



PLACEMENTS

PIERRE-PAPIER

La SCPI démembrée: un bon choix à quelques années de la retraite

Vous trouvez l'achat en démembrement de propriété astucieux, mais vous ne souhaitez pas (ou ne pouvez pas) mobiliser une capacité d'épargne trop importante? Tournez-vous alors vers les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), qui rencontrent par ailleurs de plus en plus de succès (la collecte a bondi de 68% en 2019). Vous les paierez en effet beaucoup moins cher, pour une durée de démembrement bien moins longue. Ce sont les deux principales différences par rapport à l'achat d'un logement avec le même schéma.

SOUPLE ET ACCESSIBLE

Là non plus, vous ne percevrez pas les loyers durant toute la durée du démembrement. Ils sont touchés par l'usufruitier, souvent un bailleur social. « La SCPI en nue-propiété est

beaucoup plus accessible qu'un programme immobilier, le ticket d'entrée n'étant que de 5.000 € en moyenne, détaille Julien Vri-gnaud, associé chez Euodia Finance. De plus, vous pouvez démembrer seulement trois ans [la durée minimale possible], même si la plupart des investisseurs optent chez nous pour cinq années.»

Là aussi, la décote dépend de la durée du démembrement. C'est ce que les sociétés de gestion appellent « clés de répartition ». Fixées par chacune d'elles, elles diffèrent selon la SCPI. Ainsi, acheter la nue-propiété sur huit ans d'Affinités Pierre (Groupama Gan REIM) revient à payer 73% de son prix, soit 182,50 € la part (cinq parts au minimum obligatoires, voir tableau ci-dessous); alors que sur la même durée, le prix de la nue-propiété n'est que de 67% pour Vendôme Régions (Norma Capital), soit 393 € la part (éga-

lement 5 parts au minimum). Pour un démembrement sur douze ans de cette SCPI, le taux de nue-propiété n'est plus que de 61% du prix. A noter que la décote décroît en général moins vite à partir de dix ans de démembrement (de 1% à 2% par an en général, contre de 2% à 3% avant dix ans).

A l'issue du démembrement, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété de ses parts de SCPI, même si, quelques années auparavant, il n'en a pourtant pas payé 100% du prix. Il en percevra donc enfin les loyers (après un délai de trois à six mois).

De plus, si la SCPI a été bien gérée, la part s'est depuis valorisée... « Certains de nos clients revendent ainsi leur SCPI avec de la plus-value sur le marché secondaire une fois qu'ils en ont récupéré la pleine propriété », confie Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI. Une



astuce à connaître, même si elle reste marginale, le marché de la revente des SCPI n'étant pas très dynamique.

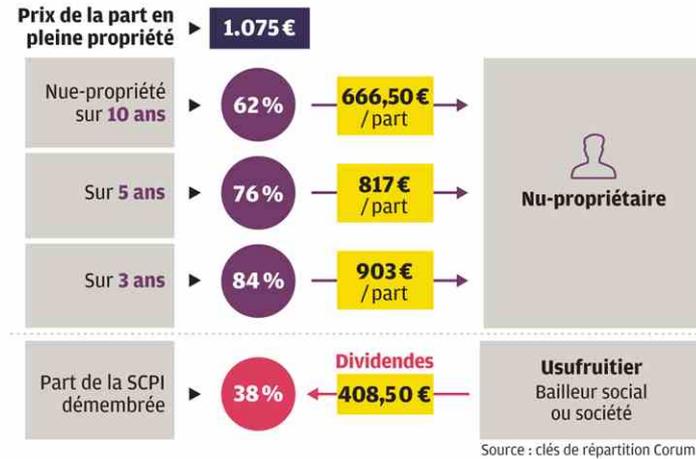
FAIRE COÏNCIDER AVEC LA RETRAITE

L'objectif premier de la pierre-papier est plutôt de se créer un complément de revenus, en particulier pour ses vieux jours. « Acheter des SCPI en nue-proprété permet de préparer sa retraite sans être fiscalisé durant sa vie active », explique Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com. Qui dit absence de loyers, dit en effet absence de revenus fonciers... Et pourtant, au bout des cinq, sept ou dix ans de démembrement (selon la durée choisie), l'investisseur sera bien le propriétaire de sa SCPI.

