

À HORIZON 2023 LE PALMARÈS INDÉPENDANT DES SCPI



AVANT-PROPOS

MIXER LA « PIERRE » ET LE « PAPIER » : 7 AVANTAGES ET 2 BONUS !

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont des placements qui proposent **à leurs investisseurs de devenir associés d'une société dont ils détiennent des parts**. La force des SCPI réside dans le caractère «collectif» du financement, permettant de réunir suffisamment d'investisseurs pour financer les meilleurs projets immobiliers.

On utilise souvent l'expression «Pierre-papier» pour désigner les parts de SCPI. Cette image renvoie au fait que l'investisseur détient de l'immobilier sous forme de part (= du papier) et non pas de l'immobilier en direct (= de la pierre).

Par leur gestion déléguée à des sociétés expertes, **les SCPI permettent d'obtenir des rendements bien supérieurs à l'immobilier détenu et géré par des particuliers.**

1. Le fonctionnement et les 7 avantages de la pierre papier

Avec la pierre papier, on investit dans de l'immobilier par l'intermédiaire et à travers une société de gestion. On investit donc dans les actions de la SCPI qui utilise l'argent des investisseurs pour investir dans des immeubles. Ils encaissent ensuite les loyers après déduction des frais liés à la gestion du parc immobilier (taxe, assurance, gestion, rénovation...) en fonction du nombre de leurs parts.

Il existe 2 types de SCPI, la différence repose sur la facilité à revendre ses parts

- **Les SCPI à capital fixe**
 - Le nombre de parts est fixe - on parle de «fonds fermé»
 - Si un associé veut se retirer, il faudra trouver un acheteur (ou plusieurs) qui reprenne(nt) ses parts de façon à ce que le capital ne change pas
 - Des augmentations de capital peuvent être votées
- **Les SCPI à capital variable**
 - Le capital peut varier à tout moment - on parle de «fonds ouvert»
 - Les prix de parts à l'achat et à la vente sont connus
 - Possibilité à tout moment de souscrire des parts, de les vendre ou de les liquider

Cette forme d'investissement a 7 avantages

1. Accessible à tout budget : contrairement à l'investissement immobilier en direct, qui demande dans la plupart des cas un investissement important, **la SCPI est accessible à toutes les bourses**. Le minimum de souscription est généralement de quelques parts c'est à dire entre 500 et 1 000 euros ! Il n'y a pas de plafond maximum de souscription mis à part chez certains acteurs.
2. Forte protection contre le risque : Quand vous détenez un appartement en location, votre risque porte à 100% sur 1 seule personne, votre locataire. S'il décide d'arrêter du jour au lendemain de ne plus payer son loyer, vous supportez seul vos mensualités de crédit et rectifier la situation peut prendre plusieurs mois ! De leur côté, les SCPI détiennent un patrimoine entre 10 millions et 2 milliards d'euros répartis sur différents locataires dans des zones géographiques généralement diversifiées. En conséquence, l'ensemble des locataires va vous verser une partie des loyers. Imaginons qu'un des locataires fasse défaut vous aurez peut-être 1% de moins de loyer, d'où un impact relativement marginal. De plus, les sociétés civiles de placement immobilier possèdent différents types de biens, tels que les murs de magasins, les bureaux ou même les entrepôts. **Les SCPI de rendement offrent un placement sécuritaire de par la stabilité de leurs locataires** qui signent des baux commerciaux de 3, 6 ou 9 ans.
3. Un marché organisé pour la revente : **Le propriétaire de parts qui souhaite les revendre a toujours des solutions**, que la SCPI soit à capital variable ou à capital fixe (marché secondaire organisé par la SCPI qui permet de déterminer un prix d'exécution entre les acheteurs et les vendeurs)
4. Aucune gestion, aucune trésorerie : Investir en SCPI c'est se dégager de toute contrainte de gestion et de trésorerie, les loyers reversés aux propriétaires étant nets de tout frais (charges d'entretien, remise aux normes, taxe foncière...). De plus, administrativement, **il n'y a rien à faire**, mis à part de lire les rapports annuels afin de suivre l'évolution de la société.
5. Une rentabilité stable et élevée : la rentabilité des SCPI est l'une des plus élevée et se place donc parmi les meilleurs placements immobiliers existants. Si l'on compare avec l'acquisition d'un bien à Paris pour 100 000 euros, on achète un studio de 10 mètres carrés. On peut le louer 300 euros par mois c'est-à-dire 3 600 euros de loyers annuels. Soit une rentabilité brute de 3,6%. Il faut prendre en compte les charges de copropriété, les travaux et les risques de défaut ou absence de paiement du locataire. Cette rentabilité est à comparer avec les **5,5% moyens nets** d'un investissement en SCPI.
6. Un cadre légal et réglementé : la SCPI permet d'évoluer dans un cadre légal et réglementaire puisqu'elle est sous la responsabilité de l'AMF. L'Autorité des Marchés

