

Y voir clair dans le maquis des frais

Les performances des SCPI sont toujours annoncées nettes de frais. Cela n'empêche pas de s'y intéresser car ils sont nombreux et leur montant varie selon les établissements.

[CAC 40](#)

[6947.98](#)

[-0.82%](#)

[Dow Jones](#)

[35111.16](#)

[-1.45%](#)

[Nasdaq](#)

[13878.82](#)

[-3.74%](#)

[Nikkei 225](#)

[27439.99](#)

[0.73%](#)

[Brent](#)

[92.77](#)

[1.92%](#)

[Voir la bourse sur Investir](#)



SCPI : ne pas oublier de regarder les frais. (Shutterstock)

Par [Laurence Boccara](#)

Publié le 16 mai 2019 à 18:38 Mis à jour le 17 mai 2019 à 10:04

Cela fait des années que ce poste de frais reste globalement stable... Et globalement élevé. Et même si le rendement servi est toujours net de ces frais, il faut s'y intéresser car ils obèrent la performance et des écarts significatifs existent. Ces ponctions sont de plusieurs ordres : des frais de souscription réglés une seule fois et des frais de gestion annuels auxquels s'ajoutent d'autres ponctions ponctuelles plus ou moins faciles à évaluer et à prévoir.

Frais de souscription

L'achat de parts de SCPI donne systématiquement lieu au paiement de frais de souscription. « *Ces frais servent à rémunérer le réseau des commercialisateurs (banques, conseillers en gestion de patrimoine)* »,

indique Jean-Marc Peter, directeur général du groupe Sofidy. Et les disparités des tarifs sont considérables allant de 2,4 % à 12 % selon les sociétés de gestion.

On le sait peu, mais ces frais ne sont pas immédiatement débités, comme c'est le cas pour les frais d'entrée dans l'assurance-vie. *« En fait, ces frais de souscription sont tout simplement payés à la revente des parts »*, souligne Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI. En d'autres termes, tant que les parts ne sont pas revendues, ils ne sont pas déduits du prix de souscription. Si le porteur de parts place 100 euros, il percevra bien 5 % de rendement sur ce montant (voir encadré). Ce n'est qu'au moment de la cession des parts qu'il récupérera la somme placée déduction faite de ces frais de souscription. *« Il est donc assez simple de comprendre que les parts doivent se conserver un minimum de temps pour amortir les frais grâce au rendement servi »*, souligne Paul Bourdois.

Frais de gestion

Facturés chaque année auprès de tous les porteurs de parts, ces frais de gestion permettent à la société de se rémunérer pour accomplir sa mission, comme chercher des actifs, les analyser, les acheter, assurer la gestion locative de tous les immeubles composant le portefeuille immobilier. Là encore, les tarifications sont variables selon les sociétés de gestion allant de 7,2 % à 16,8 %. *« Cela représente de 0,6 à 0,7 % de la capitalisation. Cela reste inférieur aux 1,5 et 2 % de frais prélevés pour des parts d'OPCVM »*, soutient Eric Cosserat, PDG de Perial. Attention, certaines sociétés de gestion expriment ces frais hors TVA.

Frais divers

Depuis quelques années, les sociétés de gestion ont les unes après les autres commencé à facturer de nouveaux frais. C'est le cas de la commission de suivi et de pilotage de réalisation de travaux facturée en

pourcentage du montant des travaux effectués. « *Les sociétés appliquant ce type de frais les justifient par le temps passé à déposer un permis de construire, à déclarer l'ouverture d'un chantier. Mais c'est quand même une partie de la mission d'un gestionnaire de SCPI* », commente Jean-Christophe Antoine, PDG de Voisin, filiale d'Atland.

Autre prélèvement qui a récemment fleuri dans les grilles tarifaires : la commission d'acquisition ou de cession d'actifs. « *Empochée par la société de gestion, cette somme est facturée en cas de vente d'un immeuble, même si la transaction a donné lieu à une moins-value* », se désole Jean-Christophe Antoine.

Enfin, il ne faut pas oublier que, lorsque la SCPI est éligible à un contrat d'assurance-vie, donc logée dans une unité de compte, « *il faut compter une troisième couche de frais propres à la compagnie comprise entre 0,8 et 1,2 % des encours placés* », rappelle Guillaume Le Moine, directeur des partenariats chez Vendôme Capital.

Frais de souscription : facturation mode d'emploi

Le jour de l'achat : Prix de souscription d'une part : 100 euros
Frais de souscription : 10 %
Taux de rendement (TDVM) : 5 %
Pendant la détention : le souscripteur va bien percevoir 5 % de rendement sur les 100 euros et pas sur 90 euros, comme on pourrait le penser, comme c'est le cas avec les frais d'entrée en assurance-vie.
Le jour de la revente : la valeur de la part s'élève à 105 euros et la valeur de retrait (montant remboursé et crédité) se monte à 94,50 euros. Il aura payé 5,50 euros (100-94,5).

Source : *francescpi.com*

Laurence Boccara

Décoder le monde d'après

Chaque jour, la rédaction des Echos vous apporte une information fiable

en temps réel. Elle vous donne les clés pour décrypter l'actualité et anticiper les conséquences de la crise actuelle sur les entreprises et les marchés. Comment évolue la situation sanitaire ? Quelles nouvelles mesures prépare le gouvernement ? Le climat des affaires s'améliore-t-il en France et à l'étranger ? Vous pouvez compter sur nos 200 journalistes pour répondre à ces questions et sur les analyses de nos meilleures signatures et de contributeurs de renom pour éclairer vos réflexions.

[Je découvre les offres](#)

Les plus lus

