

Florent Paquez, associé fondateur du cabinet NP Gestion Privée **Investir dans l'immobilier-papier**



L'AVIS DE L'EXPERT

DR

Qu'est-ce que « l'immobilier-papier ou la pierre-papier » ?

Il s'agit d'un néologisme désignant des supports de placements financiers cotés ou non dans l'immobilier. Les plus connues, les SCPI (sociétés civiles de placement en immobilier), ont été créées dans les années 1970 et se sont surtout démocratisées au début des années 1990. Leur rendement annuel est de l'ordre de 4 à 5 % bruts. Toutefois, il existe aujourd'hui des produits novateurs, un peu plus performants, tels que les FPCI (fonds professionnels de capital investissement), les OPCI (organismes de placement collectif immobilier), les FPS (fonds professionnels spécialisés), certaines foncières...

La souscription des SCPI est-elle toujours d'actualité ?

Les collectes restent importantes. Les encours ne cessent d'augmenter. Il en résulte une dégradation progressive de la rentabilité. Pourquoi ? La qualité de l'offre se tarit, et la qualité des baux également. La performance des SCPI en pâtira à

terme. Il existe également un risque de dépréciation des actifs gérés. Aujourd'hui, l'investissement dans les SCPI (avec des frais d'entrée oscillant de 6 à 14 %) se fait sur un marché historiquement haut. Mais, dur ou papier, cet investissement reste de l'immobilier avec ses règles et contraintes. Attention à la composition des portefeuilles immobiliers et aux frais qui impactent lourdement la rentabilité.

Quelles questions faut-il donc se poser avant d'investir dans un produit immobilier-papier ?

De quelle nature sont les actifs ? Immobilier résidentiel, de bureau, d'entrepôt, de centres commerciaux, de murs d'hôtels... La question essentielle est de savoir sur quel type de biens on souhaite être investi. L'immobilier de bureau, par exemple, est un investissement plus « complexe », mais il peut présenter des performances plus intéressantes. Autre question de fond : sommes-nous en début ou en fin de cycle ? Aujourd'hui, il peut être opportun de se positionner sur des solutions hybrides, de diversifier les actifs immobiliers, de privilégier des structures juridiques plus souples comme les OPCI ou plus liquides comme les foncières...

Quelles sont vos préconisations ?

Plus que jamais, il est urgent de consulter un expert dans ce domaine spécifique de la financiarisation de l'immobilier ! Ce n'est en aucun cas un substitut au Fonds euro ou aux livrets d'épargne classiques, comme on l'entend souvent ! Chez NP Gestion Privée, nous sélectionnons des promoteurs de foncières, d'OPCI ou de FPS qui investissent, en amont, restructurent et revendent un immobilier de taille raisonnable, avec un vrai savoir-faire dans la gestion. Ces structures juridiques s'avèrent souvent plus performantes sur un marché devenu complexe, et parfois très cher.

Propos recueillis par Agnès Le Men