

## SCPI & ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

Madame, Monsieur,

Par le passé, nous vous avons souvent conseillé de vous positionner sur des SCPI, aux résultats performants et réguliers depuis 30 ans.

Compte tenu du climat actuel dans les domaines bancaires et immobiliers, nous réfléchissons à la pertinence de maintenir ce conseil d'allocation et souhaitons vous apporter notre analyse sur la question.

**En conséquence du resserrement extrême du crédit bancaire, tant auprès des particuliers que des professionnels, l'ensemble de la filière immobilière subit une situation très tendue, qui pourrait s'avérer catastrophique pour bon nombre d'acteurs du secteur.**

- **les taux d'emprunt ne cessent de croître (5% actuellement en moyenne pour les particuliers, davantage encore pour les professionnels)**
- **l'environnement du crédit est encore durci par le fait que les banques refusent plus de 80% des financements sollicités.**

**Alertés par cet état de fait, nous nous sommes entretenus avec différents acteurs du domaine (promoteurs immobiliers mais aussi gérants de SCPI/SCI), et avons en outre organisé une réunion sur Paris avec Sofidy, la meilleure société de gestion en SCPI. Notre objectif était de recueillir des éléments nous apportant une orientation sur la conduite à tenir pour nos clients.**

Certains points nous laissent penser que cette situation pourrait avoir des répercussions durables dans le temps. Ainsi par exemple :

- À Paris, l'immobilier d'entreprise s'est effondré de plus de 30% sur 1 an
- À Toulouse, ville qui compte le plus grand nombre de promoteurs, la baisse des ventes se chiffre à plus de 80% en raison de l'absence des financements
- En moins de 14 mois, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs à 10 reprises, impactant le coût de refinancement des sociétés foncières, qui réalisent par conséquent moins de transactions.
- Bien que les loyers continuent d'évoluer à la hausse pour le moment, la disparition des acheteurs engendre partout en France des tensions sur la valorisation des biens (notamment en ce qui concerne les bureaux)
- Certaines SCPI (en particulier les plus récentes et les plus petites) et SCI commencent à en subir les conséquences :
  - Capimmo, pourtant meilleure SCI du marché, subit actuellement une vague monumentale de rachats, entraînant une crise de liquidité qui les obligera à vendre leurs meilleures positions à des prix décotés (nous avions anticipé cela en proposant début septembre un arbitrage à nos clients fortement positionnés sur ce support)
  - Depuis le début d'année, plusieurs SCPI ont vu le prix de leurs parts diminuer fortement. Pour l'heure, il s'agit de 15 d'entre elles, représentant plus de 30% du marché en terme de capitalisation

L'immobilier est donc plongé dans une crise majeure, qui pourrait s'aggraver par effet domino, mais étonnamment passée sous silence par les médias pour le moment.

**Malgré ces points d'inquiétude, notre conviction est que certains supports immobiliers vont continuer de performer.**

- De façon générale, les plus grandes et plus anciennes SCPI demeurent solides dans la tempête :
  - Immorente de Sofidy (détenu par Tikehau, gérant 40 milliards) en est un bon exemple, son prix de part devrait rester inchangé cette année, tout comme les autres SCPI de Sofidy. Leur trésorerie conséquente va leur permettre d'acquérir à des prix intéressants de nouveaux biens pour augmenter leur portefeuille immobilier
- Les supports tels que MINDSTON (acquisition d'immobilier de luxe) ne seront pas impactés de la même façon, les acquéreurs n'étant pas soumis aux besoins de crédits

Au-delà de ces niches du secteur immobilier, nous veillons à ce que nos clients bénéficient d'une diversification dans leurs placements sur différents supports, par exemple les produits structurés qui nous offrent depuis 3 ans des performances exceptionnelles.

Nous restons, bien entendu, à votre disposition.

Bien à vous,  
Michel BRUNORO

