

SCPI L'heure des doutes

Ces outils de placement en immobilier sont confrontés aux secousses du secteur. Mais pour certains gérants, la baisse des prix est une opportunité.

Pascale Besses-Boumard

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont-elles mangé leur pain blanc ? Le sujet taraude bel et bien les professionnels de l'immobilier, mais aussi les particuliers qui peuvent lire ici et là des informations parfois alarmantes sur l'avenir de ce produit de placement jusqu'à présent présenté comme inoxydable.

Il faut dire que tout le monde semble se pencher au chevet de ce produit-phare, à commencer par l'AMF qui a récemment demandé à toutes les sociétés de gestion gérant des SCPI d'actualiser la valeur d'expertise de leurs portefeuilles, de manière à déclencher une baisse du prix des parts en cas de repli avéré. D'habitude, ces expertises se font une fois par an et plutôt en fin d'année.

Doutes sur la rentabilité des actifs en banlieue

Si cette défiance semble prendre de l'ampleur, c'est aussi parce que des doutes apparaissent sur la qualité des actifs acquis ces dernières années. Mais aussi sur la rentabilité de ceux situés en périphérie de Paris ou des grandes métropoles. Sans parler de la nouvelle donne sur l'immobilier de bureaux avec l'essor du télétravail. Selon un professionnel du secteur, la surface des bureaux vacants dépasse aujourd'hui les 4 millions de mètres carrés en Ile-de-France (contre 2 millions avant la crise du Covid).

PHOTO : FREEPIK.COM



L'IMMOBILIER DE SANTÉ, TOUJOURS PRISÉ

Les actifs de santé sont, eux aussi, au centre d'interrogations. Cette thématique a attiré un très grand nombre d'investisseurs ces dernières années, poussant sa valorisation à des niveaux aujourd'hui jugés excessifs. La fin d'une histoire ? Absolument pas, si l'on en

croit plusieurs spécialistes de ce segment immobilier, qui mettent en avant son aspect résilient ne serait-ce qu'au regard de la courbe du vieillissement de la population française et européenne. Pour eux, les besoins d'immobilier destiné aux seniors sont énormes et devraient pérenniser les niveaux de rendement. D'après

Jean-Jacques Oliivié, qui dirige la société de gestion Euryale, il n'y a ainsi aucune raison de craindre une bulle sur ce secteur de l'immobilier. Et les experts de Xerfi Precepta jugent que « la santé a vocation à rester une niche pour représenter de 3 à 4 % du total des investissements dans l'immobilier d'entreprise ».

Elle pourrait atteindre 15 millions d'ici trois à cinq ans !

« Mais grâce à la souplesse dont profitent les SCPI, qui leur permet d'absorber des hausses ou des baisses de 10%, la valeur des parts ne devrait pas trop s'en ressentir », détaille Jérémy Schorr, directeur commercial à Primliance et Bienprévoir.fr.

« Ces dix-huit prochains mois devraient être une aubaine pour les gérants de SCPI, qui vont pouvoir profiter d'opportunités relatives et sources de rendement », confirme

Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

Le marché favorise le cash

« L'erreur a été de collecter un maximum ces dernières années, cela imposait aux gérants de vite réinvestir ces fonds quitte à acheter trop cher des actifs désormais peu rentables. Nous sommes entrés dans un marché d'acheteurs, faisant la part belle aux acquéreurs dotés de cash », souligne Philippe Cervesi, directeur de l'immobilier de Corum l'Épargne.