

SCPI, de l'immobilier rentable, sans soucis et très accessible

PERFORMANCE Avec un rendement supérieur à 5 % en 2014, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) affichent encore une santé insolente. Pour les professionnels, l'état de grâce devrait encore durer.

Les SCPI sont en grande forme. Elles séduisent de plus en plus d'épargnants, ont enregistré une collecte historique de 3,5 milliards d'euros en 2014 et affichent des performances à faire pâlir de nombreux autres placements.

L'an dernier, celles qui sont investies dans l'immobilier d'entreprise – les plus importantes – ont en effet servi un rendement moyen de 5,08 % (net de frais de gestion mais brut d'impôts et de prélèvements sociaux), et le prix des parts a augmenté de 0,54 %, soit une performance totale supérieure à 5,5 %. Qui dit mieux ?

Pour les épargnants qui souhaitent miser sur l'immobilier, c'est donc une carte à jouer. Les SCPI permettent, en effet, pour quelques centaines ou milliers d'euros, d'investir dans un patrimoine de qualité, géré par des professionnels et reposant sur plusieurs immeubles et de nombreux locataires.

Transparentes fiscalement, elles souffrent toutefois d'un mode d'imposition repoussoir pour les plus gros contribuables, qui doivent ajouter les « loyers » à l'ensemble de leurs revenus. Mais plusieurs techniques permettent de contourner cette difficulté.

Comment s'explique ce succès récent pour un placement qui fêtera bientôt ses 50 ans ? « Les épargnants restent attachés à l'immobilier. La baisse des taux d'intérêt qui frappe la plupart des placements les place aussi dans une situation avantageuse », observe Guy Marty,



président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière. Et pour cause : alors que la prime de risque (surcroît de rendement par rapport à l'OAT à 10 ans) sur ce placement s'élève historiquement autour de 200 points de base (2 %), elle atteint aujourd'hui près de 400 points de base. Mieux, la prise de risque est réduite. « Le risque est relativement limité, alors que la visibilité sur les revenus futurs est bonne », juge Christophe Descohand, directeur du développement à La Française Gestion Privée.

Pour obtenir de tels résultats dans un environnement économique peu porteur, les SCPI ont trois secrets : la sélectivité, la diversification et, dans une moindre mesure, le recours au crédit. « Nous achetons des biens suscep-

tibles de dégager un rendement de 5 à 5,5 % pour du prime [première qualité et excellent emplacement]. Nous élargissons aussi notre territoire d'investissement en procédant à des acquisitions en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas, et en investissant dans d'autres biens que les bureaux et commerces », explique Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. La santé, les résidences-service ou l'hôtellerie font en effet partie des investissements en vogue.

Des perspectives positives

Cerise sur le gâteau, les SCPI profitent des taux bas du crédit pour emprunter dans d'excellentes conditions et bénéficier d'un effet de levier. « Un taux de rendement à l'acquisition de 5,5 % passe à

6,3 % grâce au crédit », explique ainsi Grégory Frapet, directeur général de Primonial REIM.

Après une douzaine d'années d'un parcours flamboyant, est-il toujours temps de miser sur cette classe d'actifs ?

Pour les professionnels, la réponse ne fait aucun doute. « Les SCPI ne sont pas un instrument de spéculation. On peut donc encore y investir aujourd'hui, mais en s'inscrivant dans le long terme, pour au moins quinze ans, afin de profiter d'un cycle immobilier complet », estime Jean-Marc Peter. « Les perspectives sont assez positives, car l'emploi devrait repartir à la hausse, certes modérément, et entraîner une reprise de la demande d'immobilier professionnel », confirme Christophe Descohand. Il y a en effet peu de

vacance sur le marché de bureaux, et les taux d'occupation du parc des SCPI sont déjà élevés. Faut-il pour autant s'attendre à des résultats identiques dans le futur ? Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com, parie sur un rendement en léger recul en 2015 à 4,8 %, quand Jean-Marc Peter anticipe des résultats similaires à ceux de l'an passé. Même point de vue chez Primonial, où Grégory Frapet pense « maintenir un taux de 5,1 % en 2015, tout en stabilisant la valeur des parts », et donc celle du capital investi. Bref, les SCPI représentent encore une carte à jouer pour les épargnants, mais à condition de se montrer sélectif et de choisir des SCPI (lire les critères de choix page suivante) pour qui tous les indicateurs sont au vert. **ÉRIC LEROUX**

Tout ce qu'il faut savoir sur les SCPI

DÉFINITIONS Objet original dans l'univers des placements, les SCPI sont encore méconnues par de nombreux épargnants. Voici les bases à connaître avant de se lancer.

