



Résilience malgré tout

# Les SCPI en 2020, l'heure du bilan

Collecte et rendements sont en baisse, mais pas de façon uniforme ni alarmante

Malgré le double choc, économique et sanitaire, 2020 restera une bonne année pour les SCPI. Si la collecte et les rendements sont en baisse, ils restent à des niveaux

satisfaisants. Dans leur ensemble, les SCPI ont démontré leur résilience face à une crise sans précédent. Mais il y a des nuances: si les SCPI diversifiées ou généralistes ont

dans l'ensemble gardé le cap, certaines SCPI thématiques (hôtellerie, commerce) ont souffert. D'autres, comme la logistique ou le commerce alimentaire, ont progressé.

**L**es boules de cristal avaient rendu leur verdict. Au sortir du premier confinement, les analystes prévoient une forte baisse des rendements des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). On voyait déjà les quatre plaies d'Égypte s'abattre sur ce placement de pierre-papier de plus en plus populaire auprès des Français, avec un déluge d'impayés, des nuées de clés mises sous la porte ou encore un raz de marée de locaux vides... Et pourtant, tout va bien – ou presque – pour les SCPI.

Les SCPI ont collecté 6,03 milliards d'euros en 2020, un volume en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue

la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI, selon l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier). Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont maintenu un rendement

de 4,18 %, contre + 4,4 % en 2019. "La tendance est à un rendement moyen compris entre 4,10 % et 4,20 % sur 2020, contre une moyenne de 4,40 % en 2019, révèle Franck Inghels, directeur de la

distribution chez Inter Gestion REIM. En dépit des inquiétudes, les SCPI ont bien résisté au double choc, économique et sanitaire, de 2020 en maintenant un rendement à hauteur de 90 % de celui de 2019." Un rendement dont rêveraient les assurances-vie en fond euros (moins de 2 %) ou le Livret A (0,75 %). A ceci près que les contrairement à ces derniers, les SCPI ne garantissent pas le capital investi. "En 2019, la collecte était d'environ 8,5 milliards d'euros, analyse Thibault Feuillet, directeur commercial de Norma Capital. Au premier trimestre 2020, elle était de 2,5 milliards. La crise a freiné une envolée probable sur l'année 2020. S'il y a bien eu un léger coup d'arrêt, la tendance reste donc bonne, et la baisse limitée des

rendements comme de la collecte est plutôt un signal positif pour le marché immobilier."

## Une forte résilience

Comment expliquer la résilience de ces placements? Il faut d'abord prendre en compte les données macroéconomiques et politiques. Ainsi, les défauts d'entreprises ont connu une forte baisse en 2020 par rapport à 2019, par exemple -27 % en Ile-de-France. Cela s'explique par le "quoi qu'il en coûte" décrété par le président de la République. Bien qu'il y ait eu des ratés et des "trous dans la raquette", les entreprises françaises ont bénéficié d'un nombre élevé d'aides depuis mars 2020, parmi lesquels notamment le prêt

garanti par l'État (PGI) et le fonds de solidarité pour les entreprises, indépendants et entrepreneurs. Or ce sont bien les entreprises





qui font vivre les SCPI, qui sont un placement à 100 % ancré dans l'économie réelle. Rappelons rapidement leur fonctionnement: des particuliers achètent des parts, leur argent est ensuite placé dans des achats immobiliers (commerces, bureaux, logistique, hôtellerie, logements...), qui rapportent des loyers, qui sont ensuite reversés en partie aux épargnants. Donc tant que les entreprises paient leurs loyers, les rendements ne baissent pas. Dernier facteur

sans doute le plus important qui explique la résilience des SCPI: elles ont su se montrer accommodantes avec leurs locataires. "Il y a eu des négociations entre les SCPI et les entreprises touchées par la crise de la Covid 19, des suspensions de loyer ont fréquemment été accordées, raconte Franck Inghels. Il vaut mieux se montrer compréhensif, quitte à ce que le locataire paie plus tard et que les rendements baissent un peu, plutôt que le local se retrouve vide". "Les taux de recouvrement de l'année 2020 sont très bons sur l'ensemble de nos SCPI et avoisinent les 98 à 100 % sur l'ensemble de l'année", indique Thibault Feuillet.

### Des secteurs en souffrance

Cependant, ce tableau globalement positif doit être quelque peu nuancé. Car si les SCPI généralistes ou diversifiées (investies dans plusieurs secteurs de l'économie) ont pour le moment bien résisté à la tempête sanitaire, certaines SCPI thématiques ont souffert. On pense bien sûr à celles qui avaient misé sur des secteurs d'activité touchés par la crise sanitaire: l'hôtellerie, la restauration, certains commerces de proximité dits non essentiels... Certaines ont vu leur taux de recouvrement des loyers baisser de 50 %. Il faut cependant se garder de leur jeter l'anathème. "Aujourd'hui, l'hôtellerie chute, alors qu'il y a deux ans, c'était une des thématiques les plus porteuses,

se souvient Charles Patricot qui dirige le cabinet Plénitude. Les

*SCPI à thématique hôtellerie ont encore des atouts: elles disposent de baux longs, elles sont adossées à des grands groupes comme Accor ou Chateaufort qui présentent des garanties solides.* L'hôtellerie est un secteur lui aussi résilient, qui

a de l'avenir. "Demandez autour de vous, que feront les gens à la sortie de la crise sanitaire? suggère Thibault Feuillet. Ils disent tous qu'ils partiront loin, ils feront donc marcher les hôtels."

