

Placements/SCPI

L'appel de la pierre-papier

Les SCPI enregistrent désormais des rendements doubles de ceux de l'assurance-vie

Longtemps considérés comme des placements de "niche", les investissements dans les sociétés civiles de placement immobilier semblent séduire un nombre sans cesse croissant d'épargnants. Explication: la baisse régulière des taux d'intérêt servis par les contrats d'assurance-vie, le placement préféré des Français, conduit nos concitoyens à se tourner vers des produits financiers plus rémunérateurs. C'est le cas notamment de la pierre-papier dont le rendement est désormais deux fois plus élevé que celui des fonds d'assurance-vie en euros. Mais attention! En raison de sa faible liquidité, il s'agit là d'un placement de moyen, voire de long terme.



©Freepik

DIDIER WILLOT

Après une baisse significative de la collecte de fonds l'an dernier (de l'ordre de 20 % pour l'ensemble de l'exercice), les investissements dans les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) – ce que l'on appelle également la pierre-papier – semblent retrouver la faveur des épargnants depuis le début 2019. La raison? Sans aucun doute la publication des résultats 2018 relatifs à cette classe d'actifs qui font état de rendements tout à fait honorables. Non seulement ils restent quasiment stables par rapport à l'année précédente, mais surtout ils se situent à un niveau moyen relativement élevé: 4,35 % l'an dernier contre 4,43 % en 2017,

selon l'Institut de l'épargne immobilière. Des chiffres qui contrastent heureusement avec ceux des supports traditionnels d'épargne – les

Non seulement les rendements restent quasiment stables par rapport à l'année précédente, mais surtout ils se situent à un niveau moyen relativement élevé: 4,35 % l'an dernier

livrets réglementés et les contrats d'assurance-vie, dont les dividendes enregistrent, eux, dans le même temps de nouvelles baisses ainsi que des taux d'intérêt pratiquement inférieurs de moitié.

Un placement de "niche"

Rappel: les sociétés civiles de placement immobilier sont des fonds collectifs qui achètent et gèrent des biens immobiliers de toute nature – immeubles, commerces, bureaux, locaux industriels, entrepôts... – afin de distribuer ensuite, nets de tous frais financiers et de tous frais de gestion locative, les loyers correspondants ainsi que les plus-values éventuelles à leurs souscripteurs. Né officiellement en 1970, le dispositif est longtemps resté un placement de "niche" avant de prendre son véritable essor au début des années 2000, lorsqu'une loi est venue assouplir les conditions de revente des immeubles locatifs et obliger les sociétés de gestion à organiser un vrai marché secondaire de leurs parts. Mais c'est surtout la crise financière de 2008 et les incertitudes liées à l'évolution

des marchés boursiers qui ont finalement convaincu nos concitoyens de s'intéresser davantage à ces actifs. C'est ainsi qu'après y avoir investi près d'un milliard d'euros en 2009, ils sont passés à près de 3 milliards en 2012 et à un peu plus de 5 milliards l'an dernier.

Il est vrai que par rapport à l'investissement immobilier locatif traditionnel, la pierre-papier présente de nombreux avantages. Elle est accessible pour des montants moins élevés que l'achat d'un studio ou même d'une place de parking, et surtout l'épargnant n'a plus à se soucier de la gestion de son investissement. Ce sont en effet les sociétés de gestion agréées par l'AMF (Autorité des marchés financiers) qui se chargent d'acheter les immeubles, de procéder à leur entretien, de trouver les locataires



"Avec la pierre-papier, un particulier accède à de l'immobilier de bureaux, de commerces en déléguant la totalité de sa gestion à une équipe de professionnels." Gilles Chamignon, Peref Gestion.



CHEZ CORUM, NOUS N'AVONS PAS D'OBJETS PUBLICITAIRES ORIGINAUX MAIS DES SCPI RECONNUES.

CORUM XL, 1^{re} AU CLASSEMENT IEIF⁽¹⁾ 2017 ET CORUM ORIGIN, 2^e AU CLASSEMENT IEIF⁽¹⁾ 2017
ET ÉLUE MEILLEURE SCPI AUX VICTOIRES DES SCPI 2017 ET 2018 (CATÉGORIE SCPI DIVERSIFIÉES DE PLUS DE 4 ANS⁽²⁾)



Plus d'informations au
01 70 82 24 43 ou
sur **www.corum.fr**



Comme tout placement immobilier, il existe un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers et du cours des devises, et les revenus ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. La SCPI est un investissement long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM Origin : 6,45 distribué en 2017⁽³⁾, plus de 6% distribué chaque année depuis le lancement en 2012⁽³⁾, 5,53% de taux de rendement interne 5 ans⁽⁴⁾. CORUM XL : 6,58% (taux annualisé) distribué en 2017⁽³⁾, lancé en avril 2017 avec un objectif de 10% de taux de rendement interne sur 10 ans⁽⁴⁾ non garanti.

