

*Pierre papier*

Bien s'orienter au pays des SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier deviennent de plus en plus accessibles, mais engageant pour de longues périodes. Alors, autant les sélectionner avec soin. Nos conseils.

Les épargnants ne parlent plus que d'elles, qui ont affiché en 2016 une collecte nette record de 5,562 milliards d'euros, en hausse de 30% par rapport à 2015. Les SCPI, sociétés civiles de placement immobilier pouvant regrouper plusieurs milliers d'associés, qui achètent des immeubles de bureaux et des murs de boutiques puis en encaissent les loyers, ont encore distribué un rendement brut moyen supérieur à 4,5% en 2016. Portées par cette performance attractive et les excellentes conditions de crédit, les SCPI séduisent des Français de plus en plus jeunes.

Comment choisir des SCPI

Pour sélectionner une SCPI, il faut d'abord regarder son TDVM, taux de distribution sur valeur de marché, qui correspond, peu ou prou, au rendement. Certaines SCPI ont aussi des réserves (pour lisser le revenu distribuable), et même parfois de la plus-value distribuable. Ainsi, l'an dernier, les dividendes distribués par BTP Immobilier s'élevaient à 9,5%, dont 4,5% étaient issus de la plus-value. Il faut ensuite surveiller le nombre d'actifs : « Pour une

même capitalisation, 100 actifs valent mieux que 10, cela dilue le risque », explique Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

Sur la qualité des biens en portefeuille, l'indicateur le plus pertinent est le taux d'occupation financier (TOF), qui établit le rapport entre ce qui est facturé et ce qui serait facturable si tous les biens de la SCPI étaient occupés et si aucune remise de loyer

n'avait lieu. Dans les commerces, le TOF moyen est de 91% ; il est de 88% dans les bureaux. Attention aussi au prix : « La valeur d'acquisition doit être proche de la valeur de reconstitution », affirme Jonathan Dhiver, c'est-à-dire de la valeur d'expertise (prix de marché du patrimoine), augmentée des frais que coûterait la reconstitution du patrimoine (compter une dizaine de pourcent pour les frais d'agence et de mutation). Enfin, il faut veiller à la liquidité de la SCPI, c'est-à-dire la capacité de la société de gestion à vendre les parts de l'associé sur le marché et à les lui régler. « Pour une SCPI à capital variable, il ne doit y avoir aucune part en attente de retrait, c'est-à-dire en attente d'acheteurs. Pour une SCPI à capital fixe, au-delà de 0,5% du nombre de parts, c'est trop », précise Jonathan Dhiver.

Comment les acheter

Faut-il acquérir des parts de SCPI comptant ou à crédit ? Avec les taux

Baptiste Moeglin, fonctionnaire.

“J'ai investi dans trois SCPI avec trois crédits différents”



Je voulais profiter des taux bas de crédit, mais il était hors de question pour moi d'acheter ma résidence principale puisque je déménage presque tous les ans. J'ai ensuite pensé à acheter un appartement pour le mettre en location, mais je n'aurais jamais pu le gérer seul, car je n'aurais jamais été sur place.

J'avais donc besoin d'un produit « clés en main ». De plus, je redoutais les problèmes avec les locataires. L'équipe de MeilleureSCPI.com m'a alors expliqué qu'avec les SCPI, les porteurs de parts ont une multitude de locataires, ce qui dilue le risque. J'ai réparti mon investissement sur

trois SCPI différentes, avec trois crédits différents, qui sont couverts à 90% par mes dividendes. Pour l'instant, j'ai dans l'idée de les garder quinze ou vingt ans. Je verrai ensuite si je les vends pour acheter autre chose, ou si j'utilise les loyers pour me réendetter. ■