Les SCPI à thématique sectorielle investies dans les bureaux ont elles aussi souffert, mais elles restent intéressantes. Si le télétravail devrait se maintenir dans les années à venir, les entreprises auront probablement encore longtemps besoin de bureaux. Même constat pour les commerces. "Fin 2020 j'ai acheté à titre personnel des SCPI à thématique commerce, un peu à contre-courant, admet Charles Patricot. On fera toujours quelque chose des beaux pieds d'immeuble en centre-ville même si ça peut évoluer, devenir des centres de logistique de proximité, des logements ou encore des centres de serveurs informatiques." Du moment que les loyers sont payés! Pour ses clients, Charles Patricot propose cependant une majorité de SCPI

diversifiées car elles sont globalement mieux à même de résister à la crise de la Covid 19.

### La prime aux généralistes

Quels sont les secteurs dans lesquels il fallait investir en 2020? La grande distribution bien sûr, avec ses baux longs, son modèle économique résistant et ses performances régulières. "Avec une préférence pour les grandes enseignes et les groupes franchisés qui ont

*les reins solides, analyse Franck Inghels. Notamment les chaînes qui vendent des produits alimentaires et/ou de première nécessité comme Aldi ou Lidl.*" Les petits commerces alimentaires ont eux aussi eu la préférence des investisseurs. "Dans un premier temps, le commerce de centre-ville a été touché, rappelle Thibault Feuillet. Mais lors du second confinement, les Français ont montré leur envie de le soutenir."

Est-ce pour autant le chant du cygne des SCPI thématiques? Loin de là car si certaines ont souffert, d'autres ont au contraire performé, comme par exemple celles investies dans la grande distribution, la santé, la logistique, le commerce alimentaire... De plus, un portefeuille de SCPI peut très

bien contenir des thématiques pour booster son rendement, du moment qu'il est adossé à des SCPI diversifiées de type patrimoniales, anciennes, dont les gestionnaires sont connus sur la place.

Et en 2021, à quoi s'attendre? Selon les experts, la crise a accentué les tendances déjà présentes sur le marché immobilier. "Les préoccupations actuelles concernent plus les enjeux du développement durable: l'investissement socialement responsable (ISR) a donc toute sa place sur le marché immobilier puisqu'il permet de rendre une épargne utile et responsable", confie Thibault Feuillet. "Le résidentiel (hors SCPI fiscale) n'est pas encore assez travaillé, analyse Franck Inghels. Or, en cas de crise économique très forte, ce marché est acyclique et ne baissera pas aussi fort que les murs professionnels. La France manque toujours de logements de qualité et la crise sanitaire a renforcé les attentes sur cette thématique." "Pour ma part, j'investirai plutôt sur des SCPI patrimoniales qui ont un parc immobilier francilien et surtout parisien, conseille Charles Patricot. En cas de choc, les grandes agglomérations résistent mieux car il y a plus d'entreprises, d'emplois, de locataires potentiels." ■





suspensions de loyer ont fréquemment été accordées.”

FABIEN HUMBERT

### Chiffres clés

Les SCPI ont collecté 6,03 Md€ en 2020, en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019. La collecte nette des SCPI était en hausse de 16 % à 1,01 Md€ au 3<sup>e</sup> trimestre 2020 par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre. Le rebond s'est poursuivi au 4<sup>e</sup> trimestre avec une collecte de 1,56 Md€, soit + 54 % par rapport au trimestre précédent.

Source : Aspim

Les SPCI ont su se montrer accommodantes avec leurs locataires. “Il y a eu des négociations entre les SPCI et les entreprises touchées par la crise de la Covid 19, des

“En dépit des inquiétudes, les SCPI ont bien résisté au double choc, économique et sanitaire, de 2020 en maintenant un rendement à hauteur de 90 % de celui de 2019”

### Les actions, placement star de 2020

Parti de plus de 6000 points en février 2020, le CAC 40 est descendu sous la barre des 4000 en mars, pour effectuer une remontée fulgurante et flirter avec les 5700 en février 2021

Les SCPI ont distribué un rendement moyen situé autour de 4,18 % en 2020. Mais où en sont leurs principaux concurrents ? L'assurance-vie en fonds euro et le livret A ne peuvent pas véritablement suivre la cadence (respectivement autour de 2 % et 0,75 %), cependant comme ce sont des valeurs refuge dont le capital est garanti, ces placements ont eux aussi tenu le coup en 2020. Le Livret A a par exemple enregistré plus de 27 milliards d'euros de collecte depuis le début de l'année, soit près de deux fois plus qu'à la même époque l'an dernier, et ses encours atteignaient 325,8 milliards d'euros à fin novembre. Mais les véritables stars de 2020 auront été les actions. Parti de plus de 6000 points en février 2020, le CAC 40 est descendu sous la barre des 4000 en mars, pour effectuer une remontée fulgurante et flirter avec les 5700 en février 2021. Avec entre-temps, des décrochages et des remontées.

