

8 critères pour choisir une SCPI

L. B. - LES ECHOS | LE 27/05/2015

Sélectionner une SCPI n'est pas si simple. Les sociétés de gestion se chargent de guider les investisseurs dans leur choix.

Face à une offre pléthorique -162 SCPI recensées France -, le choix n'est pas facile pour un investisseur. Voici huit critères clefs pour une sélection sans fausse note. Edités par chaque société de gestion, le rapport annuel et les bilans trimestriels constituent une mine d'informations qu'il faut prendre la peine de décrypter pour analyser ce placement, qui, en principe, sera détenu pendant plusieurs années, voire des décennies.

PUBLICITÉ

JAEGER-LECOULTRE



DISCOVER

inRead invented by Teads

La typologie

Dans la grande famille des SCPI, on trouve des véhicules généralistes, d'autres spécialisés dans tel ou tel type d'actif (bureaux, commerces, entrepôts) ou concentrés sur un ou plusieurs secteurs géographiques. Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont la réputation de générer du rendement.

Composées uniquement d'un parc d'habitations, certaines SCPI sont dites « fiscales » (Malraux, Duflot) et ouvrent droit à un avantage à la souscription.

La capitalisation

Exprimée en millions et parfois même en milliards d'euros, la capitalisation d'une SCPI informe sur la taille. Un montant élevé (à partir de 500 à 600 millions d'euros) rime avec de nombreux immeubles en portefeuille et avec de multiples locataires. Or c'est cette diversité qui permet d'amortir les chocs en cas de vacance de certains sites ou de défaillance de certains occupants. « Une SCPI dotée d'une capitalisation importante s'avère une bonne parade pour limiter le risque locatif grâce au jeu de la mutualisation », poursuit Jacqueline Faisant, présidente du directoire de BNP Paribas Reim France. Une SCPI dotée d'une taille critique est également un gage de liquidité des parts en cas de revente.

La composition du portefeuille

Là encore, plus le portefeuille immobilier est diversifié, moins la SCPI sera exposée aux aléas du marché locatif et sujette à des variations de revenu et donc de rendement. Il convient donc de s'informer

sur l'implantation géographique des immeubles (Paris, province, international), sur leur taille et leur âge. De ces données vont dépendre l'attractivité du bien, son niveau de loyer, les travaux à prévoir, etc.

L'historique du rendement

Il ne faut jamais se contenter du dernier rendement annuel ! « Analyser l'historique de ces résultats permet de comprendre si la dernière performance servie est exceptionnelle ou si elle est en ligne avec celles enregistrées précédemment », explique Paul Bourdois, cofondateur de [Francescpi.com](https://francescpi.com). « Connaître le TRI à dix ans et vérifier la plus ou moins grande volatilité des dividendes sont des informations utiles », ajoute Alexis Poirot, conseiller en gestion de patrimoine à Besançon pour le compte de Fiducée Gestion Privée. Cette notion de régularité est importante pour ceux qui souhaitent percevoir des revenus réguliers afin de doper une pension de retraite.

La stratégie du gestionnaire

La politique du gestionnaire doit être lisible en matière d'engagement de travaux, d'arbitrages (achats ou cessions d'actifs) et de distribution des résultats. « Une stratégie active, claire et transparente peut finir de convaincre un investisseur. En revanche, une autre plus floue ou avec peu de résultats peut le dissuader », reconnaît Jacqueline Faizant.

La Réserve, le report à nouveau et la Provision pour grosses réparations

Ces indicateurs informent sur l'« épaisseur du matelas de sécurité », dont s'est dotée la SCPI. Il s'agit de sommes non distribuées aux associés et mises de côté par le gérant afin de continuer à servir du rendement en cas de baisse des loyers ou d'immeubles non loués (vacance, travaux). Ces provisions permettent, en dépit d'un manque à gagner momentané, de lisser les résultats et de conserver une distribution régulière. Deux à trois mois de loyer pour le montant de la réserve semblent un niveau acceptable.

Le taux de vacance

Il varie selon l'âge de la SCPI. Les plus anciennes ne font souvent pas le plein de leurs locaux et affichent un taux de vacance de 10 à 12 % pour cause de travaux (réhabilitation, remise aux normes) réguliers dans leur patrimoine. En revanche, des SCPI plus jeunes (moins de 10 ans) et dotées d'actifs neufs ou récents, doivent afficher un quota de vacance plus faible. Dans le cas contraire, c'est qu'il y a une anomalie.

Les frais

« Même si le rendement servi est toujours net de frais, il convient de s'y intéresser car les écarts existent », conseille Serge Harroch, président de la société Euclide. Les sociétés de gestion prélèvent au moment de la souscription des frais d'entrée compris entre 8 et 10 % du montant investi. A cela s'ajoutent les frais annuels de gestion, de l'ordre de 10 à 14 % du résultat. « Attention, certaines sociétés de gestion expriment ces frais hors ou avec TVA, ce détail est important », ajoute ce dernier. ●

L. B.

