

SCPI: des performances toujours de haut vol

Entre une collecte de 8,6 milliards d'euros et une capitalisation de 65 milliards d'euros, le bilan 2019 des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est impressionnant. Surtout lorsque l'on sait que ce segment a doublé de volume en à peine cinq ans et pèse aujourd'hui l'équivalent de 21% des encours du livret A. Il faut dire que les performances ont été régulièrement au rendez-vous. Sur les dix années écoulées, le rendement moyen du secteur n'est jamais passé sous les 4,35%, selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Mieux encore, à l'inverse de la tendance globale, il a légèrement rebondi en 2019, à 4,4%.

Il ne faut pas non plus oublier que le rendement procuré par les dividendes versés chaque année ne constitue qu'une partie des gains potentiels. L'investisseur peut, en parallèle, espérer une revalorisation de ses parts si le portefeuille de la SCPI s'apprécie. L'an dernier, cet effet « revalorisation » a été évalué en moyenne à 1,2%. Ainsi, la performance réelle pour les épargnants a dépassé les 5,5%. Un chiffre loin d'être négligeable dans un contexte de taux au plancher.

Bien entendu, toutes les SCPI ne se valent pas. Il en existe différentes catégories en fonction des actifs visés (bureaux, commerces, portefeuilles diversifiés...). Et au sein de ces catégories, la sélection de SCPI requiert de se pencher sur un nombre important de critères : performances financières, taille, frais, taux d'occupation...

Garder en tête les règles élémentaires de prudence

Pour un particulier, choisir un produit est une tâche qui peut se révéler fastidieuse et complexe. C'est pourquoi, à partir de données fournies par l'IEIF, *Mieux Vivre Votre Argent* analyse chaque année l'ensemble de l'offre proposée au public (voir encadré méthodologie). Ce travail est effectué à la fois sur les SCPI à capital fixe et les SCPI à capital variable (à même de racheter des parts aux investisseurs à tout moment). En revanche, afin de disposer d'une profondeur historique suffisante, nous ne retenons que les SCPI de rendement ayant au minimum cinq ans d'existence.

Cette année, 70 SCPI ont été passées au crible et ont fait l'objet d'une notation. A partir de ces notes, des classements ont été effectués pour distinguer trois SCPI dans chaque catégorie. Comme l'an passé, un podium a été dressé pour les SCPI de bureaux (33 produits) et un autre pour les SCPI de commerces (18 produits). Enfin, compte tenu de leurs résultats assez homogènes, nous avons établi un dernier podium commun aux SCPI diversifiées et aux SCPI spécialisées (19 produits au total). Les tableaux présentés en pages suivantes (voir p. 49 à 51) vous donneront les résultats de ces notations.

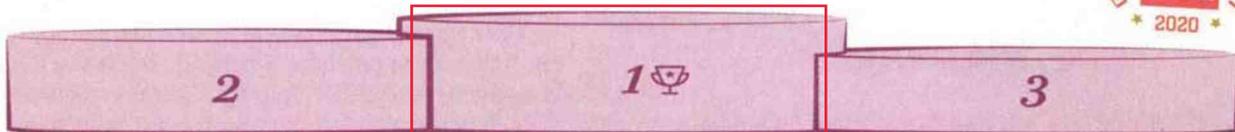
Dans le contexte actuel très incertain, il est malgré tout important de rappeler que l'investissement dans des SCPI, fussent-elles performantes, doit se faire en gardant en tête les règles élémentaires de prudence tout comme les spécificités de ces produits. Le capital engagé dans des parts de SCPI n'est pas garanti. La valeur des parts est directement corrélée à la valeur des actifs en portefeuille, autrement dit à l'état du marché immobilier (principalement commercial). Un tel placement doit donc s'envisager avec un minimum de tolérance au risque et dans la durée (le cas échéant via des versements étalés dans le temps). Enfin, comme le rappellent régulièrement les professionnels, il est préférable de morceler son engagement, c'est-à-dire de le répartir sur plusieurs SCPI afin de lisser le risque. ●

