

Communiqué de presse

SCPI à crédit : quels risques au regard de la situation actuelle ?



De nombreux épargnants s'inquiètent au regard de la situation économique inédite provoquée par l'épidémie de Covid-19. Ceux qui ont acquis des parts de SCPI à crédit ne vont-ils pas faire face à un manque de trésorerie pour rembourser leur crédit (en raison d'une baisse éventuelle de dividendes), ou souffrir d'une dévalorisation de leurs parts, en cas de vente nécessaire ?

Stellium Placement fait le point.

Aucune raison pour que les dividendes chutent brutalement

À court terme, les mesures d'accompagnement financier mises en place par les Pouvoirs publics permettent aux entreprises victimes de fermeture administrative (principalement les commerces, hors pharmacie, tabac/presse et alimentation) de réduire un peu l'impact négatif de la crise.

Certes, les loyers ne seront pas forcément perçus immédiatement (en effet, légalement, ceux dont l'échéance intervient entre le 12 mars et le 27 juillet 2020, et qui ne seront pas réglés en temps et en heure, ne pourront faire l'objet d'aucune sanction), mais ils le seront, à terme, pour la majorité des commerces. Quant aux loyers commerciaux qui ne seraient finalement jamais versés - pour cause de faillite - leur impact global sur les SCPI devrait être atténué par le fait que **les sociétés investies à 100 % dans les commerces ne représentent qu'une toute petite part du marché** : 6,7 % de la collecte du marché des SCPI en 2019.

Près de 80% de l'encours d'épargne investi dans les SCPI l'est sur des actifs de bureaux voire sur des SCPI diversifiées qui ne devraient être que faiblement impactées à court terme par la crise sanitaire.

À moyen terme, cela dépend d'une éventuelle crise économique profonde qui pourrait résulter de la crise sanitaire. Tout l'immobilier tertiaire (commerces, bureaux, locaux d'activité, entrepôts...) serait alors touché. Dans ce cas-là, cela impacterait directement le montant des dividendes perçus par les clients des SCPI.

Pour autant, **la diversification des biens et des locataires permettra d'amortir les effets de crise**. La diversification géographique de certaines SCPI qui investissent à l'étranger notamment sur un marché très résilient comme le marché allemand est aussi de nature à amortir les effets de la crise.

Tous les secteurs économiques ne vont pas être impactés de la même façon. Les entreprises restent liées aux SCPI par des baux commerciaux longs et elles ne peuvent pas si facilement réduire temporairement leur surface louée, surtout si elles anticipent une reprise de l'activité.

À noter qu'en plus, *« certaines SCPI ont constitué, au fil du temps, un « report à nouveau », réserve de dividendes non versés aux actionnaires et dans laquelle elles pourront piocher pour atténuer la baisse, à court terme, des dividendes versés »* analyse Philippe Lauzeral, Président de Stellium Invest.

« La majorité des investisseurs ayant un crédit SCPI à rembourser ne devraient donc pas avoir de difficultés à honorer leur engagement bancaire ; une chute brutale et forte des dividendes n'étant pas à l'ordre du jour. »

La valorisation des actifs doit s'envisager sur le long terme

La relance économique, nécessaire après la crise du coronavirus, devrait annuler toute velléité de la BCE à augmenter fortement les taux d'intérêt. Il n'y a donc pas de risque structurel, à moyen terme, de voir la valeur des immeubles baisser.

Certes, **la valorisation pourrait baisser sur une courte période du fait d'un ralentissement des investissements à très court terme, réduisant la tension sur les prix des nouvelles acquisitions** (offre plus importante que la demande). Si elle joue négativement (temporairement) sur la valeur du patrimoine, **cette offre à « prix réduits », constitue, en même temps, une bonne nouvelle pour les SCPI**. Peu endettées par nature et captant de l'épargne, celles-ci vont pouvoir acheter, dans de bonnes conditions financières : une opportunité pour les investisseurs déjà porteurs de parts, ainsi que pour les nouveaux investisseurs.

Les détenteurs de parts de SCPI qui voudraient vendre actuellement auraient intérêt à reporter cette décision, s'ils le peuvent. Un report qui ne devrait pas s'éterniser, compte tenu de la demande prévisible des acheteurs, après la crise sanitaire.

Les détenteurs de SCPI achetées à crédit n'ont donc pas de soucis particuliers à se faire

En imaginant un « *crash test* » avec une baisse des dividendes de 70 % sur un semestre, les SCPI garderaient un taux de rendement moyen de 3 % soit 1,6 % net de fiscalité (pour un taux marginal d'imposition à 30 %). Cela reste nettement plus favorable qu'un fond en euros, et moins soumis aux aléas que les OPCVM avec à terme de réelles perspectives de reprise des dividendes.

