



Nos 10 SCPI préférées

Plus que jamais en période troublée, il convient de miser sur différentes SCPI, différents gérants et différentes stratégies ! Voici les dix véhicules qui nous paraissent solides et dynamiques, avec un rendement supérieur à 5 %. - La catégorie des « diversifiées » constitue sans surprise notre cible de choix, avec deux véhicules de Corum AM : Origin, l'historique de la maison, et la petite dernière, Eurion. Mais aussi Cap Foncières & Territoires et Coeur de régions, également sur le podium

- Celle des bureaux est plus délicate, toutefois Vendôme régions offre un joli rendement, un endettement maîtrisé et un ticket d'entrée accessible. Nous conseillons aussi la première du podium, Le Patrimoine Foncier, mais il faut s'inscrire sur liste d'attente pour acheter sur le marché secondaire.

- Parmi les spécialisés, nous optons en santé pour la Foncière des Praticiens, qui a longtemps été à capital fixe, et qui dispose d'un beau patrimoine rentable. Il est également intéressant de profiter du regain touristique du territoire avec Logipierre 3.

- Enfin, nous suivons de près la jeune Iroko Zen et son positionnement très axé sur la transition écologique.

Notes établies avec notre partenaire MeilleureSCPI.

Selectipierre 2 et Epargne Foncière cèdent chacune une place cette année pour laisser monter à la première l'une des plus anciennes SCPI. Créée en 1968, Le Patrimoine Foncier est principalement investie sur des bureaux situés dans les quartiers d'affaires parisiens. Pourquoi une telle « promotion », alors même que c'est justement cette catégorie qui souffre le plus ? Le Patrimoine Foncier est à capital fixe : elle n'accepte plus de nouveaux entrants, sauf sur le marché secondaire. Dans un momentum de marché où la maîtrise de la collecte est primordiale, cette particularité est un sérieux atout. Elle renouvelle ainsi ses actifs, bien placés, sans être soumise à la pression des prix.

En un an, la valeur de ses parts s'est apprécié de 7,4 % ! Sur 20 ans, son rendement annuel moyen ressort à 12,3 %, selon les calculs de l'IEIF.

Alors que Sofidy est dans la tourmente pour deux de ses SCPI, elle se maintient parmi les meilleures dans la catégorie commerces. Lancée en 2011 (donc relativement récente), Immorente 2 profite du bon rendement de ses actifs : des commerces parisiens et de centres-villes régionaux. En cinq ans, le prix de la part s'est apprécié de près de 5%.

Cristal Rente d'Inter Gestion, qui fait son retour à la première place du podium, parie davantage sur les régions (75 % de ses actifs). Le fonds offre une belle diversification avec des acquisitions en centres-villes et en retail parks (zones commerciales). Plus jeune, Altixia Commerces a subien rebondir après la Covid : elle achète des commerces, mais aussi de la « logistique du dernier kilomètre », très demandée avec l'e-commerce. En 2023, elle a distribué un dividende de 10,78 € par part, soit un taux de 5,31 %, ce qui la place en bonne position dans la catégorie. Son autre bon point est d'écraser les frais de souscription à seulement 3%.

Difficile de faire mieux que Corum AM, dont les SCPI trustent le podium de cette catégorie depuis plusieurs années déjà. Cette année, il y a toutefois un peu de changement dans l'air. Cette fois, c'est Corum Eurion, la plus jeune des SCPI du gérant, qui s'adjuge le haut du classement. Sa particularité est d'être 100 % investie en zone euro, hors France. L'objectif de rendement annuel (4,5 %) a été largement dépassé en 2023, à 5,67 %.

CapFoncières&Territoires, née de la fusion de trois SCPI ancrées en province (bureaux,



commerces, résidentiel, santé, ...), récolte les fruits d'une bonne gestion : un rendement de 6 %, une occupation quasiment pleine, un dividende toujours en hausse.

Coeur de Régions de Sogénial, également implantée dans les territoires, a, elle, une préférence pour les locaux d'activité et les commerces, ce qui ne l'empêche pas de mixer avec d'autres actifs.

Depuis 2022, les SCPI spécialisées sont subdivisées en cinq catégories, dont les alternatifs (qui n'en comptent qu'une seule à ce jour). Celles qui parient sur le tourisme ont largement retrouvé des couleurs après l'année noire de 2020. Logipierre 3 détrône largement cette année Aream Hôtels grâce, entre autres, à une évolution du prix de la part de +15% en cinq ans !

La logistique (et locaux d'activité) est une autre tendance des gérants, qui profitent de l'essor de l'e-commerce, en achetant des entrepôts et les bureaux attenants. LF Opportunité Immo revient ainsi parmi les mieux notées pour son prix accessible. Il faudra surveiller la petite dernière, Log In, qui ne cache pas exercer une politique opportuniste sur les actifs.

La santé reste un secteur porteur, tant les besoins sont immenses. La valeur des actifs de Pierre Expansion Santé a augmenté de plus de 21% depuis 2019.

Le résidentiel, enfin, s'avère plutôt décevant. Le premier de cette sous-catégorie, Allianz Home, ne délivre même pas 3% de rendement.

