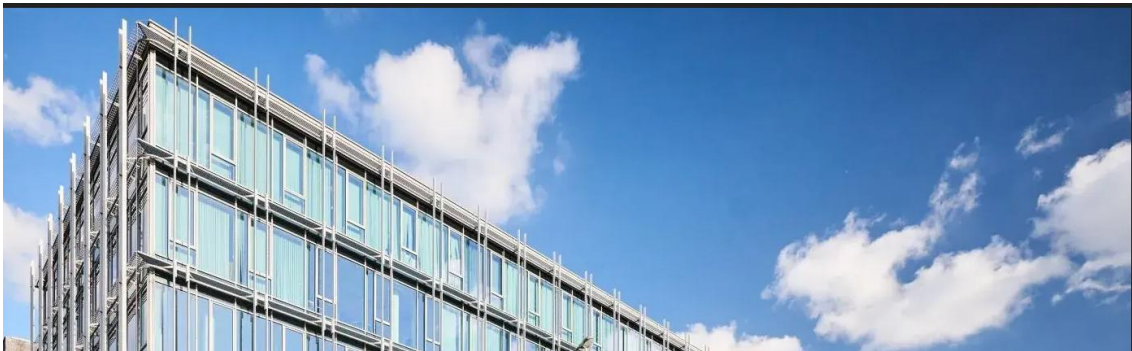


Pourquoi les SCPI CORUM n'ont aucune raison de baisser leur prix de part ?



Communiqué Corum L'Épargne

Il ne vous a pas échappé que plusieurs sociétés de gestion ont été contraintes de baisser significativement le prix de part de leur SCPI en raison d'une diminution de la valeur de leur patrimoine. Faut-il craindre une réaction en chaîne et la contamination de toute la place ?

Frédéric Puzin, Fondateur de CORUM L'Épargne, répond :

En l'occurrence, les SCPI CORUM ne sont concernées ni à court, ni à moyen terme par une baisse du prix de leur part. Depuis 11 ans, nous avons conduit notre action pour pouvoir faire face à la survenance potentielle de cette crise, alors que le risque grandissait au fur et à mesure que les taux d'intérêt baissaient. Nous nous y sommes préparés grâce à notre démarche opportuniste et à contre-courant des tendances. Nous avons aussi considéré que notre métier et notre responsabilité étaient de gérer la performance de nos SCPI prioritairement à la collecte d'épargne. Nous l'avons fait savoir et nous nous sommes astreints à une stricte discipline : limiter fortement la collecte quand cela était nécessaire. Nous nous en félicitons aujourd'hui.

Dans le contexte actuel, nous recueillons logiquement les fruits de cette discipline : les SCPI CORUM continuent d'attirer des épargnants toujours plus nombreux... à un moment où les bonnes opportunités sont enfin revenues, au bénéfice de la performance ! C'est maintenant qu'il est pertinent de collecter. Mais il aura fallu pour cela garder votre confiance et celle des épargnants. **Un cercle vertueux donc.** Vous comprenez que nous soyons sereins concernant la valeur du patrimoine des SCPI CORUM : globalement les immeubles ont été achetés dans de bonnes conditions, sur des marchés plus favorables aux acheteurs.

L'exotisme de notre démarche et notre anticonformisme assumé face au consensus de marché et à la stratégie des grands gérants ne sont d'ailleurs pas passés inaperçu et ont été souvent critiqués. Mais les immeubles des SCPI que nous gérons sont aujourd'hui occupés par des locataires solides, qui paient leur loyer comme l'illustre le niveau élevé de taux d'occupation financier entre 97 et 101 % (TOF : dans le jargon des SCPI, il s'agit d'un indicateur qui mesure l'occupation des immeubles et le paiement des loyers par les locataires), et ils génèrent des rendements élevés...

Ce sont toutes ces composantes qui font la valeur d'un immeuble, quels qu'en soient la nature et le pays où il est localisé.

Nous avons augmenté, au 1er semestre 2022, les prix de part des trois SCPI CORUM. L'inflation et la hausse des taux d'intérêt étaient déjà bien à l'œuvre. **Nous avons donc réalisé ces hausses de prix de part en parfaite connaissance de cause et sans doute aucun sur la solidité du patrimoine de nos trois SCPI face à la crise à venir.**

1 - Des SCPI très diversifiées

La démarche très opportuniste des SCPI CORUM leur assure une grande diversification géographique et sectorielle. Elles peuvent en effet saisir les bonnes affaires où qu'elles se trouvent, sans tenir compte des tendances ; elles échappent ainsi aux effets de mode qui sont synonymes de prix élevés. Cette forte diversification offre une meilleure protection de l'épargne placée.

2 - Des rendements élevés

Les SCPI CORUM privilégient les immeubles offrant des rendements élevés. Cela permet tout d'abord de verser potentiellement des dividendes mensuels sur les comptes bancaires des épargnants et donc de sécuriser la création de valeur entre leurs mains. Un rendement élevé à l'acquisition va également offrir une meilleure protection en cas de retournement de marché, en particulier en cas de retournement lié à la remontée des taux d'intérêts : en effet, un rendement élevé permet de maintenir plus longtemps un écart positif vis-à-vis de la hausse des taux d'intérêt telle que nous la connaissons actuellement. Les rendements élevés - synonymes de flux locatifs élevés - seront en outre probablement plus recherchés par les investisseurs, ce qui maintient le prix des immeubles à un niveau relativement intéressant. Au-delà de la valeur des immeubles, des rendements élevés permettent à une SCPI de mieux tenir la comparaison avec d'autres produits d'épargne, stimulés par la remontée des taux d'intérêts. Cet aspect est important car il permet à la SCPI de rester attractive, ce qui lui offre une meilleure protection contre le risque de liquidité.

