

# Les rendements des SCPI toujours au beau fixe

L'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou « pierre-papier », vous permet d'accéder à des actifs rémunérateurs, sans subir les contraintes de la gestion locative en direct.

VALÉRIE VALIN-STEIN

## CHIFFRE CLÉ

# 171

C'est le nombre de SCPI au 31 décembre 2015. Près de la moitié sont des SCPI de rendement, investies dans les locaux commerciaux et tertiaires.  
Source : Aspim

Une fois encore, les SCPI de rendement se sont hissées au sommet des produits les plus rentables en 2015. Investies dans les locaux commerciaux et tertiaires (bureaux, entrepôts, logistique, etc.), elles ont offert à leurs porteurs de parts 4,85 % de rendement moyen. À cela, s'ajoute une valorisation de 1,55 % du capital très supérieure à l'inflation (+0,2 %). Revers de la médaille, cette revalorisation est partiellement responsable de la légère décline du rendement par rapport à 2014 (5,08 %). « Cette érosion est, en partie, liée à l'augmentation de la valeur de la part. Le prix moyen pondéré des parts a progressé de +1,55 % en 2015, contre seulement +0,54 % sur l'exercice précédent », détaille Arnaud Dewachter, délégué général de l'Association française des sociétés de placements immobiliers (Aspim). Une performance qui demeure excellente comparée à celle d'autres produits de placements, comme le livret A (0,75 %) ou les contrats d'assurance vie en euros (2,3 %). Quelques SCPI ont

même versé plus de 6 % en 2015. C'est, par exemple, le cas d'Épargne Pierre (Voisin) avec 6,16 %, de Vendôme Région (Vendôme Capital Partners) avec 6,05 % et de Corum Convictions (Corum Asset Management) avec 6,30 %. La pierre-papier ne devrait pas démeriter en 2016. « Nous tablons sur des rendements compris entre 4,60 % et 4,70 % avec des opportunités de rendements supérieurs à 5 % », pronostique Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

Cette régularité des rendements a d'ailleurs conduit de nombreux épargnants à se tourner vers l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier. À tel point que plusieurs professionnels du secteur, à l'instar de Jonathan Dhiver, n'hésitent pas à parler « d'année de tous les records » ! En effet, la collecte nette annuelle des SCPI a atteint, selon l'Aspim, 4,275 milliards d'euros en 2015 ; soit une hausse de 46 % par rapport à 2014 ! Fin 2015, la capitalisation des SCPI s'établissait à 27,82 milliards d'euros, un résultat en progression de 15 % sur un an.





**DES PERFORMANCES  
REMARQUABLES  
EN 2015 :**

**TAUX  
DE RENDEMENT**

**4,85 %**

**REVALORISATION  
DES PARTS**

**1,55 %**

### **Un investissement clé en main et sécurisé**

Mais leur rémunération n'est pas le seul avantage des SCPI. Elles permettent aussi d'investir dans l'immobilier commercial avec un ticket d'entrée modeste : à partir de quelques milliers d'euros. Si vous désirez consacrer un montant plus important ou, simplement, si vous souhaitez limiter l'impact fiscal des loyers perçus (voir notre dossier p. 42), vous pouvez acheter vos parts à crédit.

Avec la pierre-papier, vous avez la possibilité d'acquérir des classes d'actifs comme les commerces, difficiles d'accès pour les particuliers. Non seulement, ils nécessitent une mise de fonds importante (voir notre dossier p. 45 et s.), mais ils sont peu visibles lorsqu'ils sont proposés à la vente. En effet, les meilleures transactions de murs de boutique se font généralement de bouche-à-oreille.

De plus, vous êtes déchargé des vicissitudes de la gestion locative en direct : loyers impayés, vacance locative, travaux de remise en état entre deux locataires, etc.

Enfin, investir via des parts de SCPI, vous permet, compte tenu de la diversité des locataires et de la multiplicité des actifs, de mutualiser les risques d'impayés et de vacance. Vous pouvez même aller encore plus loin dans la mutualisation des risques en suivant le conseil de Christine Chiozza-Vauterin, responsable de l'offre immobilière de Banque Privée 1818 « *en investissant dans plusieurs SCPI gérées par des sociétés de gestion différentes* ».

### **Les sociétés de gestion explorent de nouveaux horizons**

À côté des SCPI traditionnelles, investies dans les bureaux et les commerces, on trouve les SCPI spécialisées ou diversifiées. Ces deux catégories font mieux que la moyenne des SCPI de rendement. En 2015, selon l'Aspim, elles ont distribué 5,13 % pour les spécialisées et 5,11 % pour les diversifiées.

