



Immobilier : 5 questions avant d'investir dans une SCPI

Dossier spécial placements, épisode 2/12.

Le succès des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ne se dément pas : en 2015, leur collecte a bondi de 30 %, pour atteindre 4,06 milliards d'euros. La mécanique des 166 produits répertoriés par l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) est bien huilée : ces sociétés achètent des immeubles, des commerces et parfois d'autres bâtiments (entrepôts, hôtels, cliniques...) pour percevoir des loyers qu'elles redistribuent à leurs porteurs de parts sous forme de généreux dividendes. Sauf accident, l'appréciation de leur patrimoine entraîne aussi une revalorisation des parts à long terme ; ce qui rend ce placement doublement intéressant. Fiscalement, leurs souscripteurs les déclarent comme des loyers, mais ils échappent aux contraintes de la gestion d'une location et aux risques d'impayés.

1 – Quelle rentabilité attendre ?

Après 5,07 % en 2014, la performance moyenne des SCPI est tombée à 4,85 % en 2015, selon l'Aspim-IEIF. Seuls deux produits sont parvenus à dépasser 6 % l'an dernier : Corum Conviction (Corum) et Epargne pierre (Voisin). En 2016, la rentabilité moyenne devrait se situer aux alentours de 4,60 %.

Lire aussi : Sociétés de placement immobilier : les indépendants sont les plus performants

Un souscripteur peut espérer une rentabilité supérieure à 4 % par an dans les prochaines années. Au-delà, tout dépendra de l'évolution des taux d'intérêt et de la reprise du marché des bureaux. Attention, les perspectives de revalorisation des actifs en portefeuille paraissent désormais limitées et il est prudent de ne pas tableur sur un tel scénario.

2 – Quel horizon de placement ?

Le niveau élevé des frais d'entrée (environ 10 %) interdit les allers-retours et impose un horizon de placement d'au moins huit à dix ans. Sur une aussi longue période, une augmentation des coûts de financement est probable ; ce qui pénaliserait ces produits, même si la plupart des baux prévoient une indexation des loyers sur l'inflation.

3 – Quel montant investir ?

Il est recommandé de ne pas consacrer plus de 15 % de son patrimoine aux SCPI, car il s'agit d'un placement peu liquide. Le rachat des parts n'est pas garanti et le niveau élevé des frais d'entrée pénalise lourdement ceux qui sont amenés à revendre rapidement. En outre, le capital n'est pas protégé. En cas de crise du marché des bureaux, qui constitue l'essentiel de l'actif de ces produits, des moins-values sont possibles.

Dans les années 1990, le retournement brutal du secteur immobilier avait provoqué une crise de liquidités sur le marché des SCPI et de nombreux épargnants étaient restés longtemps sans pouvoir vendre leurs parts. Le marché secondaire est aujourd'hui mieux organisé ; ce qui facilite la revente, mais cela ne constitue pas une assurance tous risques.

4 – Quel niveau de risque ?

Par construction, les SCPI sont résilientes. Même dans les périodes difficiles pour l'immobilier d'entreprise, qui peut entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus en portefeuille, la solidité des baux (de six ou neuf ans) conclus par une SCPI la protège. Sauf catastrophe, elle continue à toucher les loyers prévus, ce qui lui permet d'attendre des jours meilleurs. La dernière crise qui a frappé le secteur, en 2008, a permis de le vérifier. Mais cela ne signifie pas que les SCPI sont à l'abri d'une crise durable de l'immobilier d'entreprise. En France, ce marché reste difficile : la reprise se fait attendre et le niveau des loyers, s'il a cessé de baisser, stagne.

En dépit de cette atonie, l'afflux de liquidités dû à la faiblesse des taux d'intérêt dope

artificiellement le prix des actifs. C'est pourquoi le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a lancé récemment un avertissement : il considère que l'immobilier commercial français pourrait être surévalué de 15 % à 20 %, avec des pointes à 30 % pour certains segments, tels que les bureaux parisiens. Cette situation pousse les gérants de SCPI à investir à l'étranger, en particulier en Allemagne. **Primonial**, La Française REM et BNP Paribas Real Estate **font partie des sociétés de gestion les plus avancées sur ce plan**. D'autres lancent des SCPI thématiques, centrées sur des secteurs comme l'hôtellerie ou la santé.

Lire aussi : Des SCPI pour miser sur les régions

5 – Comment choisir ?

Si leurs performances paraissent homogènes dans un cycle haussier, toutes les SCPI ne se valent pas. En cas de durcissement du marché des bureaux, les plus menacées seraient celles qui possèdent des immeubles en voie d'obsolescence, car elles auront du mal à attirer de nouveaux locataires à la fin des baux en cours.

Il faut donc privilégier les SCPI qui gèrent activement leur patrimoine, et éviter celles qui le laissent vieillir. Pour les repérer, il est conseillé d'éplucher les rapports annuels des SCPI, qui détaillent la composition de leur portefeuille. Principaux prescripteurs de ces produits, les conseillers en gestion de patrimoine recommandent aux épargnants de « panacher » leurs investissements.

Lire aussi : Gare aux défauts cachés des « SCPI fiscales »

Les SCPI « anciennes » sont considérées comme les plus sûres, car leur portefeuille est très diversifié. Les produits créés récemment, davantage tournés vers l'international, présentent un profil plus risqué. Attention, si investir à l'étranger est à la mode, seules les sociétés de gestion les mieux structurées sont aptes à le faire dans de bonnes conditions. Enfin, intégrer dans son portefeuille une SCPI thématique ou une SCPI bénéficiant du régime de défiscalisation Pinel est une façon judicieuse de diversifier les risques.

Sachez, pour terminer, qu'il est possible d'acheter des parts de SCPI à crédit en déduisant les intérêts de l'emprunt de revenus perçus. Et de les placer dans un contrat d'assurance-vie, même si les compagnies d'assurances ont une fâcheuse tendance à limiter leur offre aux SCPI maison.

Episode précédent du dossier spécial placements :

Lire aussi : Epargne retraite : ce qu'il faut savoir avant de souscrire un PERP