3 - Une maîtrise de la collecte assumée

Que nous collaborions depuis plus de dix ans, ou que vous nous ayez découverts plus récemment, vous connaissez la discipline à laquelle s'astreignent les SCPI CORUM. Depuis 2016, nous avons en effet parfois été intransigeants avec vous, en limitant drastiquement la collecte de nos SCPI lorsque nous l'estimions nécessaire. Nous vous en avons martelé les raisons pendant toutes ces années : ne pas être contraints d'acheter trop cher des immeubles sous la pression d'une collecte d'épargne trop importante. Nous avons donc préféré limiter notre développement et préserver la performance de nos SCPI dans l'intérêt des épargnants, vos clients. C'est par cette discipline que nous nous sommes préparés à la crise en cours et à la bonne tenue des prix de part de nos SCPI dans la période à venir. Cette discipline sur la collecte n'était certes pas à notre avantage sur le plan commercial et vous nous l'avez souvent témoigné. Avec parfois beaucoup d'agacement et d'incompréhension. Nous espérons que vous en mesurez toute la pertinence aujourd'hui, alors que les plus grands gérants de SCPI annoncent des baisses de prix de part brutales et malheureusement prévisibles. Ce dont nous ne pouvons, en tant que professionnels, nous réjouir. Mais c'est avant tout une très mauvaise nouvelle pour les épargnants concernés et cela ne sera pas sans conséquence pour l'image des SCPI. Il faut remonter à 2008 pour retrouver cas semblable, quand le plus grand gérant de l'époque avait annoncé d'importantes baisses de prix de part pour deux de ses SCPI.

4 - Des SCPI peu endettées

Grâce à leur collecte abondante, les SCPI CORUM sont en capacité d'investir sans faire appel aux banques. Au 30 juin 2023, leur niveau d'endettement s'établit respectivement à 10,66 % pour CORUM Origin, 11,47 % pour CORUM XL et 0 % pour CORUM Eurion (en notant que celle-ci dispose bien d'une petite part de dette, mais qu'elle n'est pas utilisée au 30 juin en raison d'un fort niveau de collecte ; une explication également valable pour CORUM Origin). A une époque où les taux d'intérêt montent en flèche, ce faible niveau de dette est un atout. Au-delà de leur donner du souffle, ce très faible niveau d'endettement constitue une force pour les SCPI CORUM sur le marché de l'investissement puisqu'il leur permet d'acheter les immeubles sans conditions de financement.

Faut-il également aborder ce point sous l'angle de la liquidité, avec certains de nos concurrents qui auront des lignes à rembourser en fin d'année ce qui va encore accentuer leurs difficultés (voire les obliger à vendre) ?

5 - Des SCPI “programmées” pour bénéficier du ‘nouveau marché’

Vous l'avez compris, la collecte non-contrôlée d'une SCPI peut être toxique quand les prix du marché immobilier sont trop élevés. C'est la phase 1. Elle peut alors s'enfermer dans un cercle vicieux en étant contrainte de vendre alors que les prix de l'immobilier baissent. C'est la phase 2 !

Nous avons inscrit nos SCPI dans une trajectoire diamétralement opposée. Soyez acteur à nos côtés dans le pilotage de cette trajectoire ! C'était écrit : alors que les taux d'intérêt étaient nuls, ils ne pouvaient que remonter et faire baisser les prix de l'immobilier.

Inversement, ils redescendront un jour au bénéfice de ceux qui auront su saisir les opportunités actuelles. La baisse des taux d'intérêt entraînera une hausse des prix immobiliers et donc des plus-values potentielles. Quand ? Nous ne saurions évidemment vous le dire. Mais la mécanique est aussi implacable dans un sens que dans l'autre ! Et attendant cette séquence de baisse des taux d'intérêts, le paiement de potentiels dividendes mensuels permettra de cristalliser de la valeur tangible sur le compte bancaire des épargnants. C'est une vertu quasi unique de la SCPI par rapport aux autres produits d'épargne.

Philippe Cervesi, Président de CORUM Asset Management, la société de gestion de SCPI du Groupe CORUM, va même plus loin et se réjouit de la situation de marché actuelle :

« Chez CORUM, nous attendions ce moment depuis longtemps. Enfin les prix immobiliers se normalisent ! Il n'y a jamais eu autant d'opportunités qu'aujourd'hui. Grâce à la confiance des épargnants et à notre collecte d'épargne, nous sommes aujourd'hui idéalement positionnés pour investir, comme l'illustre la vague d'acquisitions que nous réalisons depuis mi-mai pour les trois SCPI CORUM. C'est dans des périodes comme celle que nous traversons que se mesure la capacité d'un gérant de SCPI à préparer la performance de demain. Mais encore une fois, quelle que soit l'agilité du gérant, rien ne peut se faire dans ces circonstances sans la confiance préalable des épargnants. C'est ce que nous nous sommes attachés à cultiver méticuleusement depuis 11 ans. »