



## VIE PRATIQUE

# 2

### PIERRE-PAPIER

## Priorité aux SCPI diversifiées ou à thématique

**L**es sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), qui permettent d'investir dans l'immobilier professionnel à petit prix, récoltent les fruits de leur bonne résistance à la crise de 2020. La collecte est repartie à la hausse (+ 6 % au premier trimestre 2021 par rapport aux trois derniers mois de l'année 2020), notamment grâce à la part croissante des SCPI au sein des assurances-vie. Le rendement moyen, lui, tient bon : après 4,18 % en 2020 (4,4 % en 2019), il pourrait atteindre 4,33 % cette année, selon l'observatoire Linxea. « *L'immobilier se présente comme un produit sûr, dans lequel les Français ont confiance pour préparer leur retraite, observe l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), qui a réalisé un sondage en mai dernier avec l'Ifop. Désormais, 22 % favorisent l'investissement indirect via la pierre-papier.* »

#### BUREAUX EN QUESTION

Mais vers quelles SCPI se diri-

ger ? En 2020, sans surprise, les épargnants ont boudé les SCPI de commerces (seulement 4 % de la collecte nette, après 6,7 % en 2019, selon MeilleureSCPI) et ont freiné leurs achats sur celles de bureaux, même si elles restent dominantes (49,6 % de la collecte, contre 51,6 % l'année d'avant). Ils préfèrent de plus en plus les véhicules qui panachent les actifs immobiliers (les SCPI diversifiées), voire ceux qui se spécialisent sur des micromarchés (santé, seniors, résidentiel...). Du côté des rendements, c'est d'ailleurs sur ces deux dernières typologies qu'ils ont été les plus élevés en 2020, avec une moyenne de 4,47 % pour les diversifiées et de 4,46 % pour les spécialisées.

Les SCPI n'ont évidemment pas toutes traversé la crise de la même manière. Les plus anciennes, souvent constituées de biens dits « prime » (très bien placés), ont bien résisté, telles Efimmo 1, de Sofidy, Placement Pierre (Aestiam) ou encore Primopierre (Primonial REIM) pour les

bureaux. Reste que l'avenir des bureaux pose question, eu égard au développement massif du télétravail. « *Dans les métropoles régionales, le marché de la location de bureaux se porte plutôt bien, mais c'est plus compliqué pour les très grandes surfaces en banlieue parisienne ou dans le secteur de La Défense* », reconnaît Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. Selon une récente enquête de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), l'instauration de deux jours de télétravail par semaine, dans les entreprises où cela est possible, va en effet faire baisser la demande de bureaux de 14 % par an en Ile-de-France... pendant dix ans ! Mécaniquement, les loyers vont donc baisser (de 6 % en 2021, selon une autre étude du cabinet JLL), ainsi que la valorisation des immeubles (deux paramètres qui déterminent le rendement de la SCPI). C'est pourquoi nous n'avons pas sélectionné, cette fois, de SCPI de bureaux, même si les plus anciennes restent intéressantes. De même, les véhicules composés exclusivement de commerces





sont déconseillés pour le moment. Les longs mois de fermeture pour les boutiques non essentielles ont affecté la récupération des loyers par les gérants. Même si les dégâts ont été limités grâce à une économie sous perfusion, la fin du « quoi qu'il en coûte » pourrait affecter certains secteurs, car il va bien falloir rembourser les prêts de l'Etat !

Il vaut mieux, par conséquent, préférer les SCPI diversifiées (la diversification est d'ailleurs le maître mot de toute bonne stratégie patrimoniale) qui ont fait leurs preuves, telles Cœur de Régions (Sogénial) ou Epargne Pierre (Atland Voisin), par exemple (voir l'infographie ci-dessous). Mais aussi les spécialisées, en santé, résidentiel ou logistique (LF Opportunité Immo, par exemple). « La logistique devrait connaître une inflation structurelle, tant sur la demande que sur les loyers, car nous sommes en sous-capacité en France, en particulier sur la logistique dite "du dernier kilomètre" [les petits entrepôts de ville], alors que le-commerce et la livraison des courses se multiplient », juge Vincent Cudkowicz, directeur général de Bienprévoir. Ce secteur est donc à suivre de près.

— S. M.

Top 5 des SCPI diversifiées ou « à thème » qui ont le plus performé en 2020

