



PATRIMOINE

IMMOBILIER

LA PIERRE PAPIER A MOINS RAPPORTÉ EN 2018

Le rendement moyen des SCPI atteint 4,35 % contre 4,43 % en 2017. Un rendement enviable comparé à celui du fonds en euros de l'assurance-vie (de 1,6 à 1,7 %), mais il n'est pas aussi aisé de récupérer sa mise.

Les performances des SCPI diminuent d'année en année. En 2018, ces parts d'investissements immobiliers ont rapporté 4,35 % en moyenne, contre 4,43 % en 2017 selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim). L'envolée des prix de l'immobilier et la nécessité pour les sociétés de gestion d'investir une collecte importante (5 milliards d'euros en 2018, en baisse de 19 % par rapport à 2017, année exceptionnelle), expliquent la baisse de cette performance. Elle reste honorable dans le contexte actuel de taux très bas, même si le rendement des SCPI ne peut être comparé à celui du fonds en euros de l'assurance-vie (1,6 % à 1,7 % en moyenne, mais plus de 3 % pour les meilleurs contrats) ou celui du Livret A (0,75 %). Le capital investi dans la pierre papier n'est en effet pas garanti, même s'il produit en pratique des rendements réguliers.

Surtout, les SCPI ne sont pas des placements liquides. « Nos clients ne revendent en général jamais leurs parts et les héritiers les conservent majoritairement après une succession », constate Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy, dont la SCPI Immorente a distribué 4,70 % l'année dernière. Le marché secondaire a représenté en 2018 un volume de transactions inférieur à 2 % de la



capitalisation des SCPI. « Il est parfois nécessaire d'attendre deux ou trois ans avant de réussir à revendre les parts détenues en direct. D'où l'intérêt de détenir des SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie : l'assureur est alors garant de la liquidité de l'investissement. Mais, en contrepartie, le rendement est moindre », explique Cédric Forman, du groupe Thesaurus. *Marie Bartnik*