► De quoi s'agit-il ?

Les SCPI sont des fonds qui reçoivent l'épargne publique et l'investissent dans l'immobilier locatif. Les loyers encaissés, nets de frais, sont ensuite versés aux « associés » (les épargnants), en général chaque trimestre. Tous les ans, la valeur des biens détenus est estimée ou expertisée : si elle a augmenté, le prix de la part est revalorisé, mais, si elle a baissé, le prix diminue.

► Différentes familles

Il existe plusieurs sortes de SCPI, qui ne visent pas les mêmes types d'investissement. Les plus importantes sont les SCPI de rendement, qui investis-

sent dans des bureaux ou des commerces. Elles privilégient la distribution de revenus réguliers. Mais les plus nombreuses sont les SCPI dites fiscales, qui se positionnent sur des segments ouvrant droit à des avantages fiscaux (logement locatif Pinel, immobilier historique loi Malraux...).

► Les frais

Ils sont très élevés et pas toujours clairement indiqués. Comptez jusqu'à 10 à 14 % à l'entrée (y compris les droits d'enregistrement de 5 %), les montants étant variables selon que la SCPI est à capital fixe ou variable, ou qu'elle est achetée sur le marché primaire ou secondaire. Ces frais servent à rémunérer le conseiller et en partie la société de gestion.

Par ailleurs, 10 % environ des loyers sont conservés par la SCPI au titre des frais de gestion. Selon les profes-

sionnels, les frais sont comparables à ceux d'une acquisition immobilière directe et au coût de sa gestion si elle est confiée à un administrateur de biens. Des frais de retrait ou de cession sont également prévus, mais plus mesurés, et à la charge de l'acheteur. Ces niveaux importants justifient à eux seuls la détention longue de ces SCPI, afin de pouvoir les amortir avec le temps.

► Les revenus

Ils sont versés en général chaque trimestre, directement sur le compte bancaire des associés, et lorsqu'ils sont indiqués en pourcentage net de frais sur la valeur d'achat de la SCPI, frais compris. L'investisseur les reçoit généralement dès le trimestre entier suivant la souscription. Ces revenus sont imposables avec l'ensemble des revenus fonciers.

► L'achat

Il s'effectue soit sur le marché primaire (parts nouvelles émises par les sociétés), soit sur le marché secondaire (parts revendues par des porteurs). Les SCPI à capital fixe ne sont pas ouvertes en permanence et ne sont accessibles sur le marché primaire qu'à l'occasion d'une augmentation de capital, alors que celles à capital variable sont accessibles à tout moment (les gérants peuvent toutefois fermer les souscriptions s'ils estiment que les conditions de marché ne sont pas favorables).

► La revente

Elle se réalise directement auprès de la société de gestion. Si la SCPI est à capital variable, le gérant rachète en général directement les parts au « prix de retrait » (il s'agit du prix de souscription du moment, moins les frais) puis les annule. Si la SCPI est à capital fixe, les

parts sont proposées à la vente sur le marché secondaire, tenu par le gérant, et où les prix de vente sont confrontés aux prix d'achat proposés. Les frais d'acquisition étant toujours déduits de la valeur de la vente (elle est donc inférieure d'au moins 10 % au prix d'achat), il ne faut pas les revendre avant deux ans, sinon vous n'aurez rien gagné malgré un rendement de 5 % par an. En moyenne, les SCPI sont détenues pendant vingt-deux ans.

► Où les souscrire ?

Après de la société de gestion (pour une SCPI qu'elle gère), via votre banque (pour une SCPI du groupe bancaire) ou, si vous voulez un plus large choix, auprès des conseillers en gestion de patrimoine ou au travers de quelques sites Internet spécialisés. Plusieurs contrats d'assurance-vie permettent également d'y accéder. **E. L.**

Dix critères pour choisir une SCPI

SÉLECTION Les SCPI constituent un placement à part. Avant de jeter votre dévolu sur l'une d'elles, plusieurs points méritent d'être examinés pour ne pas se tromper.

1 La spécialité

Les SCPI investissent majoritairement dans l'immobilier de bureau ou les locaux commerciaux. C'est là que se trouvent les plus gros rendements actuellement, et ce sont celles que vous devez privilégier si vous cherchez des revenus complémentaires. Les autres jouent la carte fiscale. Selon votre objectif patrimonial, vous devrez choisir la mieux adaptée.

