



Pierre-papier : un bilan 2024 en trompe-l'œil

Le rendement moyen des sociétés civiles de placement immobilier enregistre une légère hausse tandis que la collecte reste en berne. Certaines SCPI affichent de belles performances, mais attention le secteur demeure fragile. © PAR VALÉRIE VALIN-STEIN

Le bilan 2024 des SCPI vient d'être dévoilé par l'Aspim, l'association des sociétés de placement immobilier. Les épargnants n'y ont investi que 4,7 milliards d'euros l'an dernier, soit 38 % de moins qu'en 2023. « Cette chute peut s'expliquer par les difficultés d'accès au crédit pour les investis-

seurs particuliers, la baisse parfois violente de la valeur des parts de certaines SCPI et l'attrait, renforcé par la hausse des taux, des produits d'épargne tels que le Livret A ou les fonds en euros », note Clément Renault, directeur général de Louve Invest, une plateforme d'investissements spécialisée dans les SCPI. Pourtant, le rendement (ou taux de distribution) moyen

de ces placements est en légère progression : 4,72 %, contre 4,52 % en 2023. Dans le détail, ce sont les SCPI diversifiées, investies dans tous types d'actifs, qui s'en sont le mieux sorties en 2024 (5,8 % de rendement, en moyenne), devant celles privilégiant la logistique (5,6 %), les commerces (4,9 %), le tourisme et l'hôtellerie (4,7 %). Les SCPI investies dans les bureaux,

soit la majorité d'entre elles, n'ont rapporté que 4,4 %, en revanche.

Mais ne vous laissez pas tromper par la hausse des rendements observée l'an dernier. Celle-ci s'explique en grande partie par la baisse du prix des parts, qui a chuté de 4,9 % en 2023. À distribution équivalente, cette réduction entraîne mathématiquement une augmentation du rendement. Les bonnes performances de certaines jeunes SCPI ont aussi contribué à cette tendance.

Des baisses de prix des parts

Il est vrai que les SCPI ont traversé une violente tempête ces deux dernières années, comme en témoigne le palmarès que nous avons élaboré en collaboration avec Rock-n-Data, propriété du cabinet de conseil Meilleure-SCPI.com (voir p. 34 et 36). En 2023 et 2024, plus de 30 SCPI ont en effet réduit le prix de leurs parts reflétant la baisse de la valeur estimée des biens qu'elles détiennent. Parfois elles l'ont fait à plusieurs reprises (4 fois, par exemple, pour Laffitte Pierre d'AEW Patrimoine et Primopierre de Praemia REIM, ex-Primonial). Certaines baisses étaient même vertigineuses : -44,7 % pour Primopierre, -34,4 % pour Laffitte Pierre, -31,2 % pour Acimmo Pierre (BNP Paribas REIM) ou encore -16,9 % pour Selectinvest 1 (La Française REM). La majorité des SCPI concernées par les baisses détiennent un patrimoine en grande partie constitué de bureaux vieillissants, dont la valeur a diminué. « En Ile-de-

80 %

des SCPI affichant les meilleurs rendements en 2024 sont diversifiées : elles investissent dans tous types d'actifs et ne sont pas spécialisées.

France, au cours des 3 dernières années, la somme des surfaces de bureaux qui ont été mises en location ou vendues est passée de 2,3 millions à 1,8 million de mètres carrés, dont la moitié se trouve dans Paris intra-muros. Malgré cela, on continue à beaucoup construire dans la périphérie nord de Paris. La vacance s'accroît pour les grandes surfaces de bureaux existantes car, depuis la crise sanitaire et l'essor du télétravail, la demande se concentre sur des superficies plus petites, dans des bâtiments neufs ou restructurés», développe Magali Marton, directrice du département études & recherche de la société de conseil en immobilier Knight Frank France. Certains de ces actifs délaissés, inadaptés à la demande actuelle, sont présents dans le portefeuille de SCPI qui ont eu des sommes importantes à investir à une période où les prix étaient au plus haut. Elles n'ont pas toujours fait preuve de discernement en achetant trop cher des bureaux mais aussi des Ehpad, des hôtels, des maisons médicales...

