

IMMOBILIER // Les épargnants plébiscitent les sociétés civiles de placement immobilier. Le produit, réputé sûr, rapporte plus de 5 % par an... Faut-il céder aux charmes des SCPI ?

Les SCPI sont-elles le meilleur placement de l'année 2015 ?

Marie-Christine Sonkin
mcsonkin@lesechos.fr

Comment expliquer le succès des SCPI ? Dans un contexte de taux très bas, les sociétés civiles de placement immobilier présentent un des plus beaux profils rendement-risque du moment. Investir dans la pierre sans se soucier des problèmes de gestion et se voir offrir un rendement de plus de 5 %... Ces atouts séduisent les épargnants et, en 2014, les SCPI affichent une collecte nette record de près de 3 milliards d'euros. Présentées aujourd'hui comme la martingale des placements, elles ont pourtant traversé une grave crise dans les années 1990. Est-on à l'abri d'un retournement de tendance ?

COMMENT FONCTIONNENT LES SCPI ?

Ces sociétés ont pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé de bureaux, de commerces ou d'habitations.

Les parts sont détenues par des associés qui perçoivent les loyers imposés comme des revenus fonciers. Les SCPI classiques sont conçues pour procurer un rendement. Les SCPI fiscales permettent de bénéficier des différents dispositifs de défiscalisation (Malraux, Pinel...).

Moyennant des frais de souscription de 6 à 14 % et des frais de gestion de l'ordre de 5 % par an, elles permettent d'accéder à des placements souvent hors de portée des particuliers. Le ticket d'entrée s'élève à seulement quelques milliers d'euros et surtout elles évitent aux souscripteurs les soucis de gestion inhérents aux placements immobiliers.

QUELLES SONT LES PERSPECTIVES DE RENDEMENT ?

« Compte tenu des revalorisations de parts, le rendement moyen devrait être de 4,8 % pour 2015 contre 5,07 % en 2014 », affirme Jonathan Dhiver. « Pour 2015, le rendement des SCPI classiques devrait tourner autour de

5 %, estime Philippe Vergine. Le marché locatif, difficile en 2013, s'est redressé en 2014. Le contexte économique est un peu meilleur, mais, dans la mesure où l'immobilier de bureau est un actif recherché, il ne faudrait pas que les nouveaux investissements viennent obérer le rendement du parc existant. »

LE PLACEMENT EST-IL RISQUÉ ?

Si les SCPI rencontrent un tel succès, ce n'est pas tant parce qu'elles ont réalisé des performances exceptionnelles, mais parce qu'elles offrent des rendements stables dans un paysage où les autres placements ont vu soit leurs rendements diminuer de manière drastique soit subir une forte volatilité. Il n'y a pas de placement sans risque, mais, pour Philippe Vergine, fondateur de Primaliance.com, « le contexte est radicalement différent de ce qu'il était lors de la première crise des SCPI, entre 1991 et 1997. A cette époque, la prime de risque des SCPI était négative. Autrement dit, leur rendement était inférieur à celui des emprunts d'Etat. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. La crise a impacté les revenus et il a fallu attendre cinq ans pour que la baisse du prix des parts fasse remonter les rendements et que les SCPI présentent à nouveau une prime de risque positive ». Pour Jonathan Dhiver, président fondateur de Meilleurescpi.com, « il n'y a pas de garantie en capital, mais, comme il y a plusieurs locataires et plusieurs immeubles, le risque est inférieur à celui pris avec un investissement immobilier en direct ».

EST-IL LIQUIDE ?

Certes, la SCPI reste un placement immobilier, mais sa liquidité est meilleure que celle de la pierre en direct, en tout cas aujourd'hui, alors que la demande est soutenue.

« Depuis 2001, le marché secondaire est organisé. Concernant les SCPI à capital fixe, chaque société doit tenir un carnet d'ordres et confronter l'offre et la demande. Le système est efficace, affirme Philippe

Une sélection de SCPI de rendement

Nom de la SCPI	TDVM* 2014	Taux d'occupation financier	Collecte 2014 millions d'€	Invest. 2014 millions d'€
Bureaux				
Accimmo Pierre	4,70%	95,41%	242,63	258,04
Allianz Pierre	4,70%	89,25%	86,1	109,84
Atout Pierre Diversi.	5,21%	88,05%	67,79	98,25
Epargne Foncière	5,31%	87,90%	119,38	160,57
Fructipierre	4,81%	86,95%	84,5	53,03
Laffitte Pierre	4,87%	91,31%	11,1	22,28
Multimmobilier 2	5,32%	94,70%	38,93	31,66
PFO2	5,22%	93,11%	223,99	278,79
Primopierre	5,22%	95,30%	276,82	441,12
Rivoli Avenir Patri.	4,81%	92,08%	106,98	97,73
Commerces				
Actipierre 1	6,09%	98,05%	-	3,97
Actipierre 2	5,14%	96,06%	-	-
Actipierre 3	5,46%	96,75%	-	2,47
Actipierre Europe	4,70%	97,22%	51,44	86,62
Foncia Pierre Rendem.	5,16%	96,72%	16,25	26,5
Immorente	5,22%	92,31%	174,27	286,44
Santé, hébergement				
Corum Convictions	6,31%	99,50%	132,29	153,9
Foncia Cap'Hébergimmo	5,00%	100 %	10,61	14,46
LFP Opportunité Immo	6,00%	92,50%	17,27	7
Pierval Santé	5,20%	98 %	17,45	12,8
Grand Est	-	100 %	1,02	1,41
Zone euro				
LFP Europimmo	-	100 %	10,32	9,73
Novapierre Allemagne	-	100 %	42,04	15,9

* TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ, SOIT LE RENDEMENT

• LES ECHOS • / SOURCE : MEILLEURESOCI.COM

Vergine. Les sociétés à capital variable rachètent directement les parts dans un délai de deux à trois semaines. Ce rachat est financé par de nouvelles souscriptions ou en utilisant leurs liquidités voire sur un fonds de remboursement provenant de la vente d'immeubles. « Toutefois, il ne faut pas généraliser. Dans certaines sociétés comme Multimmobilier 1 ou Selectinvest 1, des parts restent en attente de cession quelques mois le temps que le gérant mette en place un fonds de remboursement », pointe Jonathan Dhiver.

QUELS SONT LES CRITÈRES DE CHOIX D'UNE SCPI CLASSIQUE ?

Le rendement est le principal critère de choix des SCPI qui ne doivent pas être considérées comme un produit de plus-value. D'ailleurs, l'évolution de la valeur de la part est étroitement encadrée. « Le prix des nouvelles parts doit obligatoirement se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de l'actif, souligne Philippe Vergine. La stabilité de la distribution est essentielle. Mais il faut aussi s'assurer de la qualité de la gestion : taux d'occupation, réalisation de travaux, locataires fidèles, bonne gestion de la collecte », précise-t-il.

Pour Jonathan Dhiver, il est très important d'examiner la cohérence entre la collecte et les investissements. « Mieux vaut une collecte modeste assortie d'investissements rentables et très ciblés que l'inverse. » Il insiste aussi sur le taux d'occupation financier qui représente le rapport entre le loyer facturé et le loyer facturable. Cet indicateur permet d'affiner l'observation du taux d'occupation par catégorie de locaux. « Elle doit être en moyenne de 88 % à 89 % pour les bureaux et de 94 % pour les commerces », précise-t-il.



Collecte record pour les SCPI sur lesechos.fr/patrimoine