

Dossier

PLACEMENTS

Les meilleures SCPI 2024

Toujours rentables, avec un taux moyen de distribution de 4,5 % en 2023, ces placements immobiliers se transforment pour répondre aux mutations du travail et de l'économie. Avec France SCPI, Challenges présente une sélection de produits performants et prometteurs.

Afuir de toute urgence, les SCPI ? La collecte brute 2023 sur ces véhicules d'investissements immobiliers est en berne. Ou du moins en recul assez sensible par rapport aux performances record de 2022. Quelque 7,7 milliards d'euros ont ainsi été collectés l'an passé, alors que ce chiffre culminait à 11,6 milliards d'euros en 2022. Cette défiance des souscripteurs, jusqu'à présent séduits par les promesses de ces outils, a commencé avec les différentes annonces de baisse des prix de souscription de leurs parts. Un signal plutôt négatif imposé par le repli des valorisations des biens en portefeuille. Pour cause, la hausse soudaine des taux d'intérêt a rebattu les cartes pour toutes ces entreprises.

Bureaux en transformation

L'année 2023 a aussi été l'occasion de constater une très nette évolution dans les investissements, certains segments minoritaires ces dernières années ayant concentré l'attention. Les SCPI diversifiées, dans la santé, l'éducation, la logistique et les locaux d'activité ont capté près de 75% de la collecte au quatrième trimestre 2023, alors que celles spécialisées dans les bureaux sont descendues à 20 %, contre 33 % sur l'ensemble de 2023 et 41 % en 2022.



« Les SCPI les plus récentes avec une collecte positive pourraient jouer un rôle clé dans le soutien du marché immobilier en 2024. »

RAPHAËL AMOURETTI, président du cabinet d'études Catella Property.

C'est dire si les bureaux n'ont plus la cote, malgré le déni de l'ensemble de la profession, qui a longtemps refusé d'admettre les nouvelles habitudes de travail post-Covid. « Les bureaux centraux bien placés, en cœur de ville et aux dernières normes environnementales, n'ont pas de soucis à se faire, assure Guillaume Arnaud, président du directoire de Sofidy. En revanche, ceux situés en périphérie et non rénovés ont perdu de leur valeur. »

Il ne faut toutefois pas jeter le bébé avec l'eau du bain, comme le montre le tableau (lire page 78) élaboré avec les données de notre partenaire France SCPI. En moyenne, les SCPI ont affiché en 2023 un taux de distribution – leur rémunération – de 4,52%, quasiment stable par rapport à 2022 (4,53%). Une quinzaine ont même offert plus de 6%. Dans le détail, les SCPI de logistique et locaux d'activité ont été les plus performantes, avec 5,9%, et les SCPI de bureaux les moins généreuses, avec 4,1%. « La preuve que ces outils de placement continuent de délivrer, même en période difficile, assure Jérémy Schorr, directeur commercial de la plateforme Primaliance. Sachant que les SCPI sont avant tout des produits de rente générant des revenus réguliers grâce aux dividendes versés. »

« Marché à deux vitesses »

Il faut surtout avoir en tête que toutes les SCPI ne se ressemblent pas, et qu'au sein d'une même catégorie, certaines s'en sortent mieux que d'autres. Sont privilégiées les plus jeunes, peu endettées et qui ont pu mettre la main sur des actifs au rabais. Ce sont justement celles qui attirent le plus les souscriptions des particuliers ces derniers mois, ce qui favorise en même temps leurs investissements. « Les SCPI les plus récentes avec une collecte positive pourraient jouer un rôle ►►►



