

SCPI: la pierre-papier affiche des records!



Avec des rendements qui atteignent plus de 5% par an en moyenne, placer un peu de son bas de laine dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) contribue largement à doper son épargne et à diversifier son patrimoine. Surtout en cette période de taux bas, propices à ce genre d'investissement extrêmement régulé, cette stratégie sera forcément payante! Explications.

Au fil des années, le succès des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ne se dément pas. Les rendements sont importants, les supports attractifs. Pour convaincre ceux qui seraient encore trop frileux à investir dans la pierre-papier, il suffit de lire les dernières données diffusées en mars dernier du bilan 2014 dressé par l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier) et par l'Ieif (Institut de l'épargne immobilière et foncière). En effet, 2014 marque un nouveau record historique de la collecte des SCPI qui ont attiré au total près de 3 milliards d'euros

de collecte nette (2,93 milliards, soit une hausse de 16,6 % par rapport à 2013). Cette attractivité est la plus sensible pour les SCPI diversifiées (+120 %) et les SCPI spécialisées (+103 %), mais elle caractérise également les SCPI de bureaux et de commerces.

Une capitalisation record

Dans un contexte de l'épargne où les « petits porteurs » sont à la fois « assurance tous risques » et conscients des enjeux du financement de leur retraite,

les investisseurs (ménages et institutionnels) témoignent ainsi de leur confiance dans ce produit d'épargne de long terme et rigoureusement régulé. Ce niveau historique d'attractivité des SCPI se double de la montée en puissance des neuf OPCVI destinés au grand public qui ont collecté, pendant la même période, un total de 813 millions d'euros, essentiellement sous forme d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, pour porter leur capitalisation globale à 2,04 milliards d'euros, à fin 2014. Visiblement, le succès commercial des unes entraîne la dynamique des autres !

Au 31 décembre 2014, la capitalisation des SCPI atteint logiquement un niveau jamais atteint auparavant de 32,87 milliards d'euros, en progression de près de 10 % (9,7 %) sur les douze derniers mois. Il faut se souvenir que leur volume sous gestion n'était que de 18,95 milliards d'euros, il y a cinq ans, et de 11,55 milliards d'euros, à fin 2004. On assiste donc à un quasi-doublement des encours en cinq ans !

Un marché secondaire stable

Avec 543,2 millions d'euros de parts échangées, le marché secondaire des SCPI a connu une activité équivalente à celle de l'exercice précédent (+4,1 % pour les SCPI immobilier d'entreprise). Rapporté au montant de la capitalisation à fin 2014, ce marché reste comme d'ordinaire mesuré : le taux annuel de rotation des parts de SCPI s'est limité à 1,65 % en 2014. Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des sociétés civiles de placement immobilier à capital fixe) et des retraits non compensés (pour celles à capital variable) se limite à 0,24 % de la capitalisation globale, contre 0,17 % en 2013.

Encore de bons résultats

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est resté pratiquement stable et se maintient au-dessus des 5 %, à 5,08 %, contre 5,15 % en 2013. Suivant les catégories de sociétés, le rendement des SCPI s'étend de 5,05 % (bureaux) à 5,39 % (SCPI spécialisées). Cette diminution très mesurée s'explique à la fois par un léger retrait des revenus distribués (-0,81 %) et une pro-

Les Assises de la pierre-papier le 22 juin

Le 22 juin, aux salons Hoche à Paris, se dérouleront les Assises de la pierre-papier, le rendez-vous annuel des CGP- CGPI dédié aux SCPI, OPCI, SIIC, OPCVM immobiliers et à l'immobilier dans l'assurance-vie. Cette journée est une occasion unique de rencontrer l'ensemble des acteurs de la pierre-papier, échanger et confronter les points de vue et bénéficier de témoignages d'experts. Au programme, conférences et ateliers, et remise de prix en fin de journée. Plus de renseignements sur www.lesassisesdelapierrepapier.fr.

gression de 0,54 % du prix moyen des parts (mesurée à la fois par le marché secondaire des SCPI à capital fixe et par le prix de souscription de celles à capital variable).

