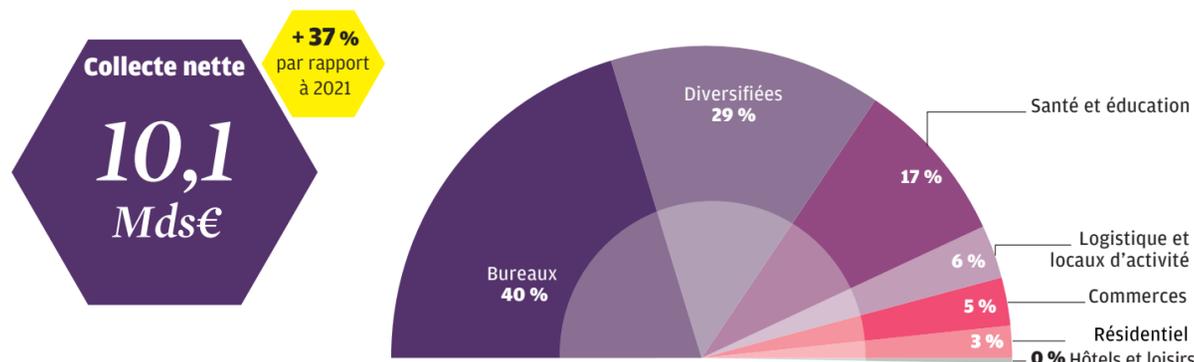


# PLACEMENTS

Retraite/Immobilier/Fonds/Fiscalité/Juridique/Assurance-vie... Tout ce que vous devez savoir cette semaine

Grand succès et rendements en hausse en 2022 pour les SCPI

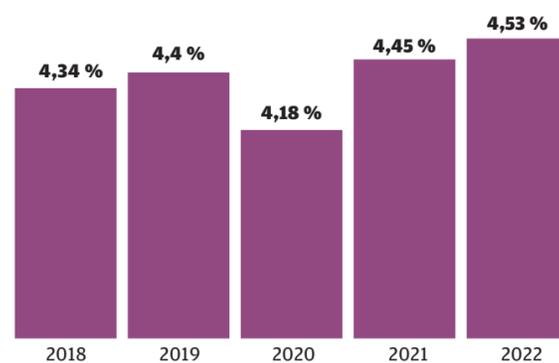
Répartition de la collecte



Source : bilan Aspim, 15 février 2023.

Le taux moyen des SCPI ressort à 4,53 %

Taux moyen de distribution, par catégories, en %



## SCPI Encore un très bon cru en 2022 pour la pierre-papier

Les sociétés civiles de placement immobilier signent un nouveau record de collecte, agrémenté de performances en hausse.

- **Stress test** Malgré l'inflation, l'avenir des SCPI semble bien assuré
- **Podium** Le top 3 dans chaque catégorie
- **116 SCPI** La cote complète et leur notation établie par Meilleurescpi

Dossier réalisé par **Sandra Mathorel**

Plus de 4 millions de Français détiennent désormais des parts de fonds immobiliers non cotés. Un record absolu. Parmi ces fonds, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont, encore une fois, attiré la grande majorité des épargnants (63 % des investissements totaux), qui y ont placé plus de 10 milliards d'euros, soit un bond de 37 % par rapport à 2021, qui était déjà une année faste. Parmi les autres fonds non cotés, les sociétés civiles immobilières (SCI), qui garnissent les assurances-vie, ont aussi enregistré une grande progression (+65 % de collecte). Seuls les organismes de placement col-

lectif en immobilier (OPCI), véhicules hybrides composés d'actifs financiers et immobiliers, perdent des adeptes (-3 %). « Dans un contexte de forte inflation, qui menace le pouvoir d'achat des Français, les placements immobiliers font toujours figure de valeur refuge », se félicite, dans un communiqué, Jean-Marc Coly, le président de l'Aspim, l'association professionnelle du secteur.

