

VENDREDI 4
DÉCEMBRE
2015**SUPPLEMENT** | Vendredi 4 Décembre 2015

LesEchos.fr

Immobilier : comment sélectionner les SCPI les plus performantes ?

LAURENCE BOCCARA / JOURNALISTE | LE 04/12 À 07:00, MIS À JOUR À 08:16

Les meilleurs rendements de bureaux et commerces				
Nom de la SCPI	Société de gestion	Rendement du 2 ^e trimestre 2015	Catégorie	
Classement sur le marché primaire				
Corum Convictions	Corum AM	6,15 %	Diversifiée	
Ficommerce	Fiducial Gérance	5,18 %	Commerce	
Pierre Plus	Ciloger	5,01 %	Commerce	
Epargne Foncière	La Française REIM	5 %	Bureaux	
Classement par thématique				
Interpierre France	Paref Gestion	5,14 %	Spécialisée	
Pierval Santé	Euryale AM	5,1 %	Spécialisée	
Primovie	Primonial REIM	5,09 %	Spécialisée	
Cœur de Ville	Sogenial	5 %	Commerce	
Evolution du taux de rendement interne des SCPI				
Catégorie	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
SCPI bureaux	5,27 %	8,42 %	8,88 %	5,48 %
SCPI commerces	8,1 %	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 %

* LES ECHOS / SOURCES : MEILLEURESCPI.COM, IEF, ASPIM

Immobilier : comment sélectionner les SCPI les plus performantes ?

Les avantages de l'immobilier sans les inconvénients : c'est la promesse des SCPI. Mais une sélection s'impose pour ne pas subir de déconvenues et bénéficier de revenus réguliers pendant de longues années.

Comment obtenir des revenus réguliers en investissant dans l'immobilier tout en s'exonérant des soucis de gestion ? En achetant des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Les SCPI spécialisées dans les bureaux ou locaux commerciaux (voir ci-contre) sont les plus à même de servir des performances élevées.

Pour parvenir à ce résultat, les sociétés de gestion en charge de ces véhicules d'épargne collective détiennent un portefeuille d'immeubles de bureaux, de commerces (en pied d'immeubles, petits centres commerciaux...) ou d'entrepôts ; en se spécialisant sur une de ces classes d'actifs, en les combinant et même en jouant sur la multiplication des implantations (Paris, Ile-de-France, province, Europe). Grâce ce cocktail, certaines SCPI servent du 6 % . Ces rendements « canons » détonnent par rapport à la moyenne de cette catégorie qui tourne à 5 % . Reste qu'il ne faut pas se laisser séduire par le seul rendement annuel « facial » connu ! C'est effectivement, avec le prix de la part, la partie visible de l'iceberg SCPI. Pourtant, la performance engrangée en une année n'est en rien une garantie de résultat pour les exercices suivants.

Tout va dépendre de l'âge des actifs, de leur poids dans le portefeuille, de la vacance, des travaux programmés, du renouvellement des baux, bref de la qualité du gestionnaire du parc et de ses anticipations. Voici huit points à éclaircir avant de souscrire. La plupart de ces informations se dénichent dans les rapports annuels et les bulletins trimestriels édités par chaque SCPI.

L'historique du rendement

1 « Analyser l'historique des résultats permet de se rendre compte si la dernière performance servie est exceptionnelle ou en phase avec celles enregistrées précédemment », indique Jonathan Dhiver, cofondateur de Meilleurescpi.com. Cette régularité est importante pour ceux qui tablent sur des revenus récurrents. Certains professionnels saluent la réussite des jeunes SCPI opportunistes qui tutoient les 6 %, mais s'interrogent sur leurs capacités à fournir ces résultats hors normes sur une longue durée.