Les baisses de prix de parts devraient être beaucoup moins fréquentes cette année. « Les valeurs d'expertise se stabilisent, et la majeure partie de la correction est derrière nous », assure Édouard

Binet, conseiller en gestion de patrimoine du cabinet Peeters Patrimoine.

Ne pas se fier au rendement

Ces dévalorisations ont fait grimper le taux de distribution, qui est calculé en rapportant les dividendes annuels à la valeur de la part au 1^{er} janvier de l'année. Plutôt que de vous concentrer sur le rendement 2024, nous vous suggérons de regarder plutôt la performance globale de chaque SCPI, à l'instar de ce qui se pratique pour les actions. Cet indicateur tient à la fois compte de l'évolution de la valeur de la part et des dividendes distribués. Vous pouvez ainsi mieux comprendre comment s'est comportée votre SCPI depuis le début de la crise. Par exemple, malgré son rendement d'apparence très attractif de 6,27 % en 2024, PFO (de Perial AM) n'a en réalité progressé que de 2,3 % sur les deux dernières années, car elle était handicapée par une baisse de 8,9 % du prix de ses parts. La hausse du rendement de LF Europimmo, passé de 4,20 à 4,30 %, est tout aussi trompeuse : dans le même temps, les épargnants ont perçu des dividendes moins élevés. Globalement, plusieurs grandes SCPI ont perdu plus de 10 % de leur valeur en 2 ans, notamment celles d'AEW Patrimoine (Fructipierre, Laffitte Pierre), de la Française REM (Crédit mutuel Pierre 1, Épargne Foncière, LF Europimmo, LF Grand Paris Patrimoine), de Praemia REIM (Patrimmo Commerce, Primopierre, Primovie) et des masto- ●●●

