

« Les rendements des SCPI sont devenus moins attractifs »

Yves Gambart de Lignières, fondateur et gérant du cabinet de Lignières Patrimoine, apporte son regard sur la pierre-papier, tant sur ses aspects économiques et financiers que sur le plan de l'organisation patrimoniale.



Yves Gambart de Lignières, fondateur et gérant de Lignières Patrimoine.

Investissement Conseils : Le marché des SCPI connaît une forte collecte ces dernières années. Qu'en pensez-vous ?

Yves Gambart de Lignières : Le niveau de la collecte peut interpeller. Si nous avons régulièrement conseillé à nos clients d'investir en direct sur les SCPI, nous avons réduit la voilure depuis deux ou trois ans. Avec des taux d'intérêt au plancher, les rendements sont devenus moins attractifs - 2 % nets après fiscalité (IR/IFI), donc guère plus qu'un fonds en euro classique. La reprise de l'inflation pourrait permettre une augmentation des loyers, mais il convient de relativiser ce discours : cette indexation se fait toujours avec un décalage dans le temps. De plus, les frais restent longs à amortir, et les délais de jouissance se sont rallongés jusqu'à quatre ou cinq mois dans certains cas. Pour autant, nous n'avons pas désinvesti les clients à qui nous avons conseillé d'investir en SCPI. Détenir 10 à 20 % de son patrimoine en SCPI reste cohérent.

« Détenir 10 à 20 % de son patrimoine en SCPI reste cohérent ».

Quels conseils donneriez-vous à ceux qui souhaiteraient tout de même investir en SCPI ?

Y. G. L. : Nous conseillerions les grosses SCPI car plus liquides, ayant recours à l'emprunt, et celles qui instaurent certaines règles de diversification, comme le plafonnement du nombre de parts par investisseur ou qui investissent également en dehors de nos frontières. Il est également nécessaire d'opter pour des véhicules investis dans les bureaux ou les commerces, car généralement les patrimoines sont déjà bien exposés au marché du logement.

Parallèlement, nous déconseillons l'enveloppe assurance-vie, en raison de frais souvent trop élevés. De plus, les souscriptions sont parfois plafonnées. L'investissement est donc à réaliser en direct, par recours à l'emprunt pour minimiser la fiscalité, et pourquoi

pas en acquérant la nue-propriété. Des montages où une société civile à l'IR détenue par une société civile à l'IS acquiert des parts de SCPI peuvent être attractifs pour certains clients dirigeants d'entreprise, notamment dans une optique de transmission du patrimoine.

Les OPCV font-ils partie des véhicules que vous préconisez ?

Y. G. L. : Ces produits *mass market* ne correspondent ni à notre clientèle, ni à notre philosophie d'investissement. En assurance-vie, nous préférons construire nos allocations avec des produits purs. En direct, la solution n'a que peu d'intérêt car elle ne peut pas être acquise à crédit.

Quel regard posez-vous sur les nouvelles formes de pierre-papier de capital-investissement immobilier ?

Y. G. L. : Nous avons préconisé ces produits, notamment les solutions permettant de réduire l'ISF. La carotte fiscale désormais envolée, il convient d'être encore plus vigilant sur la qualité des gérants, sur les frais de fonctionnement, sur la durée d'investissement, et de regarder le TRI espéré...