Date : 10/08/2013
Pays : FRANCE
Page(s) : 13-27
Rubrique : Dossier
Périodicité : Hebdomadaire
Surface : 1067 %

investir
LE JOURNAL DES FINANCES

[redacted]

Les SCPI, une bonne solution pour se procurer des revenus réguliers

RENDEMENT *Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent, pour un investissement limité, de s'intéresser au secteur de l'immobilier d'entreprise avec une rentabilité qui reste attrayante.*

Avec une mise de départ modeste, de quelques milliers d'euros, l'achat de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) offre aux investisseurs particuliers une solution alternative ou complémentaire à la détention d'immobilier en direct. La pierre-papier constitue en effet une formule d'épargne séduisante de long terme pour générer des revenus réguliers, notamment lors de la retraite, et pour mutualiser les risques locatifs. Les SCPI présentent aussi un couple rendement-risque concurrentiel par rapport à d'autres placements, sous réserve de bien choisir son produit *(voir la sélection ci-dessous)*.

1 De quoi s'agit-il ?

Les SCPI sont des sociétés non cotées, qui ont pour vocation d'acheter et de gérer pour le compte de leurs clients un patrimoine immobilier locatif, principalement composé d'immeubles de bureaux, de murs de commerce et d'entrepôts. Chaque trimestre, elles reversent à leurs associés, les souscripteurs de parts de SCPI, une quote-part des loyers encaissés. L'épargnant peut acheter des parts de deux grands types de SCPI : les SCPI de rendement, principalement investies en immobilier d'entreprise – catégorie majoritaire – , et les SCPI fiscales ou logement *(voir encadré)*, dédiées en quasi-totalité à l'immobilier d'habitation dans le neuf ou dans l'ancien rénové.

2 A qui s'adresser ?

Les principaux réseaux de banques (BNP Paribas, Caisse d'Epargne, La Banque Postale, Crédit Agricole...) et d'assurances (Groupe Allianz...) commercialisent des SCPI maison, c'est-à-dire de la société de gestion de portefeuille liée au groupe bancaire ou d'assurance (par exemple, BNP Paribas Reim France). Afin de diversifier ses investissements et d'accéder aux SCPI de gestionnaires « indépendants », le particulier peut s'adresser à un conseil en gestion de patrimoine indépendant (Haussmann Patrimoine, MySCPI.com, Primaliance.com, SCPI-8.com, SCPI-selection.com...).

3 Combien ce placement rapporte-t-il ?

Ce placement patrimonial sert encore un rendement moyen annuel élevé, même s'il tend à s'éroder. En 2012, les SCPI ont délivré un rendement moyen de 5,27 %, hors fiscalité, ce qui a permis à leurs souscripteurs de continuer de bénéficier d'une prime de risque intéressante par rapport aux obligations d'Etat *(voir graphique)*. Celle-ci était de près de 2,5 points par rapport aux contrats d'assurance-vie en euros à capital garanti, qui ont atteint à peine 2,9 % en moyenne l'an dernier.

Pour 2013, les chiffres ne sont pas encore connus officiellement, mais, au vu des prévisions, début juillet, de distribution de dividende des deux tiers des SCPI du marché, le rendement devrait rester stable.

Le placement SCPI est gourmand en frais. Ceux de souscription, inclus dans le prix d'achat, varient entre 8 et 10 % et les frais de gestion entre 0,6 et 1 % par an. Le rendement annuel affiché par chaque SCPI est net de ces frais. Les SCPI sont un pur produit de rendement. Il ne faut donc pas les acheter dans une optique de plus-values, même si, ces dernières années, -sauf en 2008 et 2012-, le prix des parts a eu tendance à augmenter.

4 Quels sont les risques ?

Les SCPI sont un placement de long terme, peu liquide et qui se négocie sur un marché privé. Le capital investi n'est garanti ni par la SCPI ni par la société de gestion. Le marché des parts peut connaître un déséquilibre temporaire. Dans cette hypothèse, il peut être difficile de vendre des parts de SCPI. Par rapport à l'achat d'un bien immobilier en direct, la pierre-papier offre une mutualisation du risque locatif grâce à la détention d'un parc immobilier diversifié. Les SCPI ont généralement des loyers sécurisés, mais elles sont confrontées au risque de vacance, au vieillissement des actifs et à la nécessité de faire face à des travaux de remise en état.

Leur activité n'est pas étanche à la crise économique. « *Pression fiscale ou sociale accrue, évolution des taux d'intérêt et du marché de l'emploi, conditions de négociation plus tendues entre utilisateurs et propriétaires : tous les nuages obscurcissant l'horizon du marché français de l'immobilier d'entreprise ne se dissiperont pas au second semestre 2013* », observe ainsi Olivier Gérard, président de Cushman & Wakefield France, dans une étude sur le marché français de l'immobilier d'entreprise, soulignant toutefois que « *ce marché fait preuve d'une belle résistance* ».

5 Quelle fiscalité s'applique ?

Les SCPI sont soumises au même régime fiscal que l'immobilier en direct, celui des revenus fonciers. Après déduction de certaines charges (intérêt d'emprunt, travaux...), les revenus encaissés par ces sociétés sont taxés au taux marginal d'imposition sur le revenu (IR) du porteur de parts de SCPI. La plus-value sur la vente de parts de SCPI relève du taux forfaitaire d'imposition de 19 %, plus 15,5 % de prélèvements sociaux,

Ce régime va toutefois être adouci par une partie des nouvelles mesures annoncées par François Hollande sur la taxation des plus-values immobilières (retour à une exonération totale au bout de 22 ans de détention, contre 30 ans aujourd'hui, mais pas d'abattement exceptionnel en 2014), qui s'appliqueront dès septembre (*lire aussi notre article sur la fiscalité, p. 17*). Par ailleurs, les SCPI fiscales ouvrent droit aux réductions d'impôt pour un

Tous droits de reproduction réservés

Date : 10/08/2013
Pays : FRANCE
Page(s) : 13-27
Rubrique : Dossier
Périodicité : Hebdomadaire
Surface : 1067 %

investissement locatif *(lire encadré)*.