Performance 2024 des principales SCPI

SCPI Société de gestion	Encours Création	Types d'actifs	Prix d'achat ⁽¹⁾ (évolution sur 2 ans)	Rendement ⁽²⁾ (dividendes versés)		Perf. sur 2 ans ⁽³⁾	Parts en attente de cession ⁽⁴⁾
				2023	2024		
Accès Valeur Pierre BNP Paribas REIM	1 829 M€ 1979	Bureaux	765 € ↓ (- 9 %)	3,50 % (29,44 €)	3,50 % (29,44 €)	- 1,9 %	4 %
Accimmo Pierre BNP Paribas REIM	2 680 M€ 1989	Bureaux	141 € ↓ (- 31 %)	3,51 % (7,20 €)	3,83 % (6,51 €)	- 24,5 %	2,8 %
Activimmo Alderan	1 310 M€ 2019	Logistique	610 € (=)	5,52 % (33,68 €)	5,50 % (33,56 €)	+ 11 %	-
AEW Commerces Europe AEW Patrimoine	1 526 M€ 2007	Commerces	190 € ↓ (- 10 %)	4 % (8,40 €)	4,47 % (8,48 €)	- 1,5 %	2,6 %
Affinités Pierre Groupama Gan REIM	703 M€ 2015	Divers	250 € (=)	5,04 % (12,55 €)	5,05 % (12,62 €)	+ 10,1 %	-
Allianz Pierre Allianz Immovalor	1 613 M€ 1984	Bureaux	320 € ↓ (- 6 %)	4,01 % (13,62 €)	4,01 % (13,62 €)	+ 2,1 %	-
Atlantique Murs Régions Otoktone 3i	956 M€ 1987	Bureaux	905 € ↓ (- 10 %)	4,59 % (46,56 €)	4,61 % (47,13 €)	- 0,5 %	0,1 %
Atout Pierre Diversification AEW Patrimoine	852 M€ 1987	Bureaux	817 € ↓ (- 9 %)	4,14 % (36,97 €)	4,49 % (36,70 €)	- 1 %	1,5 %
Corum Eurion Corum AM	1 326 M€ 2020	Divers	215 € (=)	5,67 % (12,19 €)	5,53 % (11,88 €)	+ 11,2 %	-
Corum Origin Corum AM	3 262 M€ 2012	Divers	1 135 € (=)	6,06 % (68,80 €)	6,05 % (68,61 €)	+ 12,1 %	-
Corum XL Corum AM	2 046 M€ 2016	Divers	195 € (=)	5,41 % (10,53 €)	5,53 % (10,79 €)	+ 10,9 %	-
Crédit Mutuel Pierre 1 La Française REM	1 012 M€ 1973	Bureaux	215 € ↓ (- 25 %)	4,34 % (11,40 €)	4,52 % (11,97 €)	- 16,4 %	7,2 %
Cristal Rente Inter Gestion REIM	670 M€ 2011	Commerces	256 € ↑ (+ 2 %)	5 % (12,51 €)	5,06 % (12,64 €)	+ 12,3 %	-
Edissimmo Amundi Immobilier	3 375 M€ 1986	Bureaux	191 € ↓ (- 19 %)	3,77 % (8,94 €)	4,27 % (8,69 €)	- 12 %	2,4 %
Efimmo 1 Sofidy	1 755 M€ 1987	Bureaux	212 € ↓ (- 11 %)	4,65 % (10,62 €)	5,07 % (10,75 €)	- 1,5 %	4,7 %
Elysées Pierre HSBC REIM	2 186 M€ 1986	Bureaux	660 € ↓ (- 20 %)	4 % (33,34 €)	4,30 % (33 €)	- 12 %	1,2 %
Epargne Foncière La Française REM	5 202 M€ 1968	Bureaux	670 € ↓ (- 20 %)	4,43 % (36,72 €)	4,52 % (37,71 €)	- 10,8 %	6,2 %
Epargne Pierre Atland Voisin	2 734 M€ 2013	Bureaux	208 € (=)	5,28 % (10,98 €)	5,28 % (10,98 €)	+ 10,6 %	-
Eurovalys Advenis REIM	951 M€ 2015	Bureaux	960 € ↓ (- 7 %)	5,04 % (48,86 €)	5 % (48,24 €)	+ 2,6 %	-
Ficommerce Proximité Fiducial Gérance	600 M€ 1986	Commerces	210 € ↓ (- 9 %)	4,61 % (10,60 €)	5,07 % (10,65 €)	+ 0,5 %	7,9 %
Fructipierre AEW Patrimoine	771 M€ 1987	Bureaux	405 € ↓ (- 33 %)	4,03 % (24,40 €)	3,85 % (22,80 €)	- 25,1 %	-
Genepierre Amundi Immobilier	676 M€ 1978	Bureaux	191 € ↓ (- 29 %)	3,81 % (10,30 €)	4,63 % (10,38 €)	- 21,6 %	4,3 %

Nous signalons les SCPI primées lors de nos Victoires 2024 (voir le n° 1221 du Particulier, p. 32). Notre tableau intègre les 44 principales SCPI du marché (en encours). (1) Dernier prix connu au 26.2.25 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier. (3) La performance tient compte de l'évolution du prix de la part et des dividendes bruts versés depuis le 1.1.23. (4) Parts cherchant à être vendues. Source : MeilleureSCPI.com.