« C'est une bonne solution pour les futurs retraités qui visent des revenus complémentaires à moyen terme mais qui, à l'instant T, sont déjà bien fiscalisés, confirme Julien Vrignaud. D'ailleurs, la moyenne d'âge de souscription chez nous tourne autour de 57 ans. » Sachant que l'épargnant peut choisir la durée de démembrement (ce qui est donc bien plus souple

La nue-proprété des SCPI en pratique

Exemple avec Corum Origin (Corum)



qu'avec l'achat de logement, lire l'article ci-dessus), l'idéal est de « faire correspondre la fin du démembrement avec le départ en retraite », conseille Benoît Berchebru, directeur de l'ingénierie patrimoniale chez Nortia. Le jeune retraité pourra ainsi toucher ses premiers loyers au moment où ses revenus professionnels chuteront... et sa tranche marginale d'imposition aussi.

Seuls bémols de ce type d'opération, l'absence de loyers, donc, ce qui oblige à disposer

d'une certaine capacité d'épargne, et le caractère illiquide de la SCPI démembrée. Ne cherchez pas de marché secondaire, il n'y en a pas pour ce type de SCPI !

Sachez aussi que « toutes les SCPI n'acceptent pas la vente en nue-proprété », prévient Jonathan Dhiver. Seules 62 le font, sur un total de 94 SCPI de rendement.

Vous trouverez ci-dessous un tableau non exhaustif de SCPI intéressantes qui vendent la nue-proprété.

10 SCPI que vous pouvez acheter en nue-proprété

NOM DE LA SCPI	SOCIÉTÉ DE GESTION	CATÉGORIE	SOUSCRIPTION MINIMALE	FRAIS DE GESTION TTC ANNUELS	FRAIS DE SOUSCRIPTION TTC À L'ENTRÉE	CAPITALISATION AU 31-12-2019	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 31-12-2019	RENDEMENT 2018 (TOVM* ANNUEL)	RENDEMENT 2019 TOVM	COMMENTAIRES D'INVESTIR
Affinités Pierre	Groupama Gan REIM	Diversifiée	1.250 €	12 %	10 %	157 M€	98 %	5,15 %	5,24 %	Bureaux en priorité, puis logistiques et commerces constituent cette SCPI, avec des investissements dans de nombreuses villes françaises (96 % des achats en région).
Cap Foncières & Territoires	Foncières & Territoires	Diversifiée	1.000 €	12 %	12 %	21 M€	100 %	5,1 %	5,21 %	Une SCPI uniquement régionale, qui maille le territoire. En 2019, les trois SCPI historiques de la société (Nord Est Horizon, Rhône-Alpes Méditerranée et Ouest Cap Atlantique) ont été fusionnées pour n'en former qu'une.
Cœur de Ville	Sogénial	Commerces	2.060 €	9,57 %	11,06 %	12 M€	95,29 %	5,13 %	5,3 %	Pour un patrimoine de locaux commerciaux bien placés, uniquement situés en centre-ville.
Cristal Rente	Inter Gestion	Commerces	1.113 €	11,04 %	10 %	193 M€	95,47 %	5,04 %	5,02 %	Commerces alimentaires, enseignes de bricolage ou de jardinerie et de restauration constituent les trois quarts des locataires.
Epargne Pierre	Atland Voisin	Bureaux	2.050 €	11,96 %	11,96 %	1 Md€	95,7 %	5,97 %	5,85 %	La SCPI se diversifie également avec des parkings ou encore avec des résidences gérées.
Interpierre France	Paraf Gestion	Diversifiée	5.250 €	14,4 %	12 %	178,5 M€	96,1 %	5,26 %	5 %	L'une des plus grosses SCPI du marché, qui a fait beaucoup d'acquisitions en 2019 un peu partout en France.
PF02	Perial	Bureaux	5.880 €	13,8 %	10,2 %	2,28 Mds€	87,7 %	4,51 %	4,61 %	Bien implantée, la SCPI a créé fin 2019 un portefeuille baptisé Lumière, avec des actifs de bureaux situés dans diverses métropoles régionales, ce qui en fait la plus grosse acquisition de son histoire.
Pierval Santé	Euryale AM	Spécialisée	5.000 €	8,37 %	10,51 %	371 M€	98 %	5,05 %	5,05 %	Axée sur le développement durable, cette SCPI gère par un poids lourd de l'immobilier privilégiée les immeubles à haute performance énergétique.
Primopierre	Primonial	Bureaux	2.080 €	12 %	10,77 %	2,93 Mds€	86,1 %	4,50 %	5,92 %	Cette SCPI a deux particularités : être spécialisée dans le domaine de la santé (cliniques, Ehpad, cabinets médicaux, etc.) ; choisir d'investir pour moitié en Europe (Allemagne, Irlande et Portugal).
Vendôme Régions	Norma Capital	Diversifiée	3.275 €	12 %	12 %	136 M€	98 %	6,03 %	6,1 %	L'une des plus belles (et des plus importantes) SCPI du marché qui a performé en 2019.

* TOVM : taux de distribution sur valeur de marché.