

# SCPI. Un placement qui retrouve des couleurs

1 décembre 2015 à 06h33 / Marine Le Clech /



**Depuis plusieurs années, la collecte des SCPI grimpe. Ce placement financier à long terme se fait une place face à d'autres produits aujourd'hui en perte de vitesse.**

SCPI (Société civile de placement immobilier) ou pierre-papier : derrière ces termes se cache un placement financier qui 40 ans après sa création est en pleine renaissance. Et l'année 2015 confirme cette tendance. Sur les six premiers mois de l'année, la collecte nette atteint 1,86 milliard d'euros. C'est 47,50 % de plus qu'à la même période en 2014 ! En dix ans, l'encours total géré par les SCPI a triplé pour atteindre les 35 milliards d'euros. Il faut dire que le placement offre un rendement attractif (5,08 % en 2014), quand le Livret A est passé sous la barre de 1 % et l'assurance-vie plafonne à 2,20 % pour les fonds en euros. Pour 2015, le taux de rendement devrait toutefois reculer de quelques points et passer sous la barre des 5

%, selon les observateurs. Concrètement, une SCPI achète des biens immobiliers (bureaux, commerce, entrepôts, résidences) avant de les mettre en location. « En achetant des parts d'une SCPI, un particulier percevra ensuite des loyers de ces différentes locations », explique Paul Bourdois, un Rostrenois d'une trentaine d'années qui a créé, en avril dernier, avec Olivier Ame, Rennais du même âge, Francescpi.

com, une plateforme de comparaisons et d'investissements. « Nous avons recensé 80 SCPI », ajoute-t-il.

### « Un produit mal marketé »

« La SCPI est un produit très mal marketé et peu connu du grand public », estime Paul Bourdois. Aujourd'hui, « il séduit principalement une population, plutôt urbaine, qui n'a pas forcément les moyens d'acheter un bien immobilier, mais pour qui l'immobilier est une valeur refuge ». Comme tout placement, cet investissement demande des frais. Frais d'acquisition tout d'abord (entre 6 et 10 %), puis ceux de gestion qui rémunèrent l'activité des sociétés, et, dans certains cas, des frais annexes. Sans oublier ceux qui seront à verser lors d'une revente des parts (en moyenne 8 %). Enfin, les loyers perçus sont imposables au même titre que les revenus fonciers. Les SCPI restent donc un placement à long terme. « Au minimum huit ans », confirme Paul Bourdois. Signe que ce marché est en pleine croissance, les banques dites classiques s'y intéressent de plus en plus. Groupama a créé une filiale « Real estate » chargée de développer des produits type SCPI. Et plus récemment, Arkéa a pris 45 % du capital de Primonial.