



INVESTISSEMENT

Le beau succès des produits d'épargne immobilière

Les SCPI, qui ont bien résisté à la pandémie, séduisent à nouveau.

Les souscriptions se sont envolées au premier trimestre 2022.

Avec l'inflation, les Français qui ont de l'épargne à placer se ruent à nouveau sur la pierre-papier. Les souscriptions à des parts de SCPI (société civile de placement immobilier) – des fonds immobiliers qui gèrent un portefeuille d'immeubles (bureaux, commerces, entrepôts...) et reversent une part des loyers aux épargnants – se sont littéralement envolées au premier trimestre 2022, à 2,6 milliards d'euros (+ 55 % sur un an), selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). Un niveau proche des meilleures années après une baisse des souscriptions liée au Covid. Il faut dire que ces produits ont particulièrement bien résisté à la crise. Les rendements ont atteint en moyenne 4,49 % en 2021. Ils font mieux que l'inflation. L'immobilier est traditionnellement un bon rempart contre la hausse des prix.

LES NOUVELLES LOCOMOTIVES DE LA COLLECTE

De fait, la pandémie n'a pas fragilisé le modèle. « Les SCPI ont passé l'épreuve du feu ces deux dernières années », souligne Paul Bourdois, fondateur du courtier France SCPI. Seules quelques petites sociétés très spécialisées, dans le commerce ou l'hôtellerie, ont vu temporairement leurs revenus baisser. Néanmoins, la pan-



Les souscriptions à des parts de SCPI se sont envolées au premier trimestre, une hausse de 55 % en un an.

démie a changé les habitudes de souscriptions. Les fonds thématiques ayant misé sur les « gagnants » du Covid – santé, entrepôt, logement – sont les nouvelles locomotives de la collecte. Le climat d'incertitude actuel joue aussi en faveur de ces produits. La guerre en Ukraine et les oscillations de la Bourse ont poussé certains épargnants à rechercher plus de sécurité. « Quand la Bourse fait le yo-yo, l'immobilier, lui, rassure », synthétise Jonathan Dhiver, fondateur de la plateforme MeilleureSCPI.com



Les taux de crédit à l'habitat sont encore largement inférieurs à l'inflation, emprunter reste avantageux.

ÉPARGNE DISPONIBLE À PLUS DE HUIT ANS

L'immobilier fait figure de valeur refuge absolue. C'est encore plus vrai en période d'inflation. La hausse du coût de la vie peut être répercutée sur les loyers. Les taux de crédit à l'habitat ont beau reprendre de la vigueur (autour de 1,60 % en moyenne sur vingt ans début juin) ils sont encore largement inférieurs à l'inflation. Dans ces conditions, emprunter reste avantageux. « Ceux qui le peuvent doivent s'endetter. Du fait de taux réels négatifs, le crédit est aujourd'hui un levier de création de richesse », souligne Philippe Parguey, chez Nortia. Néanmoins, lorsque l'on achète un logement, il faut accepter une durée de détention assez longue, afin de pouvoir absorber le coût des taxes et autres cautionnements, qui pèsent pour presque 10 % du prix d'achat. ■

POUR MÉMO

Pierre-papier

Les épargnants peuvent acheter des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ces SCPI gèrent un patrimoine immobilier diversifié – bureaux, commerces, entrepôts... – et reversent une part des loyers aux épargnants. Elles ont rapporté 4,45 % en 2021, selon l'association des sociétés de placement immobilier (ASPIM). Mais les frais d'entrée, autour de 10 %, contraignent les épargnants à garder ces produits suffisamment longtemps pour les amortir.

GETTY IMAGES

