



## PATRIMOINE

# Ce que vous pouvez vraiment attendre des SCPI

Records de collecte pour le produit vedette, autrefois confidentiel. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), produit vintage des années 1970, connaissent une nouvelle heure de gloire, au point d'en oublier le risque attaché au marché immobilier.

**Laurence Boccara**  
@LaurenceBoccara

Depuis déjà quelques années, la SCPI de rendement est devenue le produit star de l'immobilier papier. Témoin de l'intérêt des investisseurs : la collecte record à nouveau enregistrée en 2019. Les premiers chiffres, publiés fin janvier par la plateforme France SCPI, font état de 8 milliards d'euros, soit au-dessus du plus haut historique datant de 2017. Comment expliquer ce succès ? Ce véhicule collectif a le mérite de cumuler les bons points. D'abord, selon cette même plateforme, son rendement moyen prévisionnel 2019 s'établirait entre 4,55 et 4,45 %. Fin janvier, l'observatoire Linxea des SCPI pointe 6 SCPI servant plus de 6 % annuels. Ensuite, les revenus locatifs sont réguliers, car prévisibles en raison des baux de longue durée signés par les entreprises.

### Financement à crédit

La performance peut aussi être le résultat de la vente d'actifs avec des plus-values redistribuées aux porteurs de parts. Contrairement à l'immobilier « en dur », quelques dizaines, voire centaines d'euros suffisent pour acheter une part de

SCPI. Cela n'a rien de comparable à la moindre petite surface (parking, studette, chambre de service) détenue en direct qui vaut au moins quelques dizaines de milliers d'euros.

Atout notable : « C'est le seul placement en "immobilier papier" qui, s'il est détenu en direct, se finance à crédit avec la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt », souligne Stéphanie Lacroix, directeur général de Primonial REIM.

Enfin, ce véhicule collectif s'avère une parade efficace pour diversifier les actifs et mutualiser le risque. Pour mémoire, la SCPI dispose d'un portefeuille constitué de plusieurs immeubles locatifs, chacun occupé par un ou plusieurs locataires. Autrement dit, si une des entreprises en place ne paie pas son loyer ou si certaines surfaces restent vacantes, ce manque à gagner sera limité en raison de la présence de nombreux autres occupants.

### Gamme variée

Si la détention en direct se résume presque toujours à de l'habitat, la pierre papier est une porte d'entrée vers l'immobilier tertiaire plus performant et impossible d'accès « en solo » car le moindre actif vaut plu-

sieurs millions d'euros. « Or ce secteur de l'immobilier d'entreprise profite de l'embellie économique qui augmente la demande, faisant grimper les loyers et les taux d'occupation », indique Yann Videcoq.

Ces dernières années, la gamme des SCPI s'est étoffée. Cela va des bureaux aux commerces, en passant par la logistique, les hôtels, les campings, les résidences services et les établissements de santé. Les SCPI jouent également la carte de la diversification géographique faisant leurs emplettes en France (Paris, IDF, Grand Paris, province) et de plus en plus dans l'Union européenne. Ainsi, il existe des SCPI spécialisées ou diversifiées.

Côté liquidité, l'horizon est dégagé. La SCPI se revend assez facilement. Il faut compter quelques mois pour réaliser cette transaction. En ce moment, le marché est fluide mais s'il venait un jour à se gripper, la revente sera plus longue, voire difficile. Autre écueil : les frais de souscription sont salés, de l'ordre de 10 %. La détention des parts est conseillée pour au moins dix ans.

Enfin, la fiscalité applicable aux SCPI détenues en direct est celle des revenus fonciers calée sur le taux



marginal d'imposition plus les prélèvements sociaux. Si cet investissement s'effectue via une unité de compte d'un contrat d'assurance-vie, c'est la fiscalité de cette enveloppe qui s'applique.

Pour éviter d'être trop taxé, l'épargnant qui n'a pas besoin de se procurer des revenus immédiats peut opter pour l'achat de parts en démembrement de propriété. L'acquisition de la seule nue-propriété des parts ne génère ni effet sur l'impôt sur le revenu ni impôt sur la fortune immobilière (IFI). « En SCPI, la durée du démembrement proposée va de 5 à 10 ans avec des décotes sur le prix de la part allant de 18 à 30 % », précise Jérémie Aras, directeur général de l'Institut du Patrimoine (groupe PatrimmoFi). ■

## Elle a dit



« C'est le seul placement en "immobilier papier" qui, s'il est détenu en direct, se finance à crédit avec la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt. »

**STÉPHANIE LACROIX**

DG de Primonial REIM

Photo Primonial REIM



## SCPI : les performances de 2019 annoncées par les sociétés de gestion

Les plus forts taux de distribution 2019, en %

SCPI	SOCIÉTÉ	Taux (%)	SCPI	SOCIÉTÉ	Taux (%)
Kyaneos Pierre	Kyaneos AM	6,81	Cœur de ville	Sogénial	5,3
Altixia Commerces	Altixia REIM	6,28	Cap Foncières et Territoires	Foncières et Territoires	5,29
Corum XL	Corum AM	6,26*	LF Opportunité Immo	La Française AM	5,04
Corum Origin	Corum AM	6,25*	Pierre Expension	Fiducial Gérance	5,02
Cœur de régions	Sogénial	6,25	Cristal Rente	Inter Gestion	5,02
Altixia Cadence XII	Altixia REIM	6,12	Efimmo 1	Sofidy	4,97
Vendôme Régions	Norma Capital	6,1	PFO	Perial	4,92
Primopierre	Primonial REIM	5,92	Placement Pierre	Foncia Pierre Gestion	4,91
Épargne Pierre	Atland Voisin	5,85	Logipierre 3	Fiducial Gérance	4,8
Primofamily	Primonial REIM	5,5	Atream Hôtels	Atream AM	4,75

\*taux brut de fiscalité étrangère

«LES ÉCHOS» / SOURCE : LINXEA