



Le palmarès des SCPI

Le palmarès des SCPI : Les épargnants se ruent sur les SCPI qui offrent toujours un bon rendement, même si celui-ci baisse d'année en année. - Shutterstock Leur rentabilité baisse, mais les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) demeurent l'un des meilleurs rapports rendement risque du moment. Elles disposent en outre d'un atout de poids : elles peuvent être acquises à crédit. Sur la base des chiffres du premier semestre 2017, l'IEIF prévoit déjà que la collecte nette sur l'année entière sera un nouveau record historique. « Fin 2017, nous prévoyons entre 7,5 et 8,5 milliards de collecte sachant qu'en général 45 % de ce flux se réalise la première partie de l'année et 55 % durant la seconde », indique Christian de Kerangal, directeur général de l'IEIF. Ce résultat serait ainsi le meilleur score depuis 2010, date du début de l'afflux des capitaux des particuliers vers les SCPI. Un effet IFI ? Compte tenu de l'intégration des SCPI dans le futur Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), il pourrait néanmoins y avoir un « effet IFI » défavorable sur la collecte de la seconde moitié de l'année. « Pour être moins taxés, certains épargnants pourraient être tentés d'alléger leur patrimoine immobilier et notamment de céder des parts de SCPI ou de décider de ne pas en acheter. Liquide, ce placement permet ce genre d'ajustements. A ce jour, c'est encore difficilement quantifiable », reconnaît un observateur. La performance s'érode Il n'en reste pas moins que la « pierre papier » continue de séduire : son rendement était de 4,63 % (avant impôt) en 2016 et pourrait, selon l'IEIF, être compris entre 4,30 % et 4,40 % en 2017. Néanmoins, cette performance s'érode régulièrement depuis 2009. « Cela est dû à la baisse de la rentabilité des nouveaux actifs « Prime » (cela signifie des immeubles à de belles adresses et de bonne qualité) achetés récemment par les sociétés de gestion », explique Christophe Descohand, directeur de la gestion privée du groupe La Française. Toutefois, dans cette grande famille des SCPI composée de plus de 170 membres, on constate que dans chacune des 4 catégories (bureau, commerce, diversifiée, spécialisée), les meilleurs parviennent à servir des rendements entre 5 et 6 %. Des résultats appréciables par les temps actuels surtout si on les compare à ceux de l'assurance-vie en euros (moins de 2 %) ou des livrets d'épargne (moins de 1 %). « Cet écart entre les différents placements n'a jamais été aussi important », constate Jean Pitois, directeur du développement de Perial. « Si un jour les taux venaient à remonter, alors l'attrait des SCPI sera moindre. Mais cela ne semble pas pour tout de suite. Il semblerait qu'ils ne doivent pas s'apprécier fortement d'ici 12 à 18 mois », avance Mathieu Mars, directeur associé de l'Institut du Patrimoine. Composer un portefeuille Compte tenu du ticket d'entrée accessible, entre quelques dizaines et centaines d'euros, glisser plusieurs SCPI dans son portefeuille s'avère une stratégie de placement qui peut se réaliser progressivement. « Choisir différentes SCPI permet de répartir davantage le risque de ce placement déjà diversifié », explique Christine Chiozza Vauterin, responsable de l'offre immobilière à la Banque Privée 1818. Mieux vaut aussi mixer les sociétés de gestion. Ces dernières adoptent des styles et des stratégies d'investissement différentes. C'est en jouant sur ces différents tableaux qu'il est possible de stabiliser une performance, voire de l'améliorer », ajoute-t-elle. Les professionnels conseillent de se constituer un « fond de portefeuille » avec des SCPI « anciennes » avec une capitalisation importante (plus d'un milliard d'euros). Leurs atouts ? Elles détiennent des actifs traditionnels (bureaux, commerces) souvent dans des secteurs de premier choix. De plus, grâce à ce portefeuille étoffé, ces « paquebots » bougent peu en cas de remous (vacance d'immeubles, gros travaux). Ensuite, pour booster ce rendement rien n'empêche d'ajouter, ici et là, quelques SCPI récentes et de taille plus petite, suivant des stratégies décalées ou innovantes. Ainsi, les SCPI diversifiées mélangent au gré des opportunités de marché des immeubles de bureaux, des commerces, des entrepôts. « Nous avons choisi de ne pas nous spécialiser et restons focalisés sur la performance », rappelle Frédéric Puzin, président de **CorumAssetManagement**. A l'inverse, les SCPI spécialisées adoptent une thématique d'investissement. Certaines font leurs emplettes, hors de France et uniquement dans la zone Euro, d'autres ciblent des résidences gérées (étudiantes, Ehpad), des établissements de santé (cliniques) ou des locaux pour l'éducation (crèches, écoles). Grâce à leur taille plus modeste, ces SCPI de niche sont plus agiles dans la gestion de leur portefeuille et affichent de coquettes performances car leurs immeubles sont neufs ou récents (voir tableau). Financement à crédit Avec l'immobilier en direct, SCPI est le seul placement accessible à crédit t.

Il serait donc dommage de s'en priver dans le contexte actuel. « On emprunte aujourd'hui à 2% sur 15 ans pour financer un placement qui rapporte chaque année entre 4,5 et 6 %. Ce différentiel est important et appréciable », souligne Guillaume Le Moine, directeur des partenariats chez Vendôme Capital. A noter que les intérêts de l'emprunt sont déductibles des revenus fonciers ce qui permet de minorer la base taxable.