



# LE (E) BILLET

d'Andrès & Léonard

## #10 - PAS DE PANIQUE

L'annonce par l'un de nos confrères d'une baisse significative du prix de souscription sur 3 des SCPI qu'elle gère a jeté un froid, c'est le moins que l'on puisse dire. D'ailleurs, ce n'est pas tellement la baisse en elle-même qui surprend, mais son ampleur.

Nous ne porterons pas de jugement sur la décision de notre confrère (timing, ampleur), ce n'est pas notre rôle. En revanche, nous assistons maintenant depuis 48h à un déluge de commentaires, sur les réseaux sociaux mais également de la part de médias de place, qui manquent parfois – souvent ? – de discernement.

Il y a aujourd'hui des SCPI en difficulté. Mais il n'y a pas de « crise des SCPI », du moins tant que la dramatisation à outrance ne déclenche pas de retraits massifs qui accéléreraient la chute des valeurs indépendamment des fondamentaux mais également de la hausse de taux. Les commentateurs qui mettent aujourd'hui tout le marché dans le même panier frôlent la faute professionnelle.

Comme tout produit de rendement, l'immobilier est sensible aux taux d'intérêt.

Certaines SCPI vont donc décoter sous l'effet mécanique de la hausse des taux, malgré un patrimoine de qualité, notamment celles qui ont acheté à des taux de rendement très bas ces dernières années. Comme en bourse, « vendre la nouvelle » serait une mauvaise idée. Il faut être patient. Votre appartement locatif a peut être lui aussi perdu 5%, 10% ou 15%, mais d'une part vous n'en savez rien, et d'autre part, vous vous en fichez, car il vous procure des revenus, et s'il est bien situé et qu'il se loue facilement, vous n'avez pas l'intention de le vendre. C'est un peu pareil pour cette catégorie de SCPI. Sur longue période, les revenus compenseront la décote, et lorsque/si les taux rebaissent, le gérant pourra éventuellement rehausser son prix de part. Nous rajouterons que durant les longues années de « taux 0 », lorsque très peu de placements rapportaient quoique ce soit, les investisseurs étaient plutôt très satisfaits de toucher 4,5% de rendement régulier. « On n'a rien sans rien ».

D'autres SCPI vont décoter, mais pas seulement à cause de l'effet taux, mais car le patrimoine (ou une partie du patrimoine) est structurellement inadapté aux besoins des usagers. Ici, la question étant structurelle, il faut évaluer si le gérant a un plan stratégique pour gérer le sort de ces actifs, et en fonction, la question de l'arbitrage peut effectivement se poser.

Enfin, certaines SCPI devraient traverser la période sans trop d'encombres, parce que leur patrimoine est moins sensible à la hausse des taux et adapté aux usages. Sur celles-ci, il n'y a aucune raison de sortir.

En conclusion, pour ceux qui souhaitent continuer à utiliser la SCPI comme support d'épargne : vous avez raison !! Sauf à penser que l'immobilier n'est pas un support d'investissement attractif à long terme, la SCPI reste un excellent support de placement. En revanche, nous ne pouvons que vous conseiller de bien sélectionner vos véhicules et de bien comprendre, outre les indicateurs financiers, quelle est la stratégie immobilière, quelles sont les convictions des gérants. On l'a souvent dit et répété depuis 2 ans, « la taille ne fait pas tout ». CQFD.

Juillet 2023

### A propos d'Epsilon Capital

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP202165 du 01/09/2021. SAS au capital de 500 000 €uros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 955 686. Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux | Tél : 05 64 31 24 80 | Email : [contact@epsiloncap.fr](mailto:contact@epsiloncap.fr)



### CONTACT

#### EPSILON CAPITAL

10 rue des Trois-Conils

33000 Bordeaux

[contact@epsiloncap.fr](mailto:contact@epsiloncap.fr)

05 64 31 24 80



[epsiloncap.fr](mailto:epsiloncap.fr)



[Linkedin.com/company/epsiloncapital](https://www.linkedin.com/company/epsiloncapital)



[facebook.com/epsiloncapital360](https://www.facebook.com/epsiloncapital360)



[instagram.com/epsilon.capital](https://www.instagram.com/epsilon.capital)

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part d'Epsilon Capital une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document sont subjectives et représentent le point de vue de l'auteur. Elles sont susceptibles de changer à tout moment. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Ceci est une communication publicitaire. Renseignez-vous avant d'investir sur [epsiloncapital.fr](https://epsiloncapital.fr). Ceci est une communication publicitaire. .

