

SCPI et immobilier résidentiel : la solution en temps de crise ?

Face à la crise sanitaire, vous êtes un certain nombre à rechercher un placement qui sécurise ou préserve votre capital. L'immobilier résidentiel peut, sous certaines réserves, répondre à cette attente. Le premier confinement nous a d'ailleurs permis de constater la résilience de ce secteur. Certes, on peut s'interroger pour l'avenir en anticipant une croissance du chômage et son impact sur le secteur. Toutefois, pour l'heure, l'offre de biens étant inférieure à la demande et les taux restant très bas, les forts soutiens financiers de la part de l'État peuvent venir compenser l'effet négatif de la crise. D'autant qu'au final, reste le besoin incontournable de se loger. Et nous allons voir qu'il existe aussi des solutions pour limiter les risques éventuels.

Dans une récente étude parue dans *Se loger*, il apparaît que les Français sont toujours aussi friands de pierre. Sur plus de 330 personnes interrogées, plus de 80% considèrent que l'immobilier est le placement le plus attractif depuis la survenance de la crise sanitaire.

Quels sont les biens qui peuvent traverser la crise ? Ce sont des biens de qualité, situés dans des villes dynamiques sur le plan économique, avec une démographie en croissance, et où le prix au mètre carré devrait être stable ou pourrait rebondir face à une baisse. C'est le cas de Paris et de sa première couronne, et de certains quartiers prisés et dits patrimoniaux dans des villes comme Cannes ou Lyon, ... Mais attention, rien n'est jamais acquis.

Sauf à détenir une boule de cristal, nous vous recommandons de largement diversifier vos choix de villes pour augmenter vos chances de réussite et protéger votre capital. Pour ce faire, la société civile de placement immobilier (SCPI) est certainement le meilleur outil, si vous laissez le temps au temps.

Viser la plus-value

Le plus souvent, actuellement, quand on parle de SCPI, on sous-entend SCPI de rendement, générant des revenus. Mais il existe aussi des SCPI dites « résidentielles » et génératrices de revalorisation et/ou de plus-value. Leurs secteurs cibles sont les villes dites patrimoniales, comme évoquées ci-dessus.

Toutefois la particularité de la gestion de certaines de ces SCPI est d'opérer leur sélection de biens sur des critères visant à sécuriser la valeur de leur patrimoine,

d'autant que certaines vont souvent acheter ces immeubles en bloc, donc avec un prix préférentiel par rapport à un particulier, donc déjà décoté.

La qualité des biens sélectionnés réside dans leur emplacement, leur construction ou encore leur valeur, et parfois ils présentent la spécificité d'être assortis d'une décote offerte sur le prix d'achat du fait d'un démembrement ou d'une situation particulière.

Rappelons que si vous n'achetez que la nue-propriété d'un bien, vous renoncez à l'usufruit et donc aux revenus. Dès lors il est normal que ce bien présente une décote. Celle-ci peut varier, pour un bien donné, de 35% sur 10 ans jusqu'à 50-60% sur 20 ans.

Au terme du démembrement, l'usufruit rejoint « gratuitement » la nue-propriété. Ainsi, à ce stade, une « plus-value » apparaît mécaniquement. Le gestionnaire en général prendra alors le parti, si le marché est porteur, de céder le bien pour réaliser sa plus-value. Certains gestionnaires décideront de rouler leur position sur une nouvelle acquisition en nue-propriété afin de pouvoir encore une fois profiter d'une décote. Ce faisant, au terme de ces situations (d'ici 7, 10 ou 15 ans, voire plus), il revendra et produira régulièrement une plus-value. En attendant ces échéances, le prix des parts sera, lui, automatiquement revalorisé. Ces résultats seront bien entendu un mixte des effets positifs des particularités des biens (démembrement) et de l'évolution des prix du marché. Donc, même si les prix du marché devaient baisser, cette solution resterait malgré tout intéressante car le portefeuille de

biens très patrimonial permettrait de résister.

Optimiser les chances de réussite

Parmi ces SCPI, si toutes ont investi dans des secteurs dits « prime », certaines, et notamment la plus ancienne sur le créneau, panachent des immeubles anciens de type loi 1948 et 1989 avec des immeubles neufs en nue-propriété, l'objectif de distribution de plus-values étant jusqu'à maintenant de l'ordre de 5%, voire plus. Cet objectif est généralement partagé par les SCPI du secteur, sous réserve bien entendu de l'évolution du marché immobilier. D'autres sont purement de capitalisation et misent sur la valorisation du patrimoine, avec possiblement des distributions de plus-values d'ici 12 à 15 ans, en investissant sur des immeubles en nue-propriété à 100% pour l'une, et avec un petit pourcentage pour d'autres. Enfin, d'autres encore ont opté pour un mixte capitalisation et revenus afin de pouvoir distribuer des revenus en attendant la distribution de plus-values.

L'idéal, comme toujours, serait de panacher ces différentes solutions, afin d'augmenter vos chances de réussite. Et bien sûr, comme en bourse, nous vous recommandons de disposer de liquidités par ailleurs pour ne pas avoir besoin de sortir au mauvais moment.



Catherine Bel

c.bel@althos-patrimoine.com

Patrimoine Premier – Althos Patrimoine