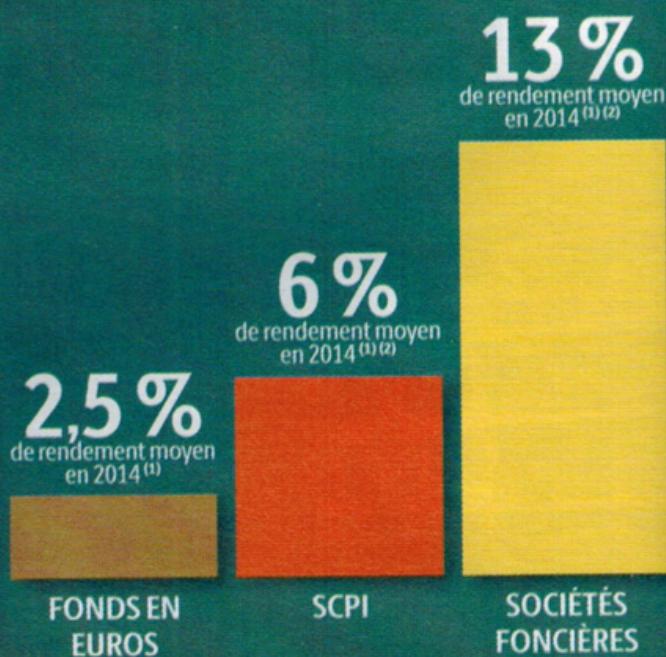


# Les SCPI, un produit toujours performant

Avec un rendement moyen qui dépasse la barre des 5 %, les sociétés civiles de placement immobilier constituent une solution intéressante pour diversifier son patrimoine.

COLETTE SABARLY

LES PERFORMANCES DES SCPI ONT CERTES ÉTÉ DEUX FOIS INFÉRIEURES À CELLES DES SOCIÉTÉS FONCIÈRES EN 2014...



(1) Avant fiscalité personnelle de l'investisseur. (2) Performance incluant la revalorisation de la part ou de l'action et le dividende versé.



**L**es sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) affichent une santé insolente, alors que les rendements de la plupart des placements financiers chutent sensiblement. Ainsi, en 2014, les fonds en euros des contrats d'assurance vie n'ont servi, en moyenne, que 2,50 %, tandis que les SCPI dites « de rendement » ont rapporté 5,08 % net, selon le dernier bilan de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim) et de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Un résultat quasi stable par rapport à 2013 (5,13 %), et en légère baisse par rapport à 2012 (5,20 %). Les investisseurs ne s'y sont, d'ailleurs, pas trompés : la collecte des SCPI a bondi de 16,60 % en 2014 par rapport à 2013, pour atteindre 2,93 milliards d'euros.

### L'accès à un patrimoine immobilier rentable

Ces bons rendements sont liés à la nature des actifs détenus par ces SCPI. Il s'agit de bureaux, de commerces, d'entrepôts et de petits centres commerciaux (« retail parks », dans le jargon des professionnels), beaucoup plus

rémunérateurs que l'immobilier résidentiel, mais traditionnellement réservés aux institutionnels (sociétés foncières [voir lexique p. 53], compagnies d'assurances...) du fait de l'importance du ticket d'entrée, d'au moins plusieurs centaines de milliers d'euros.