Rapportée aux taux obligataires, la « prime de risque » des SCPI est historiquement élevée. Pour Patrick de Lataillade, président de l'Aspim, « *les résultats remarquables obtenus par les SCPI en 2014, année de leur entrée dans la famille des fonds d'investissement alternatif (FIA), témoignent à la fois de leur maturité et de la complémentarité de l'offre des placements régulés en immobilier. Aussi bien les SCPI que les OPCI [organisme de placement collectif immobilier, ndlr] répondent aux besoins variés des investisseurs, particuliers et professionnels. Dans un contexte économique toujours difficile, autant la qualité de la gestion de ces fonds que les obligations prudentielles liées à la régulation qui les encadre apportent une protection vivement appréciée par les épargnants* ».

Ces résultats qui se maintiennent en moyenne au-dessus de 5 % sont un des éléments qui expliquent l'intérêt des investisseurs pour ce type de placement. Mais ceci n'explique cependant pas tout, car les SCPI offrent de nombreux autres avantages. Loin d'être confinées dans un rôle de simple produit de diversification, elles ont une part entière et sont vues aujourd'hui comme un véritable outil de gestion patrimoniale.

De nombreux avantages

Dans ces conditions, et indépendamment des analogies existant avec la situation d'un investisseur en direct, le placement immobilier réalisé par le biais d'une SCPI présente plusieurs atouts spécifiques.

Une palette de secteurs étendue

En règle générale, un épargnant qui réalise un investissement locatif doit se limiter, du fait des ressources dont il dispose, au secteur de l'habitation.

L'investissement en SCPI permet aux épargnants d'avoir accès aux marchés immobiliers dans lesquels les sociétés de gestion sont en mesure d'intervenir : bureaux, commerces (pied d'immeubles et magasins), entrepôts, locaux d'activité, zones.

Des risques dilués

Grâce à l'investissement dans plusieurs biens de nature différente, répartis géographiquement et avec une diversité de locataires, en cas de difficulté intervenue sur l'un des immeubles détenus par une SCPI (vacance, impayé de loyers, sinistre, etc.), l'effet négatif est compensé par les autres revenus tirés des biens en location.

Cette caractéristique doit être mise en rapport avec le risque supporté par un investisseur détenant un seul actif. Le principe de « mutualisation des risques » peut être renforcé par la réalisation par l'épargnant d'un investissement dans plusieurs SCPI distinctes, avec des gestionnaires différents et intervenant dans des secteurs différents. »

Le taux de rentabilité interne (TRI) 2014

Catégorie	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TR 20 ans
SCPI bureaux	5,27 %	8,42 %	8,88 %	5,48 %
SCPI commerces	8,10 %	10,32 %	10,65 %	7,87 %
SCPI spécialisées	6,41 %	7,69 %	7,04 %	2,52 %
SCPI diversifiées	7,13 %	10,32 %	10,42 %	5,52 %
SCPI Immobilier d'entreprise	6,33 %	9,24 %	9,59 %	5,97 %

Source : leif-Aspim

La capitalisation des SCPI atteint logiquement un niveau jamais atteint auparavant de 32,87 milliards d'euros !

Le suivi des locataires

C'est là tout le savoir-faire du gestionnaire qui doit savoir anticiper la vacance locative en aménageant et renégociant certains baux, en proposant des surfaces mieux adaptées, plus modernes, correspondant mieux aux besoins d'aujourd'hui. Il faut donc une équipe dédiée, un suivi de proximité et des négociateurs avisés.

Car nombreux sont les locataires en place qui n'hésitent pas aujourd'hui à renégocier leurs baux, à la baisse bien sûr. Une activité et un savoir-faire qui ne sont pas à la portée de tout un chacun.

