

# SCPI : la catégorie « Diversifiées » fait un carton

Une nouvelle génération de SCPI casse les codes de la gestion de bon père de famille des véhicules traditionnels. La stratégie d'acquisition et de gestion est résolument offensive et opportuniste dans tous les secteurs de l'immobilier : But affiché : capter un rendement au-delà de 5 %.

Dans la grande famille [des SCPI](#) une poignée d'entre elles sort du lot en termes de rendement. Alors que le secteur de la pierre papier a servi, en 2018, 4,35 % en moyenne, dix acteurs affichent une performance comprise entre plus de 5 % et plus de 7 %. Ces rémunérations s'expliquent par des stratégies opportunistes menées par les gestionnaires. Ces derniers vont à l'encontre des achats traditionnels de bon père de famille. Beaucoup n'achètent pas les actifs « prime », neufs ou rénovés, en centre-ville et aux meilleures adresses car leurs rendements sont faibles en raison d'une concurrence féroce entre les investisseurs nationaux et internationaux. Ils préfèrent justement sortir des sentiers battus pour prospecter là où les investisseurs sont moins nombreux, soit en périphérie des villes grandes et moyennes, et même à l'étranger.

Dans le cadre de cette diversification géographique tous azimuts, ces achats d'opportunités concernent des bâtiments dans des zones où les prix sont plus abordables et les rendements meilleurs : au-dessus de 5 %. *« C'est une prise de risque mesurée car ces actifs de taille et de qualité moyennes sont souvent occupés par un locataire d'envergure régional »*, souligne un acteur du secteur.

## Stratégie audacieuse

## Top 10 des SCPI aux rendements les plus élevés

En % Catégorie ■ Diversifiée ■ Bureau ■ Commerce

Nom de la SCPI (Société de gestion)	DVM* 2014	DVM* 2015	DVM* 2016	DVM* 2017	DVM* 2018
<b>Corum XL</b> (Corum AM)	-	-	-	6,58	7,91
<b>Corum Origin</b> (Corum AM)	6,31	6,30	6,45	6,45	7,28
<b>My Share SCPI</b> (Voisin)	-	-	-	-	7,00
<b>Cœur de Régions</b> (Sogenial Immobilier)	-	-	-	-	6,25
<b>Vendome Régions</b> (Norma Capital)	-	6,06	6,13	5,96	6,03
<b>Epargne Pierre</b> (Voisin)	5,64	6,16	6,03	5,97	5,97
<b>Atlantique Pierre 1</b> (Paref Gestion)	5,54	4,89	5,68	5,66	5,90
<b>Immo Placement</b> (Voisin)	5,75	5,70	5,49	5,51	5,48
<b>Foncière Remusat</b> (Voisin)	6,03	5,87	5,38	5,35	5,45
<b>Cifocoma 2</b> (Paref Gestion)	4,77	4,24	4,56	5,00	5,35

\* Taux de distribution sur valeur de marché.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : IEIF

Top 10 des SCPI aux rendements les plus élevés | IEIF

Le dénominateur commun de ces SCPI à haut rendement ? Elles n'affichent volontairement aucune thématique, contrairement à beaucoup de véhicules du secteur (spécialisés dans les bureaux, le commerce, la santé, les régions). « Cela permet d'investir dans tous les secteurs d'activité, particulièrement là où il y a du rendement à capter », indique Jean-Christophe Antoine, PDG de Voisin. L'éventail va de l'entrepôt de logistique

à l'établissement de santé en passant par les bureaux, les résidences de services et autres.

Classées comme « Diversifiées », la plupart de ces SCPI se révèlent offensives et audacieuses dans leur choix. Certaines prennent des risques en misant volontairement sur des immeubles décalés, atypiques ou à « retravailler » susceptibles de se (re)valoriser dans le temps.

## Talon d'Achille

A y regarder de plus près, ces politiques d'acquisitions et de gestion active du patrimoine sont souvent le fait de jeunes SCPI. Dans le palmarès des dix SCPI ayant servi les rendements les plus élevés en 2018, quatre n'existaient pas en 2014. Les nombreux détracteurs de ces véhicules « nouvelle génération » indiquent que leur point fort actuel, à savoir le rendement élevé, pourrait à terme devenir leur talon d'Achille. *« Elles affichent des rendements attractifs car leur patrimoine est récent et ne nécessite pour l'instant pas de rénovation ou de remise aux normes. Mais d'ici quelques années quand il faudra engager des dépenses pour entretenir un parc vieillissant, les résultats devraient baisser d'un cran »*, indique un acteur du secteur. Réponse des intéressés : ces actifs sont faits pour tourner et être revendus dès qu'il y a une plus-value à la clef. *« Il faut être attentif car les rendements survitaminés mis en avant par ces SCPI comprennent souvent le rendement pur, les plus-values, l'effet positif de la fiscalité en cas de biens détenus à l'étranger et la distribution de la totalité du report à nouveau »*, souligne Danielle François-Brazier, directrice générale Foncia Pierre Gestion.

Il ne faut pas se contenter du dernier rendement annuel connu, aussi élevé soit-il. *« Analyser l'historique des résultats permet de comprendre si la performance récente est d'un niveau exceptionnel ou si elle est en ligne avec celles enregistrées les années précédentes »*, explique Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com. Cette notion de régularité s'avère un critère

important, notamment pour des futurs associés en quête de revenus récurrents.