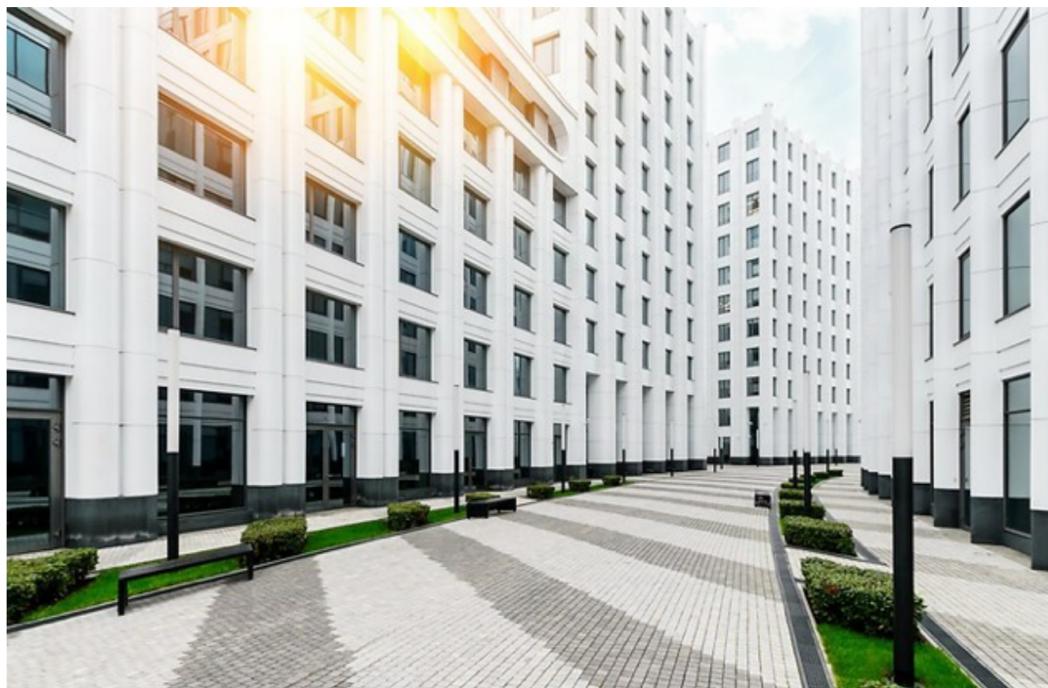


Immobilier papier : 6 idées fausses sur les SCPI

LAURENCE BOCCARA / JOURNALISTE | LE 06/09 À 18:09



Attention, les revenus provenant des SCPI ne sont pas garantis. - Shutterstock

Certaines incertitudes ou des a priori circulent à propos des SCPI. Voici 6 fausses idées tenaces qui méritent un décryptage.

Souscrire des parts de SCPI, c'est se simplifier la tâche vu les écueils d'une gestion immobilière en direct. Mais gare aux idées reçues !

1 Les meilleures SCPI ont le meilleur rendement

Les rendements les plus élevés (6 % et plus) sont affichés par des SCPI créées il y a moins de cinq ans. Elles sont à la tête d'un patrimoine immobilier neuf ou récent encore facile à gérer car ne nécessitant pas de travaux.

Or, « *en immobilier, il n'y a pas de secret. La règle est la même pour tous les investisseurs. Si le rendement est plus élevé que la norme, c'est que l'actif comprend une dose de risque. Même s'il n'a pas coûté cher et génère des revenus élevés sur la durée, la qualité du bâtiment ou sa localisation peuvent se révéler peu qualitatifs* », avertit Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi. com.

Analyser **l'historique des résultats** permet justement de comprendre si la dernière performance servie est exceptionnelle ou habituelle. Le taux de rendement interne (**TRI**) permet aussi de vérifier la stabilité des résultats. Cette notion est utile pour ceux qui souhaitent percevoir des revenus réguliers afin de doper une future pension de retraite ou de rembourser un crédit.

Lire aussi :

- > [Logement : où investir pour louer rapidement ?](#)
- > [Immobilier européen : où investir pour faire les meilleures affaires](#)
- > [SCPI : faire le bon choix](#)

2 Le rendement affiché est garanti

Même si ce placement a la réputation de servir un rendement régulier à date fixe, ce dernier n'a absolument rien de garanti. « *La SCPI a un sous-jacent immobilier. Les valeurs de transactions et locatives sont susceptibles de varier selon le marché* », rappelle Guillaume Eyssette. Des immeubles mal placés ou vétustes, qui se louent mal ou pas du tout ; un ralentissement de l'activité économique qui oblige les entreprises à faire des économies sur leurs surfaces ; une baisse du marché des loyers de bureaux sont autant de facteurs susceptibles de sabrer les revenus locatifs de la SCPI.

