

**La situation de confinement que nous connaissons actuellement amène différents questionnements quant à la dynamique de collecte, et à la réalisation effective des investissements qui étaient sécurisés avant l'état d'urgence sanitaire. Les conséquences de cette crise sanitaire et économique sur le marché de l'investissement immobilier posent également question. Aussi, dans ce nouveau communiqué, nous vous proposons d'y apporter des réponses.**

### **Les épargnants continueront-ils à souscrire en SCPI ?**

Après une année 2019 record pour les SCPI (8,6 milliards d'euros collectés), les signaux étaient encore extrêmement positifs au début de l'année 2020. Nous restons encore dans l'attente des chiffres officiels de collecte du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, mais nous pouvons en effet penser que ceux-ci seront encore très élevés. Ils le sont en tout cas pour MyShareSCPI avec plus de 20 millions d'euros collectés, soit une hausse sensible par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Nos prévisions ont bien entendu été revues à la baisse pour le 2<sup>ème</sup> trimestre, la période de crise que nous connaissons conduisant naturellement les épargnants à davantage d'attentisme quant à leurs finances et projets d'épargne personnels.

Nous croyons malgré tout en une résilience de la collecte dans le futur, et ce pour plusieurs raisons :

- Nous pensons tout d'abord que les SCPI et leur sous-jacent immobilier continueront de rassurer les investisseurs, et que la régularité des revenus distribués dans le temps favorisera ce support d'investissement à terme.
- Les critères de choix d'une SCPI plutôt qu'une autre se préciseront et se renforceront, mais pas forcément au détriment des volumes collectés. Ces points d'attention concerneront notamment le niveau de capitalisation des SCPI permettant ou non une mutualisation du risque locatif, la diversification de leur patrimoine sur différentes classes d'actif et localisations, le niveau du prix de souscription par rapport à la valeur réelle de leur patrimoine, ainsi que leur niveau d'endettement.
- Sans nier l'impact que la crise aura sur la situation de certains locataires de MyShareSCPI, nous pensons véritablement que la mutualisation, la granularité du patrimoine et l'accompagnement des locataires qui a été mis en place permettront d'en amortir l'impact, et d'en sortir renforcés.
- Enfin, les SCPI continueront d'offrir un couple rendement/risque attractif pour les épargnants, que ce soit en pleine propriété ou en démembrement, au comptant ou à crédit, en comparaison d'autres produits d'épargne disponibles sur le marché.

### **Y a-t-il eu des demandes de retrait ?**

C'est un enseignement que nous pouvons d'ores et déjà tirer de la crise actuelle : il n'y a pas eu de demandes de retrait de la part des investisseurs. On ne distingue donc aucun risque de liquidité sur le fonds.

Cela s'explique selon nous par la bonne compréhension qu'ont les épargnants de leur placement en SCPI, et notamment de son caractère à long terme.

Rappelons à ce titre que la totalité de nos clients ont souscrit il y a moins de deux ans, que la durée de détention recommandée est d'au moins 10 ans, et que la durée moyenne de détention de parts de SCPI est généralement proche de 20 ans.

### **Peut-on procéder aux acquisitions engagées avant les mesures de confinement ?**

Cette question est essentielle pour toutes les SCPI à capital variable qui ont une collecte significative, puisque les retards pris dans la réalisation des acquisitions engagées pourraient avoir un impact sur le revenu futur de la SCPI par un mécanisme de dilution.

En ce qui concerne MyShareCompany, les équipes d'investissement, les équipes juridiques, les équipes techniques ainsi que les notaires se sont fortement mobilisés afin de poursuivre les audits engagés et poursuivre ainsi les processus d'acquisition.

Cette mobilisation a permis, pour illustrer notre propos, de procéder à la signature sur MyShareSCPI de deux investissements pour un montant total de 13,5 millions d'euros après la date de début de confinement, et ainsi d'utiliser quasiment toute la trésorerie disponible sur le fonds. Il est par ailleurs prévu de procéder à de nouvelles acquisitions d'ici cet été pour un montant total d'environ 40 millions d'euros.

Il est ici important de souligner que la tendance générale est actuellement à la renégociation des termes de l'acquisition. Plusieurs leviers sont en effet à disposition des SCPI afin d'obtenir de meilleures conditions : la modification du prix bien sûr, mais également l'obtention de garanties supplémentaires sur le paiement des loyers ou sur la prise en charge de travaux par le vendeur.

