

SCPI : profitez des nouvelles opportunités

S
C
P
I
F
O
F

IMMOBILIER Comme envisagé en novembre dernier (*La Lettre* 1696), les SCPI garderont cette année encore une place de choix dans vos portefeuilles financiers. Avec un taux de distribution moyen 4,6 % en 2016 et de rendement interne* (TRI) de près de 6,8 % sur 10 ans (contre 2,3 % pour les actions, selon l'IEIF), cet actif présente un couple rendement/risque particulièrement intéressant. L'afflux de liquidités vers certains secteurs, et notamment l'immobilier parisien, a certes légèrement érodé les rendements de quelques sociétés très investies dans ces zones géographiques, jetant le doute sur ce placement immobilier. Pour autant, face à la pression locative existant dans les secteurs les plus prisés, la solidité de ce placement de long terme ne semble pas être remise en question.

Privilégier la diversification
Alors que les acteurs sont nombreux, il sera toutefois prudent de jouer la carte de la diversité. Mise dans des SCPI réunissant différentes sortes d'actifs (bureaux, commerces, etc.) et diversifiez votre portefeuille de SCPI en utilisant plusieurs sociétés de gestion. Ainsi Sofidy *via* la SCPI Immorente, présente dans ce secteur depuis plusieurs années et investie sur des emplacements de qualité, a largement fait ses preuves et garde notre confiance. Cette SCPI a offert un taux de distribution de 4,8 % en 2016. D'autres acteurs, plus jeunes, affichent des stratégies

d'investissement plus opportunistes et porteuses : ainsi, **Corum (chez Corum AM)** et Vendôme Régions (Vendôme Capital Partners) ont affiché des rendements de plus de 6 % en 2016.

Savoir miser sur des gestions opportunistes

Corum se différencie par une gestion de conviction. « L'objectif est d'éviter les zones où les prix subissent de fortes pressions inflationnistes », avance Frédéric Puzin, président de **Corum AM**. Le patrimoine de cette SCPI reste diversifié et investi dans neuf pays de la zone euro. Ne seraient retenus que les actifs neufs ou rénovés, occupés par des locataires de premier rang, et assortis de baux de long terme. « La durée moyenne des baux est de neuf ans, ce qui nous offre une bonne visibilité », assure Frédéric Puzin.

Ceux qui souhaitent augmenter le couple rendement/risque de leur portefeuille de SCPI, pourront suivre l'évolution de **Corum XL**. Cette nouvelle enveloppe va plus loin que sa grande sœur puisque sa zone d'investissement dépasse les frontières de la zone euro et même de l'Europe : l'idée étant de saisir les opportunités partout dans le monde. « Notre objectif de taux de rendement interne sur 10 ans est de 10 % », précise-t-on chez Corum AM.

Choisissez les bonnes niches

Vous diversifier dans des SCPI thématiques est une idée à retenir, dès lors que l'axe d'investissement est concret et qu'il ne cache pas un simple argument marketing. Ainsi, Euryale Asset Management mise sur le secteur médical et le thème du vieillissement de la population au sein de sa SCPI Pierval Santé, *via* l'achat de cliniques, Ehpad, laboratoires d'analyses médicales, « ou encore celui de

locaux classiques dont le locataire est en lien avec le secteur de la santé », complète son gérant Patrick Vandenberg. Là encore, les baux de long terme sont privilégiés et la recherche de la meilleure rentabilité invite les gestionnaires à sortir de nos frontières... pour aller notamment en Allemagne. « Les rendements des Ehpad sont de 6 à 7 % contre 5 % en moyenne en France. Qui plus est, la durée des baux fermes oscille entre 20 et 30 ans », dévoile Patrick Vandenberg.

Une sélection rigoureuse

L'essentiel avant d'acheter des parts de SCPI sera de bien comprendre la politique de gestion mise en place, et d'en vérifier les effets *via* les taux d'occupation, les rendements et la qualité des baux signés. Enfin, l'évolution du TRI restera un élément décisif.

AM

* Le taux de rendement interne prend en compte les revenus distribués et la variation du prix de la part.

À SAVOIR

Optimisez votre fiscalité
Les SCPI sont soumises à la fiscalité immobilière. Ainsi, vous serez imposé à l'IR au titre des revenus fonciers pour votre quote-part dans les loyers encaissés par la SCPI. À l'occasion de la revente, vos parts sont soumises à l'impôt sur les plus-values immobilières. En cas d'achat à crédit, les intérêts d'emprunts sont déductibles des revenus tirés de la société. Et la possibilité d'acheter des SCPI démembrées permet encore d'optimiser votre fiscalité. Ainsi, détenteur de la nue-propriété des parts, vous avez la certitude d'en devenir pleinement propriétaire au terme de l'usufruit, et sans droit à payer. Qui plus est, pendant toute la durée du démembrement, la nue-propriété de vos SCPI ne figure pas sur votre déclaration d'ISF.