Aucun souci de gestion

La gestion de la SCPI et de son patrimoine sont de la responsabilité exclusive d'une société de gestion spécialisée et nécessairement agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Dès lors, l'investisseur se repose sur le professionnalisme reconnu de ces sociétés qui assument intégralement la fonction de gestion immobilière : détermination de la stratégie d'investissement, sélection des actifs immobiliers achetés et cédés, pilotage des travaux nécessaires, sélection des locataires, recouvrement des loyers, versement des revenus locatifs aux associés de la SCPI, traitement fiscal de ces derniers, etc.

Large accessibilité

Il suffit de disposer de 5 000 € pour pouvoir acquérir des parts de SCPI, alors qu'il faut disposer de sommes beaucoup plus conséquentes pour investir en direct, les établissements prêteurs exigeant de nouveau un apport de 10 à 20 % pour un dossier de crédit.

Par ailleurs, l'acquisition n'exige pas d'acte notarié et peut être réalisée très simplement en quelques jours : bien pratique pour celui qui acquiert des SCPI fiscales à la dernière minute ! »

Les performances des SCPI en 2014

SCPI	Groupe	Catégorie	DVM *	VPM **	TRI 10 ans ***
ACCES VALEUR PIERRE	Groupe BNP Paribas	Bureaux	5,13%	3,38%	8,52%
ACCIMMO-PIERRE	Groupe BNP Paribas	Bureaux	4,70%	0,43%	4,29%
ACTIPIERRE 1	Ciloger	Commerces	6,09%	0,26%	10,91%
ACTIPIERRE 2	Ciloger	Commerces	5,14%	9,05%	9,68%
ACTIPIERRE 3	Ciloger	Commerces	5,46%	0,02%	8,92%
ACTIPIERRE EUROPE	Ciloger	Commerces	4,70%	0,00%	-
ALLIANZ PIERRE	Immovalor Gestion (groupe Allianz)	Bureaux	4,70%	0,00%	11,22%
ATLANTIQUE MUR REGIONS	Banque populaire Atlantique	Bureaux	5,21%	3,08%	6,20%
ATLANTIQUE PIERRE 1	Fiducial	Diversifiées	5,54%	-3,40%	7,11%
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	Ciloger	Diversifiées	5,21%	-0,36%	8,07%
BTP IMMOBILIER	Fiducial	Commerces	6,73%	0,12%	10,26%
BUROBOUTIC	Fiducial	Diversifiées	4,89%	-0,97%	10,33%
CAPIFORCE PIERRE	Paref	Diversifiées	6,06%	16,63%	12,98%
CIFOCOMA	Sofidy SA	Commerces	5,61%	0,70%	12,04%
CIFOCOMA 2	Sofidy SA	Commerces	4,77%	22,08%	13,21%
CM-CIC PIERRE INVESTISSEMENT	CM-CIC	Bureaux	4,88%	0,42%	10,76%
COEUR DE VILLE	SOGENIAL Immobilier	Commerces	4,40%	0,00%	-
CORUM CONVICTIONS	Corum AM	Diversifiées	6,31%	1,29%	-
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	La Française AM	Bureaux	4,51%	0,00%	6,67%
CRISTAL RENTE	Inter Gestion	Commerces	5,32%	0,16%	-
CROISSANCE IMMO	Fiducial	Bureaux	6,97%	8,96%	10,99%
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	Bureaux	5,11%	0,00%	7,70%
EFIMMO 1	Sofidy SA	Bureaux	5,37%	0,00%	8,04%
ELYSEES PIERRE	HSBC	Bureaux	5,08%	0,00%	9,29%
EPARGNE FONCIERE	La Française AM	Bureaux	5,31%	0,00%	8,42%
EPARGNE PIERRE	Cabinet Voisin	Diversifiées	5,64%	0,00%	-
EUROFONCIERE 2	La Française AM	Bureaux	4,52%	0,00%	8,22%
FICOMMERCE	Fiducial	Commerces	5,18%	0,64%	8,13%
FININPIERRE	Foncia	Bureaux	5,28%	0,25%	11,04%
FONCIA CAPHEBERGIMMO	Foncia	Spécialisées	5,00%	1,55%	-
FONCIA PIERRE RENDEMENT	Foncia	Commerces	5,16%	2,58%	10,55%
FONCIERE REMUSAT	Cabinet Voisin	Commerces	6,03%	0,20%	10,34%
FRANCE INVESTIPIERRE	Groupe BNP Paribas	Bureaux	5,42%	0,12%	7,40%
FRUCTIFONDS IMMOBILIER	AEW Europe SGP	Diversifiées	5,36%	-	-
FRUCTIPIERRE	Nami-AEW Europe	Bureaux	4,81%	0,62%	9,37%
FRUCTIREGIONS	Nami I-AEW Europe	Bureaux	5,30%	-1,21%	5,99%
GEMMEO COMMERCE	Amundi Immobilier	Commerces	4,00%	0,11%	-
GENEPIERRE	Amundi Immobilier	Bureaux	5,08%	31,60%	7,70%
IMMAUVERGNE	Cabinet Voisin	Diversifiées	5,52%	1,63%	10,67%
IMMO PLACEMENT	Cabinet Voisin	Bureaux	5,75%	-0,77%	7,55%
IMMOFONDS 4	La Française AM	Bureaux	4,81%	0,00%	6,62%
IMMORENTE	Sofidy SA	Commerces	5,22%	0,00%	9,02%
IMMORENTE 2	Sofidy SA	Commerces	3,29%	0,00%	-
INTERPIERRE FRANCE	Paref	Spécialisées	5,20%	0,00%	2,39%

