

LeParticulier

Les **VICTOIRES** 
 des SCPI 2021

LES SCPI ONT BIEN SURMONTÉ LA CRISE

Les sociétés civiles de placement immobilier ont globalement été épargnées par la crise. Néanmoins, mieux vaut rester sélectif et diversifier à la fois les produits et les sociétés de gestion. Notre palmarès vous aidera à identifier les meilleures.

© AURÉLIEN FERRON ET VALÉRIE VALIN-STEIN

Cela fait désormais 5 ans que *Le Particulier* publie ses Victoires des SCPI. Chaque année, nous nous concentrons sur les SCPI de rendement, majoritairement investies dans l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts...). Notre but est de distinguer les mieux à

même de pérenniser leurs bons résultats. Cette édition 2021 récompense ainsi les SCPI qui ont su traverser la crise et celles dont les fondamentaux sont suffisamment solides pour qu'elles continuent à être performantes. Certaines sont très diversifiées (voir nos lauréates page ci-contre), d'autres plus spécifiquement investies dans les bureaux (voir p. 42), les commerces (p. 43) ou divers actifs (p. 44).

→ Méthodologie

Nous avons étudié, avec l'aide de Meilleurescpi.com, toutes les SCPI de rendement selon les critères suivants.

- ▶ **Les perspectives** (50 % de la note) : plus-value potentielle, stabilité des dividendes versés, du taux d'occupation financier (TOF), du report à nouveau et niveau d'endettement.
- ▶ **Les performances passées** (25 % de la note) : variation du prix moyen de la part sur 4 ans, taux de distribution, taux d'occupation financier, report à nouveau et décote à l'achat.
- ▶ **La qualité intrinsèque** (25 % de la note) : capitalisation, poids moyen des actifs, dynamique de collecte, cohérence collecte/investissements, fluidité du marché des parts.
- ▶ **L'accessibilité** : dépend de la souscription minimale, des frais d'entrée, du délai de jouissance des parts et des moyens de souscription.

UNE ANNÉE 2020 SATISFAISANTE

L'an dernier, les observateurs les plus pessimistes anticipaient un millésime 2020 calamiteux, avec une baisse des rendements et des valeurs des parts associée à une désaffection des épargnants. À en croire les statistiques publiées par l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), la catastrophe n'a pas eu lieu. En 2020, le rendement moyen s'est établi à 4,18 % (contre 4,40 % en 2019). La valeur moyenne des parts ●●●

CORUM ORIGIN

Réputée pour l'hyperdiversification de ses actifs et de ses localisations géographiques (partout en Europe, y compris hors zone euro), la SCPI Corum Origin a passé sereinement le cap de la pandémie. En 2020, elle a encore reversé 6 % à ses associés, le rendement le plus bas depuis sa création, il y a 9 ans ! En 2021, sa rémunération devrait dépasser les 6 % et s'assortira de dividendes exceptionnels : Corum Origin, opportuniste pour les acquisitions, l'est également pour les cessions. Surfant sur la crise, elle revend des biens (entrepôts, actifs liés à la santé...) acquis à un moment où ils étaient peu prisés qui sont aujourd'hui convoités par les investisseurs. Cet été, la vente de deux immeubles mixtes (bureaux et laboratoires), dans le Bio Science Park de Leiden (Pays-Bas) lui a rapporté 41 M€ et a permis de dégager une plus-value de 12 M€. Les cessions devraient se poursuivre dans les prochains mois.

