

ALEX YOUNGER  
LE MI6,  
LES RUSSES  
ET LES CHINOIS  
PAGE 14



DISRUPTION  
LA FINTECH POURRAIT  
BOULEVERSER LE SYSTÈME  
FINANCIER MONDIAL  
PAGE 8

SCHUMPÉTÉRIEN  
LA BIG TECH  
DEVRAIT-ELLE  
SAUVER LA PRESSE?  
PAGE 6

# Le **nouvel** Economiste

Institut  
du Cerveau  
Retrouvez-nous en dernière page.  
Faites un don sur [institutducerveau-icm.org](http://institutducerveau-icm.org)

N°2040

HEBDOMADAIRE | VENDREDI 23 OCTOBRE 2020

5€

## Présidentielles US

Le dépouillement des bulletins risque de tourner au cauchemar p. 9

TRUMP POWER,  
ANNE TOULOUSE

## Vent d'Est contre vent d'Ouest

La guerre des capitalismes p. 13

QUAND LA CHINE S'EST ÉVEILLÉE,  
PAUL-HENRI MOINET

## Non-prolifération ou dissuasion?

Dénucléariser le Moyen-Orient, pourquoi pas p. 11

MAELSTRÖM MOYEN-ORIENTAL,  
ARDAVAN AMIR-ASLANI

## DOSSIERS

### Sécurité au volant

La prévention routière nouvelle génération p. 16

### Prix de vitesse

Mesurer rapidement la satisfaction client p. 20

### Le meilleur des deux mondes

La banque privée 2.0 p. 24



### Vent favorable

Les SCPI de logistique p. 28

### GRAND PARIS

L'actualité des départements d'Ile-de-France

### ANNONCES LEGALES

P. 5 du cahier Grand Paris  
Tél. 01 75 444 117 - [lenouveleconomiste.fr](http://lenouveleconomiste.fr)  
[annonceslegales@nouveleconomiste.fr](mailto:annonceslegales@nouveleconomiste.fr)

L 12925 - 2040 - F: 5,00 €



# Les bombes à retardement politiques

Covid 19

La plupart des pays occidentaux ne se rendent pas compte qu'ils sont en train de tomber de la falaise



Partout, la Covid-19 a posé des bombes à retardement politiques. La santé mentale et la confiance dans les autres se sont détériorées dans tous les pays, les plus fortes baisses nettes ayant été enregistrées aux États-Unis.

Wile E. Coyote, le personnage de dessin animé de Bip Bip et Coyote, s'enfuit du bord de la falaise. Pendant une seconde, avant qu'il ne réalise qu'il n'y a plus de sol

sous lui, ses jambes continuent à courir. C'est peut-être à cet endroit que se trouvent les sociétés occidentales aujourd'hui. Les fermetures de cette année ont

provoqué les plus grands déclinés économiques de mémoire d'homme. Mais la plupart des Européens, en particulier, ne se rendent toujours pas compte qu'ils sont en train de

tomber d'une falaise. C'est parce que leurs gouvernements ont effectivement nationalisé des millions d'emplois en subventionnant les salaires... p.2

## La pandémie n'était pas une parenthèse

# Relance, où es-tu?

Le plan de France Relance manque de souffle pour orchestrer le redressement

JEAN-MICHEL LAMY

"Une économie diminuée." Ce diagnostic de l'Insee résume tout.

"Au moins jusqu'à l'été 2021", a dit le président de la République en parlant, il est vrai, de la pandémie. Seulement voilà, PIB et Covid-19 ont partie liée. À tel point que la

résurgence de la seconde torpille déjà les hypothèses économiques de Bercy. Aussi Eric Woerth, député LR de l'Oise, considère-t-il que le budget 2021 est "mort-né". La fin de

l'année est en effet désespérante. Loin de la vigueur espérée, le PIB du quatrième trimestre resterait, selon l'Insee, "5 % en deçà de son niveau d'avant-crise"... p.4

## Projections 2030

# Dettes et déficit, la décennie de plomb

Dans le scénario le plus vraisemblable, le déficit serait stabilisé à 4,1 % du PIB et la dette atteindrait 126 % du PIB. Ce qui n'offrirait aucune marge de manœuvre.