(1) Classement des performances annuelles 2017 des SCPI à capital variable réalisé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière publié en mars 2018. (2) Distinction par Le Particulier publiée en septembre 2018, sur la base de 3 critères (perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque). Tous les critères et classement du magazine Le Particulier des Victoires des SCPI sur www.corum.fr (3) Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : rapport entre le dividende brut distribué par part avant prélèvements français étrangers et le prix moyen annuel de la part. (4) Taux de Rendement Interne (TRI) : calcul de la rentabilité de l'investissement qui tient compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période. Avant tout investissement, le souscripteur doit prendre connaissance de la note d'information et du document d'information clé présentant l'ensemble des caractéristiques, des risques et des frais afférents à l'investissement, disponibles sur www.corum.fr et doit vérifier qu'il est adapté à sa situation patrimoniale. CORUM Origin, visa SCPI n° 12-17 de l'AMF du 24/07/2012, notice publiée au BALO, bulletin n°61 du 21/05/2018, CORUM XL Visa SCPI n°12-05 de l'AMF du 17/03/2017 - Balo n°33 du 16/03/2018, gérées par CORUM Asset Management agrément AMF GP -11000012 du 14/04/2011.

JE SOUHAITE RECEVOIR UNE DOCUMENTATION À L'ADRESSE INDIQUÉE CI-DESSOUS.

J'envoie mon bulletin à CORUM - 1 rue Euler 75008 Paris.

Nom	Prénom	Adresse	
Tél	E-mail	Code postal	Ville

Corum Asset Management est le responsable du traitement des données personnelles auquel elle procède au sens des dispositions du Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD ») et procède audit traitement conformément à l'article 6 (1) c/ du RGPD. Les informations collectées dans ce formulaire sont nécessaires pour prendre en compte votre demande. Sont seuls destinataires de tout ou partie des données, les membres habilités de Corum Asset Management, les autorités légales, administratives ou réglementaires qui sont en droit, au regard de leur statut, de les recevoir, les prestataires de Corum Asset Management qui interviennent en leur qualité de sous-traitant. Toute personne concernée dispose auprès de Corum Asset management, 1 rue Euler 75008 Paris, d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, et de portabilité sur les informations la concernant. Les conditions d'utilisation et la durée de conservation des données personnelles sont disponibles dans les mentions légales sur www.corum.fr.

NECO1905



“Le taux de vacance moyen des biens appartenant aux SCPI est, dans la plupart des cas, inférieur à 8 %.”
Jeremy Schorr, Primaliance.

et d'encaisser les loyers qui généreront des revenus pour l'investisseur. “La pierre-papier permet aux épargnants de bénéficier de l'expertise d'une société de gestion pour se constituer un capital immobilier diversifié avec un ticket d'entrée plus faible qu'un investissement direct. Ainsi, un particulier peut avoir accès à de l'immobilier de bureaux, de commerces, en France ou en Europe, en déléguant la totalité de sa gestion à une équipe de professionnels” confirme Gilles Chamignon, directeur général de Paref Gestion, qui gère un patrimoine de près d'1,5 milliard d'euros repartis au sein de huit SCPI spécialisées.

La plupart des experts ont calculé qu'il faut compter au moins une dizaine d'années pour amortir la mise de fonds initiale

Placement diversifié et miracle ?

D'autant plus que cela constitue un placement nettement moins risqué que l'immobilier en direct. À la différence des particuliers qui peuvent toujours rencontrer des difficultés pour trouver un locataire ou percevoir le montant de leurs loyers, les sociétés civiles de placement immobilier sont nettement moins exposées à ce double risque. En diversifiant les investissements dans lesquels elles placent les fonds qui leur sont confiés entre des patrimoines très différents, voire dans des pays différents, elles parviennent le plus souvent à réduire au minimum le taux de vacance de leurs biens. “Même si le chiffre peut varier en fonction de la conjoncture économique, le taux de vacance moyen des biens appartenant aux SCPI que nous proposons à notre clientèle est, dans la plupart des cas, inférieur à 8 %” assure Jeremy Schorr, directeur commercial de Primaliance, un portail spécialisé dans la distribution de parts de SCPI créé il y a une dizaine

