

25/ 02/ 2011. Quarante ans après leur création, les SCPI n'ont jamais suscité à ce point l'intérêt des investisseurs », selon l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier). Avec une collecte de 2,46 milliards d'euros, 2010 constitue un millésime exceptionnel.

Faut-il investir dans les SCPI en 2011 ? Faut-il investir maintenant ?

Assurément, les SCPI conservent des rendements bien supérieurs à ceux de l'immobilier classique. Et si, depuis 2008, elles ont souffert des renégociations à la baisse des loyers, elles ont bien résisté à la crise. Les renégociations se terminent, mais le Grenelle de l'environnement devrait entraîner la remise à niveau du parc le plus ancien, ce qui pèsera sur les rendements, que les professionnels prévoient stables pour 2011. « Face à l'effondrement de tous les autres placements et à la volonté des investisseurs de se couvrir contre la menace d'inflation, la situation reste très favorable aux SCPI, mais il faut se dépêcher, car le prix des parts monte », prévient Daniel While...

Le rendement des SCPI est resté élevé en 2010. Ceux qui veulent investir doivent le faire vite, car le prix des parts monte. Pour autant, dans un contexte d'affluence des acquéreurs tant sur le marché primaire (sociétés en phase de collecte) que sur le marché secondaire (revente), et de pénurie de vendeurs, le rendement des SCPI, bien que d'un niveau très supérieur à l'immobilier en direct, ne fait que s'éroder. En moyenne, il s'établit à 5,60 % sur 2010, alors qu'il se situait à 6,05 % en 2009. Explication : « C'est l'augmentation des prix sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe qui explique la diminution de 0,40 % de ce rendement », note l'Aspim.

Des rendements très variables. Parmi les SCPI de rendement, les « classiques diversifiées » et les « murs de magasins » restent les plus nombreuses et les plus performantes. Les premières, qui ont un patrimoine essentiellement investi en bureaux, entrepôts, locaux commerciaux, le tout réparti dans les secteurs les plus dynamiques (Ile-de-France, grandes métropoles), conservent des rendements très satisfaisants : 5,68 % en 2010, leur forte diversification leur permettant de mieux mutualiser le risque que d'autres SCPI. Mais cette moyenne cache d'importantes disparités, les rendements oscillant de 4 à 7 %.

De leur côté, les SCPI « murs de magasins » dont le patrimoine se compose de boutiques, de centres commerciaux, de galeries marchandes et dont le rendement est étroitement lié à la santé économique du secteur et à la consommation des ménages, n'ont pas non plus à rougir de leur rendement moyen, celui-ci atteignant 5,53 %. Là encore, d'une SCPI à l'autre, le rendement diffère sensiblement : de 5 % à plus de 7 %.

Examiner le prix des parts. Le rendement d'une année ne suffit pas à juger de l'intérêt d'une SCPI. Il faut examiner sa performance globale : le revenu servi et l'évolution du prix des parts. Le rendement sur un an d'Elysées Pierre (HSBC), par exemple, s'établit à 5,93 %, mais sa performance globale sur la même période atteint 13,50 %, grâce à la hausse de la valeur des parts qui grimpent de 7,57 % sur un an (voir tableau). Fructipierre (Natixis) offre un rendement et une valorisation des parts plus attractifs, respectivement de 6 % et de 11,28 %, ce qui lui permet d'afficher une performance globale sur un an de 17,28 %. « Il ne faut pas trop se focaliser sur l'évolution du prix des parts d'une année, conseille Daniel While, de l'IEIF, une envolée de la valeur de la part peut signifier des tensions sur le marché secondaire, mais aussi une décote antérieure très significative qui s'est résorbée. » D'où la nécessité d'examiner de près le taux de rendement interne (TRI), une mesure qui tient compte des prix d'achat à l'entrée et à la sortie, et des revenus distribués sur une longue période. Ainsi, côté TRI, Elysées Pierre fait bien mieux que Fructipierre : 13,69 %, contre 10,85 %.