Suite
p. 36

Performance 2024 des principales SCPI

SCPI Société de gestion	Encours Création	Types d'actifs	Prix d'achat ⁽¹⁾ (évolution sur 2 ans)	Rendement ⁽²⁾ (dividendes versés)		Perf. sur 2 ans ⁽³⁾	Parts en attente de cession ⁽⁴⁾
				2023	2024		
Immo Evolutif AEW Patrimoine	585 M€ 2003	Bureaux	14 300 € ↓ (- 7 %)	4 % (612 €)	4,18 % (639 €)	+ 1,6 %	2,5 %
Immoyente Sofidy	4 391 M€ 1988	Divers	340 € (=)	5 % (16,53 €)	5,04 % (16,64 €)	+ 9,8 %	1,6 %
Iroko Zen Iroko	826 M€ 2020	Divers	202 € ↑ (+ 1 %)	7,12 % (14,23 €)	7,32 % (14,64 €)	+ 15,4 %	-
Laffitte Pierre AEW Patrimoine	832 M€ 2000	Bureaux	295 € ↓ (- 34 %)	3,62 % (15,78 €)	4,27 % (15,87 €)	- 27,4 %	5,8 %
LF Europimmo La Française REM	1 060 M€ 2014	Bureaux	725 € ↓ (- 31 %)	4,20 % (42 €)	4,30 % (40,63 €)	- 22,7 %	2,3 %
LF Grand Paris Patrimoine La Française REM	1 251 M€ 1999	Bureaux	218 € ↓ (- 30 %)	4,53 % (14,04 €)	4,40 % (13,53 €)	- 20,8 %	9,1 %
Notapierre Unofi-Gestion d'actifs	2 690 M€ 1988	Bureaux	340 € ↓ (- 7 %)	3,75 % (13,69 €)	4,10 % (13,94 €)	+ 0,7 %	0,2 %
Novaxia Neo Novaxia Investissement	428 M€ 2019	Divers	187 € (=)	6,51 % (12,17 €)	6,01 % (11,25 €)	+ 12,5 %	-
Paref Prima (ex-Novapierre Allemagne) Paref Gestion	934 M€ 2013	Commerces	272 € ↓ (- 3 %)	4,80 % (13,25 €)	5 % (13,69 €)	+ 6,8 %	0,9 %
Patrimmo Commerce Praemia REIM	675 M€ 2011	Commerces	160 € ↓ (- 19 %)	3,48 % (6,86 €)	3,75 % (6,60 €)	- 11,9 %	8,3 %
PF Grand Paris Perial AM	1 052 M€ 1966	Bureaux	458 € ↓ (- 16 %)	4,34 % (23,50 €)	5,10 % (23,05 €)	- 7,3 %	3,4 %
PFO Perial AM	778 M€ 1992	Divers	880 € ↓ (- 9 %)	5,70 % (52,80 €)	6,27 % (55,18 €)	+ 2,3 %	1 %
PFO2 Perial AM	2 420 M€ 2009	Bureaux	164 € ↓ (- 16 %)	4,10 % (7,89 €)	4,91 % (8,05 €)	- 8,2 %	6,9 %
Pierval Santé Euryle AM	3 300 M€ 2013	Santé	204 € (=)	5,10 % (9,16 €)	4,05 % (8,26 €)	+ 8,5 %	0,1 %
Primopierre Praemia REIM	2 400 M€ 2008	Bureaux	115 € ↓ (- 45 %)	4,12 % (8,56 €)	3,54 % (6,38 €)	- 37,5 %	9 %
Primovie Praemia REIM	4 700 M€ 2012	Santé	164 € ↓ (- 19 %)	4,21 % (8,54 €)	4,20 % (8,53 €)	- 10,8 %	3,6 %
Remake Live Remake AM	647 M€ 2022	Divers	204 € ↑ (+ 2 %)	7,79 % (15,58 €)	7,50 % (15,29 €)	+ 17,4 %	-
Rivoli Avenir Patrimoine Amundi Immobilier	3 217 M€ 2002	Bureaux	250 € ↓ (- 18 %)	3,56 % (10,25 €)	3,89 % (10,42 €)	- 11,5 %	4,9 %
Selectinvest 1 La Française REM	1 552 M€ 1968	Bureaux	530 € ↓ (- 17 %)	4,13 % (26,28 €)	4,40 % (28,19 €)	- 8,7 %	6 %
Selectipierre 2 Fiducial Gérance	473 M€ 1978	Bureaux	773 € ↑ (+ 1 %)	4,05 % (31 €)	4,08 % (31,50 €)	+ 9,2 %	2,9 %
Transitions Europe Arkéa REIM	542 M€ 2022	Divers	200 € (=)	8,16 % (15,50 €)	8,25 % (16,50 €)	+ 16 %	-
Vendôme Régions Norma Capital	973 M€ 2015	Divers	670 € (=)	6,01 % (40,24 €)	5,72 % (38,52 €)	+ 11,7 %	-