Pas de décision d'arbitrage

L'investisseur n'a pas à suivre son patrimoine, et à prendre les décisions de revendre ou de réinvestir. C'est le gestionnaire qui se charge d'« entretenir » les avoirs, de décider des reventes opportunes et des nouveaux investissements. Ce qui le dispense de connaissances pointues de tous les marchés : une SCPI investie en bureaux ne se gère pas comme une autre investie en logements ou en commerces.

Une réponse adaptée à chaque stratégie patrimoniale

L'investissement en SCPI permet également de répondre précisément à chacun des objectifs recherchés de sa stratégie patrimoniale.

Celui qui cherche des revenus réguliers investira dans des SCPI classiques diversifiées et de rendement. Celui qui souhaite profiter d'une réduction d'impôt investira dans une SCPI fiscale : loi Malraux, monument historique, déficit foncier... Celui qui recherche une optimisation de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur la fortune privilégiera un achat de démembrement de propriété, qui lui permet de bénéficier d'une décote d'au moins 20 % du prix d'achat, de ne pas payer d'impôt sur le revenu (IR), de ne pas être soumis à l'ISF et de récupérer au bout de cinq, dix ou quinze ans, la pleine propriété des parts sans frais ni fiscalité.

Grâce aux parts de SCPI, il est également possible d'investir dans des secteurs géographiques précis : en régions, en Europe... Et rien n'interdit de cumuler et de mixer plusieurs objectifs. Enfin, il est possible de loger les parts de SCPI dans un contrat d'assurance-vie afin de bénéficier de l'enveloppe fiscale avantageuse réservée à ce type de placements (pour plus de détails, se reporter à notre article assurance page 10).

Trois catégories

Au-delà de la composition de leur capital, chaque SCPI est différente et répond à des objectifs d'investissements spécifiques. Il est d'usage de classer l'ensemble des SCPI du marché en trois catégories distinctes. >>

Les performances des SCPI en 2014 (suite)

