



ARGENT

IMMOBILIER

Comment miser sur les SCPI à moindres frais

Les épargnants français aiment l'immobilier... sous toutes ses formes. La pierre papier n'est pas en reste, à en juger par l'engouement pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) : le montant total investi sur ce marché a doublé en cinq ans ! Il faut dire que ces SCPI, qui acquièrent et mettent en location des locaux et reversent les loyers aux épargnants qui en détiennent des parts, cumulent les atouts. En particulier, elles déchargent l'investisseur des tâches liées à l'acquisition et à l'entretien du parc immobilier ainsi qu'à la gestion locative.

Mais en contrepartie, il faut généralement s'acquitter de frais élevés. Ceux de souscription, notamment, s'élèvent en moyenne à 9 %. Pour limiter la facture, l'épargnant a toutefois quelques options.

Première possibilité : investir par le biais d'une assurance-vie, pour profiter d'une décote sur le prix de souscription. *« Afin d'éviter l'empilement de frais liés au cumul SCPI et assurance-vie, la société de gestion et l'assureur abondent au profit du client en général entre 2,5 % et 4 %, ce qui permet au souscripteur d'avoir autant de parts en plus »*, explique Christian Cacciuto, président de l'Union nationale d'épargne et de prévoyance, une association d'épargnants. C'est intéressant si le contrat ne comporte pas, par ailleurs, de frais sur versement. L'autre avantage de passer par une assurance-vie est l'absence de délai de jouissance, le laps de temps entre l'investissement et la perception du premier dividende (six mois en

général). *« Ce délai de jouissance vient grever le rendement »*, souligne Paul Bourdois, fondateur de la plate-forme France SCPI. L'attrait de l'assurance-vie en matière de frais s'arrête là puisque pendant toute la durée de détention des SCPI, il faudra régler les frais de gestion du contrat, entre 0,80 % et 1 %, qui entameront le rendement.

Ristourne sur les frais d'entrée

Seconde option, pour investir dans des SCPI en direct cette fois : chercher des bonnes affaires sur le marché... La plate-forme de vente de SCPI en ligne Moniwan, appartenant au Groupe La Fran-

çaise, reverse ainsi aux souscripteurs de ses produits 2 % du montant qu'ils investissent (3 % actuellement sur une sélection de produits). C'est une sorte de ristourne sur leurs frais d'entrée. *« L'utilisation de la technologie permet de limiter les interactions, donc les coûts, indique Christophe Descohand, directeur général de Moniwan. Nous en faisons profiter nos clients. »*

La plate-forme distribue cependant essentiellement les SCPI maison. *« On ne veut pas référencer tous les produits du marché, précise Christophe Descohand. Mais nous travaillons à l'intégration de quelques SCPI offrant une expertise qui n'est pas déjà présente dans notre offre, comme la SCPI Pierval Santé, spécialisée sur*

le secteur de la santé. » De nouvelles sociétés de gestion ont, par ailleurs, pris le train en marche et proposent des produits sans frais d'entrée (Iroko Zen, NEO) ou à frais réduits (Altixia Commerces). Pour éviter les investissements

court-termistes, elles peuvent, en revanche, prévoir une commission de retrait en cas de revente prématurée. Chez NEO, c'est 6 % du montant remboursé en cas de retrait avant cinq ans.

Ces produits ont en sus tendance à se rattraper sur les frais de gestion. NEO et Altixia facturent 18 % par an sur les loyers perçus ; Iroko Zen, 14,40 %. Le marché, lui, est autour de 11 % en moyenne.

« L'arbitre final est le taux de rendement servi, car il est net des frais de gestion », considère Gautier Delabrousse-Mayoux, cofondateur d'Iroko. Pour l'heure, ces jeunes SCPI disposent de peu d'historique. Iroko Zen affiche un taux 2020 de 7,56 % annualisé, mais la SCPI n'a été lancée qu'en septembre 2020... *« Nous sommes en bonne voie pour terminer 2021 avec un taux de 7 % »*, assure M. Delabrousse-Mayoux.

A noter par ailleurs : les frais de gestion sont prélevés sur les loyers. Plus le rendement de la SCPI sera élevé et plus la commission prélevée par le gestionnaire sera importante. *« C'est assez sain, car la société se rémunère sur sa bonne gestion »*, estime Paul Bourdois. ■

A. FU.



Trois produits à frais d'entrée réduits

| Nom de la SCPI (Société de gestion) | Neo (Novaxia Investissement) | Iroko Zen (Iroko) | Altixia Commerces (Altixia) |
|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Catégorie | Commerces | Diversifiée | Bureaux |
| Rendement 2020* | 6 % | 7,56 % (annualisé) | 5,03 % |
| Frais de souscription | 0 % | 0 % | 3 % |
| Frais de gestion | 18 % | 14,4 % | 18 % |
| Prix de la souscription | 180 euros | 200 euros | 200 euros |

*TDVM (taux de distribution sur valeur de marché)

Infographie *Le Monde*

Source : *Le Monde*