



Dossier

Les bons critères pour choisir une SCPI

RENDEMENT Les SCPI font partie, depuis plusieurs années, des placements les plus rentables. Investies presque totalement dans l'immobilier professionnel, les SCPI « classiques » (par opposition aux SCPI fiscales – lire l'encadré) ont dégagé, l'an dernier, un rendement supérieur à 5 % ; rendement que les spécialistes voient légèrement diminuer cette année, mais sans s'éloigner de ce cap. Pour les investisseurs qui veulent miser sur cette famille d'immobilier ou qui désirent recevoir des revenus complémentaires réguliers, c'est donc une excellente carte à jouer. Mais, pour choisir la bonne SCPI parmi les 126 disponibles (hors SCPI fiscales) sur le marché, quelques précautions doivent être prises.

Tout d'abord, avant de vous lancer,

regardez sur quels marchés investit la société. « En fonction du type de biens sur lequel une SCPI investit, il existe un rapport direct entre le rendement, le risque et la liquidité, prévient Thibault Feuillet, directeur des partenariats chez Vendôme Capital Partners. Une SCPI qui privilégie le quartier des affaires parisien a généralement un rendement moyen, mais un risque faible et une bonne liquidité, alors qu'une autre faisant la part belle à la logistique délivrera des rendements à deux chiffres, mais en offrant peu de liquidité et beaucoup de risques. »

Vous devez déterminer vos besoins de revenus et de liquidité pour trouver celle qui vous convient le mieux, en vérifiant où se situe son patrimoine (de plus en plus de SCPI s'aventurent en Europe) et sur quels types de biens elle

mise. Certaines sont très pures, investies soit en bureaux, soit en commerces, d'autres sont plutôt variées : « Les SCPI diversifiées permettent aux gérants de prendre position sur les différents segments de marché lorsqu'ils sont dans des cycles porteurs, car tous ces segments ne connaissent pas un cycle identique », observe Thibault Feuillet.

Se renseigner sur la qualité des locataires

Autre point à regarder : la qualité des locataires, en sachant que, plus ils sont gros, plus ils sont stables. Une SCPI qui loue ses biens à de grands groupes ou de grandes enseignes a plus de chances de les voir rester durablement en place. Mais, là encore, cette sécurité se répercute sur le rendement, qui sera

LES DOUZE SCPI QUI OFFRENT LES PLUS GROS RENDEMENTS

SCPI	CATÉGORIE	RÉSEAU DE COMMERCIALISATION	RENDEMENT 2014	PERFORMANCE ANNUALISÉE (TRI) SUR 5 ANS (2009-2014)	TRI 10 ANS (2004-2014)
BTP IMMOBILIER	COMMERCE	FIDUCIAL GÉRANCE	6,73 %	4,29 %	10,26 %
CORUM CONVICTIONS	DIVERSIFIÉES	CORUM AM	6,31 %	-	-
FONCIÈRE RÉMUSAT	COMMERCE	CABINET VOISIN	6,03 %	5,71 %	10,34 %
LFP OPPORTUNITÉ IMMO	DIVERSIFIÉES	GROUPE LA FRANÇAISE, CGPI	6 %	-	-
UNIDELTA	BUREAUX	GROUPE CRÉDIT AGRICOLE	5,83 %	8,59 %	7,71 %
IMMO PLACEMENT	BUREAUX	CABINET VOISIN	5,75 %	3 %	7,55 %
PARTICIPATION FONCIÈRE OPPORTUNITÉ	BUREAUX	PERIAL AM	5,68 %	- 0,34 %	5,31 %
ÉPARGNE PIERRE	DIVERSIFIÉES	CABINET VOISIN	5,64 %	-	-
PIERREVENUS	DIVERSIFIÉES	FONCIA PIERRE GESTION	5,63 %	4,64 %	8,95 %
ÉLYSÉES PIERRE	BUREAUX	HSBC	5,40 %	7,60 %	9,29 %
PARTICIPATION FONCIÈRE 1	BUREAUX	PERIAL AM, CGPI	5,40 %	1,67 %	8,63 %
EFIMMO 1	BUREAUX	SOFIDY SA, CGPI, CIES D'ASSURANCE-VIE	5,37 %	3,77 %	8,04 %

CETTE SÉLECTION NE RETIEN QUE LES SCPI VARIABLES OU FIXES EN PHASE DE COLLECTE. SOURCE : IEIF



inférieur pour des locataires de poids.

Le rendement passé de la SCPI, même s'il ne préjuge pas de l'avenir, est également un indicateur à ne pas négliger, car il témoigne de la qualité de la gestion et de sa régularité. Les SCPI étant particulièrement transparentes et publiant chaque trimestre un rapport de gestion, procurez-vous ce document pour examiner le niveau de son « report à nouveau », c'est-à-dire les bénéfices qui ont été mis de côté pour une distribution ultérieure.

Enfin, ne manquez pas de vous renseigner sur l'état du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et sur son adéquation avec les besoins des sociétés. Des bureaux anciens, gros consommateurs d'énergie, risquent, par exemple, d'avoir du mal à trouver preneur, alors qu'un immeuble de haute qualité environnementale sera très demandé. N'hésitez d'ailleurs pas à vous rendre sur place pour juger par vous-même de la qualité de ces biens.

NOTRE CONSEIL

Les SCPI représentent toujours un excellent moyen de miser sur l'immobilier professionnel, d'autant qu'elles sont accessibles à presque toutes les bourses grâce à un investissement minimal qui tourne souvent autour de 1.000 €. A privilégier pour recevoir des revenus complémentaires à très long terme, afin d'amortir les frais d'entrée plutôt élevés. Mais il faut prendre le temps de les analyser avant de signer, et il est préférable de diversifier votre investissement sur plusieurs d'entre elles.

DÉFISCALISER

► **DÉFICIT FONCIER** Si la grande majorité des SCPI vise à procurer des revenus réguliers, en investissant dans l'immobilier professionnel, plusieurs d'entre elles jouent une autre carte : celle de la fiscalité.

Il est ainsi possible d'investir dans l'immobilier neuf dans le cadre de la loi Pinel et, donc, de profiter des réductions d'impôt accordées dans ce cadre, sans se soucier de la gestion au quotidien. D'autres SCPI misent sur l'immobilier historique et font bénéficier des dispositions défiscalisantes de la loi Malraux.

La catégorie la plus en vogue du moment ? Les SCPI de déficit foncier. Elles investissent dans des immeubles en mauvais état et engagent des travaux importants pour les remettre à niveau, puis les louer. Les porteurs de parts de ces SCPI peuvent ainsi déduire de leurs revenus fonciers les déficits générés par ces travaux et réduire sensiblement leur impôt pendant plusieurs années.

Attention : l'avantage fiscal étant attaché au premier investisseur, ces SCPI ne peuvent généralement pas être revendues avant leur dissolution, qui intervient au bout de douze à dix-sept ans selon les dispositifs. Il ne faut donc pas y investir dans une optique à court terme, d'autant que leurs revenus sont inférieurs à ceux des SCPI classiques.