

mar  
26  
2014

# Les SCPI permettent d'investir dans de nouveaux secteurs

Figaro (Le), Fonds immobiliers cotés et non cotés, Quotidien



**Elles se diversifient dans l'immobilier allemand ou les équipements de santé. Conséquences.**

Les SCPI cherchent un second souffle. Pourtant, les plus répandues, investies en immobilier d'entreprise, résistent bien à la crise, avec un rendement moyen de 5%. «Mais investir en France devient plus compliqué. La crise pèse sur la location des bureaux et les commerces sont chers», observe Thierry Gaiffe, directeur général de Paref Gestion.

Surtout, ce placement immobilier a eu trop de succès. Il s'est banalisé. «Les produits se ressemblent. Les conseillers financiers peuvent parfois avoir l'impression de proposer toujours la même chose à leurs clients», relève Philippe Delhotel, directeur commercial de La Française REM.

Comment sortir des sentiers battus ? Paref Gestion vient d'innover avec la première SCPI créée pour miser sur l'immobilier en Allemagne, dans de petits centres commerciaux en périphérie de villes moyennes. S'aventurer hors de France est pourtant un pari difficile dans l'immobilier, où connaître les micro-marchés est une règle d'or pour bien investir. Pour l'occasion, Paref s'est donc associé avec Internos Global Investors, groupe immobilier anglais doté d'une filiale en Allemagne. La SCPI Novapierre Allemagne devrait rapporter autour de 6%, net de frais de gestion.

Mais plus encore que ce rendement attrayant, ou un pays qui inspire confiance, c'est la fiscalité du placement qui fait rêver les épargnants. «La SCPI paie l'impôt sur les sociétés en Allemagne. En vertu de la convention fiscale entre les deux pays, les souscripteurs français n'ont pas à payer d'impôt ni de prélèvements sociaux sur les revenus de source allemande qu'ils perçoivent», explique Thierry Gaiffe. En revanche, lors de la revente des parts, les plus-values sont taxées normalement.

## Cibler les cliniques ?

«Peu de SCPI investissaient jusqu'à présent à l'étranger», relève Philippe Vergine, chez Primaliance, une plateforme de conseils spécialisée sur les SCPI. Il cite Corum Convictions «qui mise sur l'Espagne notamment» ou Actipierre Europe qui a investi 26% de son actif hors de France, en Allemagne. «Mais avec la nouvelle directive européenne AIFM, qui permet aussi de vendre des SCPI à l'étranger, avec un passeport européen, les gérants s'y intéressent.» Pour proposer des produits innovants, les sociétés de gestion s'étaient surtout jusqu'à présent intéressées à ce qu'elles présentent comme «une nouvelle classe d'actifs pour l'immobilier» : la santé. Ce sont les murs des cliniques, des cabinets et laboratoires médicaux, ou encore des Ehpad qu'elles veulent acheter et louer.

Pionnier sur ce terrain, Primonial Reim a lancé l'an dernier Primovie (qui a déjà réalisé 13 investissements et a rapporté 5,10% en 2013). Originale, elle mise aussi sur l'éducation, avec des crèches et peut-être un jour des résidences étudiants. «Il y a une demande croissante sur ces besoins, pour lesquels l'État investit moins. Et la santé est décorrélée de la conjoncture économique», souligne Laurent Fléchet, le directeur général délégué, qui a recruté des spécialistes de ce type de placement immobilier.

## «Une réelle diversification»

Foncia lui a emboîté le pas et, désormais, le sujet intéresse aussi le plus grand gérant français de SCPI, la Française REM. «L'immobilier de santé a atteint une maturité suffisante et le rendement, autour de 7% brut, est satisfaisant», estime Philippe Delhotel. Baptisée Pierval Santé, sa toute nouvelle SCPI, gérée en partenariat avec Euryale AM, a pour ambition de servir 5% net de frais de gestion par an. Pas question en effet pour ces placements qui cherchent à renouveler le genre de rapporter moins que les vieilles SCPI. D'autant que celles-ci ont fait leurs preuves, quand les nouvelles ne peuvent encore que faire des promesses. «Mais pour un épargnant qui a déjà souscrit à des SCPI classiques, ces nouveaux produits immobiliers qui réagissent différemment aux cycles économiques apportent une réelle diversification», résume Philippe Vergine.

### **Les SCPI Duflot à la peine**

Ils n'ont pas été nombreux à oser se lancer. Deux gestionnaires seulement, Ciloger et La Française, ont lancé l'an dernier des SCPI qui investissent dans des logements neufs, pour faire profiter les souscripteurs de la réduction d'impôt Duflot. «Elles ont collecté deux fois moins que les SCPI Scellier en 2012. Ce n'est pas une surprise, nous avons intégré dès le départ ce moindre succès», explique Philippe Delhotel, à La Française REM. Les SCPI Duflot feront-elles mieux cette année ?

«On a vu en tout cas les souscriptions s'accélérer en fin d'année 2013, et, en 2014, on devrait enfin profiter d'une certaine stabilité fiscale. Cela peut aider», avance Philippe Delhotel.

*Anne Bodescot*