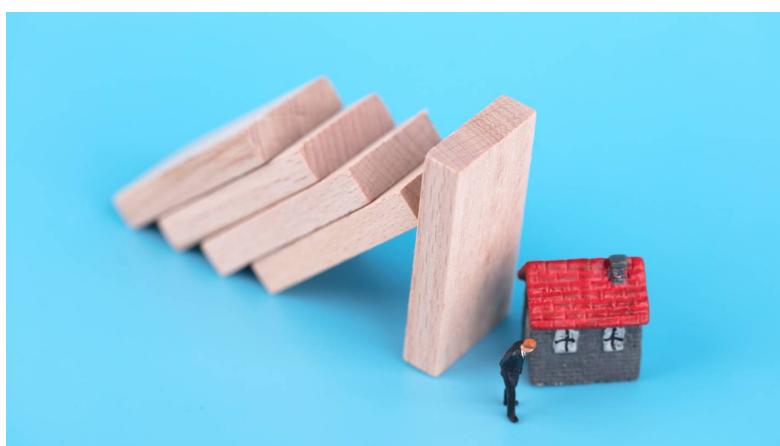
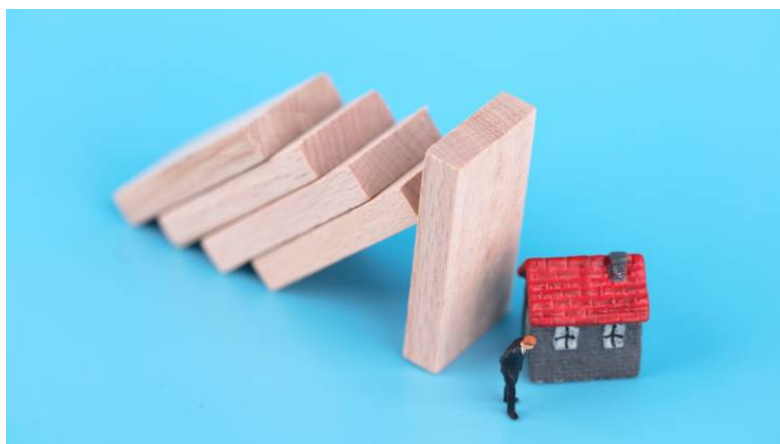




Investissement locatif : les frais des SCPI sont-ils vraiment trop élevés ?



© zhenya - stock.adobe.com

Avec des frais d'entrée et de gestion qui flirtent avec les 10 à 12% (TTC) en moyenne, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) figurent parmi les placements les plus gourmands en frais. Voici pourquoi.

C'est un fait : la pierre-papier plaît plus que jamais. Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI a atteint **78 milliards d'euros**, son plus haut historique, en augmentation de **10%** sur un an. Un dynamisme que les SCPI doivent pour beaucoup à leurs excellents rendements. Avec un taux de distribution moyen de **4,45%** en 2021, les SCPI sont en effet l'un des rares placements efficaces pour se prémunir contre l'inflation, proche de **4,5%** sur un an, selon les dernières estimations de l'Insee. Seule ombre au tableau : des frais élevés, qui suscitent souvent l'étonnement, voire la colère des investisseurs. A tort, ou à raison ? Pour mieux comprendre ces frais et leur montant, MoneyVox a mené l'enquête.

Économisez sur les frais et gagnez jusqu'à 500 € grâce à notre comparatif des assurances vie
Des coûts incompressibles



Il n'est pas rare de devoir s'acquitter de **frais d'entrée** au moment de souscrire un nouveau produit d'épargne. Certains contrats d'assurance vie, par exemple, facturent des frais d'adhésion, ainsi que des frais sur versement. Toutefois, le montant de ces derniers est plafonné à **5%** par le Code des assurances. Par contraste, les SCPI prélèvent en moyenne **10,47%** (TTC) de **frais de souscription**, selon une étude de Rock'n-data (1), et jusqu'à **12,72%** dans le cas de la SCPI Activimmo.

Alors... **Les gérants des SCPI seraient-ils trop gourmands ?** Loin s'en faut. Pour verser des rendements à leurs souscripteurs, les SCPI doivent en effet se constituer un patrimoine immobilier. Et, comme tout achat immobilier, l'acquisition de bureaux, d'entrepôts ou d'immeubles s'accompagnent de **frais juridiques**, souvent incompressibles : frais de notaire, droits de mutation...