Collection personnelle



Un panel de SCPI aux profils variés

NOM DE LA SCPI SOCIÉTÉ DE GESTION	TDVM 2016	SEUIL MINIMAL D'INVESTISSEMENT	COMMENTAIRES
PF02 Perial	4,55%	30 parts 5 820 euros	88% de bureaux et 8% de commerces, 50% régions et 50% Ile-de-France : cette grande classique est accessible notamment via le contrat Mes-placementsliberte.fr
Epargne foncière La Française	4,70%	1 part 785 euros	Essentiellement investie en immeubles de bureaux (à hauteur de 77%), cette SCPI est distribuée (entre autres) sur le site de vente des SCPI de La Française, Moniwan.
Immorente Sofidy	4,83%	4 parts 1 300 euros	La plus grosse SCPI du marché (2,46 milliards d'euros) est investie à 64% en commerces et privilégie les emplacements « valeurs sûres », surtout en centre-ville.
Primovie Primonial	5%	10 parts 2 030 euros	Cliniques, maisons de retraite, crèches et écoles : cette SCPI spécialisée est gérée par un poids lourd du secteur. Mais c'est aussi une SCPI de diversification.
Pierval Santé Euryle AM	5,15%	5 parts 5 000 euros	Créée en 2014, elle investit dans des murs d'hôpitaux et maisons de retraite. Ultra-spécialisée, elle ne doit pas représenter la part majeure du portefeuille de l'épargnant.
Placement Pierre Foncia Pierre Gest.	5,17%	5 parts 1 700 euros	Cette SCPI compte dans son patrimoine 74% de bureaux et 24% de commerces. Elle ouvre son capital jusqu'à fin 2017 pour grossir et faire de nouvelles acquisitions.
Epargne Pierre Voisin-Atland	6,03%	10 parts 2 050 euros	Créée en 2013, elle investit dans des bureaux, des commerces, des murs de crèches et d'écoles, et elle se focalise sur de petits actifs moins regardés par la concurrence.
Corum Convictions Corum	6,46%	1 part 1 060 euros	Cette SCPI, l'une des plus jeunes (cinq ans) et plus dynamiques du marché, investit surtout dans des immeubles neufs en France et dans six autres pays européens.

BIENET - MILLIARDRESORT.COM

d'intérêt encore très bas, la solution du crédit demande un effort moins lourd et dilué dans le temps. Elle permet en outre de déduire les intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers (ceux des SCPI et les autres revenus fonciers).

L'emprunt immobilier est possible, notamment avec le Crédit foncier, à partir de 30 000 euros investis.

« Pour des petits montants, à partir de 1 500 euros, il est aussi possible de souscrire un crédit à la consommation, précise Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. Mais il faut absolument opter pour un crédit affecté, sinon il ne sera pas possible de déduire les intérêts d'emprunt. » Attention, le crédit est déconseillé à ceux qui ont des projets d'achat de résidence principale, car il réduira d'autant leur capacité d'endettement.

Autre sujet d'importance : choisir entre la pleine propriété et la nue-propriété. Avec la pleine propriété, on perçoit des revenus tout de suite. Avec la nue-propriété, le prix est moins élevé, mais on cède un usufruit temporaire (cinq, sept, dix, quinze ans) à une compagnie d'assurances, et on ne perçoit de revenus qu'à l'issue du démembrement. « Cette solution convient très bien à ceux qui sont fortement imposés et souhaitent anticiper une baisse de

revenus à la retraite. Pendant toute la durée du démembrement, la SCPI ne leur fait pas gagner d'argent, ils ne sont donc redevables d'aucun impôt dessus », explique Jonathan Dhiver. Exemple : la nue-propriété de la SCPI Immorente de Sofidy se paie 80,75% du prix en pleine propriété pour cinq ans, 75,25% pour sept ans, 68,25% pour dix ans.

Comment les gérer

La première règle de bonne gestion pour les SCPI, c'est de les détenir à très long terme. Si, au moment de l'investissement, les frais sont invisibles, en revanche à la sortie,

quelque 10% du prix de revente seront engloutis sous forme de frais. Les détenteurs l'ont bien compris : « Même les héritiers, la plupart du temps, conservent les parts cédées par leurs parents », explique Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. En plus des frais, il faut s'acquitter de l'éventuel impôt sur la plus-value, qui ne s'efface totalement qu'au bout de trente ans de détention.

Les dividendes, quant à eux, sont taxés comme des revenus fonciers (on peut en déduire les intérêts d'emprunt). La parade pour ne pas subir d'impôts sur le revenu : loger ses SCPI dans un contrat d'assurance-vie. Au bout de huit ans de détention, revenus et plus-values profiteront de la fiscalité privilégiée de l'assurance-vie... si celle-ci est maintenue après les prochaines élections. « L'assureur a aussi l'obligation d'assurer la liquidité des SCPI », souligne Eric Girault, fondateur de Mes-placements.fr. Dans une optique de très long terme, l'assurance-vie est donc à recommander pour loger ses SCPI. Mais attention, car les frais y sont lourds, certains contrats ne reversant que 90% des loyers. Imbattable dans ce marché, le contrat Mes-placementsliberté offre le choix entre 17 SCPI.

Héroïse Bolle

A FAIRE

Bétonner son projet grâce aux sites experts

► Avant de choisir une SCPI, regarder les recommandations des sites de distribution qui offrent une analyse approfondie du marché et des produits les plus adaptés, comme MeilleureSCPI.com ou SCPI-solution.com.

A NE PAS FAIRE

Tout miser sur une seule SCPI

► Il faut absolument diversifier son portefeuille et opter pour des SCPI aux stratégies variées (par exemple, une franco-française et une paneuropéenne; ou une SCPI misant sur les commerces et bureaux, et une sur les établissements de santé).