**FRÉDÉRIC
PUZIN**
président
de Corum AM



Les 15 meilleures SCPI diversifiées

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Rendement 2020	Note sur 20
1 ^{re}	Corum Origin	Corum AM	★★★★★	6 %	14,33
2 ^e	Épargne Pierre	Atland Voisin	★★★★☆	5,38 %	14,17
3 ^e	Corum XL	Corum AM	★★★★★	5,66 %	13,60
4 ^e	LF Europimmo	La Française REM	★★★★★	4,02 %	13,57
5 ^e	France Investipierre	BNP Paribas REIM	★★★☆☆	3,80 %	13,23
6 ^e	Épargne Foncière	La Française REM	★★★★★	4,40 %	13,10
7 ^e	Sélectipierre 2	Fiducial Gérance	★★☆☆☆	4,07 %	13,02
8 ^e	Aestiam Placement Pierre	Aestiam	★★☆☆☆	4,77 %	13
9 ^e	Immo Placement	Atland Voisin	★☆☆☆☆	5,50 %	12,99
10 ^e	Fructirégions Europe	AEW	★★★★☆	4,88 %	12,84
11 ^e	Atout Pierre Diversification	AEW	★★★☆☆	4,11 %	12,56
11 ^e	CM-CIC Pierre Investissement	CM-CIC SCPI Gestion	★★★☆☆	4,65 %	12,56
13 ^e	Le Patrimoine Foncier	Aestiam	★★☆☆☆	4,86 %	12,44
14 ^e	Selectinvest 1	La Française REM	★★★★★	4,10 %	12,29
15 ^e	Atlantique Pierre 1	Paref Gestion	★☆☆☆☆	6,62 %	12,24

Cette catégorie comporte 38 SCPI non spécialisées de plus de 4 ans. Aucune de leurs classes d'actifs (bureaux, commerces...) ne représente plus de 85 % du patrimoine.

PALMARÈS RÉALISÉ AVEC

meilleure
scpi.com

Les informations utilisées pour nos Victoires des SCPI 2021 ont été fournies par l'expert en données et transactions immobilières Rock-n-Data, propriété du cabinet de conseil MeilleureSCPI.com.

... (correspondant à la valeur des actifs) a même augmenté de 1,12 %. Quant à la collecte nette, elle a légèrement dépassé les 6 milliards d'euros. Un résultat, certes, en baisse par rapport à 2019 (8,5 milliards, un record !), mais qui reste tout de même le troisième parmi les plus élevés de l'histoire de la pierre-papier. De plus, il n'y a pas eu de retraits massifs des épargnants, ce qui est tout aussi important. « On n'a pas constaté d'engorgement du marché secondaire. Aujourd'hui, 95 % des SCPI n'ont aucune part en attente de cession, remarque Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea, spécialiste de l'épargne en ligne. Pour les autres, il peut s'agir d'un phénomène conjoncturel, par

exemple un institutionnel qui aurait cédé un grand nombre de parts, ou structurel. Dans ce cas, il faut regarder depuis combien de temps les parts sont en attente. »

Les bons résultats des SCPI ne sont pas réellement une surprise pour les professionnels du secteur. « Leur fonctionnement repose sur la mutualisation des risques. Or, la plupart ont des centaines voire des milliers d'immeubles, et encore plus de locataires. En outre, elles sont gérées par des professionnels aguerris », rappelle Jérémy Schorr, directeur commercial du portail Primalliance. Autre facteur important, les nombreuses aides de l'État et les mesures d'accompagnement mises en place par les sociétés de gestion ont per-

MARC-OLIVIER PENIN
directeur général de La Française REM

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Composée à 98 % de bureaux, LF Grand Paris Patrimoine détient aujourd'hui 50 immeubles représentant 1,2 milliard d'euros de capitalisation. La moitié des actifs ayant été acquis il y a moins de 5 ans, le patrimoine est récent et performant énergétiquement. La société de gestion a fait le choix des énergies renouvelables, ce qui a permis à la SCPI d'être l'une des premières labellisées ISR (investissement socialement responsable). La politique d'investissement de La Française REM cible le rendement mais aussi la valorisation des nouvelles localisations desservies par les futures lignes de métro du Grand Paris. Le rendement était de 4,41 % en 2020. Il pourrait être légèrement supérieur cette année.

Les 5 meilleures SCPI investies en bureaux

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Rendement 2020	Note sur 20
1 ^{re}	LF Grand Paris Patrimoine	La Française REM	★★★★★	4,41 %	16,58
2 ^e	Efimmo 1	Sofidy	★★★★★	4,80 %	15,01
3 ^e	PF Grand Paris	Perial AM	★★★☆☆	4,53 %	14,17
4 ^e	Cap Foncières & Territoires	Foncières & Territoires	★★★★★	5,63 %	13,25
5 ^e	PFO2	Perial AM	★★★☆☆	4,50 %	12,90

Cette catégorie comporte 14 SCPI de plus de 4 ans et investies à plus de 85 % dans des immeubles de bureaux.



mis aux locataires (entreprises, commerçants...) de garder la tête hors de l'eau pendant la crise et de rester dans leurs locaux. « Le taux d'encaissement des loyers se situe actuellement entre 90 et 95 % », déclarait en avril dernier Jean-Marc Coly, président de l'Aspim.

