

DIFFUSION IMMEDIATE

Paris, le 20 janvier

Malgré la crise sanitaire, le rendement des SCPI devrait s'établir aux alentours de 4,12 % en 2020

Par Pierre Garin, Directeur du pôle immobilier de LINXEA

L'année 2020 devait d'abord être l'année de tous les records pour les SCPI après un premier trimestre exceptionnel avec 2,56 milliards d'euros collectés. Puis, avec le premier confinement le pire était alors envisagé, les SCPI étant confrontées à des situations inédites avec des fermetures administratives pour leurs locataires et donc potentiellement des absences de loyers. Bien que la situation sanitaire soit loin d'être réglée, il est temps de tirer le bilan de l'année 2020.

Même si les chiffres définitifs de la collecte ne sont pas encore connus, il est acquis que celle-ci sera inférieure à celle de 2019 (nous étions à -26 % sur les 9 premiers mois de l'année avec plus de 4,4 milliards d'euros). Après une chute de 66 % entre le 1^{er} trimestre et le 2nd trimestre 2020, le rebond tant attendu par les acteurs du marché a été moins important que prévu avec une hausse de seulement 16 % entre le 2nd et le 3^{ème} trimestre. Le 4^{ème} trimestre semble tout de même en net progrès et devrait confirmer ce rebond que l'on espère durable.

Ce que nous avions prédit lors du second trimestre s'est confirmé : « *cette baisse de la collecte résulte avant tout d'une diminution des souscriptions plutôt que d'un phénomène de retraits massifs, ce qui témoigne de la confiance des épargnants déjà investis.* » Cela a permis d'assurer la liquidité du marché et surtout aux SCPI de pouvoir continuer à investir.

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 2nd 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.

L'autre point d'interrogation concernait la valeur des parts. Dès le premier confinement, certaines sociétés de gestion avaient pris l'initiative de mener des expertises de leur parc immobilier qui s'étaient voulues rassurantes. Les expertises de fin d'année sont encore en cours mais les premiers retours poursuivent cette tendance et il est désormais établi qu'il n'y aura pas de baisse généralisée des prix des parts sur le marché de la pierre-papier.

Concernant les nouveautés, en dépit du contexte sanitaire, **9 nouvelles SCPI ont été lancées en 2020.** C'est moins qu'en 2019 (17 créations) mais plus qu'en 2018 où 7 nouvelles SCPI avaient vu le jour. Le label ISR Immobilier est également entré en vigueur en octobre 2020 et 4 SCPI ont obtenu ce label : PFO2, LF GRAND PARIS PATRIMOINE, NEO et FAIR INVEST.

> Rendement prometteur

Si l'on calcule le rendement moyen des 65 SCPI auditées dans cet Observatoire, celui-ci s'établirait à 4,27 %. Or, ce chiffre reste très optimiste, étant donné qu'il manque encore certaines données qui pourraient faire pencher la balance dans l'autre sens.

Mais, sur les 65 SCPI auditées, il en ressort **une baisse moyenne des dividendes de 9,5 % sur 2020 par rapport à 2019**. En appliquant cette baisse de 9,5 % sur le rendement moyen des SCPI en 2019, établi à 4,40 %, nous obtenons alors un rendement moyen de 3,98 % en 2020, comme annoncé lors de nos précédents Observatoires. Ce chiffre constitue la fourchette basse.

En appliquant une moyenne entre la fourchette basse de 3,98% et la fourchette haute à 4,27%, nous obtenons un rendement moyen de 4,12 %. **D'après nos estimations, le rendement moyen des SCPI en 2020 devrait donc se situer autour de 4,12 %**. Il s'agit néanmoins 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.

En conclusion, le rendement moyen des SCPI dépassera ainsi les 4 % en 2020. Sur une année marquée par la crise sanitaire, les SCPI se sont une nouvelle fois montrées extrêmement résilientes en affichant un rendement en baisse de seulement 40 points de base par rapport au rendement enregistré en 2019, à 4,40 %.

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.

Néanmoins, il existe également de vrais motifs d'espoir avec la découverte du vaccin. De plus **ce stress test grandeur nature a permis de démontrer la gestion saine des SCPI**. En effet, grâce à l'accompagnement mis en place avec leurs locataires et l'utilisation raisonnable des réserves quand cela s'avérait nécessaire, les sociétés de gestion ont su limiter l'impact de cette crise sur les performances.

> Le Bureau

Le Bureau reste une fois de plus, une des classes d'actifs les plus résilientes avec une baisse moyenne du rendement de seulement 3,45% pour atteindre 4,20%. Malgré le télétravail, la plupart des entreprises ont pu continuer à fonctionner. Nous avons pu en mesurer l'efficacité mais aussi ces limites. S'il devrait y avoir une augmentation du télétravail dans les mois et années à venir, celui-ci sera plutôt partiel. Il est encore trop tôt pour pouvoir mesurer si cela aura un impact sur la demande locative.

Même si la demande locative a chuté cette année, Paris est la deuxième ville après Dublin ayant attiré le plus de mouvements d'entreprises liés au Brexit (source : Knight Frank), ce qui prouve que la capitale reste une place stratégique attractive en Europe pour les entreprises.

