MAGELLAN CONSEIL

LA LETTRE

NOVEMBRE 2026
n°365

SOMMAIRE

Pages 1 à 3 :

R Start : CORUM lance une SCPI qui bouscule les codes de l'investissement immobilier

Page 4:

Panorama des marchés financiers et chiffres clés

R START : CORUM LANCE UNE SCPI QUI BOUSCULE LES CODES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Depuis la remontée des taux d'intérêt survenue à partir de 2022, de nombreux actifs immobiliers ont connu un recul de leur valeur. Ainsi, certaines SCPI historiques ont été contraintes de réviser leur prix de part à la baisse, tandis que d'autres éprouvent des difficultés à satisfaire les demandes de retrait émanant de leurs associés.

À l'inverse, certaines SCPI, à l'instar de celles gérées par CORUM, n'ont pas été affectées par la crise immobilière. Pour preuve, les prix des parts des SCPI CORUM n'ont pas connu de dévalorisation et les parts en attente de retrait sont inexistantes. Cette résilience tient notamment à la philosophie du groupe qui, depuis 2011, n'a eu de cesse de s'affranchir des modèles traditionnels, d'investir là où se trouvent les opportunités et de privilégier la performance immobilière plutôt que les habitudes du marché. **CORUM a révolutionné le marché des SCPI en considérant l'immobilier comme un marché international dans lequel les opportunités doivent être recherchées sans contrainte géographique.** Cette philosophie repose sur la conviction que la localisation d'un immeuble dans une grande capitale ou dans un quartier prestigieux ne suffit pas à en faire un bon investissement. Tout dépend du prix auquel il est acquis et des revenus qu'il peut générer. **Cette approche opportuniste, associée à une volonté de transparence, constitue l'une des marques de fabrique de CORUM.**

L'innovation apportée par CORUM ne consiste pas seulement à avoir été parmi les premiers à prôner les investissements à l'étranger, mais à considérer les différents pays comme autant de marchés immobiliers évoluant selon des cycles économiques distincts et non corrélés entre eux. Ainsi, lorsque les valorisations deviennent excessives dans un pays, CORUM peut privilégier un autre marché. À l'inverse, lorsqu'une crise provoque une correction importante des prix, la société peut chercher à investir à contre-courant, sur des marchés temporairement délaissés offrant des perspectives de revalorisation.

L'exemple de l'Espagne illustre parfaitement cette philosophie. Au début des années 2010, ce pays traverse l'une des crises immobilières les plus importantes de son histoire. Après l'éclatement de la bulle immobilière en 2008, l'Espagne connaît une profonde récession, une forte augmentation du chômage, des difficultés bancaires et un effondrement des transactions immobilières.

C'est précisément dans ce contexte morose que CORUM décide de réaliser, en mai 2013, son premier investissement espagnol. La SCPI acquiert un immeuble commercial situé à Tarragone, loué à l'enseigne Media Markt, spécialisée dans la distribution de produits électroniques. L'immeuble est acquis pour 7,6 millions d'euros avec un rendement acte en main de 8,12 %. Ce niveau de rendement reflète notamment la défiance des investisseurs envers le marché espagnol en dépit d'un locataire établi et de revenus locatifs identifiables. En 2016, la situation économique espagnole s'est sensiblement améliorée et le retour progressif des investisseurs internationaux entraîne la reprise des transactions ainsi qu'une remontée des valorisations immobilières. CORUM profite de cette embellie pour céder l'immeuble au prix de 9,4 millions d'euros et réaliser une plus-value de 24 % en seulement trois ans.

Cette opération illustre les deux moteurs de performance recherchés par CORUM : un rendement locatif élevé dès l'acquisition et une appréciation du capital lors du redressement du marché immobilier. Elle démontre également que l'investissement à contre-cycle ne consiste pas uniquement à acheter des immeubles bon marché, mais à sélectionner des actifs capables de conserver leur attractivité locative malgré un environnement économique dégradé.

