

Les SCPI : un placement compétitif

Adapté à tous les budgets même pour quelques centaines d'euros, l'achat de parts de SCPI séduit de plus en plus d'épargnants.

Rapide et facile d'accès, cet investissement dans la pierre papier se démocratise. En trois ans (2013-2015), la collecte nette (souscriptions-cessions) a doublé de 2,5 à 4,9 milliards d'euros. Il faut dire que le rendement de ce véhicule collectif dédié à l'investissement locatif dans le tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts, cliniques...) tire son épingle du jeu. La SCPI résiste même plutôt mieux que les autres placements à la baisse générale des rémunérations. La performance annuelle moyenne en 2015 s'est élevée à 4,85 % selon l'IEIF, contre 5,23 % en 2011. *« Quant à la performance estimée pour 2016, elle devrait être du même acabit que 2015 voire légèrement en dessous, autour de 4,7 % »*, avance Grégoire Moulinier, cofondateur de Sereniteo Investissement. *« Cela ne montera sûrement pas, car la vacance existe et les loyers sont sous pression »*, commente Didier Bujon, directeur général d'Equance.

Les critères de choix

Dans cette grande famille des SCPI, qui rassemble plus de 170 « membres », gérées par 30 sociétés de gestion, les résultats demeurent contrastés. Si la SCPI Pierre 1, du Crédit Mutuel, a par exemple servi 4,25 % l'an passé, celle baptisée « Corum Convictions » de Corum AM tient le haut du panier avec 6,3 %. Les performances dopées de certaines SCPI « high yields » (LFP Opportunité Immo...) s'expliquent par une stratégie d'investissement opportuniste, ayant pour objectif de rechercher du rendement. Les gestionnaires de ces SCPI achètent dans toutes les classes d'actifs, en France et surtout à l'étranger. Dotées d'actifs récents ou neufs, ces SCPI nouvelle génération ne sont pas encore confrontées aux dépenses de travaux destinés à valoriser ou moderniser pour louer leur jeune patrimoine. En revanche, les SCPI bien plus anciennes, dotées d'un parc moins récent, doivent arbitrer ou réhabiliter leurs locaux pour mieux louer.

Les écarts de performance s'expliquent aussi par des profils différents de SCPI. Il existe des véhicules généralistes ou diversifiés, d'autres spécialisés sur tel ou tel type d'actifs ou concentrés sur un ou plusieurs secteurs géographiques. Reste qu'au moment de choisir sa SCPI, connaître le dernier rendement ne suffit pas. *« Analyser l'historique de ses résultats permet de comprendre si la récente performance servie est atypique ou si elle est dans la logique de celles des années précédentes »*, explique Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com. Connaître le taux de

rendement interne ([TRI](#)) à 10 ans et surveiller la plus ou moins grande volatilité des dividendes apportent des informations utiles sur le comportement de ce placement sur une longue période.

A noter qu'en matière de rendement, l'évolution de la valeur de la part contribue aussi à la performance globale de ce placement et cela entre en ligne de compte notamment le jour de la cession des parts. « *En 2016, on a vu quelques sociétés de gestion revaloriser leur part car leur patrimoine immobilier avait pris de la valeur. C'est un bon signe sur l'état du patrimoine* », indique Didier Bujon.

De plus en plus sur le Net

Exprimée en millions et parfois même en milliards d'euros, la capitalisation d'une SCPI informe sur sa taille. Un montant élevé (de 500 à 600 millions d'euros) rime avec de nombreux immeubles en portefeuille et de multiples locataires. Or, c'est cette diversité des sites et des occupants qui permet d'amortir les chocs en cas de vacance ou de défaillance de certaines entreprises. En général, plus le portefeuille immobilier est important et surtout composé de nombreux actifs, moins la SCPI sera exposée aux aléas du marché locatif et sujet à des variations de revenus qui entament le rendement.

Autres éléments d'aide à la décision : quelques indicateurs financiers. Publiés régulièrement par la société de gestion, des informations concernant la « réserve », le « report à nouveau » et la « provision pour grosses réparations » informent sur l'« épaisseur du matelas de sécurité » dont s'est doté la SCPI. Non distribuées aux associés, ces sommes sont mises de côté par la société de gestion afin de pouvoir continuer à servir du rendement en cas de baisse momentanée des loyers ou d'immeubles non loués (vacance, travaux). C'est l'occasion de lisser les résultats et de conserver une distribution régulière.

Bien que le rendement servi soit toujours net de frais, il convient de s'y intéresser. Prélevés lors de la souscription, les frais d'entrée sont 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. Face à une profusion de l'offre, le choix n'est pas facile. Depuis 2010, on a vu fleurir sur le Net des plates-formes dédiées aux SCPI ([Lacentraledesscpi.fr](#), [Primaliance.com](#), [Meilleurescpi.com](#), [Francescpi.com](#)). Ces sites constituent de bonnes sources d'information sur le secteur et centralisent toutes les données sur chaque SCPI ou société de gestion. De quoi décrypter et analyser un placement qui, en principe - il ne faut pas l'oublier -, doit être détenu pendant au moins dix ans. « *Même détenu de façon indirecte, ce placement doit s'effectuer dans une optique de long*

terme », rappelle Didier Bujon. Chez Primaliance, l'offre est composée de plus de 60 SCPI. Du côté de Francescpi, il est même possible de souscrire en ligne plusieurs dizaines de SCPI du marché.

L. B., Les Echos