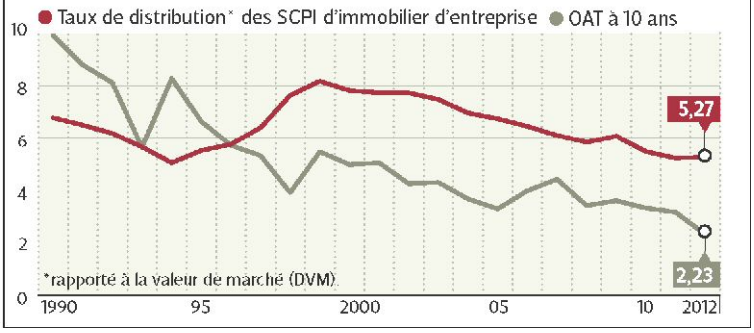
Certaines SCPI sont éligibles au cadre fiscal avantageux de l'assurance-vie, comme Primonial Sérénipierre (Primonial-Suravenir), Nortia Panthéa, Aprep Multigestion et Coralis Sélection.

Face au durcissement de la fiscalité et dans un environnement de taux de crédit immobilier au plancher, l'achat de SCPI à crédit est pertinent. L'épargnant peut ainsi déduire ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers, sans limitation du montant et de la durée. La fiscalité du porteur de parts est réduite pendant toute la durée de remboursement de son crédit.

ANNE-SOPHIE VION

UNE RENTABILITÉ NETTEMENT SUPÉRIEURE À CELLE DES OBLIGATIONS

Evolution en %



UNE SÉLECTION DE TROIS SCPI POUR UN PORTEFEUILLE « DYNAMIQUE »

Composition

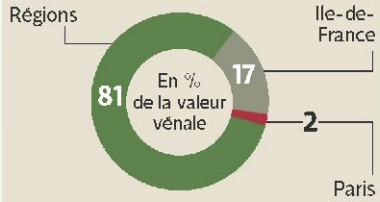
SCPI	Société de gestion	Type de capital	Prix de souscription	Capitalisation au 31-12-2012	Taux de DVM 2012 (1)	% du portefeuille
Corum Convictions	Corum AM	Variable	1.020 €	17 M€	6,01 %	33 %
PF02	Perial	Variable	182 €	572 M€	5,3 %	33 %
Primovie	Primonial	Variable	191 €	30 M€	5,11 %	33 %

Caractéristiques

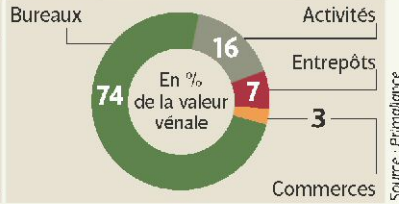
Orientation: SCPI récentes ayant adopté des stratégies innovantes

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2012 du portefeuille (1): 5,47 %

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Source : Primonial

(1) Taux de distribution sur valeur de marché : cette notion a remplacé celle de rendement depuis le 1er juillet 2012. Pour Primovie et Corum Conviction, le DVM est calculé sur la base du dividende 2012 annualisé.

LES « FISCALES » EN DÉCLIN

AVANTAGES FISCAUX LIMITÉS. La souscription au capital de SCPI « fiscales » ou consacrées au logement ouvre droit aux réductions d'impôt consenties pour un investissement immobilier locatif, comme le Malraux et le Scellier et, depuis le 1er janvier 2013, le nouveau régime Duflot. Les avantages fiscaux sont censés compenser le rendement plus faible de cette famille de produits qui ne pèse que 12 % de la capitalisation totale des SCPI. La rentabilité annuelle moyenne oscille entre 2 et 3 % bruts, inférieure à celle de l'immobilier en direct. Le bénéfice de la réduction d'impôt impose aussi des contraintes de durée de détention et de liquidité. En raison des coups de rabot successifs sur les atouts fiscaux du Scellier et de sa disparition programmée, la collecte nette des SCPI fiscales s'est effondrée de près de 74 %, à environ 180 millions d'euros, en 2012 par rapport à 2011. Il n'est pas sûr que les prochaines SCPI Duflot réveillent l'intérêt des investisseurs. Certes, le souscripteur profite d'un taux de réduction d'impôt de 18 % applicable sur la base de 95 % de l'investissement dans la limite de 300.000 € par an. Mais les modalités du dispositif sont peu incitatives (plafonnement des loyers et des ressources du locataire, prix d'achat élevé, frais de gestion...).

Cette carotte fiscale entre par ailleurs dans le plafonnement global des niches fiscales, fixé à 10.000 € en 2013. Très peu de gestionnaires ont d'ailleurs décidé de se lancer. Les Caisses d'Epargne font figure de pionnières avec la première SCPI Duflot, Ciloger Habitat 4. Elle est ouverte à la souscription depuis le 18 juillet et le prix de la part est de 600 €. Elle devrait être suivie par La Française REM, dont la SCPI Duflot est en cours d'agrément auprès de l'AMF et devrait être lancée à la rentrée. Par ailleurs, Amundi Immobilier étudie un lancement mais n'a pas encore déposé d'agrément. Ciloger serait également sur les rangs.

Tous droits de reproduction réservés