Financiers contraint la SCPI à la transparence fiscale et d'informations au travers d'un bulletin trimestriel et d'un rapport annuel.

7. Un investissement flexible : l'investissement en SCPI s'adapte à tous les budgets. L'investisseur en SCPI peut en faire l'acquisition **soit par apport personnel soit en ayant recours à un emprunt immobilier**. De plus, si l'investisseur souhaite revendre une partie de ses parts, il le peut ! Si vous détenez un appartement et que vous avez besoin de liquidité, pensez-vous qu'il soit possible de vendre uniquement la salle de bain ? Non bien sûr ! Avec la SCPI, **vous déterminez le nombre de parts que vous souhaitez revendre**.

À ces 7 avantages pourraient s'ajouter **2 avantages « bonus »** :

Bonus 1 : Droit de décider et de participer à la gestion

Suite à la souscription et au paiement, chaque associé reçoit un titre de propriété (certificat nominatif de parts) lui indiquant les numéros de parts qu'il possède. **Ceci lui ouvre un droit de vote en assemblée générale** équivalent aux parts détenues ainsi que la perception des loyers.

Bonus 2 : Distribution d'argent très régulière

La distribution des loyers est effectuée en très grande majorité de manière trimestrielle.

2. À chaque profil d'investisseur correspond une SCPI ! Découvrez-les ici :

En fonction de votre objectif de patrimoine, il conviendra de bien sélectionner le type de SCPI. La différence réside principalement dans la nature des parcs immobiliers investis.

On distingue l'objectif de rendement (des revenus réguliers) de l'objectif de plus-value (une revente supérieure au prix d'achat).

Pour les SCPI de rendement la spécificité du parc est qu'il est composé d'immobilier professionnel (bureaux, commerces, entrepôts).

En investissant dans ce type d'immobilier, **vous bénéficiez d'un bail signé par les locataires qui a trois qualités majeures** : il est plus protecteur que les baux classiques pour le propriétaire (vous), la sélection du locataire peut être plus efficiente et le marché de l'immobilier professionnel n'a pas subi la bulle qui a sévi sur les locaux d'habitation. Finalement, on se retrouve avec un investissement immobilier disposant d'un très bon rapport locatif sans les contraintes habituelles du locatif en plus des revenus locatifs associés.

Pour les SCPI de plus-value, il s'agit d'un parc d'immobilier résidentiel à fort potentiel de revalorisation. Par exemple, la société de gestion va investir dans les logements où le locataire bénéficie d'un loyer très attractif grâce à des dispositifs de protection comme

la loi de 1948 d'après-guerre. Le rendement sera dégradé car les loyers sont modestes, mais à la suite du décès du locataire, **une forte plus-value est à prévoir.**

Concernant la SCPI fiscale, qui permet de défiscaliser en plus d'épargner, son parc immobilier va dépendre de l'avantage fiscal proposé à l'investisseur. Par exemple, les SCPI Malraux ou «déficit foncier» vont acquérir des biens très anciens à rénover dans des quartiers sauvegardés. Elles permettent la réduction d'impôt en plus de la diversification de votre patrimoine.

Notez bien que si vous gagnez sur les deux tableaux (rendement + défiscalisation) avec la SCPI fiscale, **votre rendement ne sera pas aussi élevé** qu'avec une pure SCPI de rendement. Il existe autant de SCPI fiscales que de dispositifs immobiliers de défiscalisation (Robien, Duflot, Girardin, Scellier, etc.)

Les SCPI vous offrent donc une large diversité et une sécurité supérieure à la détention d'immobilier en direct. Ces deux paramètres en ont fait **un investissement «star» pour les investisseurs passés 50 ans**, détrônant l'épargne classique et l'assurance-vie.