MÉCOMPTES PUBLICS,  
FRANÇOIS ÉCALLE

Le rapport économique annexé au projet de loi de finances pour 2021 présente des prévisions détaillées des comptes publics en 2020 et 2021, ainsi qu'une projection sommaire de ces comptes jusqu'à 2025.

Elle conduit à un déficit de 2,9 % du PIB et à une dette publique de 117 % du PIB en 2025, en supposant à partir de 2024 : une croissance du PIB de 1,4 % par an, soit son rythme potentiel estimé avant la crise; une croissance des dépenses publiques en volume (corrigée de l'inflation) de 0,3 %... p.9



**VOUS POUVEZ TOUJOURS  
COMPTER SUR NOUS !**

12 000 produits en stock Livraison en 24/48h [raja.fr](http://raja.fr)



Vent favorable

## Les SCPI de logistique portées par le e-commerce

Des rendements supérieurs à la moyenne mais des actifs à la gestion délicate

Avec 6 % de rendement en 2019, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) spécialisées dans la logistique offrent un rendement bien supérieur à la moyenne de 4,40 % du marché. Leurs avantages vont même bien

plus loin: des locaux peu chers à l'achat, des loyers satisfaisants dont les tarifs pourraient être revus prochainement à la hausse grâce à l'essor du e-commerce, une diversité de locaux qui leur assure de trouver preneur...

Les risques avec une SCPI spécialisée dans la logistique se révèlent moindres qu'avec un autre type de SCPI. La crise actuelle le montre d'ailleurs puisqu'elles font partie de celles qui s'en sortent le mieux malgré la conjoncture.

**S**i le Livret A et l'assurance-vie se battent le statut de "placement préféré des Français", les SCPI présentent elles aussi de nombreux atouts. "Contrairement à l'investissement immobilier en direct, le client n'a rien à gérer. Le risque locatif est mutualisé et le financement peut se faire à crédit", résume Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea, spécialiste de l'épargne en ligne qui a lancé en 2019 le premier Observatoire des SCPI. Le fonctionnement de l'investissement en SCPI consiste pour un particulier à souscrire des parts d'une société qui acquiert et gère un parc immobilier constitué d'immeubles. C'est la location de cet

immobilier tertiaire qui permet à la SCPI de dégager des loyers, auxquels s'ajoutent d'éventuelles plus-values. "Le rende-

**Il y a de belles perspectives de valorisation des loyers des bâtiments logistiques sur le marché français, qui sont actuellement bas, ce qui devrait faire monter les prix à l'achat**

ment de la SCPI est intéressant par rapport au reste du marché et son ratio risque/rendement est même très intéressant", enchérit Émilien Rodriguez, directeur du

développement du groupe Inter-gestion, pur acteur SCPI depuis 1989.

Le rendement du marché des SCPI oscille entre 4 % et 6 % en moyenne par an. Il était par exemple de 4,40 % en 2019 et les prévisions l'estiment aux alentours de 4 % en 2020, en dépit de la crise. Un rendement qui varie évidemment d'une structure à l'autre et, de façon générale, en fonction du type de SCPI. Celles spécialisées dans la logistique détonent particulièrement sur ce point. La SCPI Activimmo, détenue par le groupe Alderan et seule entité du marché exclusivement concentrée sur la logistique, vise un rendement de 6 % cette année. Soit la fourchette haute

du marché. Et ce grâce à plusieurs facteurs: des actifs jusqu'à présent peu chers à l'achat et qui se louent facilement.