Notre méthodologie

Chaque SCPI a été notée sur 20 points en fonction de ses caractéristiques techniques (8 points) et de ses performances financières (12 points). La note financière est fondée sur deux critères : le taux de rendement interne, ou TRI, à cinq ans (6 points), et la variation du taux de distribution, ou TDVM (6 points). Le TRI mesure la performance globale de la SCPI en intégrant la distribution de dividendes et l'évolution de la valeur des parts. La variation du taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) mesure, quant

à elle, l'évolution du rendement depuis cinq ans. Chaque SCPI a été notée par rapport à la moyenne du secteur. Pour la note technique, plusieurs critères ont été retenus : la capitalisation (2 points) pour apprécier la diversification ; le rapport entre prix d'achat et prix de vente (1 point) pour évaluer les frais à l'entrée ; le report à nouveau (1 point) pour mesurer les réserves constituées, c'est-à-dire le matelas de sécurité ; l'éligibilité ou non à l'assurance vie (1 point) ; les frais de gestion annuels (1 point) ; le taux d'occupation financier (TOF) afin de quantifier la vacance locative du parc (2 points).

Le Grand Prix des SCPI de bureaux



► **France Investipierre, une rentabilité à deux chiffres**

Une présence à Paris, en régions et en Ile-de-France, un parc de 128 000 mètres carrés, réparti entre 108 immeubles et 178 locataires... France Investipierre joue la carte de la diversification. Une stratégie qui porte ses fruits. Le recul du taux de distribution (-1 point en cinq ans) ne doit pas induire en erreur. En valeur, le dividende a bel et bien augmenté. L'affaiblissement du rendement s'explique uniquement par la forte hausse du prix de la part. D'ailleurs, en tenant compte de cet effet de revalorisation, le TRI sur cinq ans culmine à plus de 10%, l'un des meilleurs scores toutes catégories confondues.

- **Gestionnaire:** BNP Paribas REIM France
- **Prix de souscription en 2019:** 329,40 €
- **Année de création:** 1986

Primopierre, l'un des poids lourds du secteur

Un taux de distribution en hausse de 0,9 point en cinq ans et ayant atteint 5,92% en 2019, un TRI de 4,25% dans la moyenne du secteur, les solides performances de Primopierre ont fait la différence dans sa catégorie. Concentrée sur la France (65% du portefeuille en Ile-de-France, 20% à Paris et 15% en régions), la SCPI capitalise près de 3 milliards d'euros et dispose d'un patrimoine de 587 000 mètres carrés. Elle a, en outre, la capacité de se positionner sur des actifs de taille importante occupés par des entreprises de premier plan.

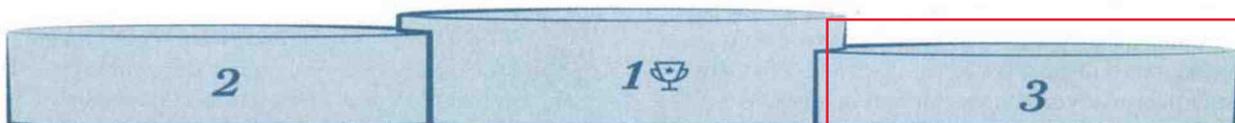
- **Gestionnaire:** Primonial REIM
- **Prix de souscription en 2019:** 208 €
- **Année de création:** 2008

Fructipierre, la régularité récompensée

Régularité est un terme qui caractérise parfaitement les résultats de Fructipierre. Avec son parc de 152 000 mètres carrés majoritairement situé dans la capitale (61%), cette SCPI pesant un milliard d'euros a maintenu ces dernières années un taux de distribution conforme à la moyenne du secteur et compris dans une fourchette de 4,06 à 4,46%. A l'image du marché, le rendement a même légèrement augmenté en 2019 (+0,2 point) après que la société a porté son dividende de 22,10 à 23 euros. Précisons de surcroît que le maintien d'un dividende de 23 euros fait partie des objectifs pour 2020.