Certains dossiers engagés peuvent même être volontairement abandonnés, si les conditions ne sont pas jugées assez satisfaisantes par les gérants au regard du contexte actuel. C'est arrivé pour MyShareSCPI depuis le début de la crise.

Enfin, l'état d'urgence sanitaire a globalement engendré un fort ralentissement dans la signature des actes de ventes.

Le blocage le plus important à ce stade provient des collectivités locales (mairies, métropoles), qui doivent habituellement indiquer dans le cadre d'une transaction leur souhait d'exercer ou non leur droit de préemption.

Or le Gouvernement a pris la décision par ordonnance du 25 mars 2020 de suspendre les délais nécessaires aux collectivités pour effectuer leur choix de préempter ou non, ce qui a pour conséquence immédiate d'allonger les délais de signature des dossiers d'investissement. MyShareSCPI a ainsi dû repositionner un certain nombre d'investissements, entre le mois de mai et cet été, selon le niveau d'avancée des dossiers.

Les représentants des professions immobilières travaillent de près avec le Gouvernement à la recherche d'une solution à même de lever ce risque de blocage qui a d'importantes conséquences pour les SCPI.

### **Quelles conséquences de cette crise sanitaire et économique sur le marché de l'investissement immobilier ?**

En préambule, il est important de préciser que le marché de l'investissement immobilier a battu des records en termes de volumes de transactions au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, bénéficiant d'un afflux de liquidité extrêmement important, notamment de la part de grands investisseurs institutionnels.

Le marché de l'investissement immobilier va naturellement être frappé d'attentisme dans les prochaines semaines/prochains mois, et voir les volumes de transaction marquer le pas pour la plupart des classes d'actifs.

Les investisseurs vont faire preuve de prudence dans cet environnement incertain et l'activité du marché devrait diminuer, notamment en raison de la difficulté de lancer de nouvelles opérations. Les actifs de commerce et le secteur hôtelier seront les plus affectés alors qu'un mouvement de report vers les actifs défensifs semble vraisemblable.

Une segmentation des taux de rendement immobiliers plus marquée selon la qualité des actifs, leur localisation, leur niveau de risque devrait selon nous également réapparaître. Pour cette raison, nous anticipons donc dans un premier temps une stagnation des prix sur le marché tertiaire, avant une éventuelle baisse des prix dans un second temps, matérialisée par une hausse des taux de rendement immobiliers.

L'évolution des taux d'intérêt sera le critère le plus important à surveiller durant cette période. Malgré le maintien de taux d'intérêt faible par la BCE, nous assistons à un surenchérissement des taux d'emprunt par la hausse des marges des banques de l'ordre parfois de 30 à 40 points de base.

Le financement du marché immobilier français sera, par conséquent, plus sélectif que par le passé tant au niveau des actifs éligibles par les banques que sur les critères de solvabilité des emprunteurs.

Cette évolution du coût du crédit devrait ainsi se répercuter également pour partie sur le taux de rendement des actifs à moyen terme, maintenant une prime de risque de l'immobilier très positive.

#### **De nouvelles opportunités pour les acteurs qui bénéficient de liquidités ?**

Comme énoncé précédemment, la relation acquéreur/vendeur devrait évoluer et donner plus de force à l'investisseur lui permettant une meilleure capacité de négociation. Cette capacité de négociation sera d'autant plus importante que l'investisseur achètera au comptant sans condition suspensive de crédit.

L'endettement de certains acteurs et le respect obligatoire de ratios contractuels pourraient notamment entraîner l'obligation pour certains de vendre des actifs. Les promoteurs de projet en développement voudront également rapidement se défaire du risque de leurs opérations fortement consommatrices de fonds propres dans une période où la recherche de trésorerie sera vitale.

Les SCPI bénéficiant d'une trésorerie significative et ayant un faible taux d'endettement pourront ainsi bénéficier favorablement de cette période qui s'ouvre afin de renforcer leur patrimoine à des conditions avantageuses.

Ainsi, MyShareSCPI dont le taux d'endettement est proche de 15% à fin mars 2020 (plafond d'endettement fixé à 30% de la capitalisation) aura une capacité d'investissement supplémentaire dans les prochains mois, sans compter la collecte à venir.

Merci de votre confiance,

*La Société de Gestion*