3. Comment la « pierre-papier » est plus rentable que les livrets d'épargne et l'assurance-vie

Le marché des SCPI est aujourd'hui un marché profond avec de nombreux acteurs présents, gérant plus de 70 milliards d'euros. **Le volume géré par les SCPI a plus que triplé depuis 2012**, prouvant que **ce placement répond à un vrai besoin des investisseurs.**

Le rendement moyen de toutes les SCPI était de 4,4% en 2020, soit **9 fois plus intéressant qu'un placement sur un livret A !**

Pour choisir les meilleures SCPI parmi les centaines existant sur le marché, **nous avons utilisé les 4 critères suivants :**

1. Rendement

Il faut analyser le taux de distribution de la SCPI par rapport à la moyenne du marché. Pour rappel, en 2019 le taux de rendement moyen du marché était de 4,4%. Une attention toute particulière doit être apportée sur la stabilité du rendement distribué. Une SCPI qui distribue des loyers en dents de scie n'est pas gage de bonne gestion. On préférera une SCPI à la moyenne du marché avec un historique très stable plutôt qu'une SCPI faisant un coup beaucoup mieux que le marché puis d'un coup nettement en dessous.

2. Taux d'occupation du parc immobilier

Logiquement, les meilleures SCPI devraient avoir un taux d'occupation financier du parc immobilier nettement supérieur à 90%. Une SCPI possédant un parc

immobilier vide ne pourra pas continuer à délivrer à ses associés des rendements stables et corrects. Attention, certaines SCPI parisiennes de grande qualité présentent des taux d'occupation proches des 85 %, à cause d'une vacance locative « naturelle » (entretien et maintenance des immeubles haussmanniens). Ce n'est pas subi à cause d'une mauvaise gestion, donc ne craignez rien dans ces cas de figure.

3. Capitalisation

Une SCPI d'une capitalisation de 100 millions d'euros n'offre pas la même répartition du risque qu'une SCPI de plus d'un milliard d'euros de capitalisation. Lorsque l'on parle de capitalisation, on parle indirectement du nombre d'actifs immobiliers en portefeuille et donc du nombre de locataires. Plus il y a de locataires, moins il y a de risques à l'immobilier en direct : carence locative et risque foncier.

4. Taux de réserve

Il faut surveiller le taux de report à nouveau ou de « réserves » de la SCPI. Une bonne SCPI continuera à provisionner des réserves à chaque versement de loyer pour faire face à une faillite d'un locataire, des travaux imprévus, etc.

Attention, ce taux de réserve ne doit pas être trop important, car sinon l'effet inverse se produit : ce sont des liquidités qui « dorment » sur des livrets bancaires et qui ne travaillent pas comme elles le devraient. Cela fait donc baisser le rendement de la SCPI.

À partir de ces critères fondamentaux et pour vous, l'équipe Immobilier de Panthéon Recherche **a effectué un classement des meilleures SCPI dans lesquelles investir en 2022.**

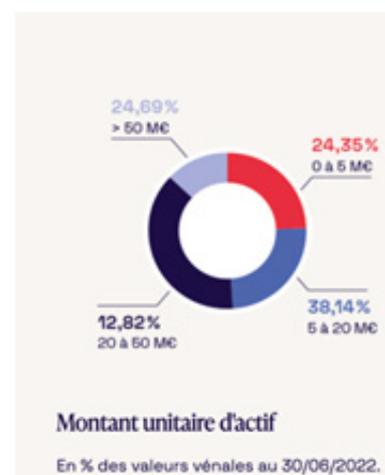
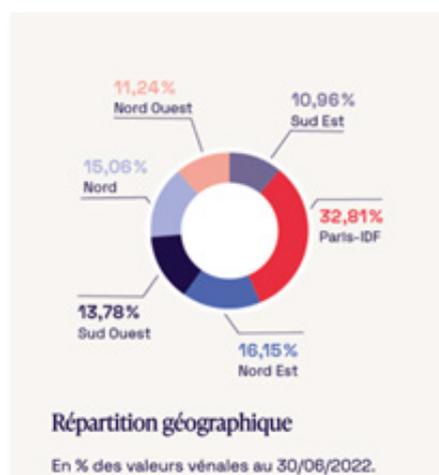
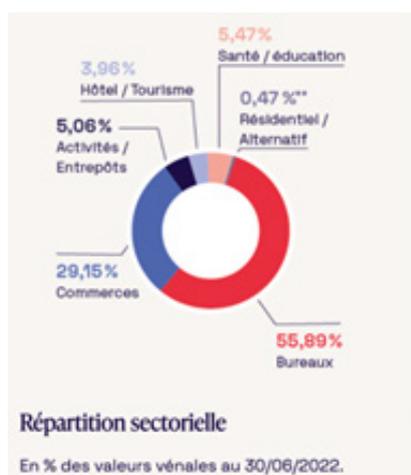
EPARGNE PIERRE

