

Le point de vue de Patrimonia Capital sur l'investissement immobilier

A l'occasion du lancement de la **SCPI Capital & Rendement**, notre équipe d'experts répond aux questions de nos investisseurs et de nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine.

“Avec la SCPI Patrimonia Capital & Rendement, nous avons choisi d'investir dans l'immobilier professionnel de périphérie, un domaine que nous maîtrisons parfaitement”



Patrimonia Capital & Rendement. Peut-on vraiment concilier les deux ?

Il est possible de concilier les deux, c'est une certitude qui s'affirme sur la durée, à l'échelle d'une génération ou d'une vie. Nous sommes convaincus que le rendement ne peut être pérenne sans préservation de la base : le capital. La recherche pure de rendement peut amener à prendre des risques qui peuvent nuire au capital et à la valeur globale du patrimoine. Il est donc crucial de gérer les risques pour que le rendement ne compromette pas le capital.

Avec la SCPI Patrimonia Capital & Rendement, nous avons choisi d'investir dans l'immobilier professionnel de périphérie, un domaine que nous maîtrisons parfaitement. Cela permet de viser un rendement fort ainsi qu'une appréciation de valeur à long terme du capital tout en maîtrisant parfaitement les risques, fruit de 30 ans d'expérience des dirigeants du groupe Patrimonia.

Dans un contexte où le marché immobilier montre des signes de faiblesses, quelles sont les raisons qui justifient d'investir dans ce secteur ?

Il y a plusieurs raisons, la première c'est lorsque que les marchés sont baissiers qu'il faut investir. La capacité de bien acheter, au bon moment, est un facteur d'appréciation de son patrimoine sur le long terme. Ensuite parce que ces phénomènes de baisse affectent généralement l'ensemble des marchés, alors que certaines poches d'actifs, résilientes à la crise économique ou financière sous-jacente, mériteraient d'être épargnées. C'est clairement le cas des actifs immobiliers professionnels de périphérie, dont les performances ne sont guère affectées par la crise actuelle, grâce à des niveaux de loyers bas, et plus généralement à leur forte adaptation aux besoins de leurs clients.

Certaines SCPI ont revu leurs valeurs de parts à la baisse. Comment allez-vous éviter cela ?

Les SCPI qui ont dû baisser la valeur de leurs parts sont celles qui ont largement et trop investi dans les grosses surfaces de bureaux. Elles n'ont pas vu la bulle immobilière arriver sur l'immobilier de bureaux, en dépit d'un grand nombre de projets de promotion et de contraintes environnementales qui ont pesé sur les bâtiments anciens ne répondant plus aux normes actuelles. Ce sont d'ailleurs pour la plupart des SCPI distribuées au travers de grands réseaux. Celles-ci font face à un sérieux dilemme, répondre à une forte demande de rachats dans un contexte de marché quasi-illiquide ou à des prix cassés. Il existe toutefois de nombreuses SCPI, souvent plus petites, plus agiles, qui n'ont pas cédé à ces sirènes et ont maintenu des stratégies d'acquisition ciblées et diversifiées. Nous nous inscrivons clairement dans ce schéma.

Quels sont les avantages de faire partie du groupe Patrimonia ?

Nous avons pour objectif de répondre au mieux aux attentes de nos clients. C'est pourquoi le groupe Patrimonia apporte plus de 16M€ d'actifs au capital de la SCPI afin de garantir dès son lancement un rendement sécurisé. Cet apport d'actifs a été rendu possible par l'appartenance à un groupe immobilier important (1,1 Md€ d'actifs gérés) et ne représente aucun risque en termes de conflit d'intérêt. En effet, cet apport ne représente que 2% de la valeur du patrimoine détenu en propre par le groupe et est encadré par une double expertise immobilière et par l'intervention de commissaires aux apports pour coller aux valeurs de marché.

Pourquoi avoir choisi le commerce de périphérie ?

