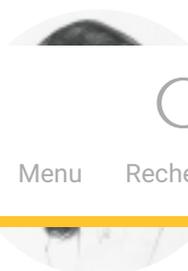


Le nouvel eldorado des SCPI



Menu Rechercher

VALEURS ACTUELLES

LE CLUB

Abonnement

EN DIRECT



Notoriété croissante, rendements records : les sociétés civiles de placement immobilier offrent des perspectives intéressantes.

Et les SCPI redonnèrent le moral aux épargnants. Après une année 2018 agitée

sur les marchés financiers du monde entier, Bourse de Paris en tête, les SCPI, communément appelées « pierre-papier », ont affiché un rendement net moyen de 4,35 %. Loin devant l'assurance vie (1,6 % en moyenne) et le Livret A (0,75 %) qui rapportent désormais moins que l'inflation. « *Les SCPI restent une niche peu connue du grand public : pour 1 euro investi en SCPI, il y en a 40 en assurance vie* », constate Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI, une plate-forme donnant accès à la « pierre-papier ». C'est pour adresser un message de confiance que les professionnels multiplient aujourd'hui leur communication.

Si l'immobilier représente un moyen de se constituer des revenus complémentaires, les SCPI dites de rendement permettent d'investir dans la pierre sans les contraintes de gestion. Ce sont les sociétés financières qui se chargent de trouver les locataires, de payer les travaux, les charges de syndic, les taxes foncières... On parle ainsi de placement mutualisé, où le risque est réparti entre des centaines d'investisseurs et sur différents marchés immobiliers, en France ou en Europe.

En 2018, les SCPI les plus populaires sont celles qui investissent dans les bureaux - Edissimmo, Primopierre, Accimmo... - , dans le secteur de la santé - Primovie, Pierval Santé -, dans les commerces - Paramètres de Gestion de la Confidentialité (leur patrimoine est réparti partout en Europe ou dans différentes classes d'actifs). En termes de performances, ces dernières affichent la plus forte rentabilité : 7,28 % de taux de distribution sur valeur de marché - autrement dit le rendement - pour Corum Origin (gérée par Corum) et 5,97 % pour Épargne Pierre (gérée par Voisin). À cela s'ajoute une éventuelle valorisation de chaque part de SCPI en fonction de l'évaluation du patrimoine immobilier réalisé chaque année. À l'instar de l'assurance vie, les SCPI sont des placements à long terme, dont la détention ne peut s'envisager qu'au moins pour dix ans.

Entre 4 et 8 % de rendement annuel depuis vingt ans

Pour certains, l'engouement est tel qu'une bulle serait en train de se former. «

Faux », répond Paul Bourdois. L'évolution du rendement sur les cinq dernières années est en légère baisse, ce qui est contraire au principe d'une bulle. « *Sur vingt ans, les SCPI n'ont jamais servi moins de 4 % de rendement et jamais plus de 8 % : la rentabilité fluctue dans cette bande rassurante* », complète le professionnel. Qui plus est, le rendement futur, d'ici à deux ans, pourrait remonter à la faveur d'une anticipation d'une hausse des taux d'intérêt. Sans compter que les carnets de commandes de bureaux en France se remplissent de nouveau et que les professionnels s'ouvrent de plus en plus au marché européen : certaines SCPI investissent en Allemagne et en Europe du Sud, principalement en Espagne et au Portugal, où le rendement locatif des bureaux atteint entre 6 et 7 %.

Résultat, dans ce marché en croissance, la concurrence est de plus en plus rude. Les SCPI, créées par des sociétés de gestion, sont distribuées par les sociétés elles-mêmes, ou par des intermédiaires, banques, conseillers indépendants en gestion de patrimoine et plates-formes en ligne. En ce qui concerne les frais de gestion, mauvaise surprise. Les frais de souscription qui portent mal leur nom, car ils sont supportés à la revente des parts, sont extrêmement élevés, entre 8 et 12 % de la valeur de la part, ce qui explique que l'investissement se conçoit sur le long terme.

Cet article vous est offert par Valeurs Actuelles dans le but de vous faire découvrir ses formules d'abonnement. Convaincu(e) ? **Abonnez-vous.**

C O M M E N T A I R E S

Vous devez être abonné pour réagir.

CONNEXION

JE M'ABONNE
