

Fonds immobiliers, les grands gagnants de la crise sanitaire

Après plus d'un an de crise sanitaire, il est opportun de faire le point sur les performances et comportements des différents supports immobiliers. Le premier constat est une certaine résilience notamment sur les SCPI et les SCI dans une moindre mesure. Les supports plus exposés aux marchés financiers ont en revanche pâti de la crise et le plus souvent en raison de la chute des cours des foncières cotées. La moyenne des rendements ressort autour de 4% net avec une fourchette de performances assez large en fonction des secteurs.

Taux de rendement différenciés pour les bureaux

Les bureaux ont enregistré une moyenne de 4,18% en 2020, contre 4,40% en 2019. Alors que les commerces dont la moyenne était de 4,42% en 2019 ont enregistré une moyenne de rendement de 3,67%.

La baisse des rendements enregistrés par les unes et les autres est relativement modérée compte tenu de l'ampleur de la crise traversée. Pour ces deux secteurs, les interrogations sont nombreuses. Il est remarquable de noter que plus les sociétés de gestion ont accompagné leurs locataires dans les difficultés, mieux celles-ci ont tiré leur épingle du jeu. D'autre part, la crise les touche et les touchera plus ou moins selon la composition du patrimoine. Pour les bureaux, le plus souvent la SCPI s'en sort gagnante si elle avait déjà anticipé les grandes mutations qui se sont développées durant cette crise. À savoir, des bureaux modulables en terme de cloisonnement, propres au niveau de l'air, bien situés et proches des commodités pour faciliter l'accès des salariés à leur lieu de travail. Celles qui s'en sortiront dans les années à venir devront remplir ces critères mais elles devront également intégrer la dimension ISR (environnement, socialement responsable...) et la défense de l'environnement (donc provisionner des travaux pour lutter contre les déperditions d'énergie). Si leur patrimoine est trop ancien, il est clair que les performances à venir en souffriront.

Vous pouvez aussi avoir accès à des fonds dits professionnels, voire à des clubs deals, plus spécialisés mais dont les tickets d'entrée sont d'au moins 100 000 €. Ces fonds cibleront clairement les bureaux et leur rénovation, par exemple. Les rendements attendus seront généralement supérieurs (de l'ordre de 6 à 8%) mais

comporteront des risques plus importants car en général ils feront jouer un effet de levier en empruntant jusqu'à 40 à 50% des capitaux collectés.

Les commerces touchés par la crise

Pour ce qui est des commerces, la situation a été nettement plus compliquée. En effet, certains ont dû subir les contraintes de fermeture obligatoire pour respecter les règles sanitaires. Et cette situation a nécessité un sérieux accompagnement de la part des sociétés de gestion. Mais là encore les situations sont très disparates, et varient selon la composition du patrimoine de la SCPI. En effet, ces patrimoines de commerces peuvent être composés aussi bien de commerces en pied d'immeubles que de centres commerciaux, plus ou moins grands. De ce fait, les résultats sont très variables.

International ou fiscalité : des atouts pour optimiser le rendement

Une autre composante, très importante, est la part d'investissements étrangers dans le patrimoine. Cette part a été généralement introduite par les gérants pour les atouts indéniables de la fiscalité de certains pays européens, tels l'Allemagne, les Pays-Bas, ... Cette dimension a également permis le plus souvent une diversification intéressante. Ainsi tel pays a été moins touché durant le premier confinement. Du coup les performances subissent de moindres contrecoups conjoncturels.

Enfin n'oublions pas que les atouts fiscaux vous permettent aussi de préserver le rendement obtenu. Ainsi, pour une performance nette de 5% réalisée par une SCPI investie à 100% en France, votre revenu après fiscalité (tranche marginale d'imposition de 41% + 17,2% CSG/CRDS) ne sera que de 2% net. Il sera ainsi préférable d'opter pour une SCPI 100% étrangère avec une rentabilité fiscale un peu moindre de l'ordre de 4,5%

mais au final nette de fiscalité nettement supérieure avec un taux de 3,5%.

Santé et résidentiel tirent leurs épingles du jeu

Certaines SCPI très typées, tirent mieux leurs épingles du jeu du fait même de la nature de leur patrimoine à l'instar des SCPI indexées sur le secteur de la santé (rendement de 4,50% net en 2020). Quand d'autres, au contraire, ont rencontré les plus grandes difficultés notamment celles investies dans le secteur de l'hôtellerie. Secteur qui à terme, devrait bien évidemment rebondir. Toute la difficulté étant de déterminer le terme.

Enfin, un autre secteur sort gagnant de cette crise. Il s'agit du secteur dit résidentiel, en d'autres termes celui du logement. Nous suivons plusieurs SCPI ou fonds professionnels dans ce secteur depuis plusieurs années et ne pouvons que constater la résilience de leurs performances qui varient de 5% net jusqu'à plus de 8% ! Cette performance est composée de manière différente car le rendement du logement n'est pas très élevé, en revanche, il est largement compensé par la distribution de plus-values suite à la vente des immeubles.

Notre recommandation : diversifier

Alors que faire pour les mois à venir ? Comme notre fermière, ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier bien sûr. Nous recommandons de panacher les secteurs, les gestions, les pays et les fiscalités. La diversification reste le maître mot mais aussi la capacité des gestions à anticiper les mutations et répondre aux besoins de demain.

Catherine Bel



c.bel@althos-patrimoine.com

Patrimoine Premier – Althos Patrimoine