A cela viennent s'ajouter les **frais de prospection** des SCPI. « Les sociétés de gestion font appel à des **asset managers**, des experts immobiliers dont le métier consiste à identifier des biens immobiliers à fort potentiel, un peu comme un particulier pourrait faire appel à une agence immobilière qui, bien sûr, facture des frais », explique Stéphane van Huffel, co-fondateur de **Netinvestissement**.

Résultat des comptes ? « En cumulant ces frais, on arrive très facilement à **10%** du capital investi. Difficile de faire moins », observe Stéphane van Huffel. Pourtant, certaines SCPI ne facturent **aucun frais de souscription**, à l'image de Novaxia NEO et Iroko Zen. Alors faut-il se ruer vers ces nouveaux acteurs ? « Tout dépend de votre horizon de placement, car ces SCPI se rattrapent généralement en facturant des **frais de gestion** plus élevés. L'investisseur est donc gagnant les premières années, mais pas s'il conserve ses parts plus longtemps », décrypte Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

Immobilier : ce que cachent les excellents rendements des SCPI en 2021
Intérêts communs

Sans compter que les frais de souscription ont également une autre utilité. « Le plus souvent, il faut garder ses parts au moins **8 ans** pour amortir ces frais », poursuit Jonathan Dhiver. « Une fois que les associés ont acheté des parts, ils sont donc en quelque sorte "liés" à la SCPI, car ils savent que s'ils vendent trop tôt, l'opération ne sera **pas rentable** ». De quoi renforcer la **résilience** des SCPI en période de crise. « Si tout le monde décide de vendre en même temps, la SCPI pourrait se trouver en difficulté. L'existence des frais de souscription permet de limiter ce risque », selon le dirigeant.

Autre subtilité importante : contrairement aux frais facturés dans le cadre d'une assurance vie, les frais de souscription des SCPI sont prélevés **au moment de la revente des parts**. Un avantage de taille, puisque grâce à cela, l'intégralité du capital travaille pendant toute la durée de vie du placement. Concrètement, si vous investissez **1 000 euros** dans une SCPI avec un taux de distribution (TD) de 5%, vous percevrez donc 50 euros de recettes locatives par an, et vous ne paierez les frais de souscription qu'au moment de votre sortie.

Surtout, le montant de ces frais dépendra du **prix de vos parts** au moment de la revente. Autrement dit, la SCPI a tout intérêt à ce que la valeur de vos parts augmente pour toucher une commission plus importante. « **Les intérêts du gérant sont alignés avec ceux des associés** », confirme Jonathan Dhiver.

Immobilier : évaluer les rendements des SCPI devient (un peu) plus simple
Associés, pas clients

Et les frais de gestion ? Leur montant atteignait en moyenne **11,35%** en 2021, d'après les estimations de Rock'n-data. Là encore, ce montant pourrait de prime abord en décourager certains. Et pourtant. « Dans les faits, ces frais n'ont pas vraiment



d'importance pour les investisseurs, dans la mesure où le taux de distribution des SCPI est toujours présenté **net de frais** », rappelle Stéphane van Huffel.

Ces frais se décomposent en deux parties, selon l'étude Rock'n-data. « Les frais au titre de la **gestion administrative** couvrent tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel...) et la distribution des bénéficiaires tandis que les frais de gestion relatifs à l'**exploitation du patrimoine** représentent les frais non payés par les locataires et donc pris en charge par le gérant (charges à payer pour un local vacant par exemple) ».

Les frais de gestion sont facturés chaque année par la SCPI. Point important : ils sont calculés en fonction du montant des loyers encaissés. Autrement dit, plus les revenus locatifs de la SCPI sont importants, plus elle génère un rendement important pour ses associés, et plus les frais de gestion lui rapportent de l'argent.

« Ce modèle incite les gérants de SCPI à adopter une **gestion locative performante** », observe Stéphane van Huffel. Là encore, associés et gérants partagent donc le même intérêt. Un point que les épargnants ont parfois tendance à oublier, selon l'expert. Dommage, car pour répondre aux attentes des investisseurs, plusieurs SCPI se sont lancées dans une **course à la baisse des frais**. Le problème ? « En achetant des parts dans une SCPI, vous devenez propriétaire d'un fragment de la société de gestion. Or si les frais baissent, vous réduisez les ressources de la SCPI, ce qui peut la fragiliser. C'est comme si un chef d'entreprise refusait d'investir dans sa propre société ».

SCPI : Quel rendement ? Comment investir ? Nos conseils

(1) Etude en date d'avril 2021, réalisée sur un échantillon de 96 SCPI pour les frais de gestion, et 97 SCPI pour les frais de souscription.