Le niveau de capitalisation

2 Exprimée en millions et parfois même en milliards d'euros, la capitalisation (valeur de la part × nombre de parts émises) d'une SCPI informe sur sa taille. Un montant élevé (à partir de 500 à 600 millions d'euros) rime avec de nombreux immeubles en portefeuille et de multiples locataires. Or, c'est grâce à cette diversité que la SCPI est en mesure d'amortir les baisses de loyer, la vacance de certains actifs ou les défaillances de locataires. « Une SCPI dotée d'une capitalisation conséquente est un paquebot doté d'une certaine inertie », reconnaît Pierre-Eric Desmoulins, ingénieur patrimonial à la Banque Privée du Crédit du Nord.

La composition du portefeuille

3 « Comme l'épargnant n'a jamais la main sur la composition du patrimoine d'une SCPI, alors mieux vaut qu'il sache au moins ce qu'il y a dedans avant de l'acheter », lance Antoine Tranchimand, associé chez K & P Finance. Il faut s'intéresser à la ventilation des actifs en termes d'ancienneté (année de construction), de surfaces, de typologies (bureaux, commerces, entrepôts) et de localisation. « Plus le portefeuille immobilier est important et diversifié, plus la SCPI est stable et protégée des aléas du marché locatif », affirme Eric Cosserat, président du directoire du groupe Perial. Depuis le 1^{er} octobre, sa SCPI PFO est à nouveau ouverte à la souscription. En plus des bureaux, la SCPI prévoit d'investir dans des commerces et des « actifs anticycliques » (écoles, crèches).

Même stratégie de diversification chez Immorente du groupe Sofidy. Cette SCPI a acheté un hôtel à Amsterdam, un immeuble parisien destiné à être transformé en boutique-hôtel et trois terrains de camping dans des villes de bord de mer. « Si un jour les exploitants de cet immobilier de loisirs s'en vont ou mettent la clef sous la porte, nous disposerons d'un foncier susceptible d'être construit », explique Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy.

L'évolution du prix de la part

4 Le prix de la part et son évolution reflètent la valorisation du patrimoine immobilier sur la durée. Une part qui s'est appréciée au fil du temps constitue un bon indicateur de la qualité des biens en portefeuille et/ou de la bonne santé du marché immobilier. Une évolution continue peut générer une **plus-value** lors de la revente de la part.

L'état du **marché secondaire**

5 Une SCPI dotée d'une taille critique, c'est aussi un gage de liquidité des parts pour rentrer dans ce véhicule ou en sortir. S'intéresser au marché secondaire de cette même SCPI, c'est aussi mesurer le temps nécessaire pour céder une ou plusieurs parts. Généralement, les sociétés de gestion gèrent, elles-mêmes, ce marché de gré à gré. Il n'est pas toujours aisé de céder ses parts d'occasion, surtout si les rendements ne sont pas au rendez-vous.

Les « provisions »

6 La « réserve », le « report à nouveau » et les « provisions pour grosses réparations » sont trois indicateurs qui informent sur l'« épaisseur du matelas de sécurité », dont s'est dotée la SCPI. Ces sommes, non distribuées aux associés et mises de côté par le gérant, permettent de continuer à servir du rendement en cas de baisse des loyers ou d'immeubles non loués (pour vacance et/ou travaux). Ces « provisions » anticipées permettent en dépit d'un manque à gagner momentané, de lisser les résultats et de conserver une distribution régulière. Deux à trois mois de loyer pour le montant de la réserve semblent un niveau acceptable.

Le taux de vacance

7 Il varie selon l'âge de la SCPI. Les plus anciennes ne font souvent pas le plein de leurs locaux et affichent un taux de vacance de 10 à 12 % pour cause de travaux (réhabilitation, remise aux normes) réguliers dans leur patrimoine. En revanche, des SCPI plus jeunes (moins de dix ans), dotées d'actifs neufs ou récents, doivent afficher une vacance plus faible.

Les frais

8 Bien que le rendement servi soit toujours net de frais, il convient de s'intéresser aux coûts liés à la détention de SCPI. A la souscription, les sociétés de gestion facturent des frais d'entrée allant de 8 à 10 % du montant investi. S'ajoutent les frais annuels de gestion de l'ordre de 10 à 14 %. ●

Laurence Boccara, Les Echos