La première SCPI spécialisée, PFO<sub>2</sub>, a été lancée par le groupe Périol, il y a 6 ans maintenant. Son objectif était d'acquérir uniquement ●●●

### **À SAVOIR**

#### **Des parts à conserver 8 ans**

Comme tous les placements immobiliers, les SCPI sont un investissement à moyen long terme. L'Autorité des marchés financiers (AMF) recommande de conserver ses parts pendant 8 ans au moins. Une durée qui vous permettra d'amortir les frais de souscription, compris entre 9 et 12 % (entre 0 et 4 %, si elles sont détenues dans le cadre d'une assurance vie).



## NOTRE SÉLECTION DE SCPI DE RENDEMENT

SCPI (catégorie) <sup>(1)</sup> Société de gestion	Prix de la part <sup>(2)</sup> Minimum de parts à acheter	Frais de souscription <sup>(3)</sup> de gestion <sup>(4)</sup>	Rendement 2015 <sup>(5)</sup>
<b>Accès Valeur Pierre (b)</b> BNP Paribas REIM	506,18 € 1 part	11,96 % 10,76 %	5,08 %
<b>Actipierre 3 (c)</b> Ciloger	364,32 € 10 parts	11,96 % 11 %	5,23 %
<b>Actipierre Europe (c) <sup>(6)</sup></b> Ciloger	206 € 10 parts	10,76 % 11 %	4,75 %
<b>Cœur de Ville (c) <sup>(6)</sup></b> Sogenial	200 € 10 parts	11,06 % 9,57 %	5 %
<b>Corum Convictions (d) <sup>(6)</sup></b> Corum AM	1 045 € 1 part	11,96 % 13,20 %	6,30 %
<b>Efimm 1 (b) <sup>(6)</sup></b> Sofidy	230 € 10 parts	11,96 % 11,96 %	5,17 %
<b>Épargne Foncière (b) <sup>(6)</sup></b> La Française REIM	785 € 1 part	8,97 % 11,96 %	5 %
<b>Épargne Pierre (b) <sup>(6)</sup></b> Voisin	205 € 10 parts	11,96 % 11,96 %	6,16 %
<b>Foncia Pierre Rendement (c) Foncia Pierre Gestion</b>	930 € 5 parts	9,57 % 11,96 %	5,05 %
<b>Immoyente (d) <sup>(6)</sup></b> Sofidy	325 € 4 parts	10 % 11,96 %	4,90 %
<b>Multimmobilier 2 (b) <sup>(6)</sup></b> LA Française REIM	785 € 1 part	9,57 % 11,96 %	5 %
<b>PFO (b) <sup>(6)</sup></b> Perial AM	932 € 5 parts	9,16 % 11,96 %	5,01 %
<b>Pierval Santé (s) <sup>(6)</sup></b> Euryale Asset Management	1 000 € 5 parts	10,51 % 8,40 %	5,18 %
<b>Rivoli Avenir Patrimoine (b) <sup>(6)</sup> Amundi</b>	278 € 5 parts	8,39 % 9,57 %	4,71 %

(1) b : bureaux ; c : commerces ; d : diversifiées ; s : spécialisées. (2) Dernier prix acquéreur connu au 3.4.16. (3) Les frais de souscription sont généralement inclus dans le prix de la part. (4) En pourcentage des loyers encaissés par la SCPI. (5) Taux de distribution sur la valeur de marché, net de frais de gestion. (6) SCPI à capital fixe : l'achat des parts se fait sur le marché secondaire (en fonction des parts mises en vente par les associés) ou lors d'augmentations de capital. Les autres SCPI du tableau sont à capital variable : elles peuvent être acquises à tout moment, directement auprès de la société de gestion. Sélection réalisée avec l'aide de MeilleureSCPI.com.



RETROUVEZ  
L'INTÉGRALITÉ DES  
SCPI DE RENDEMENT  
sur le particulier.fr.,  
avec notre partenaire  
MeilleureSCPI.com

... des immeubles « verts », énergétiquement performants. Depuis, d'autres SCPI thématiques ont vu le jour. Elles sont investies dans la santé et l'éducation (Pierval Santé d'Euryale AM ou Primovie de Primonial Reim), dans les résidences hôtelières (Logipierre 3 de Fiducial Gérance) ou encore dans le logement des seniors ou des étudiants (Cap'Hébergimmo de Foncia Gestion). Avec Corum Convictions, la société Corum AM a lancé la première SCPI diversifiée opportuniste. « Nous visons un rendement annuel d'au moins 6 % avec une revalorisation de la part de 2 à 3 % par an », assure Frédéric Puzin, président de Corum AM. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, il acquiert des commerces, des bureaux et

des hôtels dans 8 pays d'Europe, jusqu'en Slovénie ! L'investissement en Europe, en Allemagne et aux Pays-Bas, notamment, fait des émules. « Nous allons bientôt commercialiser une SCPI européenne qui va investir en Allemagne. Nous disposons déjà d'une société de gestion sur place », confie Jacqueline Faisant, présidente de BNP Paribas REIM France.

