

**IMMOBILIER**

# SCPI de rendement : l'engouement ne se dément pas !

Selon le comparateur MeilleureSCPI.com, 2016 s'annonce comme une année record pour les SCPI. Au 2<sup>e</sup> trimestre la collecte a atteint 1,41 Md€, bondissant de 30% sur un an. Les épargnants sont à l'évidence séduits par les rendements très supérieurs à ceux de l'épargne financière.

■ **Jean-Denis Errard**



Le record de collecte 2015 va être complètement écrasé cette année », affirme Jonathan Dhiver, dirigeant fondateur du site MeilleureSCPI.com qui escompte entre 4,5 et 5 Md€ (vs 4,275 Md€ en 2015), soit plus du quadruple de la collecte d'il y a 10 ans. Selon les données de ce comparateur en ligne de SCPI, le deuxième trimestre 2016 s'est avéré particulièrement dynamique pour les SCPI de rendement avec 1,41 Md€ collectés : la collecte nette a fait un bond de 31 % par rapport à la même période de 2015 notamment grâce aux SCPI de commerces et aux SCPI spécialisées dont la collecte a été multipliée respectivement par 2,3 et par 2,1. Sur les six premiers mois de l'année, la collecte est de 2,4 Md€.

« La collecte aurait pu être largement supérieure », souligne le fondateur du site MeilleureSCPI.com, « puisque la plupart des gérants refusent des souscriptions d'institutionnels et freinent celles des particuliers. Les gérants de SCPI mènent une politique de gestion prudente face à l'afflux de liquidités ».

Au total, au 2<sup>e</sup> trimestre 2016, les gérants de SCPI ont investi l'intégralité de la collecte (avec 1,7 Md€ investi). La moyenne par actif monte à environ 16 M€ contre 14 M€ aux trois premiers mois de 2016, le 2<sup>e</sup> trimestre a été marqué par de nombreuses acquisitions supérieures à 50 M€. Les actifs de bureaux dominent nettement les investissements (80 % des investissements réalisés) suivis par les commerces (10 %).

## Un rendement qui se tasse

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) moyen s'établit à 4,70 % sur la base des quatre derniers trimestres (en tenant compte des acomptes excep-

tionnels); le recul se poursuit après les 4,85 % de l'année dernière. Jonathan Dhiver anticipe 4,6 % en moyenne pour 2016. Quant au taux d'occupation financier (TOF) moyen, il a légèrement augmenté par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 pour atteindre 88,82 %.

A fin juin 2016, la capitalisation des SCPI de rendement est supérieure à 36,4 Md€. Le dirigeant fondateur du site MeilleureSCPI.com fait remarquer que les gérants des SCPI indépendantes confirment leur capacité à générer un résultat « clairement meilleur » par rapport aux bancaires : 4,97 % versus 4,58 % avec un TOF supérieur de 3 points à 90,8 %. « Leurs rendements d'acquisition sont souvent meilleurs », explique-t-il.

Son conseil : « les épargnants devraient saisir les belles opportunités sur le marché secondaire, ils devraient aller chercher de la performance différente ». Pour lui il existe de belles décotes de 25 à 30 %



**Jonathan Dhiver**  
Dirigeant fondateur, MeilleureSCPI.com

sur certaines SCPI comme Accès Valeur Pierre (BNP Paribas), Atlantique Pierre 1 (Paref), Sélectipierre (Fiducial). « C'est comme si vous achetiez du beau résidentiel parisien à 3 400 € du m<sup>2</sup> ». Et quant à sa sélection des meilleures, il cite toujours les Usain Bolt du métier, à savoir [Comum et groupe Voisin](#).

## Évolution sur 20 ans de la collecte nette des SCPI (en M€)



source: ASPIM/IEIF - pour 2016 estimation moyenne de MeilleureSCPI.com entre 4,5 et 5 Md€