

Dans un contexte peu favorable à l'investissement dans l'immobilier locatif, les sociétés civiles de placement immobilier continuent d'offrir un couple rendement-risque séduisant.

Comment investir dans l'immobilier autrement? C'est une question que se posent de nombreux particuliers amoureux de la pierre qui se détournent de plus en plus de l'immobilier résidentiel traditionnel. Les aficionados de l'investissement locatif ont trouvé une alternative en choisissant d'acheter des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).



SCPI : un placement immobilier alternatif toujours compétitif

Elles permettent de profiter des opportunités de l'immobilier d'entreprise tout en se libérant des contraintes de la gestion locative. Sociétés non cotées, les SCPI achètent et gèrent un patrimoine immobilier locatif. Elles rétrocèdent à leurs associés, les porteurs de parts de SCPI, les loyers encaissés chaque trimestre.

LE RISQUE LOCATIF MUTUALISÉ

Les SCPI ont aussi pour avantage d'investir dans plusieurs biens immobiliers. Le souscripteur peut diversifier son investissement et mutualiser le risque locatif. Autre atout : l'investissement est accessible à partir de quelques milliers d'euros, voire moins, et peut donc être très précisément adapté aux besoins des clients.

Les SCPI offrent une formule d'épargne séduisante pour générer des revenus réguliers, en particulier dans le cadre de la préparation à la retraite. Leur succès repose sur leur rémunération élevée. Certes, ce rendement net (on parle désormais de « taux de distribution sur valeur de marché » ou « DVM ») avant fiscalité tend à s'éteindre. Il était de 5,13 % en 2013, après 5,2 % en 2012, de 5,21 % en 2011 et de 5,48 % en 2010. Pour cette année, des experts tablent sur un rendement autour de 5 %. Cependant, en relatif, la pierre papier -continue de présenter un couple rendement-risque attrayant et concurrentiel par rapport à d'autres placements.

NOTRE SÉLECTION DE 10 SCPI DE RENDEMENT			
NOM (GESTIONNAIRE)	TYPE DE PATRIMOINE	RENDEMENT 2013 (1) (EN %)	PRIX DE LA PART AU 31-12-2013 (EN EUROS)
SCPI DE BUREAUX			
ALLIANZ PIERRE (IMMOVALOR GESTION [GROUPE ALLIANZ])	Bureaux en Ile-de-France (80 %, dont 37 % à Paris)	4,7	320
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION (CILOGER)	Bureaux, commerces, locaux d'activité	5,31	877,89
ÉLYSÉES PIERRE (HSBC REIM)	Bureaux en Ile-de-France (70 %)	5,11	650
ÉPARGNE FONCIÈRE (LA FRANÇAISE AM)	Bureaux parisiens, diversification sur des commerces en région	5,31	755
PFO ₂ (PERIAL)	Bureaux en province et en Ile-de-France avec un objectif de réduction des consommations d'eau et d'énergie	5,27	182
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (AMUNDI IMMOBILIER)	Bureaux à Paris (48 % du patrimoine)	4,81	260
SCPI DE COMMERCE			
FONCIA PIERRE RENDEMENT (FONCIA PIERRE GESTION)	Un patrimoine de boutiques de centre-ville	5,29	884,89
PIERRE PLUS (CILOGER)	Centres commerciaux en région	4,73	1.066
SCPI THÉMATIQUES			
CORUM CONVICTIONS (CORUM AM)	Stratégie d'investissement opportuniste. Immobilier d'entreprise en zone euro	6,3	1.013
PIERVAL SANTÉ (EURYALE AM) (2)	Patrimoine immobilier en lien direct ou indirect avec la santé	NS	NS

(1) IL S'AGIT DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM). NS : NON SIGNIFICATIF (HISTORIQUE INSUFFISANT). (2) SCPI CRÉÉE LE 25 NOVEMBRE 2013. SOURCES DES CHIFFRES DU TABLEAU : ÉTABLISSEMENTS, IEIF, PRIMALIANCE.COM.

SCPI : un placement immobilier alternatif toujours compétitif

Investir en parts de SCPI ne doit toutefois pas s'effectuer les yeux fermés. Toutes les sociétés ne se valent pas et une grande sélectivité s'impose (voir notre sélection ci-dessous). La rémunération n'est pas garantie. La dégradation de l'activité économique pèse sur les entreprises et les -commerçants qui louent les locaux gérés par les SCPI. Dans un marché en récession, les locataires s'en vont et ne paient plus les loyers ou les renégocient à la baisse pour réduire les charges.

Dans le segment du commerce, des professionnels craignent que la loi Pinel sur les commerces de -proximité ne grève les rendements des murs de boutique et, par effet de ricochet, ceux des SCPI qui y investissent. L'immobilier de bureau tricolore, marché de prédilection des SCPI, semble toutefois reprendre des couleurs depuis le début de l'année. Globalement, les SCPI résistent bien. « *Les SCPI trouvent rapidement des biens avec de beaux rendements* », relève Philippe Vergine, associé et fondateur de Primaliance.com.

