

L'immobilier professionnel rentable avec les SCPI

[Les Echos](#) Mis à jour le 28/11/19 à 15:28

" Avec la pierre-papier, le particulier accède à de l'immobilier diversifié qui rapporte plus de rendement que l'immobilier physique classique », résume Nicolas Van Den Hende, directeur de l'épargne chez Sofidy, l'un des gérants historiques de SCPI. Et ce « sans gestion ni tracas administratif, avec un risque moindre », ajoute Cédric Forman, directeur général de Thesaurus. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), autrement appelées « pierre-papier », permettent en effet aux particuliers d'acheter des parts d'immobilier principalement professionnel (bureaux, commerces, entrepôts, résidences services, etc.) et de percevoir régulièrement des loyers (en général tous les trimestres).

La rentabilité est assurément le premier argument jouant en faveur des SCPI. En 2018, elles ont affiché un joli rendement moyen de **4,35 %** (hors SCPI dites « fiscales », qui permettent de faire baisser l'impôt sur le revenu mais rapportent peu), à peine moins qu'en 2017 (4,43 %). Entre juin 2008 et décembre 2018, soit un peu plus de dix ans, les SCPI ont enregistré un rendement moyen annualisé de **6 %**, frais inclus. Plutôt séduisant !

Boîte à outils

La rentabilité n'est toutefois pas leur seul avantage. Les SCPI plaisent aussi pour la régularité de leurs revenus (pour la plupart), l'absence de gestion locative (une tâche dévolue à la société de gestion), leur ticket d'entrée accessible (dès 1.000 € la part pour certaines), la possibilité de les acheter à crédit ou en démembrement (en nue-propriété ou en usufruit) et même - et c'est nouveau - faire des versements programmés (en acheter régulièrement et non payer en plusieurs fois).

Les SCPI peuvent être souscrites en direct sur le site Internet de la société qui gère la SCPI ou via des plateformes plus globales, telles Francescpi.com, Meilleurescpi.com ou encore Primaliance.com. Dans ce dernier cas, l'avantage est d'avoir accès facilement à tout le marché et de centraliser vos « achats ». Certaines peuvent aussi être logées dans l'assurance-vie.

Pour les choisir, il faut se plonger dans les différents descriptifs et notes d'information obligatoirement attachées à chaque SCPI. Ce placement nécessite d'avoir certaines connaissances. Le taux de rendement n'est pas le seul critère. Il faut aussi s'intéresser, notamment, au taux d'occupation financier (TOF, rapport entre les loyers réels facturés et le montant qui serait encaissé si tout le patrimoine immobilier était effectivement loué), qui doit être élevé.

Pour vous aider, nous avons sélectionné ci-dessous les cinq meilleures SCPI à capital variable, celles auxquelles vous pouvez souscrire, de 2018 dans chaque catégorie (bureaux, commerces, diversifiées - composées de multiples actifs -, et celles spécialisées dans l'immobilier de certains domaines, comme la santé).



les SCPI, de plus en plus attrayantes

Ce qui fait le buzz !