



dossier

5 % de rendement avec les SCPI

PIERRE-PAPIER *Les sociétés civiles de placement immobilier permettent d'investir dans les bureaux et commerces sans supporter les soucis de gestion. Seul handicap : des frais élevés.*

Pour les amateurs d'immobilier « physique », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) représentent une solution originale. En achetant des parts de ces organismes, l'épargnant acquiert en effet une partie de leur patrimoine, qui repose principalement sur les bureaux, les entrepôts, les commerces ou les centres commerciaux.

Gros avantage : ces biens professionnels immobiliers sont ceux qui dégagent la plus forte rentabilité. Et les porteurs de SCPI en profitent largement : l'an dernier, ils ont reçu un revenu (représentant la quote-part des loyers encaissés par la SCPI) de 5,08 % en moyenne. Mieux : le prix des parts a aussi été réévalué pour tenir compte de la valorisation des biens, soit 0,54 % de plus.

Au total, c'est donc un gain de 5,5 % qui a été obtenu. La tendance semble se poursuivre en 2015. « Les revenus distribués au premier trimestre se maintiennent à un bon niveau, et le rendement annuel est attendu entre 4,8 et 5 % », indique Jonathan Dhiver, fondateur du site Meilleure scpi.com.

Diversification et qualité

Pour les épargnants, les SCPI offrent de nombreux atouts. Tout d'abord, elles permettent d'accéder à un patrimoine diversifié, investi dans différents immeubles. Le

risque d'impayés de loyer est donc réduit à son minimum du fait de la pluralité de locataires. Ce patrimoine, en outre, est de qualité car les SCPI investissent principalement dans les grands centres d'affaires, notamment à Paris, dans le « triangle d'or ».

Enfin, elles débarrassent l'associé – c'est le statut officiel de l'investisseur – de tout souci de gestion, puisque c'est la société de promotion qui s'occupe de tout. Bref, il suffit d'investir, puis les revenus tombent régulièrement, sans rien avoir à entreprendre.

Il est aujourd'hui très facile d'accéder à ces produits, que ce soit en direct auprès de la société de gestion, dans sa banque, chez son conseiller en gestion de patrimoine ou, de plus en plus, au sein d'un contrat d'assurance-vie. Ce dernier cadre permet d'optimiser la fiscalité : alors que les revenus des SCPI détenues en direct s'ajoutent aux revenus et sont imposés selon la tranche marginale d'imposition, ils bénéficient de larges exonérations dans l'assurance-vie, moyennant le paiement de frais de gestion annuels allant de 1 à 2 %. Si la grande majorité des SCPI jouent la carte de l'immobilier professionnel, certaines jouent une partition différente en misant sur le logement, dans le cadre de lois de défiscalisation. On trouve ainsi des SCPI Malraux, qui investissent dans les centres historiques, ou des SCPI Pinel, qui misent

sur le logement locatif neuf. Seule faiblesse de ce placement : des frais élevés, qui obligent à investir à long terme pour les amortir. Il faut en effet compter 10 % de frais d'entrée et un prélèvement de 10 % des loyers au profit de la société de gestion. En outre, la liquidité n'est pas garantie, et, en période de crise, les parts peuvent être assez longues à revendre.

C'est un défaut que n'ont pas les OPCI (organismes de placement collectif en immobilier), qui peuvent être revendus en quelques jours. Mais, en contrepartie, ces fonds, de plus en plus présents, n'investissent qu'à hauteur de 50 % directement dans la pierre. Le solde est généralement investi en actions de sociétés foncières.

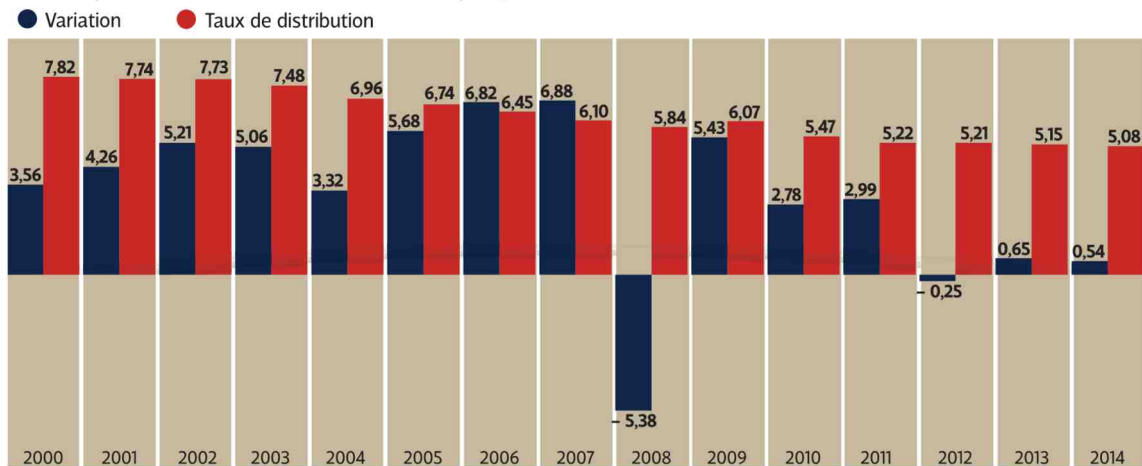
E. L.



► 8 août 2015 - N°2170

LES SCPI OFFRENT ENCORE UNE FORTE RENTABILITÉ

Indice de performance des SCPI immobilier d'entreprise, en %



Source : IEIF.

NOTRE SÉLECTION DE 5 SCPI AU TOP

NOM DE LA SCPI	CATÉGORIE	CAPITALISATION AU 31-12-2014 (EN M€)	FRAIS DE GESTION TTC-FRAIS DE SOUSCRIPTION (EN %)	PERFORMANCE TOTALE (REVENU + REVALORISATION) (EN %)
ÉPARGNE FONCIÈRE	BUREAUX	1.295,91	11,96-8,97	5,31
PRIMOPIERRE	BUREAUX	1.037,03	11,96-10,76	6,62
FONCIA PIERRE RENDEMENT	COMMERCES	265,94	11,96-9,56	7,74
IMMORENTE	COMMERCES	1.959,29	11,96-10	5,22
CORUM CONVICTIONS	OPPORTUNISTE	221,47	13,2-11,96	7,59

CES 5 SCPI ONT DÉGAGÉ DES PERFORMANCES SOLIDES, CES DERNIÈRES ANNÉES, EN JOUANT LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL, MAIS AVEC DES APPROCHES LÉGÈREMENT DIFFÉRENTES.