### Des locaux à fort potentiel

Pauline Collet, directrice des relations investisseurs chez Alderan, le reconnaît: les immeubles de logistique s'achètent à prix bas. Jusqu'à présent du moins, car la tendance est doucement en train de changer. L'une des raisons vient des faibles loyers actuellement pratiqués dans ces bâtiments sur le marché français. "Ils sont peu élevés et plus bas que ceux des autres pays européens", glisse l'experte. Exemple à l'appui: au Royaume-Uni, les loyers sur des



"Il faut vraiment être expert de la logistique pour comprendre et bien appréhender cette classe d'actifs".  
Pauline Collet, Alderan.

SCPI

ActivImmo accompagne  
la croissance du e-commerce en France

ActivImmo

L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

la + active  
pour être livré  
à temps

Revenus trimestriels

Zéro souci de gestion



À partir de 6100 euros  
Ouverte aux  
versements programmés

contact@alderan.fr  
01 42 89 47 95  
www.alderan.fr

Une SCPI dédiée **aux secteurs immobiliers de la logistique urbaine et des locaux d'activités** situés à proximité des villes et des bassins de consommation. *Durée de placement recommandée de 8 ans. La SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité.*

Alderan, société de gestion d'ActivImmo : expert depuis 20 ans sur le secteur immobilier de la logistique et de l'investissement en immobilier professionnel.

SCPI ActivImmo - Société Civile de Placement Immobilier - siège social : 22, rue de Courcelles, 75008 Paris RCS Paris 853 533 594 - La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-14 du 26 juillet 2019. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 11 septembre 2019. ALDERAN - société par actions simplifiée au capital de 1 440 000 euros, Société de Gestion de portefeuille agréée AMF n° GP-17000026, délivrée le 5 septembre 2017.

Alderan



“La valeur d’une plateforme logistique dépend du service qu’elle peut fournir à un moment donné. Le bâtiment d’aujourd’hui n’est pas celui dont on aura besoin demain.”  
Frédéric Puzin, Corum.

actifs de logistique sont trois fois plus élevés qu’en France. Un phénomène qui s’explique notamment par le fait que le e-commerce y est deux fois plus développé. “Il y a donc de belles perspectives de valorisation des loyers sur le marché français”, analyse Pierre Garin. Ce qui devrait néanmoins s’accompagner d’une hausse des prix à l’achat.

À cela s’ajoute le fait que les immeubles logistiques sont de plus en plus recherchés. “Il y a une forte tension sur cette classe d’actifs”, confirme Pauline Collet. Et qui dit forte demande, dit augmentation des prix. Un engouement qui incite le groupe Corum, qui propose des solutions d’épargne immobilière et détient trois SCPI dont quelques bâtiments dédiés à la logistique, à se séparer justement de ce type

d’actifs plutôt qu’à se positionner dessus. Pour une question de prix, mais pas seulement. “La valeur d’une plateforme logistique dépend du service qu’elle peut fournir à un moment donné. Les contraintes techniques y sont importantes et le bâtiment d’aujourd’hui n’est pas forcément celui dont on aura besoin demain”, considère son président, Frédéric Puzin. Un avis partagé par le groupe Inter-gestion. “En logistique, on se demande toujours si la valeur de l’actif est liée au bâtiment ou à son locataire. Souvent, c’est au second et lorsqu’il part, c’est là que ça se complique”, ajoute Émilien Rodriguez.

#### Jamais à court de locataire

Les acteurs à la recherche de bâtiments pour stocker leur marchandise ne manquent pourtant pas. “La profondeur de marché est immense car ces actifs répondent aux besoins de toutes les entreprises”, appuie Pauline Collet. PME, PMI, ETI, filiales de grands groupes ou logisticiens, tous les profils tapent à la porte de la SCPI Activimmo. Des structures dont les besoins et les attentes diffèrent. “Relouer une plateforme logistique prend du temps. Ce n’est pas toujours simple de trouver un nouveau locataire, aux mêmes conditions que le précédent”, tempère Frédéric Puzin. Un problème qui ne se pose pas lorsque le bâtiment est neuf et donc modulable avant l’arrivée du futur occupant. Reste que s’il n’est pas trop difficile de louer, il est en revanche moins aisé de trouver le meilleur profil. Celui du locataire idéal, qui payera son loyer chaque mois et aura les reins suffisamment

solides, même en période de crise. “Il faut faire attention à la taille de ses locataires et à leur secteur d’activité”, conseille Émilien Rodriguez. Plus l’entreprise est grosse, plus elle a des chances de tenir le coup. Et certains domaines – à l’instar de l’alimentaire, du bricolage ou de la jardinerie – se révèlent davantage résilients que d’autres. Les mois

de confinement l’ont justement montré (voir encadré).