Nous signalons les SCPI primées lors de nos Victoires 2024 (voir le n° 1221 du *Particulier*, p. 32). Notre tableau intègre les 44 principales SCPI du marché (en encours). (1) Dernier prix connu au 26.2.25 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier. (3) La performance tient compte de l'évolution du prix de la part et des dividendes bruts versés depuis le 1.1.23. (4) Parts cherchant à être vendues. Source : *MeilleureSCPI.com*.

Suite
p. 38

... dontes comme Accimmo Pierre (BNP Paribas REIM) ou Edissimmo (Amundi Immobilier).

Des parts quasi invendables

Pour l'épargnant, c'est parfois la double peine : non seulement, sa SCPI est en difficulté, mais il ne peut pas vendre ses parts. Selon l'Aspim, le stock des parts en attente de cession a certes diminué

de 7 % au dernier trimestre 2024 grâce aux fonds de remboursement (vente d'immeubles pour rembourser les associés désireux de sortir). Toutefois, plus de 8 % du capital de certaines SCPI comme Patrimmo Commerce, Primopierre ou LF Grand Paris Patrimoine restait invendu au 31 décembre 2024. Certains investisseurs sont parfois bloqués depuis plus de 18 mois (voir l'encadré p. 40). En tête des SCPI en manque de liquidités, on trouve Nova-


pierre Residentiel (ex-Pierre48), de Paref Gestion, dont 22,36 % des parts étaient en attente fin 2024, suivie par Pierre Revenus d'Aestiam (13,88 %) et Patrimmo Croissance Impact de Praemia (11,60 %). Ces situations résultent souvent d'importantes demandes de retraits émanant d'acteurs institutionnels (assureurs...). « *Novapierre Residentiel* [dont la valeur de la part a augmenté presque tous les ans depuis sa création en 1996, Ndlr] a été exposé à ce risque. Nous avons mis en place un fonds de remboursement permettant, en plafonnant les montants, de rembourser peu à peu tous les investisseurs, quel que soit leur ordre d'arrivée », explique Anne Schwartz, directrice générale de Paref Gestion. Peut-être verra-t-on un jour un quota de parts pour les particuliers et pour les professionnels. En attendant, regardez le poids des institutionnels dans la SCPI avant de vous engager. « *Le ratio moyen est de 40 %, mais il peut grimper à 85 % dans certaines SCPI. Chez Iroko, il est inférieur à 10 %* », détaille Gauthier Delabrousse-Mayoux, cofondateur d'Iroko. Il estime aussi qu'un assureur vie, avec de nombreux épargnants, est plus sécurisant qu'un unique décideur.

Les jeunes SCPI championnes des rendements

SCPI Société de gestion	Encours Création	Types d'actifs	Prix d'achat ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2024
Comète Alderan	121 M€ 2023	Divers	250 €	10,62 %
Transitions Europe Arkea REIM	542 M€ 2022	Divers	200 €	8,25 %
Upeka Axiplit REP	29 M€ 2023	Divers	200 €	7,96 %
Remake Live Remake AM	647 M€ 2022	Divers	204 €	7,50 %
Iroko Zen Iroko	826 M€ 2000	Divers	202 €	7,32 %
NCap Continent Norma Capital	36 M€ 2023	Divers	210 €	7,01 %
MyShare Education MyShare Company	25 M€ 2023	Éducation	200 €	7 %
Epargne Pierre Europe Atlant Voisin	268 M€ 2022	Divers	200 €	6,75 %
Epsilon 360 Epsicap REIM	132 M€ 2021	Divers	254 €	6,55 %
Cristal Life Inter Gestion REIM	204 M€ 2021	Divers	206 €	6,51 %
Optimale Consultim	76 M€ 2020	Divers	250 €	6,51 %
Alta Convictions Alteara IM	63 M€ 2023	Divers	305 €	6,50 %