### LES BUREAUX ET LES DIVERSIFIÉES D'ABORD

Si l'on zoome sur les SCPI, qui font l'objet de ce dossier, la collecte est toutefois très inégale selon les secteurs d'activité. Actifs historiques de la SCPI, les

bureaux n'ont pas dit leur dernier mot. Malgré l'avènement du télétravail, « un phénomène que l'on ne peut nier en tant que gérant », admet Laurent Boissin, le directeur général adjoint de Perial AM, les épargnants ont continué de plébisciter cette classe d'actifs, puisqu'elle représente 40 % de la collecte de 2022 ! Viennent ensuite les diversifiées et leurs actifs panachés (lire p. 20) qui dament le pion cette année aux SCPI thématiques sur la santé : les premières ont capté 29 % des achats de parts et les deuxièmes 17 %, contre 20 % et 25 % respectivement l'année précédente. Les gérants suivent peu ou prou les mêmes tendances pour leurs

investissements, privilégiant d'abord les bureaux (près de la moitié des acquisitions à fin 2022), mais aussi les commerces (un tiers des achats), alors qu'ils sont relativement boudés par les épargnants (lire p. 20), et la santé. Toutefois, ils vont de plus en plus chercher leurs perles rares en province ou à l'étranger. L'europanisation des SCPI est une tendance forte car elle permet aux gérants de trouver plus de rendement en profitant de prix plus bas ailleurs. « En 2022, les gérants ont acheté 622 actifs au total, dont 36 % situés hors de France, en particulier au Royaume-Uni et en Allemagne », relève Jonathan Dhiver, le fondateur

de la plateforme Meilleurescpi. Selon cette dernière, le rendement moyen des SCPI très positionnées hors des frontières françaises ressort à 5,11 % (mais ce n'est pas une catégorie en tant que telle), contre 4,53 % en moyenne pour l'ensemble des SCPI.

La diversification demeure une règle de bonne stratégie d'investissement, qu'elle concerne la nature des actifs ou leur situation géographique. A tel point que certains ont repositionné leur véhicule ! « Notre SCPI historique PFO est désormais classée Diversifiée. A l'origine, elle était composée de bureaux français, majoritairement parisiens. Désormais, nous faisons moins de bureaux et plus d'Europe, sans prendre de risques extravagants, ce qui nous a permis de bonifier le rendement [à 5,57 % en 2022], explique Laurent Boissin. Nous avons par exemple réalisé une belle plus-value sur un immeuble situé à Clichy (Hauts-de-Seine) et acheté un hôtel en Espagne. » L'autre avantage d'inclure des biens étrangers est de pouvoir

proposer une fiscalité plus intéressante aux épargnants : grâce aux conventions fiscales, leurs revenus sont exemptés de prélèvements sociaux, soit une économie de 17,2 %.

Cela reste toutefois marginal. Les épargnants, dont le ticket moyen s'élève tout de même à 74.000 € selon les données de Meilleurescpi, visent en premier lieu un rendement attrayant et une certaine sécurité.

### L'INFLATION ASSAINIT LE MARCHÉ

La forte inflation de ces derniers mois vient toutefois jouer les trouble-fête. Qui dit inflation dit hausse des taux d'intérêt et baisse des prix de l'immobilier. « Les gérants sont globalement confiants sur la pérennité des niveaux de rendement qui seront servis en 2023, mais ils restent toutefois très attentifs aux conséquences d'une nouvelle remontée des taux sur le prix des actifs immobiliers, des ajustements de valeurs ayant déjà été observés fin 2022 », admet d'ailleurs l'Aspim.

### L'AVIS DE L'EXPERT

« Les gérants pourront mieux acheter en 2023 »

JEAN-JACQUES TEISSEDE/  
GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE/TEISSEDE ET ASSOCIÉS



Quel bilan peut-on tirer du marché 2022 des SCPI ?