#### De beaux jours à venir

Il serait donc trompeur de considérer les SCPI spécialisées dans la logistique comme non risquées. Pierre Garin préfère nuancer: “Ce sont des actifs considérés comme peu risqués et intéressants à avoir car leur taux de rendement est élevé. Ils devraient de plus prendre de la valeur dans les années à venir, à court ou moyen terme”. Le risque ne serait-il pas alors de voir débarquer sur le marché de plus en plus de SCPI entièrement dédiées à la logistique, désireuses de profiter de ce filon? Une hypothèse qui n’est pas écartée par l’expert. “À ma connaissance, il n’y a pas de projet de création de SCPI purement dédiée à la logistique à l’ordre du jour dans les prochains mois, mais ça ne veut pas dire que ça n’arrivera jamais. La stratégie des sociétés de gestion est cependant plus à la diversification de leur parc immobilier”, précise-t-il.

Pour Pauline Collet, la gestion de bâtiments logistiques ne s’improvise pas. Et c’est notamment pour cette raison que peu de monde se spécialise uniquement sur ce marché: “Il faut vraiment être expert de la logistique pour comprendre et bien appréhender cette classe d’actifs.” Alderan, filiale du groupe Ojirel, fort de vingt ans d’expérience dans ce domaine, n’est donc pas trop inquiet sur la potentielle concurrence. D’autant plus que l’importance du commerce en ligne devrait se renforcer à l’avenir en France – le total des ventes du e-commerce dans le pays a pour la première fois dépassé la barre symbolique des 100 milliards d’euros en 2019. Et accélérer encore les besoins en bâtiments logistiques. Il faut toutefois garder en tête les risques liés à la période de crise économique démarrée début 2020. Si les SCPI spécialisées dans la logistique – tout comme les résidentielles ou de santé – s’en sont pour l’instant sorties



“En logistique, on se demande toujours si la valeur de l’actif est liée au bâtiment ou à son locataire. Souvent, c’est au second.”  
Émilien Rodriguez, Inter-gestion.

sans beaucoup de difficultés, la partie est loin d’être gagnée. “Si une vraie crise économique s’installe demain, la logistique ne sera pas épargnée, même si les voyants sont au vert actuellement pour cette classe d’actifs”, prévient Pierre Garin. Affaire à suivre de près. ■

GAGATHE PERRIER

### La gestion de bâtiments logistiques ne s’improvise pas. Et c’est notamment pour cette raison que peu de monde se spécialise uniquement sur ce marché



“Si une vraie crise économique s’installe demain, la logistique ne sera pas épargnée, même si les voyants sont au vert actuellement.”  
Pierre Garin, Linxea.

#### SCPI, les indicateurs clés pour bien choisir

**TDVM, TRI, RAN, TOF ou encore endettement sont autant d’indicateurs à regarder et comparer avant d’investir dans une SCPI**

important est le TRI [taux de rentabilité interne, ndr]. C’est la synthèse du rendement depuis le départ et de la valorisation du prix de la part”, résume Émilien Rodriguez, directeur du développement du groupe Inter-gestion. Un indicateur complet et sur un temps long, alors que le TDVM renseigne uniquement sur un exercice. Mais attention: il informe avant tout sur le passé de la SCPI et ne garantit pas qu’elle sera capable de reproduire un parcours similaire par la suite.

