



Nouvelles SCPI : de réelles opportunités à saisir?

SCPI: faut-il privilégier les anciennes ou les nouvelles? Planet. Les nouvelles SCPI sont-elles aujourd'hui plus rentables que les anciennes? **Karl Toussaint du Wast.** À l'exception de quelques rares SCPI dont le rendement dépasse les 6% (Activimmo par exemple), le marché oscille entre 4 et 5%. Les nouvelles SCPI qui se sont lancées récemment ou qui se sont réinventées ne courent pas après un rendement, mais cherchent d'abord à être positionnées sur des secteurs forts, profonds, pérennes et à valeur ajoutée.

Visez un rendement entre 4 et 5% en 2021, c'est déjà une très bonne chose.

Il s'agit d'un support immobilier, d'un actif immobilier, aussi nous sommes clairement dans un objectif de rendement à long terme. Certes, vous restez libre de revendre vos parts quand vous le souhaitez, mais il est fortement conseillé, recommandé de conserver ses parts au moins 8 à 10 ans, notamment pour laisser le temps aux parts de potentiellement se revaloriser et ainsi amortir tout ou partie des frais d'entrée qui ont la particularité d'être prélevés au moment de la revente de vos parts.

Planet. Que faut-il étudier mis à part le rendement?

Karl Toussaint du Wast. Le rendement ne fait pas tout. Dans certains cas, il pourrait même être "l'arbre qui cache la forêt". Étudiez en priorité l'expertise du gestionnaire (évités les acteurs financiers généralistes qui ne sont pas des spécialistes de l'immobilier tertiaire), ce que l'on appelle le "track record" (il s'agit des chiffres clés de la SCPI dans le passé), la capitalisation. À quelques rares exceptions, privilégiez les

SCPI dont la capitalisation fait déjà plusieurs centaines de millions d'euros. Plus la SCPI sera grosse plus elle sera puissante, forte et donc... résistante et cas de turbulences.

Mais le critère qu'il faut certainement étudier en premier, c'est le secteur sur lequel la SCPI se spécialise.

En 2020, les Français ont massivement épargné sur des produits de précaution, à faible rendement. Selon la Banque de France, cette "épargne Covid" ou sur-épargne pourrait atteindre 200 milliards d'euros d'ici à la fin de l'année. Conscients des faibles taux offerts par le Livret A et autre LDDS, les Français s'intéressent de plus en plus aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), qui ont affiché un rendement de 4,18% l'an dernier. Est-il alors sage d'investir dans les SCPI en cette période de crise sanitaire pour préparer l'avenir et augmenter votre pouvoir d'achat? Les nouvelles sont-elles plus rentables que les anciennes? Pour le savoir, nous avons interrogé **Karl Toussaint du Wast.** conseiller en gestion de patrimoine et co-fondateur de **Net-investissement.fr**

Karl Toussaint du Wast. Nous avons (trop) souvent tendance à limiter les SCPI de rendement aux seuls bureaux. Or le marché de l'immobilier dit tertiaire - c'est-à-dire tout ce qui concerne l'immobilier hors habitation- est aussi vaste que diversifié. Le marché de la SCPI a non seulement fait preuve d'une très grande résilience pendant la période de crise sanitaire que nous connaissons, mais nous a également montré une capacité remarquable à se "réinventer". Certes, nous sommes d'accord, les SCPI de bureaux traditionnels en plein centre de Paris vont souffrir davantage que d'autres.

Plus récemment, des SCPI se sont lancées en se spécialisant dans les entrepôts logistiques en périphérie des grandes villes, entrepôts qui servent de hub aux milliers de colis des sites de e-commerce qui transitent dans ces "nouveaux bâtiments".

Karl Toussaint du Wast. Si vous êtes à la recherche de moyens permettant de



générer des revenus complémentaires réguliers, sans contrainte, avec très peu d'aléas et un risque largement mutualisé, alors oui, les SCPI sont parfaitement légitimes.

Il existe d'excellentes SCPI dont vous devriez vous intéresser si vous cherchez une solution à la fois simple et rentable de générer des revenus complémentaires. Nous avons d'ailleurs listé les 10 meilleures SCPI de rendement du marché en 2021.

Vidéo: Les meilleurs placements pour doubler son épargne en toute sécurité en 2021