2022 a été une année record en termes de collecte, il faut dire que les Français aiment la pierre et que de nombreuses personnes ont besoin de revenus complémentaires. Le débat actuel sur les retraites donne à penser que cet objectif perdurera et concernera de plus en plus de gens. Depuis quelques années, nous avons remarqué que de nombreux clients n'hésitaient pas à vendre des biens immobiliers qu'ils détenaient en direct pour acheter des parts de SCPI. Ils ne veulent plus des contraintes de gestion et souhaitent mutualiser leur risque locatif. C'est encore plus vrai lorsqu'ils ont reçu ces biens en héritage. Ce phénomène ne concerne pas que les particuliers, de nombreuses SCI familiales transforment à l'occasion leur immobilier traditionnel en pierre-papier.

La hausse de l'inflation pourrait-elle porter préjudice à ce placement ?

Je ne suis pas inquiet quant à l'avenir et à la solidité des SCPI. De plus, la hausse de l'inflation n'a pas que des effets négatifs puisque les loyers sont indexés. La hausse des taux d'intérêt va éloigner les investisseurs qui avaient recours au crédit du marché. Cela rééquilibrera le rapport de force entre vendeurs et acheteurs et permettra aux gérants d'acheter dans des conditions plus favorables. Il est bien possible que, dans le courant de l'année, les expertises aboutissent à un léger recul de la valeur de certains biens. Ceux qui ont été achetés à un prix excessif ou qui sont mal placés seront évidemment les premiers touchés. La tendance sera la même à l'étranger mais variable d'un pays à l'autre. En Espagne, par exemple, l'immobilier se porte bien ! Je pense qu'il ne faut pas s'inquiéter car les parts de SCPI ne

s'achètent pas pour un an seulement. Il s'agit d'un placement de long terme, dix ans et plus. La diversité de leur patrimoine et la mutualisation du risque locatif les protègent de bien des risques. Les sociétés civiles immobilières (SCI) que l'on trouve dans les contrats d'assurance-vie pourraient subir davantage la tendance actuelle car elles répercutent tous les quinze jours ou tous les mois la valeur de leur patrimoine, alors que le patrimoine des SCPI n'est expertisé qu'une fois par an, son évolution est donc plus diluée.

Comme pour tout investissement, il faut être sélectif et accorder sa confiance aux sociétés de gestion les plus reconnues de la place, selon mon point de vue. La pierre-papier a beaucoup de qualités, mais elle n'est pas sans risques, comme tous les autres placements d'ailleurs.

— PROPOS RECUEILLIS PAR SANDRA MATHOREL

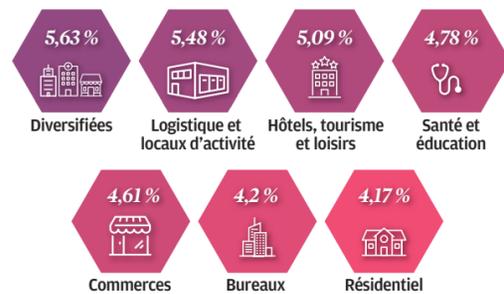
## PLACEMENTS

Faut-il s'en inquiéter ? « Nous ne sommes pas sur des marchés très volatils, rappelle le directeur de Sofidy, Jean-Marc Peter. Peut-être qu'il y aura moins de plus-values sur certains biens mal positionnés ou peu qualitatifs, mais plus de rendement. » Pourquoi ? Parce que les loyers professionnels, en France et dans les autres pays européens, sont indexés sur l'inflation. « La diversification permet ainsi à l'épargnant de bénéficier de la surinflation de la zone euro ! », assure Philippe Cervesi, le directeur général de Corum AM, une société de gestion indépendante qui a toujours beaucoup acheté hors de France. « Avec l'inflation, le coût du financement est mécaniquement plus important, d'où une possible baisse des prix de l'immobilier. Il y aura de fait moins d'investisseurs capables de se positionner, ce qui permettra à ceux qui sont les moins endettés de saisir des opportunités, explique par ailleurs Jonathan Dhiver. C'est un momentum très intéressant que l'on n'avait pas connu depuis 2008. » Très opportuniste, Corum AM, par exemple, n'exclut pas de revenir acheter dans l'Hexagone. « Les SCPI, qui existent depuis soixante ans, se nourrissent des crises économiques plus ou moins importantes pour se renouveler », abonde Jean-Marc Peter.