> Le Commerce

Entre confinement et couvre-feu, l'année a été rude pour les commerçants. **Pourtant avec une baisse moyenne des loyers de 18 %, le commerce a tenu bon même s'il existe des disparités entre ces SCPI**. Certaines SCPI ont fait bien mieux que résister. Une SCPI comme Cristal Rente investie principalement sur des commerces alimentaires, de bricolage ou jardinage qui ont pu rester ouverts, affiche ainsi un rendement de 4,85 %. En sortie de confinement, les Français ont majoritairement fréquenté les

commerces de proximité en centre-ville, au détriment souvent des commerces de périphérie comme en témoigne la SCPI Cœur de Ville avec un rendement de 5,20 %. Enfin, il convient aussi de mentionner la SCPI Altixia Commerces avec une performance de 5,03 %.

> Les Diversifiées

La diversification a été propice en période de crise avec une baisse moyenne des loyers de 7,86 %. C'est dans cette catégorie que l'on retrouve le plus de SCPI à « haut rendement » avec quatre SCPI à 6 % ou plus : Cœur de Régions, Néo, Corum Origin et Vendôme Régions. A souligner que la SCPI Cœur de Régions a également revalorisé à 2 reprises cette année le prix de sa part de 0,8% à chaque fois, ce qui correspond à une performance globale pour 2020 de 7,85% (loyers et revalorisation).

> Les Spécialisées

Dans ce domaine, les SCPI ont connu des fortunes diverses. **Sans surprise, les SCPI de santé et logistique ne sont quasiment pas impactées grâce à un taux de recouvrement des loyers proche des 100 %.** Le côté acyclique de la santé a démontré son intérêt en période de crise et a séduit les épargnants. Pierval Santé a été une des rares SCPI à afficher une progression de sa collecte par rapport à 2019 (+29% sur les 3 premiers trimestres).

Pour ce qui est de la logistique, les confinements successifs n'ont contribué qu'à mettre en exergue la montée en puissance du e-commerce. De plus, la demande croissante sur ce type d'actifs, combinée au fait que les loyers en France sont inférieurs à ceux de nos voisins européens rendent les perspectives d'avenir très positives. Là aussi les épargnants ne s'y sont pas trompés avec pour sa première année pleine, une collecte 2020 de 73 millions d'euros pour la SCPI Activimmo lancée en 2019 avec un rendement de 6 % conforme à l'objectif annoncé.

Sans surprise, l'hôtellerie est le secteur le plus impacté par la crise avec un rendement moyen de 2,27 %. Cela est dû à la difficulté à recouvrer les loyers pour certaines SCPI et la difficulté d'investir les liquidités disponibles pour d'autres dans des conditions de marché optimales. Comme nous l'avions précédemment annoncé lors de l'Observatoire des SCPI publié en août dernier, nous restons persuadés de la pertinence de cette classe d'actifs dont les fondamentaux lui permettront de rebondir avec des baux longs et des locataires solides. La SCPI Atream Hôtels a déjà annoncé que son prix de part devrait rester stable.

> Le Résidentiel

Malgré une baisse moyenne des rendements de 11,44 %, cette classe d'actifs a été très peu impactée, le mécanisme de chômage partiel mis en place très tôt par l'État a pu aider les locataires les plus fragiles. Cette baisse de rendement est compensée par la revalorisation des prix des parts pour les SCPI Kyaneos (+1,92 %) et Primofamily (+1,55 %) ; la SCPI Kyaneos affichant également un rendement de 6,10 %.

SCPI	Société de gestion	TAUX DE DISTRIBUTION 2019	TAUX DE DISTRIBUTION 2020	EVOLUTION
Bureaux				
Accimmo Pierre	BNP Paribas	4,01 %	3,8 %	-5,23 %
Aestiam Placement Pierre	Aestiam	4,92 %	4,63 %	-5,8 %
Allianz Pierre	Immovalor Gestion	4,2 %	NE	NE
Crédit Mutuel Pierre 1	La Française AM	4 %	4 %	=
Edissimmo	Amundi Immobilier	4 %	3,76 %	-6 %
Efimmo 1	Sofidy	4,97 %	4,8 %	-3,4 %
Elysées Pierre	HSBC REIM	3,7 %	3,65 %- 3,70 %	-1,35 % / 0 %
Epargne Foncière	La Française AM	4,4 %	4,4 %	=
Eurofoncière 2	La Française AM	4,43 %	4,34 %	-2,03 %
Elyalis	Advenis REIM	NE	4 %	NE
Eurovalys	Advenis	4,5 %	4,5 %	-0,74 %
Fructiregions Europe	Aew Ciloger	4,39 %	4,87 %	10,93 %
Genepierre	Amundi Immobilier	4,22 %	3,76 %	-10,90 %
Lafitte Pierre	Aew Ciloger	4,03 %	3,5 %	-13,15 %
LF Europimmo	La Française AM	4,05 %	4,02 %	=
LF Grand Paris Patrimoine	La Française AM	4,28 %	4,41 %	3,03 %
Multimobilier 2	La Française AM	4,21 %	4 %	-4,98 %
My Share SCPI	Mysharecompany	5 %	5 %	=
Notapierre	Unofi	4 %	4 %	=
Pf Grand Paris	Perial	4,38 %	4,14 %- 4,32 %	-5,47 % / -1,36 %
PFO2	Perial	4,61 %	4,08 %-4,59 %	-11,49% / -0,43 %
Primopierre	Primonial REIM	5,92 %	5,04 %	-14,86 %
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi Immobilier	3,65 %	3,45 %	-5,47 %
Selectinvest 1	La Française AM	4,1 %	4,1 %	=
Moyenne		4,35 %	4,20%	-3,45 %
Commerces				
Actipierre Europe	Aew Ciloger	4 %	3,43%	-14,25 %
Aestiam Pierre Rendement	Aestiam	4,59 %	3,2 %-3,8 %	-30,28 % / -17,21 %
Altixia Commerces	Altixia REIM	6,28 %	5,03%	-19,90 %
Cœur de Ville	Sogénial immobilier	5,3 %	5,2 %	-1,88 %
Cristal Rente	Inter Gestion	5,02 %	4,85 %	-3,38 %