DES RÉSULTATS CONTRASTÉS

Les SCPI sont historiquement investies dans l'immobilier de bureaux, une catégorie d'actifs qui, finalement, a été peu affectée par la crise. « On pouvait craindre que l'essor du télétravail rebatte les cartes.

Mais on s'aperçoit que les grandes entreprises repassent majoritairement en pré-sentiel. La rentrée 2021 marque le retour au bureau », constate Jean-Marc Peter, directeur général de la société de gestion Sofidy. La situation est, en apparence, plus compliquée pour les SCPI spécialisées dans les commerces. Ce sont celles dont le rendement moyen a le plus diminué l'an dernier (3,67 % en 2020, contre 4,42 % en 2019) et dont la baisse de la collecte a été la plus importante (- 55,9 %, contre -29,5 % pour l'ensemble des SCPI). Il est vrai que les sociétés de gestion ont consenti des reports de loyers – ou, plus rarement, des annulations –, ce qui a pu temporairement peser sur les divi-...

CRISTAL RENTE

Après un an d'absence, Cristal Rente est de retour en tête de sa catégorie. La crise sanitaire a à peine effleuré cette société franco-française (75 % des actifs se situent dans les régions et 25 % en Ile-de-France) créée il y a 9 ans. Historiquement, elle investit dans les commerces essentiels, ceux qui sont restés ouverts pendant les différents confinements : l'alimentation, le jardinage et le bricolage. Plus de 90 % de ses locataires étant des grandes enseignes (Aldi, Lidl et Grand Frais pour la partie alimentaire, par exemple), les loyers ont toujours été versés, et la SCPI affiche aujourd'hui un taux d'occupation de 98 %.



FRANCK INGHELS
directeur de la distribution d'Inter Gestion



Les 5 meilleures SCPI investies en commerces

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Rendement 2020	Note sur 20
1 ^{re}	Cristal Rente	Inter Gestion	★★★★☆	4,84 %	12,04
2 ^e	Actipierre 2	AEW	★☆☆☆☆	5,22 %	11,98
3 ^e	Novapierre Allemagne	Paref Gestion	★☆☆☆☆	4,51 %	11,01
4 ^e	Actipierre Europe	AEW	★★★★☆	3,43 %	10,45
5 ^e	Actipierre 1	AEW	★☆☆☆☆	4,71 %	10,32

Cette catégorie comporte 11 SCPI de plus de 4 ans, investies à plus de 85 % en commerces.

VINCENT BOISOT POUR LE PARTICULIER

Des SCPI vertueuses

Neuf SCPI sont déjà labellisées ISR (investissement socialement responsable). D'autres devraient suivre, ce label devenant un critère de sélection pour les investisseurs, notamment institutionnels. Une poignée de SCPI, dont Pierval Santé et Cristal Rente, ont le statut de « fonds de partage ». Elles reversent un quota de leurs frais de souscription ou de leur rémunération à des associations.

... dendes versés. « Lors des 3 premiers trimestres de 2020, la plupart des sociétés de gestion ont été très prudentes et ont diminué les acomptes versés aux porteurs de parts. Elles ont ajusté le dividende en fin d'année », explique Pierre Garin. La diversification des actifs a aussi joué son rôle, certains commerces n'ayant pas fermé durant les confinements.

Ce sont, finalement, les SCPI investies dans les hôtels qui ont le plus souffert. Dans ce secteur, tous les rendements sont en chute, même si seule Cap Hebergimmo (Aestiam) a diminué la valeur de sa part. Cette dernière n'a redistribué que 1,46 % en 2020 (contre 4,71 % en 2019) et Aream Hôtels, 2,37 % (4,75 % en 2019).

Mais le pire pourrait être passé. « Cet été, l'activité touristique à la mer et à la montagne a été excellente et on espère un redémarrage progressif du tourisme d'affaires », analyse Pascal Savary, président d'Atream. Prudent, il anticipe un rendement compris entre 2,50 et 2,60 % en 2021 et autour de 4 % en 2022.

