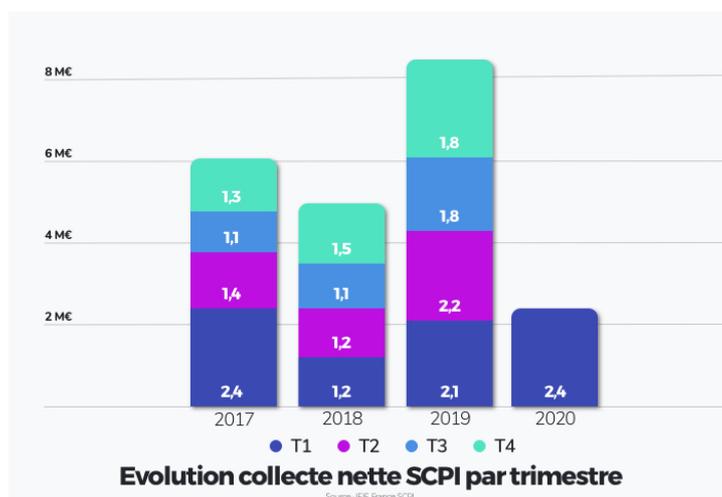


Le 7 mai 2020

LES CHIFFRES CLÉS DU 1^{er} TRIMESTRE 2020 APRÈS LE BEAU TEMPS, LA PLUIE ?

Malgré la crise du coronavirus, déjà balbutiante au mois de janvier dernier, les SCPI ont encore fortement collecté au 1^{er} trimestre 2020 : **2,4 milliards € de Janvier à Mars 2020**. Même avec un stop net de l'activité à partir du 17 mars, date de début du confinement en France, la collecte a progressé de **+14% par rapport au 1^{er} trimestre 2019**. Sans surprise, la pierre papier continue de convaincre les investisseurs et poursuit sur la même lancée que l'année dernière où elle avait battu son record historique de collecte nette annuelle (8,6 milliards €).



Une fois de plus, cette collecte trimestrielle a principalement été investie sur les SCPI de Bureaux (57% des capitaux collectés). Les SCPI diversifiées et les SCPI spécialisées concentrent également une bonne partie de cet afflux avec respectivement 24% et 13% de l'épargne investie. Victimes d'annonces défavorables sur la crise à partir du mois de janvier, les SCPI de Commerces sont en revanche les seules à n'avoir pas profité de cet afflux (seulement 6%).



Répartition collecte nette 2020 par type de SCPI

Source: France SCPI

Après le beau temps, la pluie ?

Pour ce début de 2^{ème} trimestre 2020 et de manière logique, beaucoup d'investisseurs ont annulé ou reporté leurs investissements dans les SCPI au profit des livrets bancaires dont l'encours atteint désormais des sommets. Du jamais vu depuis la crise de 2008 en dépit d'un taux de rémunération très faible. Et cela se ressent déjà sur la collecte SCPI d'avril 2020 comme nous le signale la plupart des sociétés de gestion avec une collecte mensuelle qui diminue quasiment de moitié par rapport au rythme habituel.

Un taux de rendement relativement stable... Pour l'instant.

+4,01%¹
TDVM 2020

Tous les ans au cours du 1^{er} trimestre, les Sociétés de gestion établissent leurs projections de rendement annuel (TDVM) pour chacune de leurs SCPI. Sauf imprévu, ces fameuses projections sont la plupart du temps vérifiées. Mais qu'en est-il depuis le début du confinement ? Comment ces prévisions sont-elles rectifiées ? A situation inédite, réponse étonnante. Alors que les marchés boursiers dévissent et que les investisseurs se questionnent sur la solidité des locataires, la variation entre **les prévisions avant et après crise n'est que de -13,26%**. Ces projections après crise dépendent évidemment de l'évolution des événements (2^{ème} vague épidémique, re-confinement, non reprise de l'activité, etc.). Pour cette année 2020 compte tenu de la situation, selon les estimations de France SCPI, le **TDVM moyen annuel serait de +4,01%¹**. Cette dégradation raisonnable du TDVM démontre le caractère défensif des SCPI et leurs propensions à percevoir des loyers malgré tout.