Au-delà de la diversification géographique et immobilière, les SCPI qui investissent à l'étranger, comme c'est le cas pour celles gérées par CORUM, présentent un intérêt fiscal particulièrement attractif pour les contribuables français fortement imposés. Pour mémoire, les revenus fonciers provenant d'immeubles situés en France sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Il en résulte que, pour un contribuable imposé dans les plus hautes tranches du barème, la fiscalité peut dépasser le seuil des 60 %. En revanche, lorsque les immeubles sont situés à l'étranger, la situation est différente dans la mesure où, en application des conventions fiscales internationales, les loyers sont imposables dans le pays où se trouvent les immeubles. Afin d'éviter une double imposition, l'un des mécanismes suivants est applicable en fonction du pays où se situe l'immeuble :

- L'exonération avec prise en compte des revenus pour le calcul du taux effectif. Dans ce cas, les revenus étrangers ne sont pas directement imposés en France mais le sont uniquement pour déterminer le taux applicable aux autres revenus imposables du foyer fiscal.
- Le crédit d'impôt égal à l'impôt français. Les loyers de source étrangère sont intégrés dans le calcul de l'impôt sur le revenu, puis neutralisés par un crédit d'impôt.

Il est à noter que les revenus fonciers étrangers relevant de ces deux mécanismes échappent également aux prélèvements sociaux français, ce qui constitue un gain appréciable.

Une autre particularité de CORUM réside dans sa volonté de ne pas conserver systématiquement les immeubles pendant plusieurs décennies. **CORUM adopte une approche plus dynamique qui consiste à acquérir le bien lorsque les prix sont attractifs, à encaisser les loyers, puis à le céder lorsque sa valorisation permet de dégager une plus-value intéressante.** Cette approche permet de concrétiser les plus-values réalisées et de réinvestir les capitaux sur des marchés offrant de meilleures perspectives.

Au fil des années, CORUM ne s'est pas contentée de faire évoluer ses stratégies immobilières, elle a également contribué à transformer les modalités d'investissement en SCPI. Dès 2015, alors que la norme est une distribution trimestrielle des loyers, CORUM instaure le versement mensuel des dividendes pour mieux répondre aux attentes des épargnants à la recherche de revenus complémentaires réguliers. En 2018, CORUM instaure le réinvestissement automatique des dividendes, permettant ainsi aux associés de consacrer leurs revenus à l'acquisition de nouvelles fractions de parts et de favoriser la capitalisation progressive de leur épargne. CORUM a également développé la possibilité d'investir progressivement grâce à des versements programmés, afin de rendre l'investissement immobilier collectif plus accessible aux épargnants ne disposant pas immédiatement d'un capital important.

Après avoir innové dans la diversification internationale, la gestion active du patrimoine et les modalités d'investissement en SCPI, CORUM s'attaque désormais à la structure des frais avec le lancement de R Start. Sa principale innovation repose sur l'absence de frais de souscription et de commissions tant sur les travaux que sur les acquisitions immobilières. Cette seconde caractéristique est particulièrement novatrice, car les SCPI sans frais de souscription appliquent généralement des commissions lors de l'acquisition de leurs actifs et de la réalisation de travaux. Ces commissions augmentent le coût des investissements immobiliers et réduisent d'autant les ressources disponibles pour les associés.

La suppression des frais de souscription et d'acquisition ne signifie évidemment pas que R Start soit dépourvue de frais. Avec cette nouvelle SCPI, CORUM a choisi de modifier la manière dont sa société de gestion est rémunérée.