SCPI	Groupe	Catégorie	DVM *	VPM **	TRI 10 ans ***
SCPI	Groupe	Catégorie	DVM 2014	VPM 2014	TRI 10 ans
LAFFITTE PIERRE	Nami-AEW Europe	Bureaux	4,87%	0,14%	9,84%
LE PATRIMOINE FONCIER	Foncia	Bureaux	6,04%	1,59%	14,51%
LFP OPPORTUNITE IMMO	La Française AM	Diversifiées	6,00%	0,00%	-
LFP PIERRE	La Française AM	Bureaux	4,89%	0,00%	6,16%
LOGIPIERRE 3	Fiducial	Spécialisées	6,14%	-4,72%	12,38%
L'LOUSTAL DES AVEYRONNAIS	Amundi Immobilier	Diversifiées	4,57%	6,38%	9,13%
MULTIMMOBILIER 1	La Française AM	Bureaux	4,50%	0,00%	7,45%
MULTIMMOBILIER 2	La Française AM	Bureaux	5,32%	0,00%	6,55%
NOTAPIERRE	Unofi-Gestion d'actifs	Bureaux	5,00%	2,86%	5,82%
NOVAPIERRE 1	Paref	Commerces	4,33%	0,00%	6,95%
PARTICIPATION FONCIERE 1	Perial	Bureaux	5,40%	-12,44%	8,63%
PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE	Perial	Bureaux	5,68%	-11,19%	5,31%
PATRIMMO COMMERCE	Primonial REIM	Commerces	5,10%	0,00%	-
PFO 2	Perial	Bureaux	5,22%	0,00%	-
PIERRE EXPANSION	Fiducial	Diversifiées	5,04%	-0,41%	9,56%
PIERRE PLUS	Ciloger	Commerces	5,01%	0,00%	7,13%
PIERRE PRIVILEGE	La Française AM	Diversifiées	5,22%	0,00%	7,98%
PIERRE SELECTION	Groupe BNP Paribas	Commerces	4,37%	0,04%	15,97%
PIERREVENUS	Foncia	Diversifiées	5,63%	0,11%	8,95%
PIERVAL SANTE	Euryale Asset Management	Spécialisées	5,20% (1)	0,00%	-
PLACEMENT CIOGER 3	Ciloger	Commerces	5,04%	0,00%	-
PLACEMENT PIERRE SELECT 1	Foncia	Bureaux	5,59%	-0,43%	10,57%
PRIMOPIERRE	Primonial REIM	Bureaux	5,22%	1,40%	-
PRIMOVIE	Primonial REIM	Spécialisées	5,10%	0,00%	-
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	Bureaux	4,81%	0,00%	10,94%
ROCHER PIERRE 1	Foncia	Bureaux	5,28%	-2,15%	11,14%
SCPI GRAND EST	FD Patrimoine	Diversifiées	0,00%	0,00%	-
SCPI RHONE ALPES	FD Patrimoine	Diversifiées	0,00%	0,00%	-
SELECTINVEST 1	La Française AM	Bureaux	4,50%	0,00%	7,55%
SELECTIPIERRE 1	Fiducial	Diversifiées	6,21%	5,17%	9,53%
SELECTIPIERRE 2	Fiducial	Diversifiées	5,80%	4,20%	12,99%
SOFIPIERRE	Sofidy SA	Diversifiées	5,00%	1,83%	13,14%
SOPRORENTE	Groupe BNP Paribas	Bureaux	5,87%	-0,89%	10,70%
UFIFRANCE IMMOBILIER	Primonial REIM	Bureaux	5,43%	6,97%	5,81%
UNICEP FRANCE 2	Foncière et Immobilière de Paris	Diversifiées	4,62%	-1,09%	12,65%
UNIDELTA	Deltafer (6 caisses régionales du Crédit agricole)	Bureaux	5,83%	0,09%	7,71%

Source : leif

DVM (taux de distribution sur valeur de marché)

VPM (variation du prix moyen de la part)

TRI : taux de rentabilité interne

L'investissement en SCPI permet de répondre à chacun des objectifs de sa stratégie patrimoniale.

La SCPI de rendement

La plus répandue, la SCPI de rendement a pour but de distribuer de façon régulière des revenus à ses associés. Son patrimoine est composé de biens immobiliers professionnels, à savoir bureaux, commerces, locaux d'activités. Bien qu'il existe certaines SCPI dont le patrimoine est concentré géographiquement sur une seule région (SCPI régionale), la majorité d'entre elles optent pour une stratégie de diversification des actifs en privilégiant une répartition sur tout le territoire français, allant même parfois au-delà de nos frontières. Selon la composition exacte de son patrimoine, la SCPI de rendement va être qualifiée de classique diversifiée (investie majoritairement sur des bureaux) ou murs de magasins (investie surtout en locaux commerciaux).

