

# Patrimonia #actualités

## 12 mai 2020

### #IMMOBILIER

#### SCPI : Quelles sont celles qui vont le mieux résister à la crise ?

---



L'année 2019 aura été un exercice record pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) : rendement et valeur des parts en progression, attractivité inégalée... Mais la crise sanitaire et économique de ce premier trimestre 2020 a rappelé aux investisseurs que la classe d'actifs immobilier n'était pas immunisée contre les risques. Les SCPI sont en effet frappées de plein fouet par les effets du confinement. En particulier, les supports investis sur les commerces, pour la plupart contraints de fermer. De nombreux établissements ont déjà fait part de leurs difficultés à régler leurs loyers. Dans ce contexte, quelles sont les SCPI les plus défensives ?

#### **Le secteur des bureaux moins touché à court terme**

La pierre papier n'est pas un univers homogène. Les SCPI ciblant les commerces et l'hôtellerie sont les plus directement touchées, tant sur leur rendement que sur le prix de leur part. « *Nous anticipons un ajustement à la baisse des prix de l'immobilier commercial, de l'ordre de 10 à 20 %* », évalue Jean-Charles Meriaux, directeur de la gestion de DNCA Finance. Quant au rendement de ces SCPI, il est attendu en baisse de 17 % en moyenne pour 2020, selon les données compilées par France SCPI. Les sociétés investissant dans des bureaux sont, elles, moins touchées, à court terme du moins. « *Des questions vont se poser à plus long terme, estime Bernard Le Bras, président du directoire de Suravenir. En effet, les habitudes de travail*

*pourraient changer , entraînant des évolutions structurelles dans la consommation de bureaux.*  
» Le télétravail, notamment, devrait se développer dans les grandes agglomérations.

### **Les produits investis sur la pierre “prime” mieux positionnés**

Autre critère discriminant : la qualité du portefeuille. Les SCPI investissant dans de l'immobilier de grande qualité et situé à Paris et petite couronne sont mieux protégées contre le risque de défaillance et de vacance locative. « *Les SCPI qui investissent dans des pays exotiques ou des petites villes affichent des profils de risque bien plus élevés que celles détenant de l'immobilier “prime”. D'autant que celui-ci attire généralement comme locataires des grands groupes internationaux plutôt que des petites entreprises plus fragiles* », souligne Georges Nemes, président de PatrimmoFi.

### **Un portefeuille diversifié limite les risques**

Les produits dotés de portefeuilles suffisamment diversifiés pourront également absorber plus facilement le choc d'une défaillance ou l'impact de quelques loyers non versés. « *Au-delà de 100 immeubles et de 500 baux, le poids de chaque locataire est suffisamment limité au regard du total des loyers* », note Richard Houbbron, co-fondateur du cabinet Experts en patrimoine. Ce constat incite donc à favoriser les grosses SCPI, au détriment des produits plus récents ou plus spécialisés.

### **Les réserves peuvent maintenir le rendement**

Bien sûr, les sociétés civiles disposant d'un stock élevé de report à nouveau (RAN) sont avantagées ces réserves pouvant être mobilisées pour pallier une baisse de revenus. Elles pourront en effet puiser dans cette poche pour lisser les résultats et assurer le versement des dividendes. Des différences notables sont à signaler d'un produit à l'autre, que ce soit lié à l'historique du produit ou bien à la stratégie de la société de gestion. Ainsi, les SCPI les mieux dotées sont en mesure de conserver leur niveau de dividendes pendant plus de 100 jours sans encaisser aucun loyer.

*par Aurélie Fardeau*

## **PERIAL RENFORCE LE SUIVI DE SES LOCATAIRES**

Pour faire face à la crise du coronavirus, la société de gestion Perial AM a fait appel à Altares, spécialisée dans l'évaluation du risque, pour analyser la santé financière des locataires de ses trois SCPI. Tous les mois, Altares passe en revue la situation des sociétés du parc et classe les locataires en fonction du risque de non-paiement des loyers. Perial entend ainsi « *être en mesure de proposer un plan de paiement des loyers adaptés à la situation particulière de chaque entreprise qui en fait la demande* ».