

Ces SCPI qui visent l'international

Alors que la reprise se fait attendre sur le marché français, un grand nombre de SCPI se tournent vers l'international. Une fiscalité attractive, un terrain de jeu élargi et une plus grande diversification des portefeuilles d'actifs sont les principaux moteurs de cette ouverture. Et après l'Europe, c'est le monde qui s'offre aux SCPI les plus agiles.

L'internationalisation des SCPI n'est pas un phénomène nouveau, mais l'engouement des nouveaux véhicules (dix-neuf ont été lancés en 2024) pour l'investissement hors des frontières de l'Hexagone s'accélère. Au 31 décembre dernier, sur les cent-vingt-huit SCPI positionnées sur l'immobilier d'entreprise, capitalisant au total 85 milliards d'euros, 24 % étaient orientées à l'international, dont 36 % investies en Allemagne, 16 % aux Pays-Bas et 10 % en Espagne.

L'herbe des SCPI serait-elle plus verte ailleurs ? « *Du point de vue des institutionnels, la France reste le deuxième plus grand marché immobilier d'Europe, dont les dynamiques et la profondeur demeurent solides. Il n'y a pas d'effet repoussoir, de façon globale, mais une diversification sectorielle et géographique des SCPI croissante* », relate Stéphanie Galiègue, directrice générale déléguée en charge de la recherche et des études de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Quoique tardive, l'ouverture des SCPI à l'international

est conforme aux pratiques observées sur les autres portefeuilles institutionnels. « *Cette tendance s'inscrit dans une logique de mutualisation des risques et d'élargissement du terrain de jeu des investisseurs* », ajoute la directrice.

Le mouvement de fonds devrait se poursuivre, tout particulièrement au sein de la zone euro où les pays partagent la même monnaie, évitant ainsi les risques d'effets de change. Enfin, les récentes annonces du gouvernement américain sur le plan commercial (rehaussement des droits de douane) et géopolitique (le poten-

tiel désengagement des Etats-Unis de l'Otan) incitent encore plus à mettre en œuvre un marché commun de l'épargne, notamment dédiée au réarmement des membres de l'Union européenne. « *Il serait dans l'intérêt de l'UE de constituer un bloc homogène* », assure Stéphanie Galiègue.

Toutefois, si le passeport européen ou encore le fonds Eltif ont été validés en théorie, « *il reste de la pédagogie à faire auprès des investisseurs particuliers et des CGP pour vendre ces produits, avec un effort d'acculturation à fournir pour gérer des produits basés à des milliers de kilomètres* », concède la directrice. Elle reconnaît, en outre, que dans un climat de tensions, le premier réflexe de l'investisseur est plutôt celui de « lever le stylo », retardant d'autant la reprise attendue du marché des SCPI.

Terre promise pour les High Yield

Tête de file des SCPI internationales, Corum a ouvert la voie dès 2012, entraînant, dans son sillage, d'autres sociétés de gestion. D'abord considérés comme produits à risque par les banques, ces véhicules se sont, au fil du temps, démocratisés et sont devenus finançables.

« *Avec près d'un demi-milliard d'habitants et occupant la première place mondiale en termes d'échanges commerciaux, l'Union européenne est en quelques années devenue une terre promise pour les SCPI High Yield* », constate Franck Temim, conseiller en investissements financiers au cabinet FranckTemim.fr, convaincu, dès la première heure, du potentiel de développement des SCPI transnationales. « *Les faits ont confirmé cette vision : les SCPI européennes connaissent une expansion remarquable, attirant un nombre grandissant d'investisseurs en quête de performance et de fiscalité optimisée* », observe-t-il.

En se constituant un portefeuille d'actifs variés implantés au sein des principales métropoles et villes intermédiaires de la zone euro, ces véhicules maximisent la résilience et la pérennité des rendements en capitalisant sur des marchés



Stéphanie Galiègue, directrice générale déléguée de l'IEIF.



Franck Temim, CIF au cabinet FranckTemim.fr.



Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea.

© Jerusalem

dynamiques et profonds, tout en lissant les risques. « *La stratégie du "Go anywhere" est une approche opportuniste qui améliore le ratio de Sharpe et surtout apporte une meilleure prime de risque* », précise Franck Temim. Il rappelle que l'investissement paneuropéen offre une exposition optimisée aux cycles immobiliers différenciés selon les pays et permet d'exploiter les disparités de modèles économiques. « *Les gérants de SCPI aguerris identifient et saisissent les meilleures opportunités pour bâtir un portefeuille immobilier de qualité, capable de s'adapter aux fluctuations économiques et d'en tirer parti* », affirme-t-il.

La fiscalité allégée des SCPI internationales est, en outre, un argument fort aux yeux des investisseurs français déjà lourdement imposés. Les revenus fonciers générés bénéficient, en effet, de cadres fiscaux applicables dans les pays d'implantation des actifs, grâce aux conventions bilatérales avec la France. « *Selon la situation patrimoniale et fiscale du porteur de parts, la dimension transnationale peut constituer un levier d'optimisation, en lui donnant accès à des régimes plus avantageux* », assure le CIF. De quoi doper la rentabilité de ces véhicules.

Un rendement amélioré

Les performances des SCPI internationales, supérieures à la moyenne de la pierre-papier, et leur profondeur de marché, ont su capter l'attention des investisseurs. En 2024, le Top 10 des véhicules

exposés à l'étranger les plus rentables affiche des taux de rendement de 8 à 10 % – la SCPI Comète d'Alderan atteint même les 10,62 % de taux de distribution au 31 décembre –, soit le double des performances moyennes de la pierre-papier, établies autour de 4,12 %.

Un rendement à prendre avec des pincettes, toutefois. « *Une grande partie des SCPI nouvellement lancées, qui affichent un taux de rendement de plus de 10 % en 2024, n'ont pas réalisé une année complète et annualisé leur rendement après avoir versé seulement deux mois de loyer* », prévient Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea, estimant que ces jeunes véhicules retomberont à un taux de distribution de 6 % sur le long terme. Il souligne, par ailleurs, la différence entre le taux de distribution annoncé et le montant finalement touché par les épargnants, une fois retirée la fiscalité sur les loyers perçus à l'étranger. « *Il faut compter, en moyenne, 20 % d'écart entre le rendement avant fiscalité et après fiscalité* », calcule-t-il.

Et celle-ci varie en fonction des pays. A titre d'exemple, le taux de l'impôt sur les sociétés s'élève à 16 % en Allemagne et jusqu'à 25 % en Italie. Exemptées des 17,2 % de prélèvements sociaux français, les SCPI étrangères délivrent, dans tous les cas, un rendement net de fiscalité amélioré, comparé aux SCPI 100 % françaises, qui profite aux épargnants dont le taux marginal d'imposition (TMI) est élevé (à partir de 30 %).

Après avoir conquis l'Europe, les sociétés de gestion regardent désormais le monde (USA, Canada, Océanie). →