LOGEMENT, SANTÉ, LOGISTIQUE, LE TIERCÉ GAGNANT

La crise sanitaire a fait émerger des actifs parfois un peu délaissés, notamment l'immobilier résidentiel, plus que jamais

JEAN-JACQUES OLIVIÉ
président
d'Euryale AM

PIERVAL SANTÉ

Créée en 2014, cette SCPI est aujourd'hui à la tête d'un patrimoine de 1,8 milliard d'euros. Ses actifs sont liés à la santé, un secteur qui a fait preuve d'une excellente résistance durant la pandémie. Les investisseurs ne s'y sont pas trompés : Pierval Santé a réalisé sa meilleure collecte en 2020, avec 500 M€ ! Elle réduit progressivement sa présence sur le marché français (38 % du patrimoine en 2020, contre 58 % en 2018) pour investir à l'étranger (Europe et Canada). Classée « fonds de partage », elle reverse une quote-part des frais de souscription à l'Institut du cerveau et de la moelle épinière (ICM).

Les 3 meilleures SCPI spécialisées

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Rendement 2020	Note sur 20
1 ^{re}	Pierval Santé	Euryale AM	★★★★☆	4,95 %	12,53
2 ^e	Logipierre 3	Fiducial Gérance	★★★★☆	1,75 %	10,15
3 ^e	Aestiam Cap'Hébergimmo	Aestiam	★★★☆☆	1,43 %	6,31

Cette catégorie se compose de 5 SCPI de plus de 4 ans, investies à plus de 85 % dans des actifs autres que les bureaux et les commerces.

considéré comme une valeur refuge, la logistique, un marché en expansion dynamisé par la pandémie, et l'immobilier de santé, au cœur de la gestion de la crise sanitaire. Les investisseurs ne s'y sont pas trompés : selon MeilleureSCPI, Pierval Santé et Primovie, toutes deux dans la santé, figurent dans le top 5 des SCPI qui ont connu la plus forte augmentation du nombre d'épargnants en 2020. Les SCPI résidentielles (catégorie qui comprend, entre autres, Kyaneos Pierre et Primofamily) sont les seules à avoir vu leur collecte progresser l'an dernier (+ 35,8 %). Ce succès a fait des émules et s'est traduit par la création de Cristal Life (Inter Gestion), investie dans la santé, les

logements et les commerces essentiels. Sofidy envisage, pour sa part, de lancer un fonds résidentiel d'ici à la fin de l'année.

DES PRÉVISIONS OPTIMISTES

L'année 2021 devrait être un bon millésime. L'observatoire de Linxea table sur un rendement moyen de 4,33 %, en légère hausse, et une stabilité des parts. Les épargnants étaient au rendez-vous au 2^e trimestre de 2021. La collecte atteignait 1,95 Md€, selon l'Aspim, soit une hausse de 16 % par rapport au 1^{er} trimestre, et de 126 % par rapport au 2^e trimestre 2020! ■

RETROUVEZ SUR NOTRE SITE, en complément de cet article, le palmarès complet de nos Victoires des SCPI, ainsi que la méthode de nos classements.



ACTIVIMMO

Créée en 2019, Activimmo est la seule SCPI spécialisée dans la logistique (entrepôts, locaux d'activité...) : un secteur stimulé par la crise sanitaire et le recours massif à l'e-commerce. L'importante collecte – la capitalisation est passée de 80 millions d'euros fin 2020 à 220 millions d'euros en août 2021 – a permis à sa société de gestion, Alderan, de concrétiser des opérations d'envergure, comme l'acquisition de 17 actifs en sale & leaseback (cession-bail), appartenant au transporteur Bert. Alderan est une filiale de la foncière Ojirel créée il a plus de 20 ans pour investir dans la logistique. Cela lui permet d'avoir accès à des opérations « off market » (confidentielles) et d'investir dans de très bonnes conditions. Ainsi, malgré la concurrence effrénée, le rendement devrait être de 6 % cette année.



RÉMY BOURGEON
président
d'Alderan

Les 3 SCPI les plus prometteuses

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Rendement 2020	Note sur 20
1 ^{re}	Activimmo	Alderan	★★★★☆	6,05 %	14,86
2 ^e	MyShareSCPI	My Share Company	★☆☆☆☆	5 %	14,71
3 ^e	Neo	Novaxia Investissement	★★★★☆	6 %	14,31

BENJAMIN LE BAUT
directeur
général
d'Alderan

Cette catégorie comporte 11 SCPI de tous types, à l'encours supérieur à 30 millions d'euros, créées entre 2017 et 2019.

VINCENT MACHER / ALDERAN