

La pierre-papier pour sa générosité

Les SCPI offrent un rendement brut de 4% au minimum par an. Seule réelle contrainte : pour être rentable, l'investissement devra être conservé au moins dix ans.

En 2015, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont collecté 4,3 milliards d'euros, soit une progression de 45% par rapport à l'année précédente ! Il faut dire qu'elles offrent le rendement de l'immobilier... sans ses inconvénients. Le principe est simple : l'investisseur devient associé - achète des parts - d'une société qui investit elle-même dans de l'immobilier, principalement des immeubles de bureaux et des murs de boutique. Celle-ci reverse ensuite tous les trimestres les loyers, qu'elle répartit entre les associés. Autrement dit, pour le souscripteur, il n'y a aucune contrainte de gestion.

En outre, ce produit permet à de nombreux jeunes, qui n'ont pas les moyens de s'offrir leur résidence principale, de se constituer une épargne à crédit en empruntant des montants raisonnables, à partir de 70 000 euros. « Certains établissements acceptent même de financer des emprunts dès 30 000 euros », souligne Pascale Baussant, fondatrice du cabinet Baussant Conseil.



SDP

Prudence, toutefois, et ce pour plusieurs raisons. D'abord, les frais de transaction : entre 8 et 12%, ils sont élevés et il faut plus d'un an et demi de loyers pour les amortir. L'investissement doit donc se faire pour une durée minimale de dix ans, idéalement plus longtemps.

Ensuite, le souscripteur ne récupérera pas son épargne facilement. Pour revendre ses parts, il faut trouver des acquéreurs et pouvoir at-

« Les SCPI, c'est de l'immobilier avec de petits tickets d'entrée, finançable à crédit. A conseiller aux jeunes donc, mais aussi à ceux qui prennent leur retraite, qui ont des liquidités à investir et un besoin de revenus immédiats. »

PASCALLE BAUSSANT, FONDATRICE DU CABINET BAUSSANT CONSEIL.

tendre, parfois plusieurs mois. Mieux vaut donc encore une fois ne pas être pressé. « Les SCPI fournissent des bulletins trimestriels dans lesquels elles mentionnent le volume des transactions. Ne négligez pas cette information, elle vous donnera une idée de la liquidité », conseille Pascale Baussant.

Dans une assurance-vie

Enfin, avec la montée en puissance des crédits à bon marché, la collecte est importante, et les gestionnaires de SCPI se battent pour arracher les meilleurs immeubles à des prix parfois élevés, ce qui tire les rendements à la baisse. Toutefois, en étant taxées de la même façon que les comptes sur livrets classiques, elles apportent un rendement brut annuel bien supérieur, de l'ordre de 4% au minimum.

Cerise sur le gâteau, lorsque les SCPI sont achetées cash, elles peuvent être logées dans une assurance-vie. A condition de ne pas toucher aux revenus pendant huit ans, leur fiscalité sera alors celle du contrat : 15,5% de prélèvements sociaux, et zéro impôt en-deçà de 4 600 euros d'intérêts. Au-delà, le taux d'imposition est de 7,5%. Autant dire une bagatelle pour les contribuables taxés à la tranche marginale à 30 ou 41%. **H. B.**

SEPT SCPI SOLIDES ET PERFORMANTES

Nom Société de gestion	Prix de souscription (en euros)	Performance		Commentaire
		en 2015	moyenne* sur 5 ans	
Elysées Pierre HSBC	800	4,1%	10,6%	Essentiellement investie dans des bureaux d'Ile-de-France. 100 parts au minimum.
Foncia Pierre Rendement Foncia	930	5%	9,2%	Lancée en 1990. Investie en commerces. Pas de minimum de souscription.
Foncière Rémusat Cabinet Voisin	1034	5,9%	8,1%	Investie en bureaux et commerces de province. Pas de minimum requis.
Immorente Sofidy	325	4,8%	7,2%	Lancée en 1988. Investie dans des murs de boutique. 4 parts au minimum.
PFO₂ Perial	191	4,8%	7,2%	Lancée en 2009, investie dans des bureaux. 30 parts au minimum.
SCPI Edissimmo Amundi	235	4,8%	6,6%	Investie en immobilier d'entreprises, 30 ans d'antériorité. 25 parts au minimum.
Corum Convictions Corum	1045	6%	-	Lancée en 2012. Investie en bureaux en Europe. TRI annuel sur 3 ans : 8,6%.

* Performance = TRI annualisé de janvier 2011 à fin 2015. Tient compte du rendement annuel et de la progression du prix de la part.

SOURCES : IMMOBAIL.COM, CHALLENGES.