La première source de rémunération demeure la commission de gestion annuelle, fixée à 15 % HT, soit 18 % TTC, prélevée sur les produits locatifs. Il est à souligner que ce niveau est supérieur à celui pratiqué par les autres SCPI du groupe CORUM telles que CORUM Origin, dont le taux est fixé à 13,20 %. Cette hausse est la contrepartie de l'absence de frais de souscription. Sachant que ces frais sont fixés à 11,964 % sur CORUM Origin, il en découle que, pour un rendement brut de 7,50 %, il faudrait dépasser 33 ans de détention pour que CORUM Origin devienne plus rentable que R Start. Le délai moyen de conservation des parts de SCPI n'atteignant pas cette durée, R Start, en dépit de la hausse des frais de gestion, s'annonce plus avantageuse.

La seconde source de rémunération repose sur les plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la vente des immeubles. Le mécanisme applicable est progressif, avec trois niveaux de commission :

- 0 % si la plus-value est inférieure à 7 %.
- 6 % du prix de vente de l'immeuble si la plus-value est comprise entre 7% et 13 %.
- 12 % du prix de vente de l'immeuble en cas de plus-value excédant 13 %.

Il est à noter que ces commissions sont calculées sur le prix de vente net vendeur et non sur le seul montant de la plus-value. Afin d'en mesurer pleinement les effets, prenons l'exemple d'un immeuble acquis pour 10 millions d'euros, puis revendu 12 millions d'euros, soit une plus-value de 2 millions d'euros. La plus-value représentant 16,67 % de la valeur de l'immeuble, la commission de CORUM ressort à 1,44 million d'euros, soit 12 % de 12 millions d'euros. Dans ce cas, la SCPI encaisse un solde net de 10,56 millions d'euros.

Cet exemple illustre une particularité essentielle du dispositif : la rémunération de la société de gestion peut absorber une fraction importante des plus-values réalisées. En cas de moins-values, CORUM a toutefois prévu un mécanisme d'imputation de celles-ci sur les futures plus-values avant le déclenchement de la commission sur les cessions.

En contrepartie, ce mécanisme vise à favoriser un alignement des intérêts entre les associés et la société de gestion puisque, en l'absence de plus-value, voire en présence de faibles plus-values, la société de gestion ne percevra aucune rémunération au titre des cessions.

En raison de l'absence de frais de souscription supportés par l'épargnant, R Start a instauré des pénalités en cas de retrait avant huit ans de détention. L'objectif est d'assurer la stabilité du patrimoine immobilier en limitant les retraits de court terme. Ces pénalités sont dégressives pour disparaître totalement au-delà de la huitième année :

- 10 % de 0 à 4 ans ;
- 7 % de 4 ans à 6 ans ;
- 5 % de 6 ans à 7 ans ;
- 3 % de 7 ans à 8 ans ;
- 0 % après 8 ans.

Sur le plan immobilier, R Start reprend plusieurs principes qui ont contribué au succès des SCPI du groupe CORUM, à savoir une diversification géographique, une diversification sectorielle et la recherche d'opportunités sur différents cycles immobiliers. Ainsi, R Start peut investir dans les pays européens, tant au sein qu'en dehors de la zone euro, ainsi qu'au Canada.

Son univers d'investissement est très large puisqu'il comprend notamment les bureaux, les commerces, les entrepôts, les hôtels, les établissements de santé, les résidences étudiantes et les locaux d'activité. L'objectif consiste à acquérir des immeubles sur des marchés considérés comme attractifs au regard de leur valorisation, de leur rendement locatif et de leur potentiel d'appréciation.

R Start est accessible à partir de 200 €, correspondant au prix d'une part. La distribution mensuelle des loyers débutera après le délai de jouissance de six mois, c'est-à-dire que les parts commenceront à donner droit aux distributions le premier jour du sixième mois suivant la souscription.

En cas de collecte importante et d'investissement rapide des capitaux, **les premiers souscripteurs de R Start vont bénéficier d'un rendement dopé par l'effet mécanique de relution lié au délai de jouissance des nouvelles parts.** En effet, les nouveaux souscripteurs apportent immédiatement leurs capitaux à la SCPI mais ne commencent à en percevoir les fruits qu'à compter du sixième mois. Durant cette période, les capitaux collectés investis vont produire des revenus locatifs qui seront uniquement partagés entre les associés dont les parts sont déjà entrées en jouissance, ce qui augmente d'autant leur distribution.