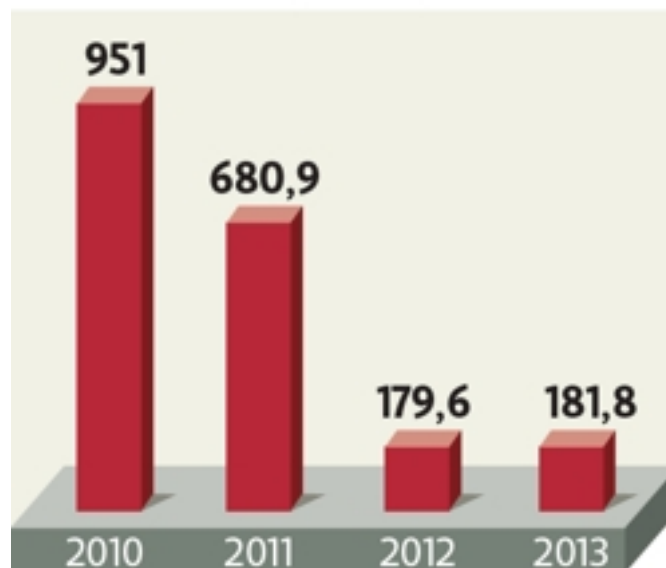
« *Tous les indicateurs de la pierre- papier sont orientés au vert* », confirme Jonathan Dhiver, président-fondateur de Meilleure-SCPI.com, qui a dressé un bilan de l'activité des SCPI de rendement au premier trimestre 2014. Le taux d'occupation moyen s'est élevé à 90 %, soit un niveau « *plutôt bon et meilleur qu'attendu* ». Ce qui signifie aussi que, « *malgré les difficultés affectant l'économie hexagonale, les SCPI de rendement sont épargnées par la vacance locative* ».

DIMINUER SES IMPÔTS AVEC LES SCPI FISCALES

Contrepartie de leurs avantages fiscaux, la rentabilité des SCPI fiscales dédiées à l'immobilier résidentiel est faible. Avant fiscalité, celle-ci tourne en moyenne entre 2 % et 3 % net par an. En investissant dans ce type de SCPI, les particuliers profitent avant tout de réductions d'impôt consenties pour un investissement immobilier locatif, comme le Malraux et, depuis le 1^{er} janvier 2013, le régime Duflot.

DES SCPI LOGEMENT EN DÉCLIN

La collecte nette (en M€)



Diminuer ses impôts avec les SCPI fiscales

Ces sociétés investissent dans l'immobilier neuf ou dans l'ancien rénové. Le bénéfice de la réduction d'impôt impose des contraintes de durée de détention minimale et de liquidité. Attention, en cas de vente, l'atout fiscal n'est pas transférable aux nouveaux porteurs et la plus-value n'est pas garantie. Les rares SCPI Duflot qui ont été lancées font profiter leurs souscripteurs d'une réduction d'impôt de 18 % applicable sur la base de 95 % de l'investissement dans la limite de 300.000 € par an. La réduction d'impôt, de 51.300 € maximum, est répartie, par parts égales, sur neuf ans. Les modalités du dispositif sont peu incitatives.

Toutefois, un coup de pouce supplémentaire au dispositif Duflot a été annoncé dans le cadre de la loi logement à partir du 1^{er} octobre prochain. L'avantage fiscal pourrait atteindre 21 % si les propriétaires louent leur bien pendant douze ans. Les plafonds de loyers et de ressources pourraient être relevés dans certaines grandes villes. Reste que cette carotte fiscale entre dans le plafond global des niches fiscales, abaissé à 10.000 €. Ce n'est pas le cas de deux autres familles de

SCPI de défiscalisation. La première, les SCPI Malraux, donne droit à un avantage fiscal, de 22 % ou de 30 %, calculé sur la fraction du montant de l'investissement affecté aux dépenses de rénovation. La réduction d'impôt est immédiate, dès l'année de la souscription, et non pas étalée sur neuf années, comme pour les SCPI Duflot. Leur patrimoine est constitué d'immeubles d'habitation anciens, à rénover, situés dans des secteurs -sauvegardés.

La seconde est constituée par les SCPI de « déficit -foncier », qui investissent dans du bâti ancien à rénover. Ce dispositif permet aux investisseurs de déduire le montant des travaux de leurs revenus fonciers, sans plafonnement, et, dans, une certaine mesure, de l'imputer sur leur revenu global dans la limite de 10.700 € par an. Il est adapté aux contribuables qui relèvent de tranches marginales d'imposition élevées.

Anne-Sophie Vion