La SCPI fiscale

Elle porte le nom du dispositif fiscal auquel elle est adossée (Malraux, Duflot, etc.). Elle s'adresse à des personnes qui ont un fort taux d'imposition et qui souhaitent prioritairement, avant de percevoir des revenus complémentaires, diminuer leur montant d'impôts. Le rendement servi par ce type de SCPI est moins élevé que sur celle dite de rendement. La durée de vie de la SCPI fiscale est connue à l'avance, puisque basée sur la durée de l'avantage fiscal qu'elle procure.

La SCPI de plus-value

Egalement appelée SCPI de valorisation, c'est la SCPI la moins fréquente sur le marché. Sa stratégie est très spécifique : elle va constituer son patrimoine en acquérant des biens à forte plus-value potentielle (biens soumis à la loi 1948, nue-propriété, viager...). Son objectif premier n'est pas de distribuer un rendement régulier à ses associés et sa performance va être basée sur la plus-value à la revente, qui se traduit par l'augmentation régulière du prix de sa part. Elle s'inscrit dans un objectif de placement à long terme.

Synthèse par catégorie: résultats de l'année 2014 en € (avec % du total et nombre de SCPI)

Catégorie de SCPI	Collecte nette ⁽¹⁾	Marché secondaire			Collecte brute	Capitalisation au 31 décembre ⁽⁴⁾
		réalisé		en attente au 31 décembre ⁽³⁾		
		Cessions ⁽²⁾	Retraits non compensés			
Bureaux	24 SCPI	37 SCPI	2 SCPI	22 SCPI	37 SCPI	37 SCPI
	1 823 916 255	428 886 582	5 664 663	61 270 573	2 258 467 500	22 205 193 162
	62,24%	78,95%	65,97%	86,05%	64,85%	67,55%
Commerces	14 SCPI	19 SCPI	-	6 SCPI	20 SCPI	21 SCPI
	437 223 256	78 597 394	-	817 248	515 820 650	4 640 719 133
	14,92%	14,47%	-	1,15%	14,81%	14,12%
Spécialisées	4 SCPI	4 SCPI	-	1 SCPI	5 SCPI	6 SCPI
	154 032 513	2 000 094	-	233 903	158 032 607	331 475 867
	5,28%	0,37%	-	0,33%	4,48%	1,01%
Diversifiées	12 SCPI	15 SCPI	-	8 SCPI	20 SCPI	20 SCPI
	315 626 131	23 915 653	-	3 006 822	339 541 784	2 019 519 630
	10,77%	4,40%	-	4,22%	9,75%	6,14%
Total Immobilier d'entreprise	54 SCPI	75 SCPI	2 SCPI	37 SCPI	82 SCPI	83 SCPI
	2 730 798 156	533 399 722	5 664 663	65 328 545	3 269 862 541	29 196 907 792
	93,18%	98,19%	65,97%	91,75%	93,90%	88,82%
Malraux	3 SCPI	-	-	5 SCPI	3 SCPI	17 SCPI
	62 488 500	-	-	259 559	62 488 500	340 182 362
	2,13%	-	-	0,38%	1,78%	1,03%
Rénovation	1 SCPI	-	-	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI
	-	650 244	-	217 515	650 244	66 943 875
	-	0,12%	-	0,31%	0,02%	0,20%
Borloo Populaire	2 SCPI	-	-	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	-	385 781	-	97 593	385 781	97 512 817
	-	0,07%	-	0,14%	0,01%	0,30%
Robien et Robien recentré	12 SCPI	-	-	9 SCPI	12 SCPI	16 SCPI
	-	1 356 014	-	488 842	1 356 014	593 470 282
	-	0,25%	-	0,69%	0,04%	1,81%
Girardin	-	-	-	-	-	3 SCPI
	-	-	-	-	-	100 334 256
	-	-	-	-	-	0,31%
Zone de Revitalisation Rurale	-	-	-	1 SCPI	-	1 SCPI
	-	-	-	173 581	-	12 040 964
	-	-	-	0,36%	-	0,04%
Scellier et Scellier BBC	7 SCPI	-	-	13 SCPI	7 SCPI	24 SCPI
	-	156 127	-	1 684 923	156 127	1 826 655 556
	-	0,03%	-	2,34%	0,00%	5,56%
Déficit foncier	6 SCPI	-	-	-	6 SCPI	8 SCPI
	84 261 000	-	-	-	84 261 000	186 702 216
	2,88%	-	-	-	2,42%	0,57%
Duflot	2 SCPI	-	-	-	2 SCPI	3 SCPI
	41 559 600	-	-	-	41 559 600	87 115 028
	1,42%	-	-	-	1,19%	0,27%
Autres SCPI	2 SCPI	1 SCPI	18 SCPI	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	11 480 205	7 273 827	2 922 400	3 147 225	21 676 432	382 298 477
	0,38%	1,34%	34,03%	4,42%	0,82%	1,10%
Total Immobilier résidentiel	13 SCPI	23 SCPI	1 SCPI	30 SCPI	35 SCPI	79 SCPI
	199 789 305	9 821 993	2 922 400	5 875 657	212 533 698	3 673 255 834
	6,82%	1,81%	34,03%	8,25%	6,105%	11,18%
Total général	67 SCPI	98 SCPI	3 SCPI	67 SCPI	117 SCPI	162 SCPI
	2 930 587 461	543 221 715	8 587 063	71 204 202	3 482 396 239	32 870 163 626

