

Comment bien choisir sa SCPI

CRITÈRES Voici une sélection de 20 SCPI « classiques », c'est-à-dire hors dispositifs fiscaux spécifiques, qui ont la particularité d'offrir une bonne performance, qui sont ouvertes aux souscriptions et qui bénéficient, pour les plus anciennes, d'un marché secondaire actif permettant d'espérer une revente rapide lors de la sortie. Dans cette sélection, effectuée en partenariat avec le site Meilleurescpi.com, nous avons aussi intégré des SCPI récentes, n'ayant pas un historique suffisant pour être jugées mais développant des thématiques porteuses. Le choix d'une SCPI, parmi la centaine existante, repose sur plusieurs critères.

Le patrimoine

Examinez le type d'actifs (bureaux, commerces, entrepôts) et l'emplacement des biens détenus par les SCPI. Ces informations figurent dans le rapport annuel, que l'on trouve facilement sur Internet. Observez également la qualité des immeubles possédés par la SCPI afin d'être sûr qu'ils correspondent bien à la demande actuelle, ce qui est un gage de location plus facile.

Le taux de rendement

Exprimé en pourcentage du prix d'achat de la part, il vous indique le niveau de revenu dégagé – une fois tous les frais payés – par la SCPI. Ce pourcentage peut varier en fonction de l'évolution du prix de la part : si ce prix baisse, le rendement augmente mécaniquement ; si le prix de la part augmente, le rendement diminue. Pour juger de la stabilité du rendement, regardez le montant versé en euros sur les dernières années.

L'évolution du prix de la part

Il traduit la valeur du patrimoine détenu par la SCPI. S'il est stable ou en baisse, cela signifie que le patrimoine se valorise peu. S'il est en hausse, cela

veut dire que le patrimoine est toujours dans le coup et correspond aux besoins du marché.

Le taux d'occupation financier

Il reflète le niveau des loyers encaissés par rapport aux loyers encaissables. Plus il est faible, plus la SCPI a du mal à valoriser son patrimoine, ce qui peut laisser craindre de longues périodes de vacance ou l'engagement de travaux importants pour remettre les immeubles à niveau. « Un taux d'occupation faible n'est pas toujours un mauvais signal, relativise Jonathan Dhiver, chez Meilleurescpi.com. S'il est causé par des franchises de loyer, par exemple trois mois gratuits à l'arrivée d'un nouveau locataire, il n'est que temporaire, et l'on peut espérer une amélioration future de la rentabilité grâce aux nouveaux loyers. »

La capitalisation

Elle permet de mesurer la taille d'une SCPI. Les grosses SCPI sont de gros paquebots devenus difficiles à manœuvrer, mais détenant un patrimoine historique largement diversifié qui leur donne une bonne visibilité. « Elles ont toute leur place en cœur de portefeuille immobilier », estime Jonathan Dhiver. Les plus petites, elles, sont plus habiles et peuvent prendre des tickets de taille moindre dans de petites structures. Elles ont donc un potentiel de valorisation plus élevé, mais un niveau de risque supérieur.

Le report à nouveau

Les SCPI ne distribuent pas tous leurs revenus tous les ans : elles en conservent une partie, dans le report à nouveau, afin de lisser le rendement sur plusieurs années. Mais cette réserve a été largement utilisée ces dernières années, selon les observateurs. Plus ce report à nouveau est important, plus la SCPI détient un trésor de guerre dont

vous pourrez profiter.

La provision pour travaux

Comme son nom l'indique, elle permet d'anticiper le financement de travaux de modernisation ou de grosses réparations, sans peser sur le revenu distribué. Plus elle est importante, plus vous aurez le gage que le patrimoine sera bien entretenu et vos revenus stables... sauf si elle traduit un état de vétusté avancé du patrimoine.

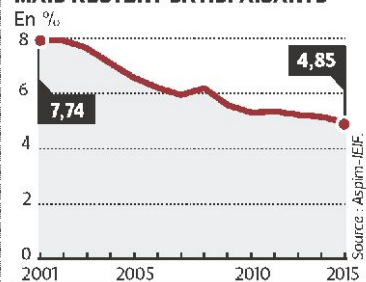
La qualité des locataires

Le portefeuille de la SCPI doit être diversifié sur plusieurs entreprises locataires (les principales sont mentionnées dans le rapport annuel) opérant dans des secteurs variés, afin de réduire les risques en cas de crise d'un secteur d'activité.

ÉCLAIRAGE

► **DIVERSITÉ** Nous vous présentons ci-contre des fiches décrivant plus en détail 6 de nos 20 SCPI favorites. Ce ne sont pas particulièrement nos préférées. Le but est plutôt d'illustrer la diversité de ce placement avec des SCPI ayant des tailles, des patrimoines ou des modes de gestion différents.