Rappelons qu'en 2008, année boursière catastrophique pour les épargnants, les SCPI avaient versé un TDVM moyen de 5,84% tandis que la valorisation du prix de part moyen avait corrigé de -5,38%.

Toutes les SCPI ne vivent pas la même crise

Cette variation n'est évidemment pas la même pour toutes les typologies de SCPI. Sans surprises, les SCPI Commerces s'en sortent moins bien que les autres avec un Taux de rendement prévisionnel abaissé de plus de 17%. Pire encore, les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie sont également très touchées avec une baisse du rendement prévisionnel catastrophique de plus de 40%. Du côté des SCPI de Bureaux qui représentent plus de 60% de la capitalisation totale des SCPI, le taux de rendement prévisionnel est revu à la baisse de 9%.

¹ TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) projeté à partir des données fournies par les Sociétés de Gestion. Ce dernier ne constitue pas un engagement de la part de France SCPI ou des Sociétés de Gestion. Ce TDVM peut varier à la hausse comme à la baisse.

3 thématiques de SCPI se démarquent au 1^{er} trimestre 2020 grâce à leur caractère acyclique et sont à suivre de près pour les trimestres à venir :

- Les SCPI spécialisées dans le secteur de la Santé,
- Les SCPI investissant dans le secteur de la logistique,
- Les SCPI résidentielles.

Comment les SCPI s'organisent-elles pour enrayer une potentielle baisse ?

Il est tout d'abord important de préciser que tous les locataires en difficulté ne demandent pas forcément une annulation de loyers mais un report ou un étalement. Est parfois même négocié un allongement de bail. **Une baisse de loyers encaissés à court terme ne donc signifie pas forcément une baisse de rentabilité à moyen-long terme.**

Par ailleurs, la baisse inéluctable de loyers encaissés en 2020 ne sera pas obligatoirement synonyme d'une baisse de rentabilité pour l'associé final détenteur de part. Les SCPI possèdent effectivement leur fameux trésor de guerre, appelé **Report à Nouveau**. Cette réserve constituée au fur et à mesure des trimestres permet de lisser d'éventuelles chutes comme celles que nous vivons actuellement. La moyenne de ce fameux RAN au 31/12/2019 (avant crise donc) se situe autour des **75 jours de revenus**. Comprenez que si la totalité des locataires d'une SCPI ne paie pas ses loyers pendant 75 jours, la SCPI en question est toujours en mesure de verser des dividendes sans que cela s'en ressente. Aucune Société de Gestion n'exclut aujourd'hui d'utiliser cette fameuse soupape pour augmenter les rendements en fin d'année. Pour celles qui en ont.

Certaines SCPI décident également d'activer des leviers plus techniques comme le rallongement du délai de jouissance pour les nouveaux associés entrants. Façon pour ces SCPI de se laisser plus de temps pour acheter des biens après collecte ou de tempérer le versement des revenus.

Pour d'autres qui avaient prévu d'augmenter le prix de part en cours d'année 2020, le report est de mise. En augmentant le prix de part, les SCPI doivent également servir plus de dividendes pour conserver le même TDVM. Non pertinent en période de baisse de revenus encaissés.

La trajectoire 2020 des SCPI va donc très probablement se décider au cours du 2^{ème} trimestre 2020, pendant lequel les Sociétés de gestion vont prendre des chemins différents. Entre négociation avec les locataires, utilisation du Report À Nouveau, Collecte agressive dès la reprise, l'avenir et la crédibilité des SCPI se jouent maintenant plus que jamais. Tous les supports ne pourront pas sortir gagnants de cette crise et peut être que le temps du rendement à tout prix sera révolu.

A propos de France SCPI

France SCPI est un site qui permet à ses utilisateurs de comprendre simplement les SCPI, de réaliser des comparatifs, des simulations, de les choisir mais aussi d'y souscrire en ligne de manière totalement digitalisée. Leader dans le domaine de la pierre-papier, France SCPI répond également aux personnes qui voudraient être conseillées et orientées grâce à une équipe d'experts. Créée en 2015, la plateforme donne accès à toute l'offre SCPI existante et compte désormais plusieurs centaines de clients, particuliers, entreprises ou associations. <http://www.francescpi.com/>

Contact Presse

[Paul Bourdois - presse@francescpi.com](mailto:presse@francescpi.com)