(1) SCPI ayant augmenté leur capital (marché primaire) ou procédé à des rachats de parts (retraits non compensés).

(2) Cessions et retraits compensés par des souscriptions, aux prix acheteurs.

(3) Parts en attente sur le marché secondaire, valorisées au prix d'achat pratiqué lors des transactions (prix de marché).

(4) Nombre de parts au 30-06-2013 multiplié par le prix de marché (dernier prix d'exécution ou de souscription de l'année) ou, à défaut, prix moyen sur le marché secondaire.

Le prix de la tranquillité

Ne pas devoir s'occuper de son investissement est un service qui a un prix. Les frais d'acquisition varient d'une SCPI à l'autre, entre 6 et 10 % HT en moyenne. Ils couvrent, notamment, les frais payés chez le notaire lors de l'acquisition des biens immobiliers. Ils sont le plus souvent inclus dans le prix de la part et calculés sur la valeur nominale de celle-ci.

Il convient de vérifier attentivement les frais applicables aux sociétés civiles de placement immobilier : une SCPI affichant un niveau de frais d'entrée faible peut cependant appliquer des frais de sortie... Par ailleurs, les droits d'enregistrement applicables aux mutations immobilières s'appliquent à l'acquisition de parts sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe. Sont ensuite prélevés des frais de gestion qui rémunèrent l'activité »

Source : ASPIM-IEF

5 000 € suffisent pour l'achat de parts de SCPI, ce qui n'exige pas d'acte notarié et peut être réalisé très vite.

» des sociétés de gestion qui gèrent au quotidien l'immobilier et les locataires. Les frais de gestion correspondent à un pourcentage des loyers et varient d'une SCPI à l'autre, entre 9 et 12 % HT, prélevés chaque année. Contrairement à d'autres placements, il n'y a pas de frais sur la valeur des immeubles détenus en portefeuille. Les revenus locatifs perçus par les investisseurs sont des revenus nets de frais. Il y a enfin les frais de retrait ou de cession, allant de 0,60 à 2 % HT du prix de vente d'une part, sans intervention de la société de gestion, ou de 4 à 6 % HT, si elle intervient.

