

# Voici la première SCPI... sans frais de souscription

[Sarah Asali](#) 17/07/2019 à 18h07

Mis à jour le 18/07/2019 à 9h41



Pixabay

L'immobilier professionnel n'a jamais été aussi accessible pour les particuliers... à la souscription en tout cas. La société de gestion Novaxia Investissement, filiale du spécialiste de la transformation de bureaux en logements Novaxia, vient d'annoncer le lancement de la SCPI (société civile de placement immobilier) Neo, dont la commercialisation est prévue pour septembre 2019. La nouveauté de cette SCPI : des droits d'entrée totalement gratuits. A titre d'indication, sur le marché des [SCPI](#), les frais de souscription sont, de manière générale, compris "entre 8 et 12%", signale Paul Bourdois, cofondateur de la plateforme de distribution France SCPI.

Ces frais étant en réalité prélevés à la sortie, au moment de la revente, il est recommandé aux épargnants de conserver leurs parts de SCPI pendant huit ans au moins. Le but étant d'amortir leur coût grâce à la revalorisation des parts. En supprimant ces frais d'entrée (qui portent donc mal leur nom),

Novaxia Investissement permet donc aux particuliers qui le souhaitent de s'engager sur une durée moins longue. L'idée est tout simplement de "faire tomber les barrières psychologiques à l'entrée", résume Nicolas Kert, président de cette société de gestion.

[>> A lire aussi - Quels sont les atouts des SCPI pour vous constituer une épargne ?](#)

## **18% de frais de gestion**

Attention, car en contrepartie Novaxia Investissement prélève des frais de gestion qui se situent dans le haut du marché. Ceux-ci s'élèvent à 18% des loyers perçus, à comparer avec des frais qui "tournent autour de 12%" pour le reste du marché, toujours selon Paul Bourdois.

Avec ce modèle, Novaxia Investissement "dynamite le marché et change la configuration de la rémunération des SCPI", analyse le cofondateur de France SCPI. C'est en effet la première fois qu'une SCPI ne supporte aucun droit d'entrée, moyennant des frais de gestion plus élevés. Un modèle qui, selon son président, pèserait moins sur les rendements délivrés par la SCPI.

[>> Notre service - Investissez dans la SCPI qui convient à vos besoins grâce à notre comparateur](#)

## **Un rendement potentiel supérieur à la moyenne du marché**

Du coup, malgré des commissions de gestion relativement élevées - qui viennent donc rogner la performance de la SCPI - Novaxia Investissement vise une rémunération (autrement appelé dans le jargon "taux de distribution sur valeur de marché") supérieure à 5,5% pour les épargnants, contre un rendement moyen attendu entre 4,35% et 4,45% par MeilleureSCPI pour l'ensemble du marché en 2019.

Autre bon point : le processus de souscription pourra être réalisé intégralement en ligne et il sera possible de placer son argent sur cette SCPI dès 180 euros d'investissement (avec ou sans mise en place de versements programmés).

**[>> A lire aussi - Immobilier : cette SCPI qui promet 6% de rendement en investissant dans les logements](#)**

Au-delà de cette politique de frais intéressante pour les épargnants, "il faut que les sous-jacents sur lesquels la SCPI investit soient de qualité", insiste Paul Bourdois. Pour l'heure, le parc immobilier dans lequel la SCPI investit n'a pas encore été rendu public, mais Nicolas Kert décrit Neo comme une "SCPI de la transformation urbaine". Interrogé par nos soins, il nous précise qu'elle se positionnera sur l'immobilier de bureaux et d'hébergement (résidences gérées, hôtels, auberges de jeunesse, etc.) des grandes villes européennes (seulement des pays de l'OCDE) de plus de 200.000 habitants.

Novaxia Investissement a déjà ciblé des immeubles en France, à Lisbonne (Portugal), à Madrid (Espagne) et à Brême (Allemagne). "Chez Novaxia, nous aimons particulièrement les immeubles structurellement pensés pour être transformés dans d'autres usages. C'est le cas pour l'un d'entre eux que nous étudions à l'étranger", fait savoir Nicolas Kert.