



PATRIMOINE

SCPI : misez sur les petites nouvelles ultra-performantes

Avec des rendements supérieurs à l'inflation, ces dernières-nées sont idéales pour diversifier son portefeuille.

VALÉRIE VALIN-STEIN

@ValValstein

PIERRE-PAPIER Corum Eurion, Iroko Zen, Novaxia Neo ou encore Remake Live, pour ne citer qu'elles... Récemment créées, ces sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont tout pour plaire. Très rentables, elles ont distribué entre 6 % et 7 % de rendement en 2022, quand la moyenne des SCPI affichait 4,53 % sur la période. « On note l'émergence de SCPI récentes, affichant des performances exceptionnelles pour cette catégorie de placements : plus de 7 % pour Iroko Zen et Remake Live et plus de 6 % pour Novaxia Neo, Corum Eurion ou encore Cœur de régions », confirme Clément Renault, cofondateur de Louve Invest, un service en ligne d'achat de parts de SCPI.

Issus de la génération post-Covid, ces véhicules sont sortis des sentiers battus pour se positionner sur des actifs diversifiés et dans l'air du temps, en France mais aussi en Europe (y compris hors zone euro). Sans se contenter des traditionnels bureaux. Ainsi, Optimale, géré par Consultim AM, se concentre sur les commerces de proximité, les locaux d'activités vecteurs de l'industrialisation des territoires et sur les structures liées à la santé et à l'éducation. « On note aussi, avec Remake Live, par exemple, des investissements dans les néo-bureaux de type flex office avec des services pour les salariés », complète Philippe Gourdelier, cofondateur de Patrimonia, société de conseil en gestion de patrimoine.

Quant à Epsilon 360°, il cible les actifs de petite taille. « Nous pouvons statutairement acheter des locaux valant jusqu'à 5 millions, mais, aujourd'hui, la valeur moyenne de nos biens est de 2,5 millions. Il y a moins de pression concurrentielle que sur les gros dossiers », explique An-

dras Boros, président d'Epsilon Capital.

Un autre dénominateur commun à ces petites nouvelles est d'être labellisées ISR (pour investissement socialement responsable) ou sur le point de l'être. Cette distinction a les faveurs des particuliers mais aussi des assureurs, lorsqu'ils sélectionnent des véhicules à référencer dans leur contrat. « Malgré son jeune âge, la SCPI Remake Live est référencée dans "Épargne Évolution 2", le contrat que nous avons créé avec Spirica, et Epsilon 360° dans le plan d'épargne-retraite P-PER de Patrimonia, assuré par Apicil », souligne Philippe Gourdelier.

Enfin, certaines sont sans frais de souscription (Novaxia Neo, Iroko Zen ou Remake Live) ou avec des frais réduits (Altixia Commerce et Epsilon 360°). Une exemption qui s'assortit souvent d'une durée minimale de détention et de frais de gestion parfois un peu plus élevés que la moyenne.

Des performances qui vont s'inscrire dans la durée

Leur jeunesse va permettre à ces SCPI de profiter pleinement des opportunités d'un marché immobilier résolument favorable aux investisseurs cette année. En effet, conséquence de la remontée des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier tertiaire et commercial vont s'ajuster à la baisse. Même lorsqu'ils n'ont pas recours à la dette, les investisseurs se réfèrent à l'Euribor 5 ans qui est autour de 3 %. Ils réclament donc un rendement locatif égal ou supérieur, ce qui implique généralement une diminution de la valeur de l'actif. De plus, la hausse du coût de l'argent a fait fuir une partie de la concurrence qui investit systématiquement à crédit, contrairement aux SCPI. « Elles bénéficient de l'effet relatif propre au démarrage d'un

fonds. Elles collectent et elles peuvent investir rapidement à des niveaux de rendements intéressants », explique Jonathan Dhiver, fondateur du courtier MeilleureSCPI.com. « Du fait de leur petite taille, le rendement des nouvelles acquisitions ne sera pas dilué dans les rendements préexistants, comme cela peut arriver sur des SCPI de taille plus importante », complète Clément Renault. Parmi les SCPI dotées d'une petite capitalisation on peut citer : Epsilon 360° (42 M€), CAP Foncières & Territoires (64 M€), Altixia Commerce (96 M€) Remake Live (118 M€), Iroko Zen (213 M€) ou encore Novaxia Neo (300 M€).

« Ces petites nouvelles trouvent parfaitement leur place dans une allocation d'actifs de SCPI, à côté de quelques véhicules de fonds de portefeuille. Il faut idéalement mélanger les tailles de SCPI, les zones géographiques, les typologies de bien et les modes de gestion », conclut Stéphane van Huffel, expert investissement immobilier et fondateur de Netinvestissement. ■

4,53 %

Rendement

moyen des SCPI en 2022. Il est dépassé par la plupart des jeunes acteurs