Au-delà du DVM

Si, bien sûr, le taux de rendement doit être scruté au plus près, c'est loin d'être le seul critère déterminant dans le choix d'une SCPI. Il s'agit de tenir compte également du TOF (taux d'occupation financier). Ce taux est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Il est calculé ainsi :

- au numérateur : les loyers, indemnités d'occupation, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers des immeubles dont la SCPI est le propriétaire légal, c'est-à-dire que ces immeubles sont acquis et livrés ;

- au dénominateur : l'ensemble des locaux détenus par la SCPI. Pour les locaux occupés, on retient le montant du loyer ou de l'indemnité facturée sur la période considérée. Pour les locaux vacants, quelle que soit la raison de la vacance, il faut retenir la valeur locative de marché, aux dires de la société de gestion. Ce résultat doit être au moins égal à 90 %. D'autres gestionnaires ajoutent également le TOP (taux d'occupation physique) qui n'est pas obligatoire et que, de ce fait, la société de gestion établit librement. Il se détermine géné-

Les performances des SCPI immobilier d'entreprise en 2014		
	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)	
	2013	2014
SCPI Bureaux	5,13%	5,05%
SCPI Commerces	5,11%	5,13%
SCPI Spécialisées	5,46%	5,39%
SCPI Diversifiées	5,48%	5,34%
Immobilier d'entreprise	5,15%	5,08%

Source : Aspim-leif

ralement par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface de chaque actif et la surface totale du patrimoine sont celles figurant dans le rapport annuel d'activité de la SCPI.

Autre point à regarder attentivement : les provisions pour grosses réparations (GPR) qui doivent représenter 4 à 5 % des loyers facturés. Enfin, afin d'assurer une parfaite dilution des risques, un locataire ne doit pas représenter plus 5 % des loyers annuels de la SCPI. Et point besoin d'être un fin limier ou un as du renseignement, toutes ces informations sont fournies dans les rapports annuels des sociétés de gestion, transparence et tutelle de l'AMF obligent. Ces documents sont généralement disponibles sur le site Internet de la société de gestion.

Du côté du fisc

Les SCPI étant fiscalement transparentes, c'est le porteur de parts qui est personnellement imposé sur les revenus qu'il en tire, pour l'impôt sur le revenu, généralement dans la catégorie des revenus fonciers.

Chiffres clés

- 162 SCPI gérées par 27 groupes
- Capitalisation : 32,87 milliards d'euros
- Collecte nette : 2 930,6 millions d'euros
- Transactions sur le marché secondaire : 543,22 millions d'euros (soit 1,65 % de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 8,59 millions d'euros
- Collecte brute : 3 482,40 millions d'euros (soit 10,59 % de la capitalisation)

Au 31 décembre 2014.

Source : leif-Aspim.

Pour la déclaration d'ISF s'il est assujéti à cet impôt, la valeur de la part est généralement fournie par la société de gestion dans le rapport annuel de l'année précédente ou dans le bulletin trimestriel couvrant la période du premier trimestre de l'année en cours. La dénomination est « valeur ISF par part (en euros) ». La valeur ISF d'une part de SCPI à capital variable correspond à la valeur de retrait fixé par la société de gestion au 1^{er} janvier de l'année : prix de souscription, moins la commission de souscription hors taxe. Cette valeur à déclarer est avantageuse pour l'associé puisqu'elle est minorée par rapport au prix d'achat. Contrairement à une SCPI à capital variable, le prix de souscription n'est pas fixé par la société de gestion à la suite d'une expertise du patrimoine mais par la confrontation d'ordres entre les acheteurs et les vendeurs. Selon les sociétés de gestion, la valeur retenue correspond à la moyenne annuelle des prix d'exécutions (hors frais) ou au dernier prix d'exécution (hors frais) de l'année précédente.

Quelles perspectives en attendre ?

L'année 2015, déjà bien entamée, s'est ouverte sous de bons auspices. Les analyses des différents marchés immobiliers ne sont certes pas dithyrambiques, mais affichent un mieux-être. S'il reste encore des tensions, sur le marché des bureaux notamment, les différents secteurs de l'immobilier semblent offrir de bonnes perspectives. Les gérants doivent s'atteler à deux défis : lutter contre le vieillissement du parc et être très sélectifs dans leurs achats sans céder aux démons d'une collecte facile et des caisses bien remplies.

Dominique de Noronha