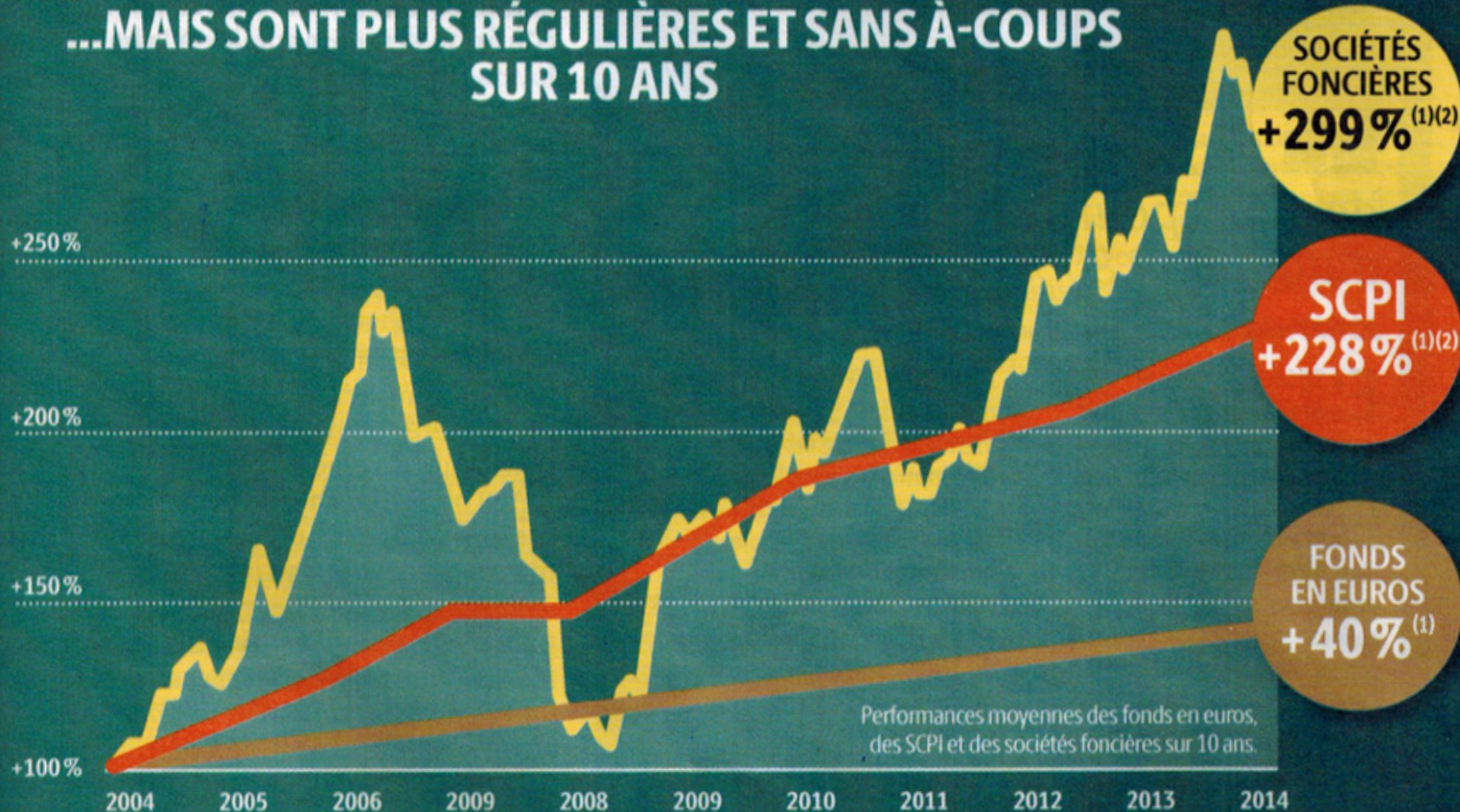
Parmi les catégories de produits que recouvre l'appellation générique SCPI de rendement, les SCPI de bureaux, dont le patrimoine est majoritairement investi ...

### Profitez d'une fiscalité allégée

**L**es revenus des SCPI entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils sont taxés au taux marginal d'imposition du porteur de parts, majoré des prélèvements sociaux (15,50 %). Si vous avez perçu moins de 15 000 € de revenus locatifs dans l'année, vous êtes soumis d'office au régime microfoncier, qui permet d'appliquer un abattement forfaitaire de 30 % sur

vos loyers. En contrepartie, vous ne pouvez plus déduire aucune charge (les intérêts de l'emprunt ayant servi à financer vos parts, par exemple). En achetant vos parts de SCPI dans le cadre d'une assurance vie, vous améliorerez le rendement de votre contrat et vous bénéficierez de la fiscalité avantageuse de ce produit d'épargne (voir le n° 1086 du *Particulier*, p. 40).

## ...MAIS SONT PLUS RÉGULIÈRES ET SANS À-COUPS SUR 10 ANS



(1) Avant fiscalité personnelle de l'investisseur. (2) Performance incluant la revalorisation de la part ou de l'action et le dividende versé.





