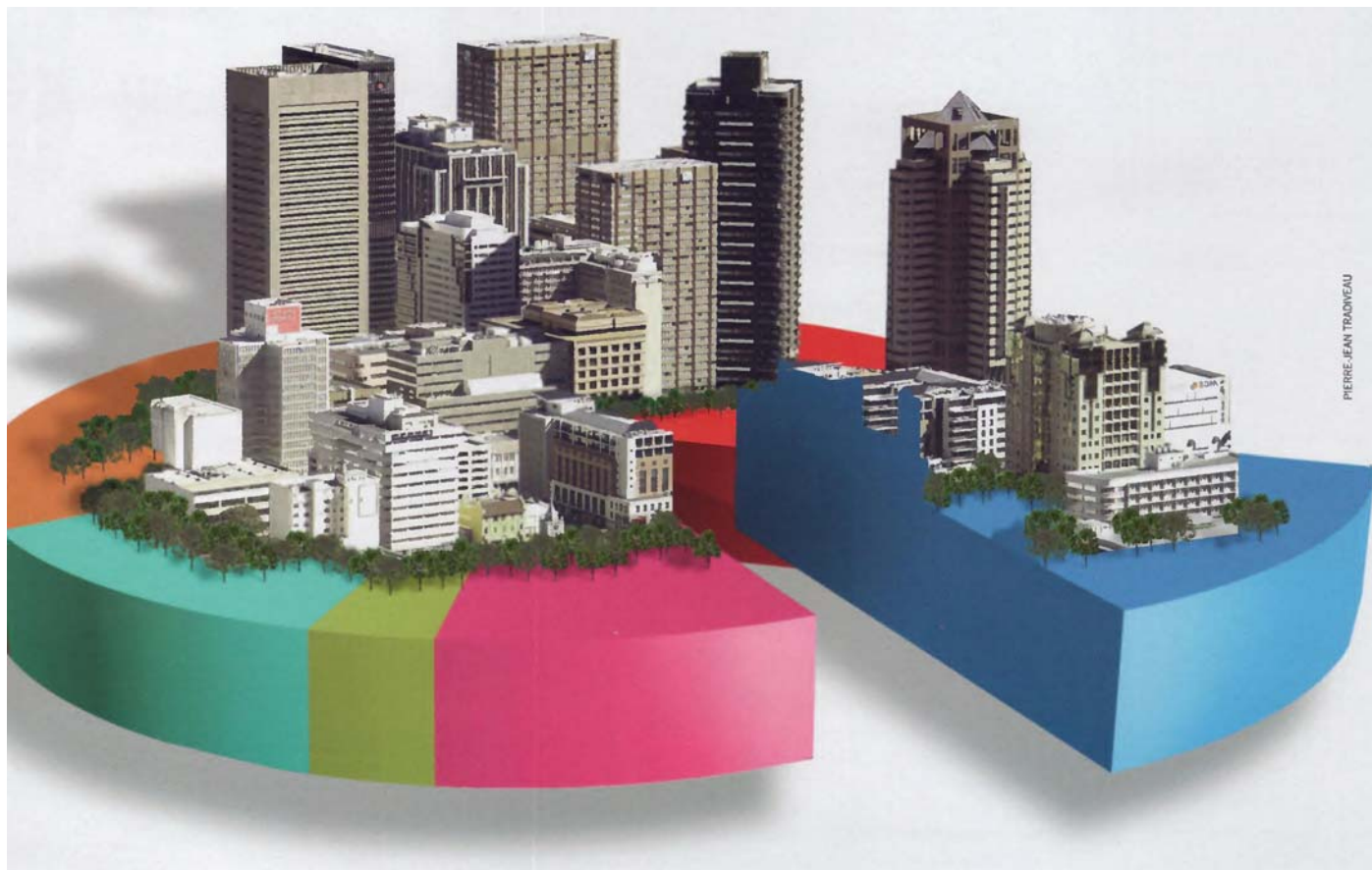


Pôle Marchés Financiers

SCPI : vous reprendrez



PIERRE JEAN TRADWEAU

Souscrire une SCPI, c'est obtenir des revenus locatifs supérieurs à 6 % de la mise initiale, sans aucun souci de gestion. Ne vous en privez pas.

En 2006, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont distribué des revenus équivalant à 6,35% du prix des parts. Celles-ci se sont appréciées de 7,06% en moyenne, ce qui donne une rentabilité globale de 13,41% pour 2006 et 11,65% par an sur les sept ans écoulés. À la lecture de ces chiffres, vous vous demandez s'il est encore temps

d'acheter des parts. Les SCPI n'ont-elles pas déjà atteint, voire dépassé leur potentiel de hausse? *Le Revenu* vous explique pourquoi ce placement reste attrayant et vous conseille les SCPI à privilégier.

Vous profitez d'un patrimoine immobilier diversifié

Les SCPI sont le seul placement qui verse une rémunération annuelle supérieure à

6% avant impôts. Majoritairement investies en bureaux et en locaux d'entreprises, les SCPI ne sont pas touchées par la surchauffe des prix des habitations. « Leur progression sera sans doute plus limitée à l'avenir, mais il reste du potentiel », estime Bernard Paran, responsable des marchés financiers chez Thesaurus, société de conseil en gestion de patrimoine.

Enfin, les loyers commerciaux sont indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC), en hausse de 5,5 à 8% en 2006. Ce qui a permis aux sociétés de gestion d'augmen-

ter d'autant les loyers sans attendre les dates d'échéance des baux. « Et il existe encore des réserves de hausses de loyers dans un futur proche », confirme Denis François, président du département évaluation de CB Richard Ellis. Toutes ces raisons doivent vous inciter à investir sans attendre puisque les SCPI vous permettent d'acheter des immeubles de rapport tout en atténuant les risques inhérents à l'immobilier, soumis à des variations cycliques.

