



## SCPI : les jolies performances encore offertes aux épargnants en 2020

• SCPI

Publié le 20/01/2021 à 13h00



Virojt Changyenham / Getty Images

Malgré une année 2020 marquée par l'arrêt de l'économie et l'explosion du télétravail, les **sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)** ont bien limité la casse. En moyenne, selon l'Observatoire des SCPI de la plateforme d'épargne en ligne Linxea dévoilé ce mercredi 20 janvier, "le rendement moyen des SCPI en 2020 devrait se situer autour de 4,12%". Comparé à un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM, synonyme de rendement des SCPI) de 4,40% en 2019, le recul de performance pour le marché se borne donc à 6,4%. Attention : il s'agit là d'une moyenne réalisée sur les **65 SCPI de rendement** auditées par Linxea, soit un peu plus des deux tiers de l'ensemble du marché. "Il s'agit d'une estimation qui sera susceptible de varier légèrement à la hausse ou à la baisse lors de l'annonce exhaustive de l'ensemble des rendements des SCPI", confirme Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea. Le spécialiste de l'épargne en ligne estime la fourchette basse des rendements à 3,98% et le plus haut à 4,27%.

>> ***A lire - SCPI : le classement des meilleurs rendements pour l'année 2019***

Ce rendement de 4,12% correspond à la moyenne des dividendes servis aux épargnants sur l'ensemble de l'année 2020 (ainsi qu'à la fin du mois de janvier 2021 pour le 4<sup>ème</sup> trimestre). Pour rappel, une SCPI tire ses revenus, et donc ceux de ses associés, de l'acquisition, de la gestion et de la location d'immeubles à des locataires pour la plupart professionnels. Ces loyers sont ensuite reversés aux associés sous forme de dividendes, auxquels peuvent éventuellement s'ajouter les plus-values issues de la revente d'un actif immobilier.

>> ***Notre service - Pour vous aider à choisir les meilleures SCPI, bénéficiez de conseils d'experts gratuits grâce à notre partenaire***

La gestion des SCPI récompensée

Mais comment, alors que de nombreux locataires professionnels ont dû cesser leur activité, notamment pendant le premier confinement (mars-mai 2020), et que le télétravail s'est développé à vitesse grand V, les SCPI ont-elles pu aussi bien résister à la crise ? Pour Linxea, l'explication se trouve principalement dans le travail de gestion des SCPI qui ont réussi à récupérer la plupart des loyers, malgré les difficultés de leurs locataires. "Le critère scruté en particulier était le taux de récupération des loyers des SCPI vis-à-vis de leurs locataires. Même au plus fort de la crise, ce taux s'est avéré rassurant avec une moyenne de 78 % lors du second trimestre - même si l'impact n'a pas été le même pour tous les secteurs – avant de peu à peu revenir à la normale sur les

derniers trimestres de 2020", détaille Pierre Garin.

### >> *A lire aussi - Vos SCPI sont-elles armées pour faire face à la crise ?*

Les SCPI diversifiées ont bien résisté...

Illustration avec les SCPI diversifiées Corum Origin et Corum XL, qui ont fait face aux demandes (suppression des loyers, rééchelonnement, ...), nombreuses, de leurs locataires et ont réussi à limiter très fortement leur impact. "Sur l'ensemble de nos SCPI, environ un tiers des locataires sur toute l'Europe nous ont sollicité", expliquait Frédéric Puzin, président de Corum l'Epargne, lors de la présentation des résultats du groupe le 14 janvier. Et si l'impact total de ces demandes aurait représenté 12,4% des loyers annuels des SCPI, si elles avaient toutes été acceptées en l'état, le dirigeant estime à seulement 1% la conséquence réelle des négociations avec les locataires sur les rendements servis aux associés. Résultat : un taux de distribution de 6% pour Corum Origin, résultat conforme aux objectifs fixés en début d'année 2020 et à peine inférieur au rendement de 2019 (6,25%), et 5,66% pour Corum XL (contre un objectif fixé à 5% et un taux 2019 de 6,26%).

Et le constat dressé pour Corum vaut pour la majorité des SCPI diversifiées, c'est-à-dire investies sur plusieurs secteurs (bureaux, commerces, santé, **logistique**, hôtellerie, crèches...). Selon les chiffres de Linxea, le rendement moyen pour cette typologie de SCPI s'affiche à 4,69% en 2020, contre 5,09% un an plus tôt, soit un recul limité à 7,86%. En attestent les performances des SCPI Cap foncières & Territoires (Foncières et