Émetteur :	Groupe Atland Voisin
Date de création :	2013
Capitalisation :	1,8 Mds € (prix de la part à 208 €)
Souscripteurs :	c. 30 000 investisseurs particuliers

SCPI à capital variable de diversification avec des bureaux, laboratoires, parcs d'activité, commerces, etc. situés dans des zones urbaines

Patrimoine immobilier :	260 immeubles
Locataires :	600 (Worldline, Alstom, etc.)
Taux d'occupation financier :	95,2 %
Taux de rendement annuel brut :	5,36 % en 2021

Répartition du patrimoine d'Epargne Pierre



Aperçu du portefeuille Epargne Pierre

	<p>Parc d'activités de 23 000 m²</p> <p>Acquisition en 2020</p> <p>Valeur : Entre 20 M et 50 M€</p> <p>Multilocataires</p> <p>Adresse : « Parc Vendôme », Lesquin</p>
	<p>Bureau de 30 978 m²</p> <p>Acquis en 2020</p> <p>Supérieur à 50 M€</p> <p>Locataire : Worldline</p> <p>Adresse : ZI de Lille, Seclin</p>
	<p>Bureau de 16 993 m²</p> <p>Immeuble acquis en 2021</p> <p>Valeur supérieure à 50 M€</p> <p>Multilocataires</p> <p>Adresse : 15 Promenade Jean Rostand, Bobigny</p>

Le coup de coeur Panthéon Recherche :

Atland Voisin est un excellent gestionnaire de SCPI expérimenté et réputé.

Epargne Pierre démontre une capacité à tenir un double engagement :

- **délivrer un rendement annuel supérieur** à la moyenne du marché ;
- constituer **un patrimoine qui valorise le capital** dans la durée ;

Cette capacité découle également de la qualité des investissements. Au troisième trimestre 2021, plus de 179 M€ ont été investis dans 4 actifs loués à 11 entreprises avec des baux d'une durée ferme de 6 à 12 ans. La SCPI a été classée par la presse spécialisée « 2^{ème} meilleure SCPI diversifiée » (par le magazine Le Particulier).

Pour investir :

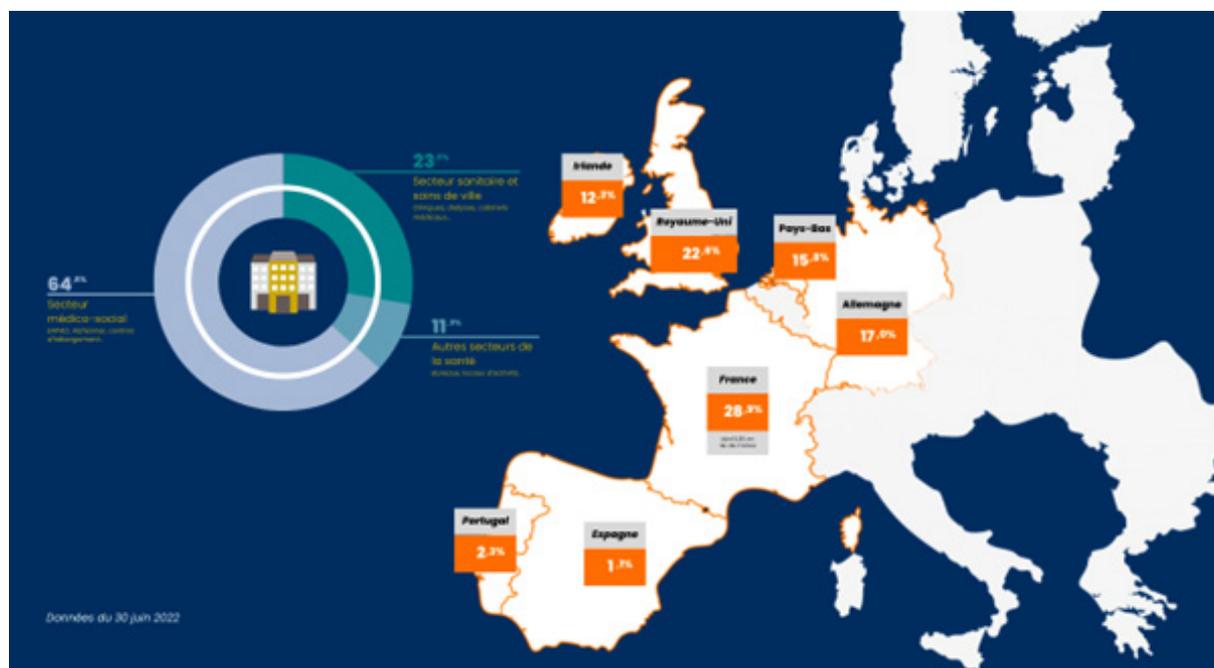
- Souscription minimum (première souscription) : 2 080 €
- Souscription minimum (ultérieure) : 208 € par part
- Possibilité d'emprunt et de démembrement
- Commission de gestion : 12 % TTC des recettes brutes encaissées HT