Un marché très contrasté

Le marché des SCPI, autrefois binaire est désormais un marché à trois vitesses. « *On trouve des SCPI qui ont baissé le prix de leurs parts et souffrent d'un manque de liquidité. On a, par ailleurs, un grand nombre de bonnes SCPI qui offrent des ren-*

 Nous signalons les SCPI primées lors de nos Victoires 2024 (voir le n° 1221 du *Particulier*, p. 32). Notre tableau intègre les 12 SCPI dont le rendement 2024 est le plus élevé (nous avons exclu Capiforce, dont le prix de la part a baissé). (1) Dernier prix connu au 26.2.25. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier. Source : *MeilleureSCPI.com*.

dements entre 5 et 6 % et continuent à collecter. Enfin, un troisième groupe se démarque distribuant plus de 6 % et attirant une grande partie des investissements», analyse Jérémy Schorr, directeur commercial de Primaliance, une plateforme de conseil en épargne immobilière.

Tout n'est pas sombre sur le marché des SCPI. Iroko Zen (Iroko), Transitions Europe (Arkéa REIM) et Remake Live (Remake AM) ont progressé de plus de 15 % en 2 ans. Si l'on ne regarde que les rendements, 12 SCPI ont même rapporté plus de 6,5 % l'an dernier, sans jamais avoir baissé le prix de leurs parts (voir notre tableau p. 38). Parmi elles, beaucoup de SCPI récentes, créées entre 2020 et 2023.

Ces SCPI font partie des plus dynamiques en collecte. Celles qui ont attiré le plus d'épargne sont Transitions Europe, Iroko Zen et Corum Origin, trois véhicules investis à l'échelle européenne sur tous types d'actifs et offrant des rendements élevés. La collecte est essentielle. C'est grâce à cet argent frais que ces SCPI ont pu investir à bon compte, les périodes de baisse de prix étant celles offrant les meilleures opportunités. « Avec l'inflation et la hausse des taux, le recours au crédit s'est raréfié faisant chuter les prix de l'immobilier. Une situation favorable pour les SCPI qui achètent comptant, notamment pour les plus jeunes qui ont pu se constituer un patrimoine d'entrée

sur des acquisitions à la rentabilité intéressante », indique Clément Renault. « La majeure partie du patrimoine de Cristal Life a été acquise après la baisse des prix, éclaire Franck Inghels, directeur de la distribution d'Inter Gestion REIM. Nos encours ont doublé entre 2023 et 2024, passant de 100 à 200 millions d'euros. » Il est vrai que les acquisitions se font à des niveaux de rentabilité très intéressants. « NCap Continent achète actuellement à des taux entre 6 et 9 % dans les centres de Barcelone et Madrid. Nous avons investi pour Vendôme Régions à 6 % à Marseille, et à 6,5 % à Nice, place Masséna. Pour la petite histoire, l'actif...

epsilon 360°

La SCPI 100% "Smallcaps" L'Immobilier sans contraintes!

Taux de distribution 2024 : 6.55 %*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- ✓ Distribution mensuelle
- ✓ Versements programmés
- ✓ Réinvestissement des dividendes
- ✓ Souscription digitalisée

Excellent 4.5 sur 5 ★ Trustpilot



Rendez-vous sur
epsicap.fr pour simuler
votre projet d'épargne



Avertissements : Données au 31/12/2024. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans des parts de SCPI est décrit dans le document d'informations clés et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement. On rappelle qu'investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont les risques de perte en capital et de liquidité. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis. Ceci est une communication publicitaire.

Epsicap REIM société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 202165 en date du 01/09/2021.
Epsilon 360°, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, visa AMF n° 21 17 en date du 19 novembre 2021.

by **epsicap**

... marseillais acheté à 6 % avait été acquis il y a un peu plus de 2 ans par une autre société de gestion, à seulement 3,7 % », confie Faïz Hebbadj, président de Norma Capital. Pour sa part, Gautier Delabrousse-Mayoux évoque « un taux moyen de 7,86 % pour les acquisitions de 2024 » et cite un actif, à Glasgow (Écosse), acheté 50 millions d'euros et loué à la banque Morgan Stanley avec un bail de 9 ans, sur la base de 8,2 % de rendement.

