



Investir dans la pierre-papier L'immobilier européen accessible dans les SCPI

Les stratégies d'investissement privilégient de plus en plus l'Europe. Objectif pour les SCPI: diversifier le patrimoine immobilier afin de maintenir le rendement des parts. Un complément de revenu très apprécié.



Pélagie TERLY

Investir facilement dans l'immobilier locatif à l'étranger est possible par l'intermédiaire des SCPI: sociétés civiles de placement immobilier. Ce placement permet d'acquérir des parts de sociétés qui achètent notamment hors de France des bureaux, commerces, entrepôts, hôtels ou encore des établissements de santé. Certaines SCPI se sont, à la marge, intéressées au marché européen depuis plusieurs années mais leur intérêt prend désormais de plus en plus d'ampleur avec la création de nouveaux produits dédiés. En 2015, 13 produits ont ainsi investi dans la zone euro. Preuve que leur appétit n'est pas rassasié: les SCPI y ont consacré un quart de leurs investissements au premier trimestre 2016.

SE DIVERSIFIER HORS DE FRANCE

Deux principales raisons expliquent la stratégie des

SCPI qui ne se cantonne plus à la France. D'une part, elles cherchent ailleurs de la performance quand le marché français affiche des taux de rendement en baisse. En effet, les prix de l'immobilier d'entreprise français ont augmenté par la présence de nombreux investisseurs alors que les loyers n'ont pas évolué dans le même sens. Le Haut Conseil de Stabilité Financière alerte d'ailleurs sur le risque de surévaluation de l'immobilier commercial en France et en particulier sur les bureaux parisiens en cas de remontée des taux d'intérêt.

Aussi les SCPI, qui ont beaucoup collecté ces dernières années, doivent donc investir en conséquence tout en conservant leur exigence de sélection des actifs immobiliers. "Pourquoi se limiter au marché de l'investissement français de 30 milliards d'euros quand notre voisin allemand représente

plus de 60 milliards d'euros?", considère Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy.

ALLEMAGNE ET PAYS-BAS D'ABORD

Toute SCPI cherche d'ailleurs à diversifier ses acquisitions pour une meilleure mutualisation des risques. "Adopter une stratégie paneuropéenne permet de mieux sécuriser les avoirs. Le bas de cycle immobilier d'un pays est ainsi gommé par de meilleurs résultats réalisés dans un autre pays", note Jonathan Dhiver, fondateur du site meilleurescpi.com.

Le pays qui a le vent en poupe est l'Allemagne. Les récentes SCPI: Novapierre Allemagne, Eurovalys ou encore LFP Europimmo, orientent majoritairement leurs investissements sur ce pays. Son attrait tient à ses fondamentaux économiques: prix et loyers inférieurs en valeur à Paris, taux de crédit très bas, marché reposant sur plusieurs grandes villes alle-



LES SCPI INVESTIES À PLUS DE 10 % À L'ÉTRANGER

SCPI - Société de gestion - Type*	Taux de rendement 2015	Part du patrimoine hors France
ACTIPIERRE EUROPE - Ciloger - C	4,75 %	21 %
CORUM CONVICTIONS - Corum AM - D	6,30 %	68 %
EUROFONCIERE 2 - La Française REM - B	4,77 %	14,45 %
IMMORENTE - Sofidy - C	4,90 %	13,1 %
LFP EUROPIMMO - La Française REM - B	4,56 %	86 % (Allemagne)
NOVAPIERRE Allemagne - Peref Gestion - C	3,24 %	100 % (Allemagne)
PIERVAL SANTE - Euryale AM - S	5,18 %	37 % (Allemagne)

Source : Aspin/IEIF/Meilleurescpi.com/ sociétés
*Type: B = Bureaux ; C = Commerces ; D = Diversifiée; S = Spécialisée

mandes alors qu'en France il est centralisé sur la capitale. Pierval Santé perçoit, par exemple, en Allemagne des rendements de 6,5 % en moyenne pour des établissements de santé contre 5,25 % en France. Mais, certains actifs présentent aussi les mêmes rendements qu'en France. "Notre stratégie opportuniste nous conduit cette année à limiter nos investissements en France et à être prudent sur l'Allemagne, ces deux pays étant en haut de cycle", observe Frédéric Puzin, président de Corum AM. Après l'Allemagne, les Pays-Bas intéressent aussi certains gérants.

RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

"L'épargnant, qu'il ait ou non déjà acquis des parts de SCPI, peut investir sur des SCPI internationales. Privilégier ces SCPI récentes n'est pas nécessairement synonyme de risque, mais plutôt de diversification et de meilleur rendement car elles utilisent les stratégies d'acquisition les plus à

l'avant-garde", estime Anthony Calci, conseiller en gestion de patrimoine indépendant. La SCPI Corum Convictions, premier investisseur hors de France en 2015 et présente désormais dans 7 pays étrangers, affiche ainsi le plus haut rendement des SCPI à 6,30 % en 2015.

Chaque SCPI veut se distinguer par sa stratégie en termes de zones géographiques et de typologie d'actifs. Les unes se spécialisent sur le bureau comme LFP Europimmo et Eurovalys, les autres sur le commerce comme Actipierre Europe, Novapierre

Allemagne et Europimmo Market de la Française REM (non encore investie à ce jour). Du côté de Corum Convictions, c'est l'opportunité de la bonne affaire qui prime, quel que soit l'actif et le pays. Aussi, certaines SCPI récentes, consacrent la majorité de leur patrimoine à l'étranger quand d'autres, plus anciennes, limitent leur part. C'est le cas d'Immoyente gérée par Sofidy, l'une des plus importantes SCPI du marché, qui était le deuxième investisseur hors de France en 2015. ■