

# Avis d'expert

Octobre 2022



Guillaume ARNAUD  
Président du Directoire  
de Sofidy

## Entre inflation et hausse des taux d'intérêt : pourquoi choisir l'immobilier ?

Depuis plusieurs mois le marché immobilier fait face à une hausse continue des taux d'intérêt. Le taux de l'OAT à 10 ans atteint environ 2,9% alors qu'en début d'année il oscillait autour de 0,2% - 0,3%\*. Si cette évolution marque une réelle rupture, après des années d'argent gratuit, les SCPI affichant certaines caractéristiques conservent de sérieux atouts\*\*. Alors que les taux d'intérêt progressent partout en Europe, le marché du crédit français demeure sain.

### UN SYSTÈME D'ENDETTEMENT FRANÇAIS SÉCURISÉ

Dans certains pays européens, les caractéristiques des crédits immobiliers font peser un risque sur les emprunteurs dans un contexte de hausse des taux d'intérêt. Ainsi, en Espagne ou en Angleterre, de nombreux emprunts à taux variables existent encore. En Allemagne, les prêts ne sont pas totalement amortissables et les emprunteurs doivent refinancer ces crédits à leur échéance, ce qui crée des incertitudes sur leur future capacité de remboursement.

En revanche en France la quasi-totalité des dettes contractées par les particuliers sont à taux fixes. De plus ces dettes sont amortissables, ce qui implique qu'à leur échéance la totalité du crédit est remboursée. Enfin, un autre élément contribue à sécuriser le marché français du crédit : le montant d'un prêt immobilier est déterminé en fonction de la capacité de remboursement de l'emprunteur et non en fonction de la valeur du bien financé. Tous ces aspects permettent ainsi de limiter les difficultés de remboursement de crédits immobiliers, qui obligerait les emprunteurs à céder leurs biens dans de mauvaises conditions. Provoquant une baisse des prix, ces difficultés précipiteraient le marché immobilier dans une crise.

### UN IMPACT DE LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT NÉANMOINS À ÉVALUER

Dans cette phase de marché où les taux d'intérêt remontent, l'endettement des SCPI doit être examiné avec attention. S'il est inférieur à 20% de la valeur du patrimoine, la SCPI est considérée comme faiblement endettée. Sa structure financière saine lui confère alors des marges de manœuvre, notamment pour pouvoir mener des acquisitions.

L'autre indicateur à regarder de près concerne la nature de la dette : est-elle à taux fixe ou bien à taux variable ? Si la dette est essentiellement à taux variable alors le véhicule est exposé à la hausse des taux et va subir une progression du coût de sa dette, ce qui pénalisera le rendement offert aux investisseurs.

Enfin, une dette amortissable est préférable à une dette in fine (pour laquelle seuls les intérêts sont remboursés) car elle ne fait pas peser un risque de refinancement sur le véhicule et bénéficie de taux plus avantageux car le risque de la banque est décroissant avec le temps.

Les SCPI de Sofidy bénéficient de ces atouts\*\* qui, couplés à de bons niveaux de collecte, leur permettent de saisir plus facilement les opportunités d'investissement.

.../...

\*Source : Banque de France.

\*\*Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, risque de perte en capital, risque de non-liquidité, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille de fonds.

En payant les acquisitions au comptant, sans condition de financement, elles bénéficient d'un poids renforcé lors des négociations. Cela est particulièrement appréciable alors que les acteurs qui recouraient à l'effet de levier sont fragilisés et commencent à se retirer du marché de l'investissement.

### DES VALEURS D'ACTIFS PROTÉGÉES PAR L'INFLATION

La prime de risque demandée au placement immobilier s'ajoute aux taux sans risque pour déterminer le taux de rendement immobilier. Avec la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation du taux de rendement immobilier provoque mécaniquement une baisse des valeurs d'actifs. Toutefois cette pression à la baisse peut être contrebalancée par la hausse des loyers, qui sont

en partie indexés sur l'inflation. L'effet positif de l'indexation des loyers permet alors de juguler l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt. À condition toutefois que les actifs en portefeuille soient de qualité. S'ils répondent aux exigences des utilisateurs tout en étant bien situés, ils bénéficient alors d'un « Pricing power ».

**Structure d'endettement saine et maîtrisée, actifs de qualité autorisant une progression des loyers : même si les performances ne sont pas garanties, les SCPI de Sofidy sont armées pour traverser cette période chahutée, avec un retour à la normale attendu par les experts au plus tard en 2024. C'est un autre élément rassurant en considérant que la pierre-papier implique un horizon d'investissement long, d'au moins 10 ans.**

### AVERTISSEMENT

Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur due à la variation des marchés immobiliers, risque de perte en capital (ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital investi dans la SCPI n'est ni garanti ni protégé), risque de non-liquidité, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Le détail des risques est décrit dans le Document d'informations clés (DIC) et la Note d'information propre à chaque SCPI.

# Avis d'expert

Octobre 2022

### SUIVEZ-NOUS...



[www.twitter.com/sofidy](https://www.twitter.com/sofidy)



[www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](https://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)



[www.youtube.com/sofidy-am](https://www.youtube.com/sofidy-am)



[www.sofimap.fr](https://www.sofimap.fr)

### ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



[www.sofidy.com](https://www.sofidy.com)