d'années et représentant un investissement total de 500 millions d'euros répartis entre 4500 clients. Enfin, même si dans le contexte actuel de réduction généralisée des taux d'intérêt constaté depuis plusieurs années, la tendance reste orientée à la baisse, la pierre-papier offre aujourd'hui encore des rendements plutôt satisfaisants : 4,4 % l'an dernier alors que l'assurance-vie, longtemps le placement préféré des Français, ne dépasse plus 2 %. L'explication de ce phénomène ? La bonne tenue de l'immobilier d'entreprise qui, après la longue crise initiée en 2008, a retrouvé de la vigueur avec la reprise économique des dernières années. “Nous constatons depuis quelques trimestres une activité locative solide sur le territoire national, qui s'accompagne sur les marchés les plus tendus d'une valorisation des loyers” confirme Cyril de Francqueville, directeur général délégué de BNP Paribas REIM France, filiale de BNP Paribas Real Estate, qui gère notamment 13 SCPI regroupant près de 100000 associés personnes physiques. La pierre-papier serait-elle alors le placement miracle ? “Pas forcément. Si le rendement est relativement sûr et régulier, le montant du capital investi n'est en aucun cas garanti. Les marchés immobiliers évoluent et il existe à terme un risque réel de perte sur la valeur des parts, notamment lorsque les investissements ont eu lieu au plus haut d'un cycle immobilier” répond Frédéric Puzin, président-fondateur de la société Corum dont les SCPI affichent depuis sa création en 2012 des rendements supérieurs à 6 % (de l'ordre de 7 % l'an dernier). Depuis quelque temps maintenant, il existe en effet un véritable marché secondaire des parts de SCPI. Dans les sociétés de placement immobilier à capital fixe, il se met en place chaque fois que les responsables offrent aux associés la possibilité de se débarrasser de la totalité ou d'une partie de leurs parts, qui sont alors reprises par de nouveaux entrants à un prix qui dépend de la qualité du portefeuille de la SCPI concernée.

Principaux critères pris en compte : l'état des lieux des biens qui le composent, leur diversité, leur emplacement, leur taux d'occupation, leur potentiel locatif... Même approche dans les sociétés à capital variable, chaque fois que leurs dirigeants souhaitent procéder à un nouvel appel de fonds.

Une liquidité limitée

Mais le principal inconvénient de ce produit financier reste donc le caractère limité de sa liquidité. Non seulement la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts (il n'est possible de revendre ses parts, on l'a compris, que lorsqu'un acheteur de substitution se manifeste) mais surtout le niveau élevé des droits d'entrée dans le capital d'une SCPI (de l'ordre de 10 % de la valeur des parts) rend extrêmement pénalisante toute revente à court ou moyen terme. En effet, la plupart des experts ont calculé qu'il faut compter au moins une dizaine d'années pour amortir la mise de fonds initiale. Ce qui fait de la pierre-papier un investissement de long terme réservé aux personnes qui sont davantage intéressées par la distribution de revenus



“Si le rendement des SCPI est relativement sûr et régulier, le montant du capital investi n'est en aucun cas garanti.”
Frédéric Puzin, Corum.

La pierre papier en nue-propiété

Principal avantage : les acheteurs bénéficient d'une décote sur la valeur de la part jusqu'à 30 % en fonction de la durée de renonciation à l'usufruit

Imaginez il y a quelques années maintenant, la formule de la pierre-papier en nue-propiété semble rencontrer l'intérêt d'un nombre croissant d'épargnants. En séparant la commercialisation de la propriété et de l'usufruit des biens entrant dans la composition d'une société civile de placement immobilier, elle offre en effet la possibilité d'acquérir des parts de SCPI en nue-propiété, c'est-à-dire sans percevoir les revenus correspondants pendant une durée déterminée.

Principal avantage : les acheteurs bénéficient d'une décote sur la valeur de

la part jusqu'à 30 % en fonction de la durée de renonciation à l'usufruit. De plus, pendant le temps du démembrement, le nu-propiétaire ne procédera évidemment à aucune déclaration, ni au titre de l'impôt sur le revenu ni au titre de l'impôt sur la fortune immobilière. Bien entendu, au terme du démembrement (cinq, dix ou même quinze ans selon le choix des parties, ou automatiquement en cas de décès de l'usufruitier), le nu-propiétaire récupère la propriété intégrale de sa part et donc les revenus correspondants.

