

05/12/2008

## Le papier résiste mieux que la pierre

« (...) Dans la pierre papier, pendant la crise, les affaires continuent. (...) En outre, indique Daniel While, analyste à l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière), « les parts de SCPI sont un placement défensif de long terme moins réactif aux soubresauts de la conjoncture que les autres placements. » (...)

### Revenus réguliers

« Dans le contexte actuel, la baisse des valeurs est inévitable, convient Patrick Lenoël, directeur général de Paref Gestion, autre acteur important du secteur. Mais précise-t-il, il ne faut pas crier au loup car, pour l'instant, les variations sont très faibles et ne nécessitent pas forcément une baisse du prix des parts. C'est le cas de notre SCPI commerces. » (...) En revanche, côté rendements, les professionnels restent assez confiants. « Ils vont continuer d'osciller entre 5% et 6% net de charges », pronostique Christian Michaux. De fait, note Daniel While, « les loyers tiennent bien. Le rendement, qui était de l'ordre de 6% e, moyenne du prix des parts au 31 décembre 2007, n'a pas de raisons de baisser, sauf si nous entrons dans une crise économique majeure. » C'est aussi l'avis de Patrick Lenoël pour l'immobilier de bureaux : « On est protégé en Ile de France par un marché très diversifié, avec des entreprises de taille variable et agissant dans tous les secteurs. »

« A un horizon de long terme, les SCPI assurent des revenus réguliers et un capital finalement peu exposé aux turbulences, analyse Christian Michaux, quand on a un petit capital et qu'on cherche à capitaliser pour la retraite, c'est une très bonne option, d'autant qu'on peut même acheter à crédit. Avec 20% d'apport et 80% de crédit, les banques suivent et permettent d'emprunter à 5% quand le rendement net d'une SCPI se situe autour de 5,5%. En outre, l'immobilier en parts se revend plus facilement que l'immobilier physique. » (...) »

Colette Sabarly