

PARIEZ SUR LA SOLIDITÉ DE LA PIERRE PAPIER

Adossées à des produits immobiliers divers, les SCPI combinent généralement stabilité et bons niveaux de rendement. Un argument qui fait mouche auprès des investisseurs.

L'IMMOBILIER PAPIER mérite l'intérêt. Adapté aux investisseurs individuels qui ne peuvent pas mobiliser les capitaux nécessaires à un investissement en direct, sa collecte est en progression constante : les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) affichaient cet été une capitalisation globale de 31,3 milliards d'euros, soit 4,6 % de hausse sur un semestre. « Cet engouement s'explique à la fois par le bon niveau de rendement, voisin de 5 %, et par la bonne résistance des valorisations », souligne Philippe Vergine, le fondateur de Primaliance, qui mentionne aussi la créativité des émetteurs de produits : « Nous avons vu émerger plusieurs SCPI thématiques au cours des deux dernières années. »

Les SCPI de bureaux offrent les plus hauts rendements
Parmi les principales thématiques, il évoque le respect de l'environnement avec la SCPI PFO2, le cycle de vie des hommes avec Primovie, la santé avec Pierval Santé, la recherche d'opportunités d'investissement en Europe avec Corum Convictions, les résidences hôtelières gérées avec Foncia Cap Hebergimmo, ou encore les parkings et les murs de commerces avec Cristal Rente. On peut citer



aussi l'immobilier européen avec LFP Europimmo et l'immobilier régional avec les SCPI Grand Est et Rhône-Alpes. Autre tendance forte, la réglementation permet aujourd'hui aux SCPI d'investir de façon indirecte dans l'immobilier. Jusqu'alors, il fallait qu'elles investissent directement dans des immeubles physiques. A présent, il leur est possible de placer leurs fonds dans des sociétés civiles, par exemple. Par ailleurs, les SCPI de bureaux peuvent avoir recours au potentiel de constructibilité de leurs actifs déjà en portefeuille. Explication : « Si le plan local d'urbanisme le permet, des terrains associés à des immeubles existants peuvent être davantage mis à profit lors de travaux

de reconstruction ou de rénovation pour faire croître la valeur du patrimoine et donc des parts d'une SCPI », explique Jonathan Dhiver, fondateur du site meilleurescpi.com. Si les SCPI de bureaux se portent bien et offrent actuellement, en moyenne, les plus hauts rendements – voisins de 5,18 % –, les SCPI de com-

Les programmes Girardin permettent d'élever le plafonnement des niches fiscales à 180 000 euros.

merces exigent davantage de vigilance. « La concurrence d'Internet est rude pour de nombreux commerces, aussi vaut-il mieux se positionner sur des SCPI de commerce à capital fixe fermé dont les actifs immobiliers sont historiquement localisés dans les bons emplacements », recommande Jonathan Dhiver.

Les atouts du cadre fiscal Girardin
Enfin, un mot sur le cadre fiscal Girardin immobilier. Il concerne des programmes situés dans les départements et collectivités d'outre-mer dont les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 31 décembre 2012. « Certains promoteurs, prévoyants, ont obtenu ces permis et se sont ainsi assuré du travail pour quelques années », explique Antoine Tranchimand, de KP-finance.com, qui rappelle que le principe est d'acheter un bien neuf ensuite loué pendant une période minimale de six ans. L'investissement permet de générer une économie d'impôt de 26 % sur cinq ans. « Le succès des programmes Girardin immobilier repose sur le fait qu'ils permettent d'augmenter le plafonnement des niches fiscales à 180 000 euros », indique le conseiller, qui privilégie actuellement les programmes situés à Tahiti et en Guyane pour des rentabilités voisines de 5 %. L'exotisme a néanmoins un prix : il faut compter un budget moyen de 200 000 euros pour souscrire à ce type de programme. © THIERRY BISAGA