Au sein de cette classe d'actifs des biens professionnels de périphérie se trouve effectivement l'immobilier commercial et plus précisément, en ce qui nous concerne, les retail parks et autres zones d'activité commerciale. C'est-à-dire des actifs immobiliers de périphérie des villes qui disposent d'un parking suffisant pour accueillir leur clientèle et offrent un accès direct au magasin, sans passer par une galerie commune qui accroît les charges de fonctionnement. Cette classe d'actifs est parfaitement connue de nos équipes. depuis de nombreuses années, et a même vu son taux de vacance se réduire depuis la période du Covid à moins de 2%. Le portefeuille d'actifs qui est apporté à la SCPI est dans le groupe depuis de nombreuses années, bien connu et permet de démarrer l'activité de la SCPI immédiatement avec des actifs de bon rapport et maîtrisés.

Qu'est-ce qui garantit que votre équipe saura délivrer des résultats ?

Notre équipe a plus de trente années d'expérience dans l'acquisition, la gestion locative et technique, l'arbitrage de cette classe d'actifs de l'immobilier de périphérie. Cette classe d'actifs est considérée par beaucoup d'investisseurs, notamment institutionnels, comme trop petite et trop compliquée. Si bien qu'ils reconnaissent le besoin de s'appuyer sur quelques spécialistes, dont nous faisons partie. Les critères d'appréciation de ces actifs doivent être revisités pour s'adapter à leurs spécificités. Lorsque nous apprécions les actifs, nous préférons nous poser la question de savoir ce qu'il adviendrait si notre locataire disparaissait. La question de la capacité de relocation, à un niveau de loyer équivalent ou supérieur est le seul critère qui compte et, bien entendu, celui-ci s'accorde avec le critère numéro un du commerce qui reste l'emplacement.

Quelle est votre stratégie vis-à-vis des critères ESG ?

Nous sommes pleinement conscients des enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance associés à la gestion des actifs. Nous sommes convaincus qu'un aspect essentiel de la valorisation du patrimoine de nos investisseurs réside dans la valeur de marché de nos biens immobiliers. Détenir un actif attractif du point de vue des locataires potentiels et en bon état de maintenance est essentiel, d'autant que la pression réglementaire est de plus en plus forte et impose des standards de plus en plus exigeants. Nous intégrons activement les critères ESG dans notre gestion d'actifs. Nous avons fait le choix délibéré de ne pas viser l'obtention du label ISR compte tenu d'un retour d'expérience peu concluant en la matière, et préférons allouer un budget spécifique aux responsables techniques de nos actifs pour des projets concrets. Nous avons définis notre propre grille d'analyse qui nous permettra de mesurer les améliorations en termes de consommations énergétiques, d'artificialisation des sols mais également au niveau qualitatif avec une mesure du confort des locataires. Cette démarche sur mesure reflète notre engagement à promouvoir des pratiques durables et responsables. tout en augmentant la valeur de nos investissements.

Comment garantirez-vous une certaine diversification, au-delà du premier apport d'actifs commerciaux ?

Nous ne pensons pas que ces actifs commerciaux présentent un risque, compte tenu de la taille des actifs et de la diversité des locataires. Nous garderons cette approche « small is beautiful » mais étendrons la gamme d'actifs au-delà du commercial en restant principalement dans le cadre d'actifs situés en périphérie, non loin de ces zones commerciales attractives. Cela recouvre des locaux d'activité pour PME, que ce soit à usage de bureaux ou de logistique, par exemple du dernier kilomètre. Nous pourrions aussi compléter ce positionnement principal par des pôles de santé et des résidences gérées. par exemple résidences étudiantes. résidences service seniors. Le focus restant ces zones de périphéries des villes qui répondent aux besoins de la population par leur facilité d'accès et de stationnement, mais aussi recèlent des capacités d'appréciation de la valeur de leur foncier à long terme du fait de l'étalement urbain.



“Engagement à promouvoir des pratiques durables et responsables”

“Notre équipe est forte de 30 années d'expérience dans le domaine de l'acquisition, la gestion locative et technique”