DES RENDEMENTS QUI S'ÉRODENT MAIS RESTENT SATISFAISANTS



► 25 mars 2016 - N°2203

NOTRE SÉLECTION DE 20 SCPI AFFICHANT UN BEAU RENDEMENT ET UN PATRIMOINE DE QUALITÉ

NOM DE LA SCPI (SOCIÉTÉ DE GESTION)	RENDEMENT NET DE FRAIS DE GESTION		TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31-12-2015	SOUSCRIPTION MINIMALE SELON LE DERNIER PRIX ACQUÉREUR	CAPITALISATION AU 31-12-2015	FRAIS DE GESTION TTC	FRAIS DE SOUSCRIPTION TTC	COLLECTE 2015	INVESTISSEMENT EN 2015	REVALORISATION DU PRIX DE LA PART EN 2015 PAR RAPPORT À 2014	PERF. TOTALE (RENDEMENT + REVALORISATION)	COMMENTAIRE
	2014	2015										
BUREAUX												
ACCIMMO PIERRE (BNP PARIBAS REIM)	4,70 %	4,51 %	82,9 %	1.870 €	1.218,45 MC	11,4 %	11,96 %	260,07 MC	229,55 MC	0 %	4,51 %	SCPI orientée Ile-de-France avec 46 % du patrimoine disposant d'un label environnemental.
EFIMMO 1 (SOFIDY)	5,37 %	5,17 %	92,57 %	2.300 €	841,79 MC	11,96 %	11,96 %	82,55 MC	120,25 MC	0,63 %	5,8 %	SCPI bureaux avec une très bonne mutualisation.
ÉPARGNE PIERRE (VOISIN)	5,64 %	6,16 %	100 %	2.050 €	9,62 MC	11,96 %	11,96 %	3,45 MC	2,76 MC	0,41 %	6,57 %	Bonnes perspectives.
LAFFITTE PIERRE (NAMI AEW)	4,87 %	4,82 %	87,46 %	10.375 €	534,24 MC	10,76 %	10,17 %	49,80 MC	32,46 MC	1,03 %	5,85 %	Bonnes réserves de plus-value.
MULTIMMOBILIER 2 (LA FRANÇAISE REIM)	5,32 %	5 %	94,8 %	785 €	346,53 MC	11,96 %	9,57 %	75,34 MC	66,35 MC	1,99 %	6,99 %	SCPI orientée Paris et Ile-de-France.
PFO (PÉRIAL AM)	5,68 %	5,01 %	84,9 %	4.660 €	345,53 MC	11,96 %	9,16 %	36,16 MC	37,85 MC	13,35 %	18,36 %	Diversification du patrimoine en cours.
PLACEMENT PIERRE (FONCIA PIERRE GESTION)	5,59 %	5,68 %	86,44 %	1.575 €	208,9 MC	11,95 %	9,57 %	24 MC	4,8 MC	-0,56 %	5,12 %	Perspectives de revalorisation.
PRIMOPIERRE (PRIMONIAL REIM)	5,2 %	5,02 %	91,7 %	1.960 €	1.350,82 MC	11,96 %	10,76 %	314,84 MC	386,6 MC	1,2 %	6,22 %	Capitalisation importante.
COMMERCES												
ACTIPIERRE EUROPE (CIOGER)	4,70 %	4,75 %	98,69 %	2.060 €	363,32 MC	11 %	10,76 %	77,33 MC	70,31 MC	2,09 %	6,84 %	Commerces en France, Allemagne et Espagne.
COEUR DE VILLE (SOGENIAL)	3,86 %	5 %	100 %	2.000 €	3,04 MC	9,57 %	11,06 %	40 MC	4 MC	0 %	5 %	SCPI spécialisée en murs de magasin de centre-ville.
CRISTAL RENTE (INTERGESTION)	5,17 %	5,27 %	100 %	2.248 €	26,11 MC	11 %	11 %	5,75 MC	3,3 MC	0,31 %	5,58 %	Bonnes perspectives.
DIVERSIFIÉE												
BUROBOUTIC (FIDUCIAL GÉRANCE)	4,89 %	5,31 %	91,2 %	2.442 €	314,69 MC	10,76 %	11,96 %	0 MC	1,3 MC	-10,73 %	-5,42 %	Perspectives de revalorisation de la part.
CORUM CONVICTIONS (CORUM AM)	6,31 %	6,30 %	99,5 %	1.045 €	494,21 MC	13,2 %	11,96 %	269,16 MC	239,59 MC	1,27 %	7,57 %	SCPI opportuniste paneuropéenne.
IMMORENTE (SOFIDY)	5,22 %	4,90 %	94,25 %	1.300 €	2.217,73 MC	11,96 %	10 %	229,35 MC	305,22 MC	0,27 %	5,17 %	La plus importante capitalisation du marché.
THÉMATIQUES												
EUROVALYS (AVENIR FINANCE)	NS	NS	100 %	1.000 €	24,38 MC	12 %	11,4 %	23,13 MC	22 MC	SANS OBJET	0 %	SCPI dédiée à l'Allemagne.
LFP EUROPIMMO (LA FRANÇAISE REIM)	NS	4,56 %	100 %	5.000 €	61,02 MC	12 %	9,6 %	49,95 MC	44,36 MC	SANS OBJET	4,56 %	Elle investit en zone euro. Bureaux principalement.
INTERPIERRE FRANCE (PAREF GESTION)	5,20 %	5,26 %	85,9 %	5.250 €	40,09 MC	14,35 %	11,96 %	10,24 MC	6,15 MC	0 %	5,26 %	Orientée PME.
PIERVAL SANTÉ (EURYALE ASSET MNGT)	5,20 %	5,18 %	99 %	5.000 €	42,46 MC	8,4 %	10,51 %	24,06 MC	23,67 MC	0 %	5,18 %	Elle investit dans la santé paneuropéenne.
RHÔNE-ALPES (FONCIÈRES ET TERRITOIRES)	NS	5,88 %	100 %	2.500 €	2,56 MC	10 %	10 %	96 MC	2,75 MC	SANS OBJET	5,88 %	SCPI régionale dynamique, bonnes perspectives.
VENDÔME RÉGIONS (VENDÔME CAPITAL PARTNERS)	NS	6,05 %	97 %	3.100 €	2,73 MC	12 %	12 %	1,8 MC	1,54 MC	SANS OBJET	6,05 %	SCPI orientée régions, rendement performant.

SOURCE : MEILLEURESCPI.COM. LES FRAIS DE GESTION S'APPLIQUENT SUR LES LOYERS PERÇUS. LES FRAIS DE SOUSCRIPTION SONT INCLUS DANS LE PRIX DE LA PART