- **Gestionnaire:** AEW Ciloger
- **Prix de souscription en 2019:** 583,15 €
- **Année de création:** 1974

Le Grand Prix des SCPI de commerces



Novapierre Allemagne, des opportunités outre-Rhin

La valeur n'attend point le nombre des années. Trop jeune pour figurer dans notre classement l'an passé, Novapierre Allemagne y fait une entrée remarquée en s'octroyant la deuxième place. Comme son nom le laisse deviner, la SCPI de Paref Gestion cible pour l'heure un seul pays: l'Allemagne. Elle y dispose d'un patrimoine d'immobilier commercial d'une surface totale de plus de 385 000 mètres carrés, réparti sur 56 lignes. Elle s'intéresse notamment aux *retail parks*, c'est-à-dire les zones d'activité commerciale à ciel ouvert dont le développement outre-Rhin est particulièrement soutenu.

- **Gestionnaire:** Paref Gestion
- **Prix de souscription en 2019:** 260 €
- **Année de création:** 2014

Cristal Rente, une stratégie qui confirme sa pertinence

Le leader conserve sa couronne. Comme l'an passé, Cristal Rente arrive en tête des SCPI de commerces. La stratégie qui consiste à se focaliser sur les commerces en régions tout en s'ouvrant à d'autres actifs, comme les maisons de retraite ou les parkings, a une nouvelle fois payé. En témoignent le taux d'occupation de 95,47% et les performances financières de haut vol. Le taux de distribution (5,02% en 2019) n'a jamais chuté sous les 5% au cours des cinq dernières années et le TRI, qui culmine à 7,48%, est le meilleur de la catégorie.

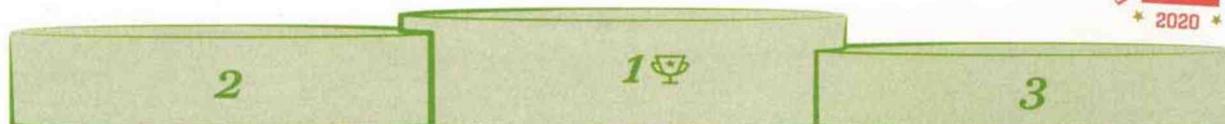
- **Gestionnaire:** Inter Gestion
- **Prix de souscription en 2019:** 1224,30 €
- **Année de création:** 2011

Patrimmo Commerce, la carte de la diversification

Après avoir échoué au pied du podium l'an passé, Patrimmo Commerce grimpe cette fois sur la troisième marche. La diversification est ici le maître-mot. La SCPI de Primonial REIM vise différents types d'enseignes et de locaux (centres-villes, galeries marchandes, centres commerciaux, parcs d'activité...). Elle s'attache en parallèle à respecter un mix géographique équilibré. Si la province reste prépondérante (54% des actifs) dans son portefeuille, elle œuvre désormais également en Belgique, en Italie, aux Pays-Bas et en Allemagne (20% au total).

- **Gestionnaire:** Primonial REIM
- **Prix de souscription en 2019:** 197 €
- **Année de création:** 2011

Le Grand Prix des SCPI diversifiées et spécialisées



Pierrevenus, un profil équilibré

Cette SCPI diversifiée présente un TRI (4,40%) et un taux de distribution (4,69% en 2019) légèrement inférieurs à ceux de ses concurrentes directes. Mais, à l'échelle du secteur, les performances restent de très belle facture et Pierrevenus obtient des notes techniques élevées (frais, capitalisation, taux d'occupation...) qui en font un produit au profil équilibré. Cette société, investie dans 70 lignes en France, a, en outre, une particularité. Le prix de 281,94 euros vaut pour les souscriptions de moins de 250 000 euros. Au-delà, il passe à 276,58 euros. Enfin, bien que dédié à un contrat d'assurance vie d'Aviva, ce produit est accessible en direct.

- **Gestionnaire :** Foncia Pierre Gestion
- **Prix de souscription en 2019 :** 281,94 €
- **Année de création :** 1988

Corum Origin, des résultats de premier plan

Dans une catégorie où les scores des meilleures SCPI sont extrêmement serrés, Corum Origin a notamment fait la différence grâce à son taux de distribution généreux et régulier. Au cours des cinq dernières années, il n'est jamais tombé en dessous de 6,25%. Une performance qui lui a, par ailleurs, permis d'afficher un TRI sur cinq ans de 5,65%, supérieur de un point à la moyenne du secteur. Ciblent principalement des actifs à haut rendement situés à l'étranger (Allemagne, Italie et Pays-Bas représentent 52% du portefeuille), cette SCPI encore jeune revendique un taux d'occupation de 98,90%, parmi les plus hauts.