Mais 2025 pourrait être la dernière année pour réaliser de bons investissements. « Le marché immobilier devient un peu moins intéressant », concède Frédéric Puzin, fondateur de Corum L'Épargne. Il nuance toutefois : « Le marché européen est devenu plus homogène, mais il offre de meilleures opportunités que le marché français. Sur un territoire aussi vaste, il est possible de dénicher davantage de bonnes affaires, mais aussi de

Seules les SCPI qui collectent pourront saisir les opportunités du marché immobilier

bénéficier de législations locales favorables. Par exemple, en Finlande et aux Pays-Bas les baux sont plus longs et les procédures, en cas de litige, plus simples qu'en France. »

18 nouvelles venues en 2024

Pour profiter de ces opportunités, 18 SCPI ont vu le jour en 2024, contre seulement 7 en 2023. Parmi les sociétés de gestion, on trouve

des acteurs historiques et de nouveaux venus (Darwin Invest avec Darwin RE01 ou Wemo REIM avec Wemo One, par exemple). Ces SCPI récentes sont diversifiées, elles achètent toutes sortes d'actifs : bureaux, cliniques, commerces, hôtellerie classique et de plein air, logistique... Certaines adoptent des stratégies atypiques, à l'instar de Vitality (Clubfunding AM) qui se concentre sur les locaux liés au sport (les salles Basic Fit, notamment) et au bien-être. Autre point commun : elles investissent à l'étranger, en Europe et au-delà. Comme Corum USA (Corum AM) dont l'un des actifs emblématiques se trouve avenue de Broadway, à New York. Une première depuis les années 1990, époque où Sopargem (Paref Gestion aujourd'hui) lançait Propierre 1 une SCPI qui ciblait l'immobilier israélien.

Ne vous fiez pas aux résultats communiqués, surtout lorsque les SCPI affichent des rendements, en 2024, supérieurs à 9 %, comme Reason (MNK Partners), Patrimonia Capital et Rendement (Patrimonia Capital), Wemo One (Wemo REIM), EdR Europa (Edmond de Rothschild REIM) ou Sofidynamic (Sofidy). Ces chiffres représentent des performances annualisées. Ces SCPI n'ont pas encore une année complète de distribution de dividendes (loyers) à leur actif. Il est peu probable qu'elles maintiennent de tels niveaux. Leurs gérants en sont d'ailleurs conscients. Ils affichent des objectifs prévisionnels plus modestes pour 2025 : 8,5 % pour Reason et 7 % pour Wemo One, par exemple. ■

COMMENT REVENDRE DES PARTS DE SCPI EN ATTENTE DE CESSIION

Les modalités de revente des parts dépendent du type de SCPI (à capital fixe ou variable) et du marché. Pour les SCPI à capital variable, majoritaires, la revente est simple et rapide lorsqu'il y a des acheteurs en face. Il suffit de remplir, généralement en ligne, un bulletin de retrait. Le prix de la part est fixé par la SCPI et dépend de la valeur de son patrimoine. Le mécanisme peut s'enrayer si de gros porteurs décident de céder l'intégralité de leurs parts. Dans ce cas, le délai s'allonge. 2ndMarket, unique plateforme de vente en ligne de parts de SCPI, l'a estimé à 600 jours en moyenne, mais cela peut être plus long pour les moins chanceux. « Pour que la transaction se fasse il faut prévoir une décote de l'ordre de 30 %, afin d'obtenir un rendement autour de 7 % », précise Christophe Neves, cofondateur de 2ndMarket. Le vendeur verse une commission de 6 % du prix de vente à 2ndMarket et 3 % au notaire qui acte la transaction. L'acheteur, lui, paie 1,8 % à 2ndMarket et les droits d'enregistrement (5 %).