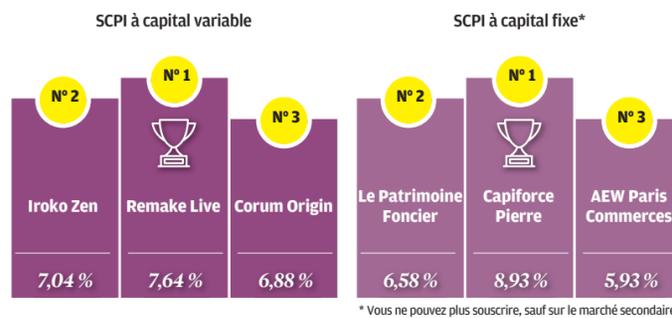
## LIQUIDITÉ

Pas de craintes non plus de « bank run de la SCPI », un afflux massif de demandes de

## Des rendements qui résistent à l'inflation

La catégorie des hôtels s'est remise de la Covid  
Taux de distribution 2022

## Les plus gros rendements de 2022



\* Vous ne pouvez plus souscrire, sauf sur le marché secondaire.

retrait de la part des épargnants. Les volumes de vente des parts se maintiennent à... 0,4 % seulement (du nombre total de parts). La société de gestion peut bloquer un temps les sorties en cas de raz de marée de la demande. « Cela permet de protéger le patrimoine », explique Jean-Marie Souclier, le président de Sogénial.

Ce n'est d'ailleurs arrivé qu'une seule fois dans l'histoire des SCPI, lors de la crise immobilière des années 1990. « Mais à l'époque il y avait une suroffre de bureaux, et les SCPI étaient un tout petit marché. Si vous vouliez vendre vos parts, il n'y avait de toute façon pas d'acheteurs ! », explique Jean-Marc Peter. Sans compter qu'il était plus compliqué d'y souscrire... « Les dividendes étaient envoyés par chèque ! », se souvient Jean-Marie Souclier. Aujourd'hui, la situation est bien différente.

« La liquidité des SCPI a été considérablement améliorée par leur accessibilité. Plus il est facile d'y souscrire et plus elle est liquide », commente Jonathan Dhiver. Achat à crédit, en assurance-vie, en démembrement, versements programmés, marché secondaire... la SCPI est un

produit de placement qui s'est dépoussiéré. D'ailleurs, les banques perdent des parts de marché face aux sociétés de gestion et aux plateformes de souscription indépendantes (France SCPI, Meilleurescpi, Prima-liance...). Pour la première fois, en 2022, la collecte auprès des

réseaux bancaires chute au profit de celle des réseaux et gérants indépendants (62 % de la collecte annuelle). Ces derniers offrent aussi de meilleures rentabilités : 6,32 % en moyenne pour leur SCPI, contre 4,41 % pour celles des banques...

Même si elles pourraient connaître quelques secousses cette année en cas de baisse des prix de l'immobilier, les experts croient fortement dans leur avenir. « La pierre-papier dans sa globalité [si l'on inclut également les SCI disponibles en assurance-vie] a un avenir prometteur dans les quarante prochaines années, assure Jonathan Dhiver. Car les gérants mettent en place des actions concrètes pour la rénovation énergétique, parce que l'immobilier représente 10 % de l'emploi en France et participe à la dynamique économique locale. » Acheter des parts de SCPI, c'est donc aussi participer à l'économie réelle.

## NOTRE CONSEIL

● Diversifier reste la meilleure tactique. Acheter différentes SCPI, mais pas toute du même gérant, est la meilleure parade pour diluer le risque.