- **Gestionnaire :** Corum AM
- **Prix de souscription en 2019 :** 1090 €
- **Année de création :** 2012

PFO, la zone euro en relais des régions

Classée dans la catégorie diversifiée, la SCPI de Perial AM mise essentiellement sur trois types d'actifs : les bureaux (52% du portefeuille), les hôtels (22%) et les commerces (19%). Au niveau géographique, elle s'est initialement tournée vers les régions (46% des actifs), et s'intéresse désormais à la zone euro pour diversifier ses positions (Allemagne, Italie, Pays-Bas...). Grâce à ce positionnement, PFO s'offre des performances brillantes et une belle troisième place. Elle dispose même d'une marge de progression intéressante si l'on regarde son TOF de 89,6%, plutôt modeste par rapport aux normes du secteur.

- **Gestionnaire :** Perial Asset Management
- **Prix de souscription en 2019 :** 966 €
- **Année de création :** 1998

70 SCPI notées sur leur qualité et leur performance

Nom de la SCPI (société de gestion)	Capital	Date de création	TRI 5 ans ⁽¹⁾	TDVM 2019 ⁽²⁾	Eligibilité assurance vie	Note finan. /12	Note technique /8	Note globale /20
BUREAUX								
Primopierre (Primonial REIM)	Variable	08/08/08	4,25%	5,92%	Oui	8,83	5,00	13,83
France Investipierre (BNP Paribas REIM France)	Fixe	31/12/86	10,40%	4,06%	Oui	6,81	6,50	13,31
Fructipierre (AEW Ciloger)	Fixe	30/03/74	5,66%	4,25%	Oui	7,20	6,00	13,20
LF Grand Paris Patrimoine (La Française REM)	Variable	07/10/99	4,01%	4,28%	Oui	7,02	6,00	13,02
Placement Pierre (Foncia Pierre Gestion)	Variable	22/04/86	7,94%	4,92%	Oui	7,26	5,50	12,76
Elysées Pierre (HSBC REIM France)	Variable	03/02/86	8,11%	3,72%	Oui	6,10	6,50	12,60
Immo Placement (Atland Voisin)	Fixe	20/06/68	5,92%	5,51%	Non	7,59	5,00	12,59
Efimmo 1 (Sofidy)	Variable	05/10/87	4,13%	4,97%	Oui	6,36	6,00	12,36
Selectinvest 1 (La Française REM)	Variable	24/02/75	2,95%	4,10%	Oui	5,66	6,50	12,16
Fructirégions Europe (AEW Ciloger)	Fixe	24/10/95	5,86%	4,39%	Oui	6,59	5,50	12,09
Epargne Foncière (La Française REM)	Variable	06/11/68	4,70%	4,40%	Oui	5,41	6,50	11,91
CM-CIC Pierre Investissement (CM-CIC SCPI Gestion)	Fixe	02/12/85	3,60%	4,30%	Non	6,88	5,00	11,88

(1) Taux de rentabilité interne (2015-2019). (2) Taux de distribution sur valeur de marché. Données : IEIF.

