

SCPI : faire le bon choix

LAURENCE BOCCARA / JOURNALISTE | LE 25/01 À 15:02

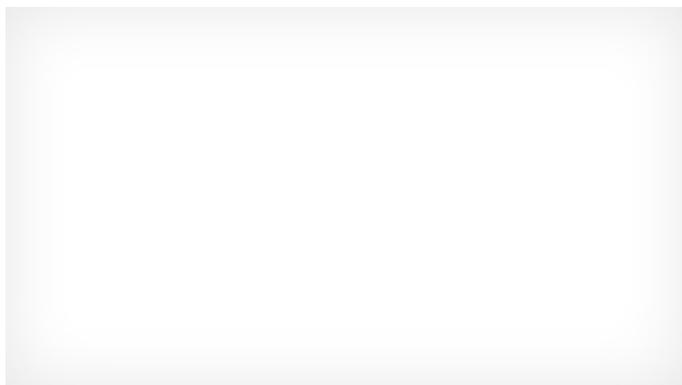


Beaucoup d'acheteurs privés et institutionnels se ruent sur l'immobilier de bureaux, notamment à Paris et en Ile-de-France. - Shutterstock

La SCPI, c'est de l'immobilier tertiaire diversifié, sans les contraintes de la gestion locative. Mais le placement n'est pas une martingale.

La collecte 2017 des SCPI sera connue mi-février. Et selon certains professionnels, ce cru devrait à nouveau battre des records. On évoque 6 milliards d'euros, contre 5,5 milliards en 2016. Mais ce bon chiffre est un trompe-l'oeil. « Au second semestre, on a constaté un ralentissement de la collecte dû à la présentation de la nouvelle fiscalité immobilière et à un certain attentisme des particuliers », commente Benjamin Slomka, directeur commercial de Primaliance, une filiale du groupe Foncia.

PUBLICITÉ



inRead invented by Teads

Lire aussi :

- > [Immobilier : les SCPI pour investir avec un petit budget](#)
- > [Baromètre du crédit immobilier : des taux en mode pause](#)

- > Immobilier : les loyers continuent de baisser en France
- > Immobilier : comment fixer un loyer ?

Un rendement brut entre 4,30 % et 4,40 %

Concernant le **rendement 2017**, il devrait se situer entre 4,30 % et 4,40 %, contre 4,63 % en 2016. Pour mémoire, il était de 5,21 % en 2012. Malgré ce nouvel affaissement, « *la SCPI reste attractive car son rendement est supérieur aux performances d'autres placements comme le Livret A ou l'assurance-vie, et la pierre-papier reste moins risquée que la Bourse très volatile. La SCPI, c'est de l'immobilier sans les contraintes de la gestion locative* », résume Jérémy Schorr, responsable du département immobilier du cabinet Haussmann Patrimoine.

« *La prime de risque entre le rendement servi et le niveau de taux de l'OAT est encore intéressante* », ajoute Christophe Descohand, directeur du développement gestion privée à La Française AM. Pour Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy, l'immobilier tertiaire devrait afficher à terme de meilleures performances : « *Avec la reprise économique, les sociétés déménagent davantage. L'offre étant rare dans les meilleurs endroits, ces locataires négocient moins le loyer. C'est bon pour le rendement.* »

« *La SCPI reste attractive car son rendement est supérieur aux performances d'autres placements comme le Livret A ou l'assurance-vie, et la pierre-papier reste moins risquée que la Bourse très volatile.* »

Faut-il acheter aujourd'hui ?

Face à l'engouement constaté depuis 2014, est-il aujourd'hui opportun d'acheter de la pierre-papier ? Cette interrogation a du sens car l'afflux continu de liquidités oblige les sociétés de gestion à acquérir rapidement toujours plus d'actifs. Or le marché de l'investissement est concurrentiel avec beaucoup d'acheteurs privés et institutionnels qui se ruent sur l'immobilier de bureaux et de commerces, notamment à Paris et en Ile-de-France.

Résultat, les prix des actifs les plus sûrs (bonne localisation, neufs ou réhabilités, loués) montent et les rendements se contractent. Dans ce contexte, le danger consiste pour un gestionnaire de SCPI à surpayer des biens avec un rendement faible ou à faire entrer en portefeuille des actifs de moindre qualité aux performances dopées mais moins stables.

Pour éviter ce scénario que certains observateurs ont qualifié de « bulle spéculative », les sociétés de gestion affirment avoir trouvé la parade. En plus de l'immobilier tertiaire traditionnel, elles font leurs emplettes avec des thématiques de niche comme les entrepôts, les établissements de santé, de loisirs, les résidences gérées ou encore l'hôtellerie.

Des ouvertures à l'international

Circonscrit à la France il y a encore cinq ans, le terrain de jeu des SCPI s'est aussi ouvert à l'international, particulièrement en Europe et surtout en Allemagne. Certains gestionnaires ont volontairement limité leur enveloppe de collecte, histoire de ne pas subir l'afflux de capitaux et d'être contraints d'acheter vite, mal et de diluer le rendement.

Pour se constituer une détention de parts équilibrée et diversifiée, l'épargnant a tout intérêt à soigner son allocation d'actifs et à panacher la composition de son portefeuille. « *Pour commencer, il faut privilégier une SCPI dite de fonds de portefeuille. Il s'agit d'un véhicule 'ancien' créé il y a souvent plusieurs dizaines d'années, doté d'une capitalisation à un milliard d'euros ou plus. Il existe quelques 'paquebots' aux milliers d'immeubles et de locataires. Ils résistent aux éventuels trous d'air du marché et offrent une rentabilité stable sur la durée* », commente Benjamin Slomka.

A partir de 10.000 à 20.000 euros d'investissement, il devient opportun de commencer à mixer les lignes. Cela peut passer par le mélange des sociétés de gestion. « *Chacune dispose de son identité, de sa spécialité et adopte un style de gestion* », précise Franck Temim, président de Urban Premium. Par la suite, « *le choix de SCPI dites de niche ou à thème peut être une façon de capter davantage de rendement* », ajoute Paul Bourdois, fondateur de la plate-forme Francescpi.com.●