Vient ensuite le RAN (report à nouveau), c’est-à-dire les réserves dont dispose la SCPI. Si miser sur une SCPI possédant un stock de RAN élevé est rassurant, cela signifie aussi que son rendement est inférieur à ce qu’il pourrait être. Enfin, le taux d’occupation financier (TOF), qui mesure la performance locative de la SCPI, et le taux d’endettement. Ce dernier est intéressant à vérifier notamment en période de crise. Car en s’endettant, la SCPI fait jouer l’effet de levier: elle augmente ses capitaux grâce à la dette bon marché, ce qui lui permet d’investir dans des biens à forte rentabilité. Or quand la situation économique se dégrade, les intérêts restent du même côté si les loyers ont plus de mal à rentrer. Bon à savoir étant donné la situation actuelle. ■

La SCPI est un pur produit de placement destiné à créer un revenu complémentaire immédiat, à terme ou un capital. Si les SCPI de bureaux représentent l’essentiel du marché – 68 % d’après les chiffres de l’Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier) – il en existe de différents types. Quelques indicateurs aident à les comparer et à déterminer où investir.

D’abord le TDVM (taux de distribution sur valeur de marché), l’indicateur de rendement des SCPI. Il s’élevait en moyenne à 4,40 % en 2019, et les prévisions tablent sur 4 % pour 2020, année pourtant marquée par la crise liée à la Covid-19. Ce ratio est à étudier sur plusieurs années pour voir si la société de gestion parvient à le maintenir. Le TDVM ne doit toutefois pas être le seul indice à prendre en compte. “Un autre marqueur

#### Chiffres clés

La collecte nette du marché des SCPI s’est élevée à 8,61 milliards d’euros en 2019 (+41 % par rapport à 2018). Une année record puisque la moyenne depuis 2015 s’établissait autour des 5,3 milliards d’euros.

Source: Aspim

#### Quid des SCPI dans la crise?

**Le taux prévisionnel moyen en 2020 pour les SCPI serait de 3,98 %, contre 4,40 % en 2019**

Les chiffres de l’Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier) étaient très attendus pour estimer l’impact de la crise sanitaire sur le secteur. Du côté de la collecte nette, après un premier trimestre à 3,43 milliards d’euros, celle-ci a quasiment été divisée par quatre pour se situer entre 875 millions d’euros. “Soit un des niveaux les plus bas enregistrés depuis le début des années 2010”, note Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea, qui a édité l’Observatoire des SCPI pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 basé sur une soixantaine

de structures représentatives du marché. Une baisse qui n’est toutefois pas de nature à inquiéter les sociétés de gestion. D’une part car elle est compensée par la “surperformance” du début d’année; et d’autre part, parce qu’elle est surtout due à une diminution des souscriptions plutôt qu’à un phénomène de retraits massifs, “ce qui témoigne de la confiance des épargnants déjà investis”, d’après l’expert. La collecte est d’ailleurs répartie sur le troisième trimestre. Au niveau des loyers, le taux de récupération a atteint une moyenne de 78 % au second trimestre selon Linxea. Un résultat finalement plus positif que ce qu’avaient envisagé les sociétés de gestion. L’hôtellerie et le commerce sont les classes d’actifs les plus affectées alors que la santé, la logistique et le résidentiel ont des taux de recouvrement

proches de 100 %. À noter qu’aucune baisse du prix des parts n’a été identifiée depuis le début de cette crise et pas une société de gestion n’en prévoit pour l’instant dans les mois à venir. Quant aux rendements, le taux prévisionnel moyen en 2020 pour les SCPI serait de 3,98 %, contre 4,40 % en 2019. “C’est une baisse passagère plutôt qu’un vrai impact sur la valeur du patrimoine. Mais on sait que tout ne reviendra pas à la normale en 2021”, tempère Pierre Garin. Notamment car les différentes aides accordées, à l’instar des prêts garantis par l’État, devront commencer à être remboursées. Pour autant, selon Linxea, le résultat de cette situation inédite est “rassurant” pour les SCPI. Ce type d’investissement pourrait d’ailleurs “plus que jamais s’affirmer comme une valeur refuge en temps de crise”. ■