Territoires), avec un rendement en hausse à 5,5% contre 5,33% un an plus tôt, ou Fair Invest (**Norma Capital**) et un TDVM de 4,50% contre 4,35% en 2019. Les diminutions minimales chez Atout Pierre Diversification d'AEW Ciloger (4,11% en 2020 contre 4,14% en 2019), Selectipierre 2 de Fiducial Gérance (3,50% contre 3,56%) ou encore Sofipierre de Sofidy (4,4% contre 4,51%) confirment cette résilience. Toujours chez Sofidy, la SCPI Immorente, qui figure parmi les mastodontes du marché avec plus de 3,3 milliards d'euros de capitalisation, voit son rendement reculer de seulement 7,11% en 2020, à 4,31% contre 4,64% en 2019. "Nous avons tenu les promesses de rendement avec assez peu de baisse par rapport à 2019", se félicite Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. Et ce, malgré "la mise en œuvre de l'abandon de loyers pour le mois de novembre qui a eu assez peu d'impact sur les dividendes", constate le dirigeant. Pour rappel en effet, les bailleurs qui ont renoncé à leur loyer de novembre peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt exceptionnel à hauteur de 50% des sommes abandonnées. Enfin, parmi les taux les plus élevés du marché, à noter la performance de la SCPI diversifiée Cœur de Régions (Sogenial), qui maintient un rendement identique à celui de 2019, soit de 6,25%.

### >> *A lire aussi - PER, SCPI... ces placements malins auxquels vous n'avez (peut-être) pas pensé pour vos enfants*

... les bureaux et le résidentiel aussi

Plus étonnant, les SCPI investies sur les bureaux ont encore mieux résisté à la crise, en dépit du développement à marche forcée du télétravail. Selon Linxea, le rendement du secteur atteint en moyenne 4,20% en 2020, soit 0,15 point de moins qu'en 2019 (4,35%). La SCPI Fructiregions Europe (AEW Ciloger) a par exemple accru ses dividendes de près de 11%, pour le faire passer de 4,39% en 2019 à 4,87% en 2020. LF Grand Paris Patrimoine (La Française AM) offre également un rendement en hausse de 4,28% à 4,41%. Efimmo 1 de Sofidy résiste très bien aussi, avec une baisse limitée du taux servi à 4,80%, contre 4,97% un an plus tôt. A noter toutefois que plusieurs SCPI, comme Primopierre de Primonial REIM (-14,86% à 5,04%) ou Lafitte Pierre d'AEW Ciloger (-13,15% à 3,5%) subissent une baisse sensible de leur performance en 2020.

### >> *A lire aussi - SCPI de bureaux : les investisseurs doivent-ils avoir peur du boom du télétravail ?*

Enfin, parmi les secteurs les moins touchés, il convient de citer le résidentiel, dont le rendement s'affiche en baisse de 11,44%, mais à 4,8% tout de même. Kyaneos Pierre de Kyaneos AM sert ainsi encore un taux de 6,1%, malgré un recul de 10,42%.

### >> *A lire aussi - Les avantages et les risques de la SCPI résidentielle Kyaneos Pierre*

Les commerces et l'hôtellerie dans le dur

A l'opposé, les SCPI spécialisées sur un secteur, dans l'hôtellerie en premier lieu, ont particulièrement souffert de la crise. "Sans surprise, l'hôtellerie est le secteur le plus impacté par la crise avec un rendement moyen de 2,27%", pointe Pierre Garin, le directeur du pôle immobilier de Linxea. L'exemple le plus frappant est celui d'Aestiam Cap'hebergimmo d'Aestiam, spécialiste de l'hôtellerie et de l'immobilier de séminaire et dont le rendement est divisé par plus de trois pour passer de 4,71% à 1,50%. Atream Hôtels d'Atream, autre représentant du secteur de l'hôtellerie, voit son dividende fondre de 47% à 2,50% (4,75% en 2019). Logipierre 3 de Fiducial Gérance, spécialisée dans les résidences de services, perd quant à elle 44,33% de rentabilité à 2,80% (5,03% en 2019). Au global, les SCPI spécialisées voient leur rendement chuter de 20,25% en 2020 pour se limiter à 3,86% (4,84% en 2019). Un taux de distribution identique à celui versé par les SCPI de commerces, de 3,84% en moyenne en 2020 contre 4,69% en 2019, soit un recul marqué de 18,12%.

Les effets de la crise ne sont pas finis

A noter enfin que si la baisse des rendements moyens du marché pour l'année passée reste limitée, les effets de la crise sur les SCPI ne sont pas derrière nous. "La crise sanitaire n'étant pas encore terminée, il convient de rester vigilant car l'année 2021 devrait également être impactée. De plus, nous ne connaissons pas encore l'ampleur réelle de la crise économique qui suivra", affirme Pierre Garin.

**>> A lire aussi - SCPI : quel sera l'impact de la crise sur vos rendements ?**

Les dernières actus du secteur dans votre boîte mail. Recevez notre newsletter ARGENT.