Émetteur :	Euryale Asset Management
Date de création :	2013
Capitalisation :	2,5 milliards €
Souscripteurs :	c. 37 400 investisseurs particuliers

SCPI à capital variable spécialisée dans les établissements de santé

Patrimoine immobilier :	209 établissements de santé
Taux d'occupation financier :	98,5 %
Taux de rendement annuel brut :	5,33 % en 2021

Répartition du patrimoine de Pierval Santé



Aperçu du portefeuille Pierval Santé

	<p>Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes de 798 m²</p> <p>Construction pour T2 2023 Valeur : 7,2 M€ Locataire : Colivio</p> <p>Adresse : Saint-Cloud (92)</p>
	<p>Habitat de 2 230 m²</p> <p>Acquis en 2021 Supérieur à 3,7 M€ Locataire : Les Babadines</p> <p>Adresse : Cesson-Sévigné (35)</p>
	<p>EHPAD de 4 754m²</p> <p>Immeuble acquis en 2021 Valeur supérieure à 24,2 M€ Locataire : Care Concern Group</p> <p>Adresse : Frinton-on-Sea (Royaume-Uni)</p>

L'opinion de Panthéon Recherche :

Pierval Santé est une des SCPI les plus performantes du marché. Elle profite d'un marché en croissance soutenue (augmentation des besoins de soins médicaux, croissance du marché spécifique des maladies neurodégénératives), estimé, en France, à environ 5 milliards d'euros, auxquels s'ajoutent 4 à 8 milliards d'opérations futures attendues.

Le marché de la santé a pris une dimension européenne avec un volume d'investissement annuel de l'ordre de 4 à 6 milliards d'euros.

Elle propose une solution innovante d'épargne immobilière, en répondant à un enjeu de santé publique avec à la fois des investisseurs privés (épargnants) et des exploitants associatifs publics ou privés.

La performance de la stratégie d'investissement repose sur la **diversité des acquisitions** : des établissements d'hébergement et de soins spécialisés dans les maladies neurodégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaques,...), des cliniques MCO

(Médecine Chirurgie Obstétrique), SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et PSY, des EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), des cabinets médicaux, des murs de pharmacie...

Pour investir :

- Prix de souscription d'une part : 200 € (commission de souscription incluse)
- Dont valeur nominale : 160 € (prime d'émission : 40 €)
- Minimum de la 1ère souscription pour tout nouvel associé : 1 000 € (5 parts) - pas de minimum pour les associés existants
- Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription) : 10,51 % TTC
- Commission de gestion : 7 % TTI des produits locatifs HT et financiers nets