Ficommerce	Fiducial Gérance	4,57 %	3,9-4 %	-14,66 % / -12,47%
Novapierre 1	Paref Gestion	4,21 %	3,6-3,8 %	-14,49% / -9,74 %
Novapierre Allemagne	Paref Gestion	4,45 %	4,4 %-4,43 %	-1,12 % / -0,45 %
Novapierre Allemagne 2	Paref Gestion	NE	1,5 %-2 %	NE
Patrimmo Commerce	Primonial	4,61 %	3,4 %	-26,25 %
Pierre Plus	Aew Ciloger	4,1 %	3,47 %	-15,36 %
Urban Cœur Commerce	Urban Premium	4,5 %	3,5 %	-22,22 %
Moyenne		4,69 %	3,84 %	-18,12 %
Diversifiées				
Altixia Cadence XII	Altixia REIM	6,12 %	5,13 %	-16,17 %
Atout Pierre Diversification	Aew Ciloger	4,14 %	4,11 %	-0,72 %
Buroboutic	Fiducial Gérance	4,42 %	4 %	-9,5 %
Cap foncières & Territoires	Foncières et Territoires	5,33 %	5,5 %	3,18 %
Cœur de Régions	Sogénial immobilier	6,25 %	6,25 %	=
Corum Origin	Corum AM	6,25 %	6 %	-4 %
Corum XL	Corum AM	6,26 %	5,66 %	-9,58 %
Epargne Pierre	Atland Voisin	5,85 %	5,3 %	-9,4 %
Fair Invest	Norma Capital	4,35 %	4,5 %	3,45 %
Immoyente	Sofidy	4,64 %	4,31 %	-7,11 %
LF Opportunité Immo	La Française AM	5,04 %	4,52 %	-10,32 %
Neo	Novaxia Investissement	7,26 %	6,1 %	-15,97 %
Opus Réal	BNP Paribas	2,88 %	2,19 %-2,25 %	-23,95 % / -21,87 %
PFO	Perial	4,92 %	4 %-4,55 %	-18,70 % / -7,52 %
Pierre Capitale	Swiss Life REIM	4,5 %	3,9 %-4 %	-13,33 % / -11,11 %
Pierre Expansion	Fiducial Gérance	5 %	4 %	=
Pierre Privilège	La Française AM	4,36 %	4,05 %	-7,11 %
Selectipierre 2	Fiducial Gérance	3,56 %	3,5 %	-1,69 %
Sofipierre	Sofidy	4,51 %	4,4 %	-2,44 %
Vendôme Régions	Norma Capital	6,1 %	6 %	-1,63 %
Moyenne		5,09 %	4,69 %	-7,86 %
Spécialisées				
Activimmo	Alderan	NE	6 %	NE
Aestiam Cap'hebergimmo	Aestiam	4,71 %	1,5 %	-68,15 %

Atream Hôtels	Atream	4,75 %	2,5 %	-47,37 %
Interpierre	Paref Gestion	5 %	4,7 %- 4,8 %	-6 % / -4 %
Logipierre 3	Fiducial Gérance	5,03 %	2,8 %	-44,33 %
Pierval santé	Euryale AM	5,05 %	5 %	-0,99 %
Primovie	Primonial REIM	4,51 %	4,51 %	=
Moyenne		4,84 %	3,86 %	-20,25 %
Résidentiel				
Kyaneos Pierre	Kyaneos AM	6,81 %	6,1 %	-10,42 %
Primofamily	Primonial REIM	4,03 %	3,5 %	-13,15 %
Moyenne		5,42 %	4,8 %	-11,44 %

Rendement identique, en augmentation ou jusqu'à 5%

Baisse comprise entre -6% et -19%

Baisse supérieure ou égale à 20%

NE- Non communiqué ou non existant

*En bleu, les estimations de

L'Observatoire de LINXEA