

Tout Lyon

Affiches

SUPPLÉMENT AU TOUT LYON AFFICHES DU 13 OCTOBRE 2018 N° 5331

GUIDE
DE L'IMMOBILIER
POUR LES
ENTREPRISES
LYON AUVERGNE - RHÔNE-ALPES
2018-2019

Am

SCPI : 4,43 % DE RENDEMENT EN 2017

REIT: A RETURN ON INVESTMENT OF 4.43 % IN 2017

LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) INVESTISSENT POUR LE COMPTE DE PORTEURS, PARTICULIERS OU PERSONNES MORALES, DANS DE VASTES PROGRAMMES D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. LA SCPI ACHÈTE ET GÈRE LE PATRIMOINE, PUIS RÉMUNÈRE SES INVESTISSEURS. UN PLACEMENT ENCORE RENTABLE.

A REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT) IS A COMPANY THAT OWNS, OPERATES OR FINANCES INCOME-PRODUCING REAL ESTATE. REITs OPERATE BY LEASING SPACE AND PASSING ON COLLECTED RENT PAYMENTS TO ITS INVESTORS IN THE FORM OF DIVIDENDS. IT'S STILL PROFITABLE TO INVEST IN REITs.

« Le taux de rémunération moyen en France en 2017 des SCPI s'est monté à 4,43% », explique Paul Bourdois, cofondateur de la plateforme France SCPI à Paris. « Un taux qui évolue plutôt à la baisse ces dernières années mais le placement reste rassurant pour les investisseurs. Sur les 30 dernières années, le rendement moyen annuel a atteint 6,3% pour une oscillation comprise entre 4 et 8% ».

Les SCPI investissent dans des programmes immobiliers professionnels : commerces, bureaux, entrepôts, sites logistiques, hôtels, résidences de santé spécialisées... « Les rentabilités les plus fortes proviennent des investissements les plus risqués. Investir en région est plus rentable qu'investir à Paris par exemple. Les SCPI ont ainsi davantage tendance à se diriger vers des programmes dans les territoires pour proposer une meilleure rentabilité ». Les commerces de centre-ville attirent les SCPI, tout comme les biens situés à l'étranger, « et notamment en Allemagne où les rentabilités sont plus élevées qu'en France », analyse Paul Bourdois. Pour les professionnels locataires de ces biens, l'opération est complètement transparente. « La SCPI est un propriétaire foncier qui loue son bien comme un autre ».



Paul Bourdois, cofondateur de la plateforme France SCPI

Pour avoir accès à ce type d'investissements, plusieurs canaux existent : la société de gestion en direct, qui construit le produit ; une plateforme type France SCPI, qui propose toutes les SCPI du marché ; son banquier, qui propose en général son produit maison, sans réelle

exhaustivité des offres du marché. Le ticket d'entrée minimum est de 200 €, « ce qui en fait un produit au succès grandissant », selon Paul Bourdois. Les retraités et les préretraités étaient les principaux investisseurs. « Mais cela évolue. Les 25-45 ans se penchent de plus en plus sur ce

véhicule d'investissement car ils ressentent eux-aussi le besoin de se créer des compléments de revenus au regard de carrières professionnelles ponctuées de break ou par anticipation sur des retraites futures tronquées ». L'investissement est sans frais et l'argent non bloqué. Mais son intérêt réside dans un placement de long terme. « Les frais de souscriptions sont compris entre 7 et 12% de la somme investie mais ne sont supportés qu'au moment de la revente. Si l'investisseur ne vend pas, il n'a pas de frais. Il est donc préférable d'attendre un certain nombre d'années pour retrouver ses petits », détaille Paul Bourdois.

Les SCPI recommandent un investissement minimum de 8 ans quand les engagements moyens se situent à 23 ans. « Une fois qu'on a investi dans une SCPI, on ne veut plus en sortir car sans gestion et sans contrainte », selon le dirigeant de France SCPI qui compte près de 500 clients actifs depuis son lancement en 2015 et dont la vocation est de mettre en relations investisseurs et SCPI.