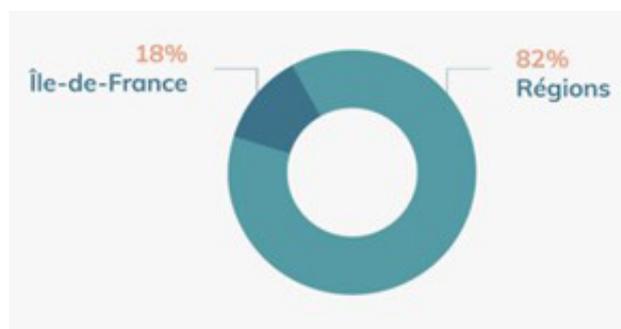
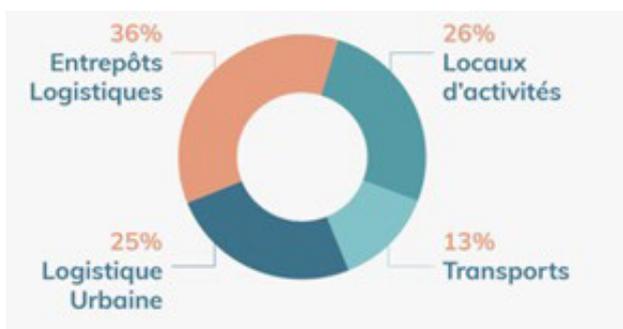


Émetteur :	Groupe Alderan
Date de création :	2019
Capitalisation :	574 M€
Souscripteurs :	c. 11 538 investisseurs particuliers

SCPI à capital variable de diversification spécialisée dans les bâtiments d'activités et de logistique urbaine

Patrimoine immobilier :	79 immeubles
Locataires :	90
Taux d'occupation financier :	99,2 %
Taux de rendement annuel brut :	5 % en 2021

Répartition du patrimoine d'ACTIVIMMO au 31/12/2021



Aperçu du portefeuille ACTIVIMMO

	<p>Surfaces de logistique et transport d'un total de 132 546 m²</p> <p>Acquisition en 2021 Locataire : Groupe Bert</p> <p>Adresse : France entière</p>
	<p>Bureau de 37 447 m²</p> <p>Acquis en 2021 Locataire : Jacky Perrenot</p> <p>Adresse : France entière</p>
	<p>Bureau de 6 344 m²</p> <p>Immeuble acquis en 2021 Locataire : Integre Logistics</p> <p>Adresse : Avenue de la Mauldre</p>

ActivImmo est une SCPI fondée en 2019 par le groupe Alderan. Elle profitait d'une capitalisation de 574 millions d'euros au 31 décembre 2021 et est spécialisée dans les bâtiments d'activités et de logistique urbaine.

Dans sa stratégie d'investissement, la SCPI ActivImmo souhaite s'orienter sur une zone géographique comprenant la France et les grandes métropoles européennes.

Elle possède un excellent taux d'occupation financier de 99% et son taux de distribution sur valeur de marché était de 5,5% sur l'année 2021.

L'opinion de Panthéon Recherche :

La logistique est un marché en plein essor et **ActivImmo est très bien placé dans ce créneau** : la société privilégie les petits entrepôts situés à la périphérie de villes, des lieux répondant aux bâtiments de logistique urbaine.

Un autre point positif en faveur de la SCPI Activimmo, les baux de location sont beaucoup plus avantageux en termes de clauses de protection du côté des propriétaires.

C'est une SCPI de rendement à capital variable, les investissements toucheront donc plusieurs secteurs dont les bureaux ; les commerces ; les entrepôts et espaces de stockage ainsi que les locaux d'activité (logistique, etc.).

Pour investir :

- Prix de souscription : 610€ par part (commission de souscription incluse)
- Minimum de souscription : 10 parts (en direct uniquement. Non encore disponible en unité de compte de contrat d'assurance-vie)
- Commission de souscription (incluse dans le prix) : 10,6% HT
- Commission de gestion : 10% HT des recettes de toute nature encaissées HT par la SCPI (loyers et produits financiers nets).

Émetteur :	Groupe Sofidy
Date de création :	1988
Capitalisation :	3,5 milliards €
Souscripteurs :	c. 37 000 investisseurs particuliers

SCPI à capital variable de diversification elle possède la plus grosse capitalisation de France

Patrimoine immobilier :	2 068 immeubles
Taux d'occupation financier :	93,2 %
Taux de rendement annuel brut :	4,64 % en 2021

Répartition du patrimoine IMMORENTE au 31/12/2021



Aperçu du portefeuille IMMORENTE

	<p>Bureaux de 38 770m²</p> <p>Acquisition en 2020</p> <p>Valeur : Entre 50 M€</p> <p>Locataire : ABN AMRO</p> <p>Adresse : Diemen, Amsterdam - Pays-Bas</p>
	<p>Immeuble «24 QG»</p> <p>Locataire : Canon</p> <p>Adresse : 24 Quai Galliéni - Suresnes</p>
	<p>Immeuble «Mirabeau»</p> <p>Locataire : Socotec</p> <p>Adresse : Place des Frères Montgolfier - Guyancourt</p>

Immorente est fondée en 1988 par le groupe Sofidy. Elle compte la plus grosse capitalisation de toutes les SCPI de France avec profitait d'une capitalisation de 3,4 milliard d'euros au 31 décembre 2021 et comptait plus de 37 000 associés. Investie dans 2 068 unités locatives, elle possède un taux d'occupation financier de 93,2 % et son taux de distribution sur valeur de marché était de 4,42 % sur l'année 2020.