Notre sélection de 20 SCPI

NOM SOCIÉTÉ	TYPLOGIE	CAPITALISATION (en millions d'euros)	COLLECTE NETTE 2023 (en millions d'euros)	ENDETTEMENT (dette/capital, en %)	TAUX DE DISTRIBUTION 2023 (Evolution 2023/2022)	Prix de souscription* (en euros)	Note France SCPI 2024**
Transitions Europe Arkea REIM	Diversifiée	111	109	-	8,16% (-)	200	●●●●
Remake Live Remake AM	Diversifiée	391	267	17,48%	7,79% (+2%)	204	●●●●●
Iroko Zen Iroko	Diversifiée	467,2	255	29,2%	7,12% (+1%)	200	●●●●●
Epargne Pierre Europe Atland Voisin	Diversifiée	75	60	-	6,26% (-)	200	●●●●
Epsilon 360 Epsicap REIM	Diversifiée	79	41	21%	6,25% (+3%)	250	●●●●●
Log In Theorem	Logistique	107	58	-	6,21% (-)	250	●●●●
Cœur de régions Sogenial Immobilier	Diversifiée	322,7	126	-	6,2% (-3%)	664	●●●●
Corum Origin Corum AM	Diversifiée	2940	351	3,5%	6,06% (-12%)	1135	●●
Cristal Life Inter Gestion REIM	Diversifiée	107,8	58	4%	6,02% (+9%)	204	●●●●●
Vendôme Régions Norma Capital	Bureaux	853	222	13,59%	6,01% (+5%)	670	●●●●
Cap Foncières et Territoires Foncières & Territoires	Diversifiée	83	18	2,18%	6% (+1%)	258	●●●●
Interpierre Europe centrale Peref Gestion	Bureaux	42,7	6	9,7%	5,8% (+8%)	250	●●
Altixia Cadence XII Altixia REIM	Diversifiée	165,26	39	12,9%	5,6% (+2%)	200	●●●●
Activimmo Alderan	Logistique	98,3	324	-	5,52% (0%)	610	●●●●
LF Opportunité Immo La Française	Logistique	312,3	21	9,2%	5,46% (+1%)	203	●●
Cœur d'Europe Sogenial Immobilier	Diversifiée	104,6	65	-	5,4% (0%)	200	●●●●
Foncière des Praticiens Foncière Magellan	Santé / Éducation	148,9	45	20,17%	5,4% (+6%)	1100	●●●●
Atream Hôtels Atream	Hôtels	276,3	20	21,32%	5,3% (+5%)	1000	●●●●
Kyaneos Pierre Kyaneos AM	Résidentiel	331	89	22%	5,28% (-2%)	1100	●●●●●
Pierval Santé Euryle AM	Santé / Éducation	3200	360	21,05%	5,1% (-5%)	204	●●●●

* Au 26 février 2024. ** ●●●●● avis très positif pour l'année en cours, avec un potentiel important de performances. ●●●● avis positif pour l'année en cours et performances surpassant la moyenne des SCPI. ●● avis satisfaisant pour ces SCPI pour un investissement marginal.

SOURCES : FRANCE SCPI, CHALLENGES.

►►► *clé dans le soutien du marché immobilier en 2024* », augure Raphaël Amouretti, président du cabinet d'études Catella Property, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements immobiliers. « Nous sommes face à un marché à deux vitesses, détaille Frédéric Puzin, président et fondateur de Corum L'Epargne. Avec d'un côté de jeunes SCPI bien placées pour saisir les opportunités du moment et de l'autre les anciennes,

à la tête de gros immeubles franciliens et monocataires. Il ne fait aucun doute que les premières, telles les SCPI Corum qui ont initié ce mouvement il y a plus de dix ans, attirent plus l'attention, notamment auprès des conseillers en gestion de patrimoine. » Il est ainsi symptomatique de voir que de grandes sociétés n'hésitent pas à lancer elles-mêmes de nouvelles SCPI, en plus de celles qu'elles pilotent déjà. Huit au total

Sélection réalisée avec les données fournies par notre partenaire France SCPI



ont été mises sur le marché en 2023, et d'autres s'apprentent à suivre en 2024. Sofidy a notamment annoncé le lancement de Sofidynamic, une SCPI « high yield » qui se veut différente de ses grandes sœurs. « Affichant des frais d'entrée limités à 2%, son profil de risque sera un peu plus élevé et visera un objectif de rendement plus ambitieux de 7% », assure Jérôme Grumler, directeur général délégué de Sofidy. **Pascale Besses-Boumard** ►