2 Le gérant

Mieux vaut confier votre épargne à un gérant ayant un historique qui flatte et une bonne expérience. « Assurez-vous que la société de gestion a déjà fait ses preuves et qu'elle a une politique d'investissement claire », suggère Sophie Sosamrith, directrice d'Axa Drouot Estate.

3 La capitalisation

Plus la taille de la SCPI est impor-

tante, plus le portefeuille est diversifié. Cela permet de réduire les conséquences d'une défaillance d'un locataire. Ne vous détournez pas pour autant de petites, car récentes, SCPI : certaines jouent la carte des opportunités et peuvent réserver de bonnes surprises.

4 L'ancienneté

Le rendement d'une SCPI est le fruit de ses investissements au fil du temps. Plus elles sont anciennes, plus vous avez de chances de miser sur des biens qui rapportent. « Ce n'est pas vrai pour les SCPI de commerces, qui, si elles sont anciennes, risquent de posséder des centres commerciaux dans des banlieues lointaines, qui sont moins recherchés aujourd'hui », nuance Sophie Sosamrith.

5 La localisation des biens

Pour garantir une location rapide et à bon prix des bureaux, privilégiez les SCPI qui investissent dans les plus grandes agglomérations, en particulier à Paris et en région parisienne. « C'est là qu'il y a le plus de promoteur de marché et la plus grosse

demande », juge Jean-Pierre Quatrhomme, directeur de la société de gestion Immobilavor. Les rendements n'y sont pas les plus élevés, mais le risque y est nettement plus faible.

6 Le taux d'occupation financière

Cet indicateur établit le rapport entre le montant des loyers facturés et ce que la SCPI devrait encaisser si l'ensemble de son patrimoine était loué. « Il permet de mesurer l'importance des biens qui ne sont pas loués et de ceux qui sont en travaux et qui, donc, ne rapportent rien actuellement », décrit Jean-Pierre Quatrhomme. « Ce taux doit être d'au moins 90 % », précise Sophie Sosamrith.

7 Le taux de rendement

C'est le montant de revenu distribué ramené, en pourcentage, à la valeur de la part. Un niveau élevé ne traduit pas forcément l'existence d'un patrimoine de qualité.

Il faut donc l'analyser au regard de l'évolution du prix de la part. Si elle baisse, il est facile de maintenir un rendement élevé. Si le prix de la part

travaille de modernisation ou les grosses réparations. « Plus elle est élevée, plus le gérant pourra faire face à ses obligations sans dégrader le rendement », indique Jean-Pierre Quatrhomme. Elle n'a pas de raison d'être dans les SCPI qui investissent dans le neuf.

10 La qualité des locataires

Vérifiez que la SCPI a un portefeuille de locataires varié et qu'elle n'est pas à la merci de la défaillance de l'un d'eux. « Il est préférable que ces locataires soient diversifiés en fonction de leur activité », indique Christophe Descoband, directeur du développement de La Française Gestion Privée. **E L**

augmente et que les revenus sont au moins égaux à la moyenne du marché, tous les signaux sont au vert.

8 Le report à nouveau (RAN)

C'est la partie de revenus ou de plus-values qui n'a pas été distribuée immédiatement afin de lisser les rendements. Plus il est élevé, plus vous pourrez compter sur la régularité du rendement futur. « Cette "réserve" a été largement utilisée ces dernières années », observe Guy Marty, président de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière.

9 La provision pour travaux

Elle est destinée à financer les

investir
LE JOURNAL DES FINANCES

Président de la SA Investir Publications et directeur de la publication : Francis Morel.
Hédomadaire édité par Investir Publications, société anonyme au capital de 4.177.350 €.
Commission paritaire : n° 0915K79929-ISSN 2115-0354
16, rue du Quatre-Septembre, 75112 Paris Cedex 2.
Téléphone : 01-44-88-48-00
Télécopieurs : Rédaction : 01-44-88-48-02 Publicité : 01-44-88-48-04 - www.investir.fr
Directeur de la rédaction : François Monnier
Editeur : Clément Courvoisier
Imprimeur : Paris Offset Print (POP)

Tarif 1 an France métropolitaine : 140 €.
Autres durées et pays : nous consulter.
Prix au numéro : France : 4,20 € - Belgique et Luxembourg : 4,50 € - DOM Réunion : 5,35 € - Maroc : 47 DH - Suisse : 7,90 FS - TOM : 1.300 XPF - Allemagne : 4,80 € - Zone CFA : 3.200 CFA - Andorre : 4,50 €.

Groupe Les Echos

Principal associé : Ufipar (LVMH)
Président-directeur général : Francis Morel
Directeur général délégué : Christophe Victor
Directeur délégué : Bernard Villeneuve