“Outre les SCPI, j'ai proposé à mes clients d'investir dans des actions lorsqu'il y a eu des décrochages, notamment celui de mars, toujours une petite partie de leur capital disponible pour profiter de l'effet d'aubaine, raconte Charles Patricot, qui dirige le cabinet Plénitude. Nous pensons que la bourse mettrait plusieurs années à remonter, mais réalité cela a pris seulement 6 mois !” Ceux qui ont investi dans des actions à la baisse en diversifiant leurs placements (différents pays, différents secteurs...) ont donc fait de belles plus-values. Quant aux autres, s'ils n'ont pas vendu, ils n'ont pas perdu. Autre placement en vogue, le “crowdfunding immobilier”. Il s'agit de prêter l'argent à des spécialistes de l'immobilier, marchands de biens et promoteurs, pour leur permettre de boucler le financement d'une opération. Les sommes récoltées peuvent par exemple booster leurs fonds propres lorsqu'ils vont voir les banques pour obtenir un prêt. Il s'agit d'un placement de court terme (1, 2 ou 3 ans en général), rentable (souvent 10 %) et qui présente souvent des garanties. Il est cependant à manier avec prudence. “Il faut diversifier, engager des sommes raisonnables dans plusieurs opérations, plutôt que de mettre tous les œufs dans le même panier, conseille Charles Patricot. Vu le contexte, j'ai opté pour des opérations plutôt parisiennes, portées par des opérateurs solides présentant des garanties.” ■





## Investir dans un domaine viticole via une SCPI

L'idée est d'investir dans des régions viticoles bien cotées, mais dans des domaines qui ont le potentiel pour franchir un palier, tant sur le prix de l'hectare que sur les prix de ventes des bouteilles

Moniwan innove à nouveau. Cette marque du groupe La Française qui s'est donnée pour mission de démocratiser les SCPI, vient de commencer à distribuer une SCPI viticole – la première, et la seule. "À travers le groupe La Française, nous sommes déjà leader sur le marché des groupements fonciers viticoles (GVF), avec

*plus de 500 hectares répartis dans 6 vignobles gérés (plus de 20 GVF), ce qui représente 215 millions d'actifs en termes de capitalisation, rappelle Christophe Descohand, le directeur général de Moniwan. Mais nous sommes aussi très forts sur les SCPI et nous souhaitons créer un produit qui réunit le meilleur des deux mondes."*

Rappelons que comme pour une SCPI, un GVF permet à des particuliers de se porter acquéreur de parts d'une entreprise, souvent un domaine viticole. Il existe cependant des différences. Le GVF est plutôt un placement de très long terme, patrimonial, qui rapporte peu en termes de rendements. Par contre, il donne le droit d'acheter des bouteilles de vins des domaines concernés à moindre coût, ainsi que d'assister une fois l'an à une assemblée générale haute en couleur ou l'on déguste bons vins et mets fins.

Autres avantages des GVF, lorsque les domaines sont bien choisis par

l'opérateur, les parts achetées par les épargnants ont tendance à s'apprécier fortement au cours du temps, là où celles des SCPI progressent de 0,5 ou 1% par an. "La SCPI LF Les Grands Palais permettra aux investisseurs de valoriser leurs parts comme s'ils étaient dans un GVF, et nous prévoyons un rendement compris entre 1 et 2%", explique Christophe Descohand. Ici l'idée est d'investir dans des régions viticoles bien cotées (Bordeaux, Rhône et Bourgogne en priorité), mais dans des domaines qui ont le potentiel pour franchir un palier, tant sur le prix de l'hectare que sur les prix de ventes des bouteilles. Sachant que le montant de part s'élève à 10000 euros, il peut s'agir d'un bon placement de diversification. Attention, comme le mentionne la plaquette de la SCPI, il existe un risque de concentration, c'est-à-dire que l'argent récolté soit investi dans un nombre limité de domaines. ■





“Les SPCI à thématique hôtellerie ont encore des atouts : elles disposent de baux longs, elles sont adossées à des grands groupes comme Accor ou Chateaufort qui présentent des garanties solides.” Charles Patricot, cabinet Plénitude.



“L’investissement socialement responsable (ISR) a toute sa place sur le marché immobilier puisqu’il permet de rendre une épargne utile et responsable.” Thibault Feuillet, Norma Capital.



“La tendance est à un rendement moyen compris entre 4,10 % et 4,20 % sur 2020, contre une moyenne de 4,40 % en 2019.” Franck Inghels, Inter Gestion REIM.



© Freepik