« Vous profitez d'un patrimoine acheté sur plusieurs années, à des niveaux de prix

bien une part

variables, répartis géographiquement entre l'Île-de-France et les régions, dans des secteurs d'activités et pour des locataires variés», ajoute Bernard Paran. Vous encaissez des revenus fonciers trimestriels sans aucun souci de gestion. Dernier avantage, vous pouvez acheter à crédit,

comme 60 % des porteurs, et déduire les intérêts des loyers imposables.

Préférez les SCPI qui ont fait leurs preuves depuis dix ans

Parmi la centaine de SCPI du marché, comment trouver celle qui répondra à vos attentes ? Tout d'abord, privilégiez

les SCPI ayant au moins dix ans d'existence, car elles ont constitué leur patrimoine à bon prix. Examinez leurs immeubles. S'agit-il exclusivement de bureaux, de commerces ou les deux ? Sont-ils situés à Paris ou en périphérie de Nantes ? Vous trouverez ces renseignements sur le

site Internet de la société de gestion. Une bonne rentabilité annuelle est un atout, à condition de ne pas payer la part trop cher. Si la capitalisation est inférieure à la valeur du patrimoine de la SCPI, il reste un potentiel de plus-value. ■

Vittoria de Bagnolo

Les 15 SCPI les plus rentables en 2006

Nom du SCPI/distributeur (Contact)	Valeur de part en euros ⁽¹⁾	Rendement 2006 ⁽²⁾	Rentabilité/an sur 10 ans ⁽³⁾	Capitalisation en millions d'euros ⁽⁴⁾	Commentaires
Sélectipierre 2 /UFFI Asset Management (☎ 01 47 59 28 11)	306,49	7,13 %	7,65 %	95,5	Communique très peu, il est difficile de se faire une opinion sur cette SCPI décotée.
Participation Foncière 1 /Perial (☎ 01 56 43 11 11)	379,13	6,93 %	10,16 %	253,9	Patrimoine de bureaux pour 75 %, dont plus de 50 % à Paris et sa région. Bien gérée.
Cifocoma 3 /UFFI Asset Management (☎ 01 47 59 28 34)	188,00	6,82 %	10,35 %	94,0	Constituée pour 80 % de locaux commerciaux, mais peu d'information disponible.
Participation Foncière 2 /Perial (☎ 01 56 43 11 11)	380,29	6,79 %	10,80 %	189,0	Un autre bon cru de Perial. Gestion active. Réserves équivalent à un trimestre de loyers.
Buroboutic /Fiducial (☎ 01 49 07 86 80)	225,29	6,78 %	7,80 %	142,8	Maîtrise la collecte pour éviter de diluer le rendement des actifs, de 6,78 %.
AGF Pierre / Immovalor Gestion (☎ 01 55 27 17 00)	238,61	6,77 %	11,65 %	315,07	La part a progressé de 21 % en 2006, mais elle est encore décotée. Beau patrimoine.
Valeur Pierre Union /Gr. BNP Paribas (☎ 01 55 65 23 55)	699,32	6,74 %	14,60 %	281,2	Très beau patrimoine de bureaux parisiens. Potentiel de valorisation. Occupé à 90 %.
Actipierre 3 /Actigestion (☎ 01 56 88 92 93)	240,00	6,61 %	7,43 %	95,2	Exclusivement investie dans des commerces, donc moins diversifiée que d'autres SCPI.
Génépière /Gestinvim (☎ 01 56 37 51 02)	227,00	6,59 %	10,02 %	238,5	Bureaux estimés à 258 millions d'euros avec un bon taux d'occupation de 98,5 %.
Épargne Foncière /UFG (☎ 01 44 56 10 00)	577,88	6,58 %	10,12 %	551,3	Immobilier de bureaux dont la valeur réelle excède le prix de la part.
Élysées Pierre /HSBC (☎ 01 40 70 70 40)	529,55	6,54 %	10,81 %	403,1	La part est à sa juste valeur. Immeubles de bureaux situés à 83 % en région parisienne.
Immofonds 4 /UFG (☎ 01 44 56 10 00)	200,00	6,42 %	11,93 %	178,9	A collecté 38,1 millions d'euros en 2006. Le rendement 2007 risque de baisser à 6 %.
Valeur Pierre 1 /Groupe BNP Paribas (☎ 01 55 65 23 55)	244,82	6,41 %	12,49 %	166,2	Taux d'occupation faible (87 %), malgré un patrimoine de qualité.
Efimmio 1 /Sofidy SA (☎ 01 69 87 02 00)	205,00	6,34 %	9,94 %	259,2	SCPI de bureaux, en province pour plus de 50 %, au rendement potentiel élevé.
Immoyente /Sofidy SA (☎ 01 69 87 02 00)	275,00	6,27 %	9,01 %	676,6	Un grand classique axé sur les commerces. Une gestion qui a fait ses preuves.

(1) Fin 2006. (2) Loyer distribué au titre de l'année 2006 rapporté au prix de souscription fin 2005. (3) Rentabilité moyenne en cumulant les loyers et les plus-values avant impôts. (4) Valeur globale des parts en circulation fin 2006.

Voici les quinze SCPI ayant distribué les rendements annuels les plus élevés en 2006, existant depuis dix ans au moins et dans la limite de deux SCPI par société de gestion. Leur capitalisation est supérieure à 90 millions d'euros afin de vous offrir une bonne diversification.