Votre argent Placements

70 SCPI notées sur leur qualité et leur performance

Nom de la SCPI (société de gestion)	Capital	Date de création	TRI 5 ans ⁽¹⁾	TDVM 2019 ⁽²⁾	Eligibilité assurance vie	Note finan. /12	Note technique /8	Note globale /20
Eurofoncière 2 (La Française REM)	Variable	30/03/82	3,13%	4,43%	Oui	5,19	6,50	11,69
PFO 2 (Perial Asset Management)	Variable	29/06/09	4,61%	4,61%	Oui	6,00	5,50	11,50
Selectipierre 2 (Fiducial Gérance)	Variable	26/04/78	14,33%	3,56%	Oui	6,00	5,50	11,50
Allianz Pierre (Immovalor Gestion, Groupe Allianz)	Variable	01/11/83	3,62%	4,20%	Oui	5,58	5,50	11,08
Soprente BNP Paribas REIM France	Variable	10/03/80	13,21%	4,10%	Non	6,00	5,00	11,00
Accès Valeur Pierre (BNP Paribas REIM France)	Fixe	05/12/79	8,31%	4,02%	Oui	6,28	4,50	10,78
Génépierre (Amundi Immobilier)	Variable	28/07/78	3,12%	4,22%	Oui	4,15	6,50	10,65
Multimmobilier 2 (La Française REM)	Variable	11/12/91	4,43%	4,21%	Oui	4,62	6,00	10,62
Crédit Mutuel Pierre 1 (La Française REM)	Variable	07/06/73	2,59%	4,00%	Oui	5,05	5,50	10,55
Accimmo-Pierre BNP Paribas REIM France	Variable	30/03/92*	4,19%	4,01%	Non	5,23	5,00	10,23
Unidelta Deltager (6 caisses régionales Crédit Agricole)	Fixe	05/07/90	5,14%	4,85%	Non	5,72	4,50	10,22
LF Europippo (La Française REM)	Variable	31/07/14	3,39%	4,05%	Oui	4,70	5,50	10,20
PF Grand Paris (Perial Asset Management)	Variable	15/12/66	6,91%	4,38%	Non	6,18	4,00	10,18
Atlantique Mur Régions (Grand Ouest Gestion d'Actifs)	Variable	09/10/87	2,64%	4,87%	Non	5,58	4,50	10,08
Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier)	Variable	13/12/02	5,28%	3,65%	Oui	4,08	6,00	10,08
Ufrance immobilier (Primonial REIM)	Fixe	05/10/88	3,27%	4,95%	Non	5,60	4,00	9,60
Laffitte Pierre (AEW Ciloger)	Variable	28/12/00	3,70%	4,03%	Oui	4,06	5,50	9,56
Edissimo (Amundi Immobilier)	Variable	09/05/86	3,75%	4,00%	Oui	3,48	5,50	8,98
Notapierre (Unofi-Gestion d'actifs)	Variable	16/08/88	2,96%	4,00%	Non	3,00	5,50	8,50
Pierre Privilège (La Française REM)	Variable	26/03/90	3,19%	4,36%	Non	4,31	4,00	8,31
Le Patrimoine Foncier (Foncia Pierre Gestion)	Fixe	29/10/68	1,76%	4,71%	Non	2,80	3,00	5,80
COMMERCES								
Cristal Rente (Inter Gestion)	Variable	20/04/11	7,48%	5,02%	Non	8,36	4,50	12,86
Novapierre Allemagne (Paref Gestion)	Variable	07/01/14	3,30%	4,45%	Non	8,22	4,00	12,22
Patrimmo Commerce (Primonial REIM)	Variable	06/09/11	3,77%	4,61%	Oui	5,49	6,00	11,49
Pierre Sélection (BNP Paribas REIM France)	Fixe	08/06/76	3,70%	4,35%	Non	6,82	4,50	11,32
Novapierre 1 (Paref Gestion)	Variable	16/11/99	3,14%	4,21%	Oui	5,21	6,00	11,21
Immortente 2 (Sofidy)	Fixe	27/07/11	5,09%	2,95%	Oui	6,48	4,50	10,98
Actipierre 3 (AEW Ciloger)	Fixe	05/03/91	3,99%	5,15%	Non	6,65	4,00	10,65

(1) Taux de rentabilité interne (2015-2019). (2) Taux de distribution sur valeur de marché. Données : IEIF.