## Les SCPI fiscales en voie de disparition

Longtemps conseillées en fin d'année pour faire baisser les impôts de l'épargnant, les SCPI fiscales « tendent à disparaître, note Armand Franas, de Meilleurescpi. Soit parce que le dispositif dont elles dépendent a cessé, soit parce qu'elles sont elles-mêmes arrivées à échéance ». Contrairement à la centaine d'autres SCPI dites « de rendement », dont nous dévoilons la cote complète pages 22 et 24, les SCPI fiscales délivrent assez peu de rentabilité. Tout leur intérêt réside dans leur avantage fiscal. Plutôt que d'acheter un bien entier, ce qui n'est pas à la portée de toutes les bourses, l'épargnant acquiert des parts d'un programme immobilier résidentiel. Le ticket d'entrée est à 5.000 €.

Elles sont classées en quatre catégories : Pinel, Denormandie, Malraux et déficit foncier. Lorsque l'épargnant achète des parts de ces SCPI fiscales, il profite de la réduction d'impôt afférente à chacun de ces dispositifs. Toutefois, il peut y avoir de sérieuses différences par rapport à l'achat d'un logement en direct. Le taux de cette réduction est annoncé dès la souscription. Avec Urban Vitalim 4, dernière SCPI Pinel (le dispositif étant en cours d'extinction), le taux de réduction d'impôt (RI) est de 21 % sur le montant souscrit, mais pour une durée de blocage de seize ans (et non douze ans avec l'achat d'un bien entier).

Urban Prestigimmo n°5, qui dépend du Malraux, n'ouvre droit qu'à 18 % de réduction fiscale (au lieu de 30 %), car il faut retirer tous les frais et parce que les travaux sur lesquels s'applique la réduction ne constituent que 67 % de la part. Pour la SCPI Denormandie, le taux de RI est de 18 % sur neuf ans, comme dans le dispositif de base, mais il faut garder ses parts au moins douze ans (donc sans attrait fiscal sur les trois années supplémentaires) car il n'existe pas de marché secondaire... Quant aux SCPI de déficit foncier, elles peuvent être intéressantes si vous avez déjà des loyers sur lesquels l'imputer.

NOTRE CONSEIL : l'intérêt de ces SCPI nous semble assez limité.

## Un choix réduit à portion congrue

NOM DE LA SCPI	GÉRANT	DISPOSITIF DÉFISCALISANT*	SOUSCRIPTION MINIMALE	DATE DE CLÔTURE
DEFICITIMMO	ANOZYS REIM	DÉFICIT FONCIER	1.000 €	31-12-23
KYANEOS DENORMANDIE 3	KYANEOS	DENORMANDIE	10.000 €	31-01-23
URBAN PIERRE 6	URBAN PREMIUM	DÉFICIT FONCIER	5.000 €	AUCUNE
URBAN PRESTIGIMMO 5	URBAN PREMIUM	MALRAUX	5.000 €	AUCUNE
URBAN VITALIM 4	URBAN PREMIUM	PINEL	5.000 €	31-12-23

\* Dont relève la SCPI.

louveinvest

Jusqu'à 7.64%

Investissez dans les SCPI  
**les plus performantes**

- **Échangez** avec nos conseillers certifiés
- **Investissez** en ligne simplement
- **Profitez** en ce moment de frais réduits

Appelez un conseiller : 01 76 42 13 16

Rendez-vous sur [louveinvest.com](https://louveinvest.com)

Excellent 4,9 / 5 sur 129 avis ★ Trustpilot

Avec Louve Invest, économisez jusqu'à 25%  
des frais de souscription

Taux de distribution de la SCPI Remake Live de 7,64% en 2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le conseil en investissement financier est réalisé par Optima Capital, société enregistrée auprès de l'ORIAS sous le numéro 21000042. Investir en SCPI comporte des risques, notamment en perte de capital. Consultez-les avant d'investir. Le cashback est reversé directement sur votre compte bancaire. Cette offre est valable sur la plupart des SCPI (détails sur le site).