



## Immobilier tertiaire : le palmarès des SCPI qui rapportent le plus



**L'engouement des épargnants pour les sociétés civiles de placement immobilier ne se dément pas. Une nouvelle collecte record s'annonce pour 2015 d'après une étude de MeilleureSCPI.com. Quoiqu'en baisse, le taux de rendement annuel moyen de la pierre-papier atteindrait 4,85 % en 2015.**

C'est un nouveau record de collecte nette qui se dessine pour les SCPI, le placement immobilier star de 2015 ! Ces sociétés, qui offrent d'investir principalement dans l'immobilier de bureaux et de commerce, sans les contraintes de la gestion locative, ont su encore attirer à elles 4,06 milliards d'euros d'argent frais, après déjà 3,5 milliards d'euros en 2014. Ces prévisions sont le fruit d'une étude de la plate-forme spécialisée MeilleureSCPI.com, qui porte sur la quasi-totalité du marché.

### Le top 5 des meilleurs rendements

Le succès non démenti de la pierre-papier auprès des épargnants tient au rendement alléchant de ce placement, bien supérieur à celui des obligations d'Etat. D'après les prévisions de MeilleureSCPI.com, hors SCPI d'habitation, les sociétés civiles de placement immobilier serviraient un taux de rendement moyen de 4,85 % en 2015, après 5,08 % en 2014. Et pour 2016, le spécialiste table sur un rendement de 4,60 %. « Cette légère érosion du rendement, observe Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com, s'explique par les nombreuses revalorisation de prix des parts, ce qui a pour effet mécanique de diminuer le taux de rendement mais aussi par le fait que quelques SCPI ont un peu moins distribué de revenus ». La baisse tient ainsi à « la politique d'accompagnement des locataires poursuivie par les gérants. Ces renégociations permettent toutefois de conserver un taux d'occupation élevé et d'asseoir dans le temps la pérennité des revenus distribués. ». Dans le top 5 des rendements de 2015, selon l'étude, on trouve la SCPI diversifiée, **Corum Convictions, de Corum AM, avec un taux** de 6,30 %, la SCPI de bureaux, Epargne Pierre, de Voisin (6,16 %), la SCPI diversifiée, Vendôme Régions, de Vendôme Capital Partners (6,05 %) et les SCPI de commerce, Foncière Remusat, de Voisin (5,88 %) et, Rhône-Alpes, de Foncières et Territoires (5,88 %).

Certes, le rendement moyen de la pierre-papier s'effrite d'année en année. Mais il reste une alternative séduisante par rapport à d'autres solutions d'épargne comme les fonds en euros des contrats d'assurance-vie, autre placement très prisé des particuliers mais dont la moyenne des

taux 2015 pour les fonds en euros devrait se situer à 2,25 %. Si les SCPI ont toujours autant la cote auprès des particuliers, c'est aussi que ces derniers se désengagent de plus en plus de l'immobilier locatif classique. « De nombreux clients qui détiennent de l'immobilier locatif en direct, note Jonathan Dhiver, ne veulent plus s'ennuyer avec les contraintes réglementaires de cet investissement, par ailleurs de moins en moins rentable. »

Parmi les différentes catégories de SCPI, les particuliers se portent de plus en plus vers les produits diversifiés et spécialisés. Leurs gérants investissent dans plusieurs segments de marchés de l'immobilier tertiaire, à savoir des bureaux, des commerces mais aussi des hôtels, des établissements de santé, etc ;.. et ce, en France comme dans le reste de l'Europe, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas. Avec un rendement moyen de 4,85 % net estimé en 2015, avant fiscalité, et grâce au levier d'un achat à crédit, la pierre-papier offre donc aujourd'hui encore un excellent couple-rendement risque. Attention, la performance des SCPI n'est pas garantie et des experts avertissent d'une possible surchauffe sur l'immobilier de bureau francilien, et pour le commerce, les perspectives de rendement à long terme, face à la montée de l'e-commerce, s'assombrissent. Au demeurant, l'investissement en SCPI ne doit pas peser plus de 15 % à 20 % d'un portefeuille global.

Lire aussi :

Le baromètre des placements 2015

@AnnesophieVIONSuivre