L'opinion de Panthéon Recherche :

Immorente fait partie des vieilles valeurs du marché de la SCPI de rendement. En effet, avec bientôt 30 ans d'existence, elle est conseillée si vous souhaitez investir sur un support en « *bon père de famille* ». Elle n'est certes pas la SCPI qui a le plus de rendement du marché, mais son antériorité et sa capitalisation sont un gage de stabilité et de sécurité, ainsi qu'un historique qui atteste de sa position. La société est restée stable au fil des années grâce à des critères clés d'investissement avec notamment la qualité de l'emplacement, le niveau des loyers, la sélection des locataires et la typologie des actifs. Enfin, Immorente dispose d'un des taux d'occupation de ses biens avec le meilleur niveau d'occupation (plus de 93 %).

Pour investir :

- Prix de souscription : 340€ par part (commission de souscription incluse)
- Minimum de souscription : 4 parts
- Commission de souscription (incluse dans le prix) : 10 % HT
- Commission de gestion : 10 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la SCPI (loyers et produits financiers nets).



Émetteur :	Foncière Magellan
Date de création :	2013
Capitalisation :	78 millions €
Souscripteurs :	c. 1 150 investisseurs particuliers

SCPI à capital variable de diversification spécialisée dans les établissements médicaux

Patrimoine immobilier :	7 immeubles
Locataires :	56
Taux d'occupation financier :	97,2 %
Taux de rendement annuel brut :	5,1 %

Répartition du patrimoine de la Foncière des Praticiens

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



Aperçu du portefeuille de la Foncière des Praticiens

	<p>Parc d'activités de 1 224 m²</p> <p>Acquisition en 2018</p> <p>Locataires : 17</p> <p>Adresse : Annecy</p>
	<p>Bureau de 4 160 m²</p> <p>Acquis en 2019</p> <p>Locataires : 7</p> <p>Adresse : Saint Grégoire</p>
	<p>Bureau de 1 035 m²</p> <p>Immeuble acquis en 2020</p> <p>Locataires : 13</p> <p>Adresse : Avignon</p>

La stratégie de la SCPI Foncière des Praticiens est simple. Il s'agit de constituer, de gérer et de valoriser pour ses associés, un patrimoine immobilier locatif constitué d'actifs en lien avec le secteur de la santé.

La SCPI Foncière des Praticiens a été émise par la Foncière Magellan en 2013. Elle possédait au 30 juin 2022 une capitalisation totale de 78 millions d'euros. Investie dans 5 actifs immobiliers, son taux de rendement était de 5,1% au 31 décembre 2021. De plus, elle est sur le point d'obtenir la certification ISR, certifiant qu'elle respecte les principes de l'investissement socialement responsable. Son taux d'occupation financière était de 97,2% au 31 décembre 2021, soit un taux bien supérieur à la moyenne du marché.

L'opinion de Panthéon Recherche :

En 2020, la SCPI a distribué un revenu annuel de 5,10% ce qui la place au rang de 1ère SCPI de santé sur ce critère.

La SCPI Foncière des Praticiens est aussi l'une des rares SCPI à avoir obtenu le label SCPI ISR mettant en valeur les sociétés favorisant la rénovation du patrimoine.

La grande force de la SCPI Foncière des Praticiens réside dans le fait qu'elle a été créée par des professionnels de la santé qui connaissent par définition parfaitement bien le secteur dans lequel ils évoluent et donc **les plus aptes à définir les besoins**.

Pour investir :

- Prix de souscription : 970€ par part (commission de souscription incluse)
- Minimum de souscription : 10 parts
- Commission de souscription (incluse dans le prix) : 9,6% TTC
- Commission de gestion : 10,2% TTC des recettes de toute nature encaissées HT par la SCPI (loyers et produits financiers nets).