S'ils ont été bien conseillés, les investisseurs en pierre papier ont diversifié leurs achats en optant pour un panier de parts de SCPI panachées.

L'achat à crédit de parts de SCPI plutôt qu'en cash se révèle être une stratégie payante, aujourd'hui, pour les investisseurs qui ont fait ce choix. Cela leur permet de conserver leur trésorerie tout en bénéficiant de l'effet de levier du crédit et de protéger leur famille (via l'assurance décès-invalidité du crédit).

L'utilisation du crédit continue à être intéressante, aujourd'hui, dans un environnement restant favorable à l'investissement en SCPI. L'écart entre le taux de rendement servi en moyenne par les SCPI de rendement (4,4 % en moyenne sur 2019) et le taux de financement habituellement constaté (1,9 % assurance incluse pour un emprunt sur 20 ans) est clairement avantageux.

De plus, l'avantage fiscal est toujours attractif, compte tenu de l'imputation possible des intérêts d'emprunts et de l'assurance décès-invalidité sur les revenus fonciers. L'acquisition de parts de SCPI en nue-propriété offre aussi l'intérêt de se créer un patrimoine, à terme, sans fiscalité.

Contact presse :

GALIVEL & Associés

Tél. + 33(0)1 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com

À propos de Stellium Placement

Spécialiste en solutions patrimoniales Stellium Placement distribue son offre via son réseau exclusif de consultants Prodémial. Depuis 20 ans, Stellium Placement sélectionne en toute indépendance une offre globale de solutions innovantes en architecture ouverte.

- **Solutions d'épargne financière** : une offre haut de gamme totalement digitalisée en assurance-vie ultra accessible des 50 €, une offre retraite (PER & Madelin), une offre en épargne salariale (PEI, PERCOI) sont à disposition pour répondre à tous les objectifs patrimoniaux d'une clientèle de particuliers et d'entreprises. Une offre négociée auprès de signatures référentes sur le marché (Apicil, VIE Plus et Oddo BHF, Primonial) et plus de 50 sociétés de gestion en valeurs mobilières.
- **Solutions d'épargne immobilière** : les SCPI les plus compétitives du marché auprès de 7 sociétés de gestions sont sélectionnées, donnant accès à l'ensemble des segments de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...) en France comme à l'étranger.
- **Solutions fiscales** : tous les dispositifs en placement permettant aux investisseurs d'optimiser leur fiscalité : SCPI fiscales, Girardin industriel ou FIP FCPI
- **Solutions de diversification** : supports d'investissement non cotés dans l'immobilier ou en capital investissement

Stellium Placement fait partie des acteurs indépendants les plus importants du marché avec, en 2019, **280 millions d'euros collectés** dont 125 en SCPI, et 125 en Assurance-Vie et PER pour un encours total d'**1 milliard d'€**.

À propos de Prodémial Business School :

Créée en 2012, Prodémial Business School forme tous les consultants Prodémial exclusifs des sociétés Stellium dans le double but :

- De leur permettre d'acquérir les capacités professionnelles indispensables à l'obtention des habilitations réglementaires (liées à la loi ALUR, aux contraintes exigées par l'AMF, l'ORIAS) ;
- Mais aussi de porter leurs compétences au plus haut niveau.

Certifiée ISO 9001, Prodémial Business School a délivré plus de 1.200 habilitations professionnelles en 2019. Les consultants sont particulièrement formés à 3 secteurs d'investissement : l'immobilier locatif, le financement, l'assurance-vie et les placements financiers.

A noter que Prodémial Business School a l'ambition, dès 2021, d'être l'une des premières écoles du secteur à obtenir la certification unique, Qualiopi, qui régira toutes les offres de formation. Cette certification démontrera encore un peu plus **l'engagement de délivrer une formation certifiante de la plus haute qualité, faisant des consultants Prodémial des experts rigoureux et responsables dans tous les métiers de la gestion de patrimoine.**

11, avenue Parmentier - CS 70117 - 31201 Toulouse cedex 2 - Tél. 05 67 733 533 - Fax 05 67 733 534

Stellium Placement est la marque commerciale des entités juridiques Stellium Invest et Stellium Courtage.
Stellium Courtage SAS - Société de courtage d'assurance au capital social de 350 000 euros - RCS Toulouse 421 956 509 - N°TVA : FR 42421956509
N°ORIAS : 07 008 919 - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes au code des assurances - www.orias.fr
Compagnie Financière agréée par l'Autorité du Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR - 61 rue Talbott, 75 436 Paris) sous le numéro d'agrément 09855 M