

Immobilier locatif : pourquoi investir dans les SCPI ?

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 20/10 À 06:59



Les SCPI permettent d'investir dans des actifs tangibles, principalement de l'immobilier de bureaux et/ou de commerce. - Shutterstock

Le succès des SCPI, ces sociétés civiles de placement immobilier, auprès des épargnants ne se dément pas. Mais pourquoi cet engouement ? Réponse dans une étude de BNP Paribas REIM France.

Pourquoi choisit-on d'investir dans des SCPI, ces sociétés civiles de placement immobilier ? Dans une récente enquête réalisée avec Odoxa *, BNP Paribas REIM France, acteur de poids sur ce marché, a souhaité mieux comprendre les motivations de ses clients.

D'après l'étude, les montants alloués à la pierre-papier sont relativement modestes. Il est vrai qu'il s'agit souvent de la diversification d'un patrimoine déjà largement investi en immobilier. D'ailleurs, grâce à un ticket d'entrée modéré, l'investissement en SCPI peut être précisément calibré à ses besoins.

Ainsi, 3 investisseurs sur 4 détiennent moins de 50.000 euros dans cette classe d'actifs. Dans le détail, 42 % des souscripteurs interrogés y ont placé moins de 25.000 euros, tandis qu'ils sont 32 % à posséder des parts comprises entre 25 et 50.000 euros. 16 % d'entre eux ont investi pour des montants compris entre 50 et 100.000. Et ils ne sont que 10 % à y avoir alloué plus de 100.000 euros.

La recherche de sécurité

Dédiée à l'immobilier de bureaux et de commerce, la pierre-papier rassure. C'est un placement que les investisseurs sondés jugent « sûrs pour leur épargne » et « à risques réduits ». Ils le mettent d'ailleurs en tête des investissements qu'ils privilégient (52 % des interrogés), devant les comptes épargne et livrets (40 %). Viennent ensuite les actions (36 %), puis l'immobilier physique locatif (25 %), devant les obligations (9 %).

Un succès sous surveillance

Le **succès du placement SCPI** (sociétés civiles de placement immobilier) auprès des particuliers ne faiblit pas. Ce produit d'épargne permet d'investir dans des actifs tangibles, principalement de l'immobilier de bureaux et/ou de commerce.

Même si sa performance s'amenuise, la pierre-papier continue à offrir un **couple rendement/risque encore très attrayant**. En 2016, le rendement moyen de la classe d'actifs était de 4,63 % (avant impôt). Et pourrait, selon l'IEIF, être compris entre 4,3 % et 4,4 % en 2017.

Les qualités de ce placement ne doivent toutefois **pas en faire oublier les risques**, d'autant plus que la forte collecte observée depuis plusieurs années sur ce marché de niche invite à la prudence. En outre, la fiscalité de ce placement se dégrade puisque les SCPI - de même que leurs « cousins proches », les OPCI - **doivent être soumis au nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI)**.

La SCPI a aussi pour vertu de procurer à son souscripteur (ou associé) le versement d'un dividende régulier. Ce complément de revenu peut se révéler particulièrement intéressant une fois à la retraite.

Ce que confirme l'étude de BNP Paribas REIM. A la question *« quelles sont vos préoccupations principales en matière d'épargne ? »*, sans surprise, les investisseurs en SCPI citent en objectif n°1 : *« s'assurer un complément de revenu »* (57 %). Arrive, en deuxième position, le souhait de préparer sa succession (33 %), juste devant diversifier son capital (32 %). Enfin, 19 % des souscripteurs interrogés cherchent à préparer leur retraite et 15 % d'entre eux ont pour objectif de défiscaliser.

L'attrait du rendement

Dans le couple rendement/risque attrayant de la pierre-papier, naturellement les porteurs de parts de SCPI et d'**OPCI (organisme de placement collectif immobilier)** ont les yeux rivés... sur le rendement. Ils estiment la performance des produits comme « prioritaire » dans les communications qui leur sont adressées par leur société de gestion (67 %).

Avec près de trois fois moins de citations, les associés attendent des informations fiscales (30 %), des conseils en matière d'investissement (22 %) et des informations sur les nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers de la SCPI/OPCI (19 %).

Lire aussi :

- > **Immobilier : un Français sur 4 a l'intention d'acheter**
- > **Immobilier : l'encadrement des loyers à Lille est annulé**
- > **Baromètre du crédit immobilier : encore des baisses de taux**
- > **Préparez votre patrimoine à la nouvelle donne fiscale**

Trop gourmandes en frais

L'appétit des investisseurs en pierre-papier ne faiblit pas. Dans les prochains mois, dévoile l'enquête, les trois quarts des sondés (77 %) comptent maintenir la part allouée aux SCPI/OPCI dans leur patrimoine à un niveau identique. Et ceux qui envisagent de la faire évoluer sont nettement plus nombreux à vouloir l'augmenter (18 %) plutôt que de la réduire (4 %).

S'ils devaient investir davantage, les épargnants interrogés identifient plusieurs freins et motivations. Le niveau - effectivement élevé - des frais de cette famille de produits, arrive en tête de citations : 76 % des répondants perçoivent les frais d'entrée comme un obstacle à l'acquisition de nouvelles parts.

La fiscalité est elle aussi perçue plutôt comme un frein (42 %) qu'une motivation (31 %). Idem pour la durée de placement recommandée : 40 % la jugent comme un frein, 31 % comme une motivation.

** Enquête Odoxa réalisée pour BNP Paribas REIM Real Estate Investment Management France, auprès des clients directs et indirects détenteurs de parts SCPI/OPCI, interrogés par Internet du 24 avril au 8 mai 2017. 2.559 clients ont répondu à cette étude. ●*

Anne-Sophie Vion

@AnnesophieVION