Il faut donc s'informer sur la répartition géographique (de préférence équilibrée) de la SCPI, sa taille, l'âge des immeubles en portefeuille et sur son taux d'occupation. « *Attention au poids trop élevé dans un portefeuille, d'immeubles occupés par un monolocataire. Si cet occupant unique s'en va ou négocie son loyer à la baisse, cela risque d'affecter le rendement* », souligne Jérémy Aras, directeur associé de l'Institut du Patrimoine.

3 Une SCPI n'achète que des bureaux

L'immobilier de bureau n'est pas le seul type d'investissement de la SCPI. Face à l'appétit des investisseurs pour les SCPI et à l'abondance de liquidités, les acteurs de ce secteur ont agrandi leur terrain de jeu, et donc leur champ d'investissement. Depuis cinq ans, de nouveaux véhicules sont apparus avec différentes thématiques telles que l'hôtellerie, la logistique, les résidences services et les établissements de santé. « *Certains opérateurs achètent des maisons de retraite, des maternités, des laboratoires, des crèches et des cliniques* », détaille Sigrid Duhamel, présidente de BNP Paribas REIM France.

Si des sociétés de gestion adoptent une stratégie diversifiée en mêlant tous ces actifs au sein d'une même SCPI, d'autres se spécialisent et ciblent des niches spécifiques. Ainsi, quelques sociétés de gestion ont choisi d'investir dans les bureaux et les commerces hors de France, majoritairement en Europe (voir illustration). Et une petite dizaine d'autres SCPI jouent la carte de l' **immobilier résidentiel** en France.

« Certaines SCPI investissent déjà dans des villes qui seront, à terme, desservies par une gare du Grand Paris Express et jouent sur l'effet JO 2024 qui boostera le développement de certains quartiers », remarque Paul Bourdois. Il s'agit des SCPI dites « fiscales » (Pinel, Malraux, déficit foncier). Comme l'immobilier détenu en direct, la détention de ces parts ouvre droit aux mêmes avantages fiscaux. Sauf que l'effet fiscal pour le contribuable, notamment dans le neuf, prend effet à la souscription des parts et non pas à la livraison du bien comme pour un achat d'un bien en direct.

4 Inutile de multiplier les SCPI

Une SCPI détient certes plusieurs actifs, mais cette diversification n'est pas forcément suffisante. Limiter le risque, c'est prendre soin de ne pas mettre tous ses oeufs dans le même panier. Aussi, il est conseillé de se composer un portefeuille en mixant des SCPI d'un même secteur, de combiner les thématiques d'investissement, le tout sans oublier de mixer les sociétés de gestion.

Ce cocktail permet de jouer sur plusieurs tableaux afin d'optimiser son rendement quand tout va bien ou de le préserver en cas de période difficile. Plus le portefeuille immobilier est diversifié, moins la SCPI sera exposée aux aléas du marché locatif et sujette à des variations erratiques de revenu, donc de rendement.

5 Un gros « report à nouveau » est indispensable

Les sociétés de gestion de SCPI ont souvent tendance à mettre en avant l'existence d'une réserve appelée « report à nouveau ». Il s'agit d'une poche de trésorerie souvent bien remplie qui a pour fonction de lisser dans le temps les résultats de la SCPI en cas d'évolution erratique du marché immobilier.

Pour Frédéric Puzin, président de Corum Asset Management, disposer de cette trésorerie d'appoint notamment pour les SCPI à capital variable, « ne sert à rien ». « En abondant le **report à nouveau**, on prive le porteur de part d'une partie de ses dividendes de l'année. De plus, cet argent mis de côté ne rapporte rien car il est placé sur des comptes à terme aux performances faibles. Mieux vaut s'en passer », ajoute ce dernier. Cette politique systématique du report à nouveau est surtout en vigueur chez les « anciennes » SCPI. C'est aujourd'hui moins pratiqué chez les SCPI plus récentes (moins de 10 ans).

6 Les frais sont indolores

Même si le rendement servi est toujours net de frais, il convient de s'y intéresser de près car des écarts existent selon les SCPI. Les sociétés de gestion prélèvent au moment de la souscription de frais d'entrée compris entre 8 et 10 % du montant investi. A cela s'ajoutent des frais de gestion annuelle de l'ordre de 10 à 14 %.

Attention, certaines sociétés de gestion expriment ces frais hors **TVA**, ce détail est important à relever. Pour amortir ces frais dans le temps, il faut conserver les parts au moins cinq ans, sachant que pour que la part puisse se valoriser il faut se donner dix ans minimum.●

Laurence Boccara