Bref, il s'agit là d'une forme de placement idéale pour les personnes qui, dans un premier temps, souhaitent ne pas alourdir leurs gains imposables mais auront besoin ultérieurement, pour leur retraite par exemple, de revenus complémentaires. À noter toutefois que, pendant la période de démembrement la liquidité des parts de SCPI en nue-propiété est très limitée. Quant à l'usufruit des parts, il peut intéresser des entreprises ou des associations désireuses de placer leurs excédents de trésorerie. ■

réguliers (les versements se font, le plus souvent selon une périodicité trimestrielle) que par des perspectives de plus-values importantes. Sans oublier que si les dividendes versés sont aujourd'hui orientés à la hausse, il n'en a pas toujours été ainsi. Au lendemain de la crise de 2008 par exemple, les rabais accordés aux locataires pour remplir les bureaux vacants ont entraîné des baisses du rendement des parts de SCPI qui ont pu, dans certains cas,

La plupart des sociétés de gestion sont aujourd'hui tentées de limiter la collecte des fonds à des niveaux raisonnables

atteindre jusqu'à 20 %. Selon le vieil adage du monde financier, les performances passées ne préjugent jamais des performances futures ! Enfin, dernier point à prendre en compte : une fiscalité qui varie selon la manière à laquelle on accède à ce marché. Si l'on achète des parts de SCPI en direct auprès des sociétés qui les gèrent ou par l'intermédiaire de sa banque, les dividendes versés sont assimilés à des revenus fonciers et, à ce titre, soumis à l'impôt sur le revenu. Ce qui aboutit, si l'on y ajoute les prélèvements sociaux obligatoires, à un taux de taxation de 47,2 % ou de 58,2 % pour la plupart des contribuables. En revanche, si l'on souscrit des parts de SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie investi dans la pierre, les revenus bénéficient du régime fiscal spécifique à l'assurance-vie. Soit 17,2 %

de prélèvements sociaux ou 30 % de prélèvement forfaitaire unique pour les sommes dépassant 150000 euros versées depuis le 27 septembre 2017.

Après avoir vécu longtemps dans l'ombre d'autres formes de placement plus traditionnelles, la pierre-papier semble maintenant intéresser une palette d'investisseurs de plus en plus large. Non seulement il est possible d'acquérir des parts de SCPI pour un montant de quelques centaines d'euros, mais surtout on recense désormais sur le marché français une trentaine d'opérateurs qui se répartissent la commercialisation de quelque 170 SCPI différentes. Mais attention ! Une liquidité abondante pourrait peser à terme sur le rendement de ce type de placement. Telle est la raison pour laquelle la plupart des sociétés de gestion sont aujourd'hui tentées de limiter la collecte des fonds à des niveaux raisonnables. Elles pensent en effet qu'une augmentation trop forte des investissements risquerait de provoquer une hausse des prix de l'immobilier qui ne serait pas forcément suivie par une hausse au moins équivalente du montant des loyers. ■

Chiffres clés

Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI en France représentait un total (immobilier d'entreprise et immobilier résidentiel confondus) de 55,3 Mds€. En 2018, le total de la collecte a atteint 5,1 Mds€, soit une baisse de 19,1 % par rapport à l'année précédente. Le taux moyen de rendement a été de 4,35 % au lieu de 4,43 % en 2017. En 2009, il était encore de 6,07 %.

Source : Institut de l'épargne foncière et immobilière.

Le retour de l'or

37000 euros le kilo, soit une hausse de l'ordre de 20 % par rapport à la même période de l'an dernier

Avec la baisse régulière du rendement des actions et des obligations sur les marchés financiers, l'or va-t-il retrouver la confiance des épargnants ? Une chose est sûre en tout cas : après la forte hausse enregistrée tout au long de l'automne 2018, le cours de l'once d'or continue de progresser depuis le début de l'année 2019. Il se situe actuellement à un niveau proche de 1300 dollars l'once : 37000 euros le kilo, soit une hausse de l'ordre de 20 % par rapport à la même période de l'an dernier.

C'est que les investisseurs sont de plus en plus nombreux à se

positionner sur des produits financiers indexés sur l'or. Si l'on ajoute à cela les lingots et les pièces achetés par les particuliers auprès des différents réseaux de distribution ainsi que par les banques centrales de plusieurs pays, on observe une nouvelle pression haussière sur le métal jaune.

En cause ? les incertitudes économiques et les tensions internationales actuelles, qui risquent d'entraîner la croissance mondiale au cours des prochains mois et de générer de nouvelles instabilités sur les marchés financiers. “Si l'or a pour principal inconvénient de ne rapporter aucun intérêt, il présente l'avantage unique d'être un actif tangible et palpable dont la valeur tend, au-delà des inévitables fluctuations de cours, à s'apprécier régulièrement sur le long terme” confirme Laurent Schwartz, président du Comptoir national de l'or, le premier réseau français d'achat d'or (100 millions d'euros de chiffre d'affaires l'an dernier). ■