70 SCPI notées sur leur qualité et leur performance

Nom de la SCPI (société de gestion)	Capital	Date de création	TRI 5 ans ⁽¹⁾	TDVM 2019 ⁽²⁾	Eligibilité assurance vie	Note finan. /12	Note technique /8	Note globale /20
Cœur de ville (Sogenial Immobilier)	Variable	18/03/13	3,53%	5,30%	Non	7,57	3,00	10,57
Actipierre 1 (AEW Ciloger)	Fixe	28/11/81	6,31%	4,83%	Non	6,56	4,00	10,56
Foncia Pierre Rendement (Foncia Pierre Gestion)	Variable	04/07/90	4,16%	4,59%	Oui	5,53	5,00	10,53
Sofipierre (Sofidy)	Variable	17/07/89	5,49%	4,51%	Non	6,45	4,00	10,45
Actipierre Europe (AEW Ciloger)	Variable	07/10/07	3,71%	4,00%	Oui	4,16	6,00	10,16
Ficommerce (Fiducial Gérance)	Variable	26/03/86	2,97%	4,57%	Oui	4,74	5,00	9,74
Actipierre 2 (AEW Ciloger)	Fixe	07/01/87	1,65%	5,46%	Non	5,98	3,50	9,48
Pierre Plus (AEW Ciloger)	Variable	30/08/91	3,22%	4,10%	Oui	3,47	6,00	9,47
Cifocoma 2 (Paref Gestion)	Fixe	30/12/77	-5,27%	4,09%	Oui	3,66	5,00	8,66
Foncière Remusat (Atland Voisin)	Fixe	31/01/89	3,95%	5,31%	Non	5,33	2,50	7,83
Cifocoma (Paref Gestion)	Fixe	08/03/68	-2,34%	4,22%	Non	1,49	3,50	4,99
DIVERSIFIÉES								
Corum Origin (Corum AM)	Variable	01/02/12	5,65%	6,25%	Non	7,83	4,50	12,33
Pierrevenus (Foncia Pierre Gestion)	Variable	28/10/88	4,40%	4,69%	Oui	5,74	6,50	12,24
PFO (Perial Asset Management)	Variable	25/11/98	6,43%	4,92%	Non	8,16	4,00	12,16
Unicep France II (Foncière et Immobilière de Paris)	Fixe	02/11/68	4,91%	5,34%	Non	9,25	2,50	11,75
Immorente (Sofidy)	Variable	28/11/88	3,91%	4,64%	Oui	5,99	5,50	11,49
Atlantique Pierre 1 (Paref Gestion)	Fixe	29/05/86	3,51%	6,12%	Non	8,36	3,00	11,36
Epargne Pierre (Atland Voisin)	Variable	18/07/13	4,81%	5,85%	Non	6,61	4,50	11,11
Pierre Expansion (Fiducial Gérance)	Variable	04/11/87	5,09%	5,00%	Non	7,41	3,00	10,41
Atout Pierre Diversification (AEW Ciloger)	Variable	18/11/87	3,30%	4,14%	Non	4,53	5,50	10,03
Capiforce Pierre (Paref Gestion)	Fixe	09/12/82	1,04%	5,95%	Non	6,78	3,00	9,78
LF Opportunité Immo (La Française REM)	Variable	01/08/12	3,43%	5,04%	Oui	5,05	4,50	9,55
Immo Evolutif (AEW Ciloger)	Variable	05/06/03	3,84%	4,00%	Non	4,88	4,50	9,38
L'Oustal des Aveyronnais)	Fixe	15/03/93	7,32%	3,37%	Non	5,24	3,50	8,74
Buroboutic (Fiducial Gérance)	Variable	01/12/86	2,52%	4,42%	Non	3,24	4,00	7,24
SPÉCIALISÉES								
Logipierre 3 (Fiducial Gérance)	Variable	15/04/86	12,05%	5,03%	Non	8,23	3,00	11,23
Primovie (Primonial REIM)	Variable	19/07/12	4,29%	4,51%	Oui	5,50	5,50	11,00
Pierval Santé (Euryale Asset Management)	Variable	06/12/13	3,12%	5,05%	Non	5,93	5,00	10,93
Foncia Cap'Hebergimmo (Foncia Pierre Gestion)	Variable	15/05/13	4,33%	4,71%	Non	6,81	3,50	10,31
Interpierre France (Paref Gestion)	Variable	28/11/91	3,34%	5,00%	Oui	5,68	4,00	9,68

(1) Taux de rentabilité interne (2015-2019). (2) Taux de distribution sur valeur de marché. Données : IEIF.