Sans créer forcément de nouveaux produits, les sociétés de gestion élargissent leurs horizons. Ainsi, PFO<sub>2</sub> comprend désormais une poche d'actifs liés à l'enseignement, tandis qu'Immoyente (Sofidy), traditionnellement investie en murs de boutiques, se lance dans l'acquisition d'hôtels et de terrains de camping et de caravaning.

## Comment sélectionner une SCPI ?

Choisir une SCPI de rendement, parmi les 84 existantes, n'est pas tâche aisée. Mais certains critères peuvent vous y aider.

Face à l'afflux de capitaux (voir p. 50), on peut craindre que les gestionnaires réalisent des investissements moins qualitatifs ou moins rentables. Mieux vaut donc privilégier les SCPI qui maîtrisent leur collecte. Cependant d'autres éléments doivent entrer en considération. « Il faut aller vers des SCPI patrimoniales avec des actifs de qualité. Par exemple, celles qui possèdent des bureaux dans Paris intra-muros et en première couronne ou des commerces de centre-ville », recommande Philippe Vergine, directeur de Primaliance, un portail spécialisé dans la pierre-papier. « Pour un premier investissement, il faut privilégier les SCPI qui ont plus de 5 ans, cela permet d'avoir un historique », ajoute Christine Chiozza-Vauterin. La taille de la SCPI est importante : trop petite, elle ne garantira pas une mutualisation suffisante des risques. « Il faut viser une capitalisation minimale de 100 millions d'euros pour les commerces et de 300 millions d'euros pour les bureaux », conseille Jonathan Dhiver. Surveillez aussi la localisation des actifs, les taux de rendement auxquels ils ont été acquis (il y a une différence de 1,5 à 2 points entre le taux d'acquisition et celui servi aux associés), la qualité des locataires, l'importance du report à nouveau (RAN, voir p. 53), qui représente les réserves de la SCPI, ainsi que celle des provisions pour travaux (de 4 à 5 % des loyers au moins) et le taux d'occupation



financier (TOF, voir p. 53). « *Il doit être supérieur à 94 % pour les SCPI de commerces, à 87 % pour celles de bureaux et à 91 % pour les diversifiées* », explique Jonathan Dhiver. Toutes ces informations sont disponibles dans les rapports annuels que doivent publier les sociétés de gestion pour chacune de leurs SCPI.

### **Adaptez l'achat de vos parts à votre stratégie patrimoniale**

Vous avez la possibilité de souscrire vos parts de SCPI de plusieurs façons. Si vous avez besoin de percevoir immédiatement des revenus, vous pouvez les acheter comptant. Ceux-ci seront imposés dans la catégorie des revenus fonciers et taxés à votre taux marginal d'imposition (TMI), majoré des prélèvements sociaux à 15,5 %. Ce qui signifie que si votre TMI est de 45 %, ce sont plus de 60 % de vos loyers qui tomberont dans l'escarcelle du fisc !

Comme tout placement immobilier, les parts de SCPI peuvent aussi être acquises à crédit. Cela vous permet ainsi de minorer le poids de la fiscalité pesant sur les loyers en imputant sur ces derniers les intérêts d'emprunt (voir

p. 53). Le moment est donc opportun pour emprunter puisque les taux sont historiquement bas (voir notre dossier p. 40).

Les parts de SCPI peuvent être démembrées. Le plus courant est d'en acquérir la nue-propriété. Vous bénéficiez d'une décote (20 % environ) sur le prix d'achat sans alourdir votre fiscalité. En effet, vous ne percevez pas de loyers (c'est l'usufruitier qui les touche) et la nue-propriété n'est pas taxable à l'ISF. Lorsque le démembrement est temporaire - 5 à 10 ans, en général - vous récupérez, à l'échéance, la pleine propriété de vos parts sans frais ni fiscalité.

Les parts de SCPI peuvent aussi être logées dans un contrat d'assurance vie. Ce qui vous permet de gonfler le rendement de votre contrat et de profiter de la fiscalité avantageuse de l'assurance vie (voir le n° 1086 du *Particulier*, p. 40). Mais attention toutes les SCPI ne sont pas éligibles à l'assurance vie. De plus, les assureurs limitent parfois le pourcentage de pierre-papier pouvant être détenu dans les contrats. Ces contraintes n'existent pas avec les organismes de placements collectifs immobiliers (OPCI), ce qui explique, en partie, l'engouement croissant pour ces produits. ■

### **LEXIQUE**

#### **Report à nouveau (RAN)**

Il représente les bénéfices qui ne sont ni distribués, ni affectés aux réserves légales ou facultatives. Certaines sociétés de gestion utilisent le RAN pour maintenir le niveau du dividende versé aux associés.

#### **Taux d'occupation financier (TOF)**

C'est le rapport entre le total des loyers perçus et le montant total des loyers facturables dans le cas où la totalité du patrimoine immobilier de la SCPI serait occupé.