**LES PERFORMANCES  
DES 80 SCPI DE  
RENDEMENT OUVERTES  
À LA SOUSCRIPTION**

sont disponibles sur le particulier.fr. Grâce à notre partenariat avec Meilleurescpi.com, vous avez accès à l'ensemble des données financières et pourrez effectuer une visite virtuelle de leur patrimoine.

... en immobilier d'entreprise, constituent les deux tiers de la capitalisation totale. Loin derrière, avec 13,90 % de la capitalisation, viennent les SCPI de commerces, dont les portefeuilles contiennent essentiellement des boutiques en pied d'immeuble et de petits centres commerciaux. Quant aux SCPI diversifiées, appelées ainsi parce qu'aucune classe d'actifs ne représente plus de 70 % du patrimoine, elles totalisent 5,85 % de la capitalisation.

**Une mise de fonds modeste et des risques mutualisés**

En achetant des parts de SCPI, vous avez accès à ces actifs avec une mise de fonds modeste, parfois inférieure à 1 000 € (en

fonction du nombre minimal de parts exigé par la société de gestion).

Autre atout de ces placements, vous profitez d'une mutualisation des risques d'impayés de loyers et de vacance locative, notamment, car le patrimoine de la SCPI est réparti sur plusieurs types d'immeubles (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels...) et dans différents lieux géographiques (Paris, Île-de-France, province...). Dernier avantage, vous n'avez plus à vous soucier de la gestion puisque c'est la SCPI qui s'en charge (sélection des locataires, entretien, arbitrage de certains actifs...). Vous pouvez donc vous contenter de percevoir les revenus qui vous sont versés trimestriellement, et, si vous le souhaitez, d'assister à l'assemblée générale annuelle.

**Contre la baisse des rendements**

Reste à savoir si les bons résultats des SCPI de rendement se maintiendront en 2015. Les professionnels se montrent, pour le moment, prudents. « *Même s'il devait baisser, le rapport rendement/risque resterait encore très favorable* », souligne Arnaud Dewachter, délégué général de l'Aspim. Selon Jonathan Dhiver, fondateur du site Meilleurescpi.com, en 2015, le rendement pourrait, toutefois, fléchir, pour se situer autour de 4,80 %. Une érosion qui, si elle se confirme, serait imputable à la baisse des loyers, mais aussi à l'afflux de capitaux sur le marché des SCPI. « *L'abondance des liquidités et l'obligation, pour les SCPI, de les investir dans un délai relativement bref, provoquent une surenchère sur les prix des actifs immobiliers* », constate Thierry Gaiffe, directeur général de Paref Gestion. Pour éviter cet écueil, certaines SCPI (Selectipierre 1 et 2 ou Actipierre 1, 2 et 3, par exemple) suspendent momentanément leur collecte. Ces sociétés peuvent, par ailleurs, puiser dans leurs réserves – le report à nouveau (RAN) ou, le cas échéant, des plus-values de cessions d'actifs non distribuées – pour maintenir leur niveau de rendement. Une solution qui, pour l'heure, reste peu usitée. « *Il semblerait que moins d'un quart des SCPI ait utilisé leurs réserves en 2014 pour améliorer ou maintenir leur rendement* », affirme Philippe Vergine, cofondateur de Primaliance. D'ailleurs, certaines sociétés de gestion ont anticipé ces baisses en créant



**“ En 2015, le rendement des SCPI pourrait se situer autour de 4,80 % ”**

**JONATHAN DHIVER**, fondateur de Meilleurescpi.com

En 2014, les SCPI ont, une nouvelle fois, séduit les épargnants grâce à un rendement moyen supérieur à 5 % et à des taux d'occupation qui ont atteint près de 90 %. Sans surprise, ce sont les SCPI de bureaux qui ont le plus collecté : 1,7 milliard d'euros, soit 67 % de la collecte nette. Les rendements les plus élevés concernent les SCPI diversifiées, avec 5,34 %,

suivies des SCPI thématiques, qui ont affiché 5,39 %. Viennent ensuite les SCPI de commerces, avec 5,13 %, puis les SCPI de bureaux, avec 5,05 %. Pour 2015, je pronostique un taux de distribution sur valeur de marché (voir lexique, p. 53, Ndlr) autour de 4,80 %, soit un petit tassement qui tient à la hausse des prix des actifs et à la baisse des niveaux de rendement. ”