

# Immobilier : les SCPI à 5 % et plus

Une poignée de SCPI crèvent les plafonds servant des rendements très supérieurs à la moyenne du secteur et bien au-delà de 5 %.

Le 29/05 à 17:14



Les SCPI de rendement offrent les plus beaux rendements - Shutterstock

## SCPI : le Top 10 des rendements 2018

Nom de la SCPI	Nom de la société de gestion	Rendement 2018 (en %)	Catégorie de SCPI	Date de création
Corum XL	Corum AM	7,91 %	diversifiée	2017
Corum Origin	Corum AM	7,28 %	diversifiée	2011
Kyaneos Pierre	Kyaneos AM	7,05 %	diversifiée	2018
My share SCPI	VOISIN	7 %	diversifiée	2018
Coeur de régions	Sogenial Immobilier	6,25 %	diversifiée	2018
Vendôme régions	NORMA Capital	6,03 %	diversifiée	2015
Epargne Pierre	VOISIN	5,97 %	diversifiée	2013
Atlantique Pierre	PAREF Gestion	5,9 %	diversifiée	1986
Immo Placement	VOISIN	5,48 %	bureau	1968
Foncière Rémusat	VOISIN	5,45 %	commerce	1989

« LES ÉCHOS » / SOURCE : IEIF

Immobilier : les SCPI à 5 % et plus

Précédent

Suivant

Dans la grande famille des SCPI qui compte près de 120 membres dont 80 ouverts à la souscription, le rendement servi, en 2018, [s'établit à 4,35 %](#). Derrière ce chiffre officiel du secteur se cachent de fortes disparités. Si certains véhicules peinent à atteindre les 3 %, une poignée d'entre eux font au contraire des étincelles affichant des performances supérieures à 5 %.

Selon le Top 10 des SCPI des meilleurs rendements 2018 réalisé par

L'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), les taux s'échelonnent de 5,45 % à 7,91 % (cf. tableau). Avec 7,91 %, le record revient cette année à la SCPI Corum XL de la société de gestion Corum AM. A regarder de plus près ce classement, on constate qu'il s'agit de SCPI majoritairement jeunes (moins de 10 ans d'âge). De plus, les huit premières du classement sont « diversifiées ».

Pour mémoire, le gérant d'une SCPI diversifiée investit dans l'immobilier d'entreprise sans se restreindre à une zone géographique, n'hésitant pas à sortir des sentiers battus, allant parfois investir hors de France parfois même hors de la zone euro. « *Nous avons plus de chances de dénicher un trèfle à quatre feuilles dans un terrain de foot que dans une jardinière, là où tous les acteurs se bousculent* », explique de façon imagée Frédéric Puzin, président de Corum AM.

## Gestion opportuniste

Ces gestionnaires « nouvelle génération » se veulent résolument sans contrainte et opportunistes dans leur stratégie d'acquisition. Ces néo-SCPI qui trustent les premières places ne se limitent pas à une typologie d'actifs (100 % bureaux, 100 % commerces), mais se laissent la liberté d'investir dans toutes les classes n'hésitant pas à mélanger au sein de leur patrimoine des bureaux, des locaux d'activité, des entrepôts et des commerces. Autre ADN de leur stratégie, ils sont prêts à se constituer des lignes composées d'actifs de tailles différentes allant de 500.000 euros à plusieurs millions d'euros. « *Dans un marché immobilier de rendement concurrentiel, on adopte une logique de diversification. C'est mieux car c'est moins risqué* », affirme Jean-Christophe Antoine, président de Voisin (filiale du groupe Atland) qui compte 4 SCPI dans le Top 10 de l'IEIF.

Comment ces quelques véhicules parviennent-ils à afficher ces résultats hors norme qui les placent au-dessus du panier des SCPI ? Ces SCPI 2.0

ne voient pas les choses de la même façon et revendiquent une gestion active, voire nerveuse. « *Notre stratégie consiste à cristalliser de la plus-value pour ensuite céder afin d'empocher des gains substantiels* », explique Jean-Christophe Antoine. « *Nous sommes guidés par la volonté de générer chaque année de la performance et sommes prêts à aligner tous les curseurs pour y arriver* », poursuit Frédéric Puzin.

Une autre de leur spécificité de gestion consiste à vouloir rester maître de leur collecte. Même si les épargnants en quête de hauts rendements sont nombreux à affluer vers leur SCPI, ces acteurs n'hésitent pas à fermer volontairement les souscriptions, une fois leur plafond annuel atteint. « *Cela nous évite de subir le timing d'investissement des fonds collectés avec le risque d'investir dans des actifs avec un rendement peu élevé* », explique Frédéric Puzin.

## Risques à tous les étages

Comme toujours, s'il y a du rendement c'est que le risque existe. Le placement SCPI n'échappe pas à cette règle. En immobilier locatif, plus l'adresse est de qualité, plus le rendement est faible. Donc, en privilégiant des actifs immobiliers qui rapportent, les gestionnaires sont forcément moins exigeants sur la localisation ou sur le profil des locataires en place. Et, si l'actif mal situé venait à se libérer, il serait moins évident de relouer.

Réservés sur ces performances vitaminées, les acteurs historiques expliquent que les bons résultats actuels par l'atout de la jeunesse. « *Ces SCPI deviennent propriétaires d'immeubles neufs ou récents de la même génération, et déjà loués. Les charges étant faibles, les résultats ne sont pas grevés. Dans quelques années, lorsqu'il faudra financer de lourds travaux, leurs rendements chuteront* », prévoit un opérateur.

« *Aujourd'hui, elles distribuent beaucoup et quasiment tout ce qu'elles perçoivent car elles n'ont pas besoin de mettre de l'argent en réserve pour d'éventuelles provisions pour grosses réparations* », décrypte Paul

Bourdois, cofondateur de FranceSCPI.

Faire le choix de ces SCPI à haut rendement c'est faire un pari sur l'avenir. « *Comme elles ont besoin de collecter pour grandir, elles sont obligées de promettre des rendements élevés à défaut d'avoir un historique* », commente Jean-Marc Peter, directeur général adjoint de Sofidy.

Pour ceux qui veulent se constituer un portefeuille de SCPI. Il sera composé de « vieilles SCPI » générant un rendement stable sur la durée grâce à leur grosse capitalisation, elles sont à privilégier. Ensuite, avec les SCPI diversifiées détenues à petite dose, qui permettront de jouer la carte de la diversification et de doper la performance.

## Fiscalité

Les revenus des SCPI sont des revenus fonciers taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Comme pour de l'immobilier physique, en cas de plus-value à la revente, le taux d'imposition est de 19 % plus 17,2 % de prélèvements sociaux, avec des abattements prévus par année de détention. Cet actif est comptabilisé dans le calcul de l'impôt sur la fortune. Détenues via un contrat d'assurance-vie, les SCPI bénéficient de la fiscalité propre à cette enveloppe.

## Laurence Boccara

Inscrivez-vous

Newsletter

**Patrimoine**

Nos partenaires