Afin d'en comprendre pleinement le mécanisme, prenons l'exemple d'une SCPI qui possède 100 millions d'euros de capital, entièrement entré en jouissance, et qui collecte 100 millions d'euros supplémentaires. Si les 100 millions initiaux produisent 6 millions d'euros de revenus annuels et que les 100 millions nouvellement collectés sont immédiatement investis avec la même rentabilité, il en ressort que, durant les cinq premiers mois, les nouveaux capitaux vont générer 2,5 millions d'euros de revenus supplémentaires (6 % × 100 millions × 5/12). Ces 2,5 millions d'euros bénéficieront uniquement aux associés déjà entrés en jouissance, qui verront donc leur rendement atteindre 8,5 % au lieu de 6 %.

A priori, cet effet de relution devrait jouer pleinement avec R Start compte tenu de trois éléments :

- La création très récente de la SCPI. Lorsque le capital initial est encore limité, une collecte nouvelle importante représente une proportion considérable du capital existant. L'effet potentiel sur les revenus par part est donc beaucoup plus marqué que pour une SCPI déjà fortement capitalisée.
- La capacité de collecte de CORUM. Au premier semestre 2026, les SCPI de CORUM ont enregistré 458 millions d'euros de collecte brute. Cela témoigne de la puissance commerciale du groupe et peut laisser augurer une bonne dynamique pour R Start.
- Le décalage entre investissement et jouissance. CORUM a pour habitude de parvenir à investir rapidement ses capitaux dans des immeubles immédiatement loués, ce qui contribue à soutenir les distributions aux associés déjà entrés en jouissance.

Outre sa structure de frais avantageuse pour les associés, R Start bénéficie d'un calendrier exceptionnel. En effet, **la correction des prix immobiliers survenue ces dernières années permet aux SCPI disposant de capitaux nouveaux d'acquérir des actifs à des conditions plus favorables que celles observées avant la remontée des taux.** À la différence des SCPI plus anciennes, R Start ne possède pas un patrimoine acquis pendant les années de taux particulièrement bas, ce qui lui permet de construire son portefeuille en fonction des conditions de marché actuelles très favorables pour les acquéreurs.

En conclusion, le principal atout de R Start réside autant dans son calendrier de lancement que dans son modèle tarifaire. Cette nouvelle SCPI voit le jour après plusieurs années de correction des marchés immobiliers, ce qui pourrait lui permettre de constituer un patrimoine à des conditions d'acquisition particulièrement attractives. Forte de l'expérience et du savoir-faire de CORUM, R Start semble donc disposer de sérieux atouts pour son développement futur. Avec R Start, l'heure d'investir dans l'immobilier a sans doute sonné !

PANORAMA DES MARCHÉS FINANCIERS

Données arrêtées au 30 octobre 2026

Marchés des Actions	Niveau des indices	Variation en pourcentage sur 1 mois	L'année	3 ans	5 ans
PARIS (CAC 40)	7 969,42	0,06%	-2,21%	15,74%	16,68%
PARIS (CAC 40 GR)	26 514,78	0,15%	0,73%	27,51%	36,59%
PARIS (CAC Mid&Small)	13 696,92	-0,40%	-5,03%	12,13%	-12,69%
PARIS (CAC All-Tradable)	5 919,66	0,04%	-2,06%	15,93%	12,86%
EUROPE (Euro Stoxx 50)	6 131,31	-2,20%	5,87%	50,98%	44,25%
NEW YORK (Dow Jones)	51 770,31	1,70%	7,71%	56,63%	44,53%
NEW YORK (Nasdaq Composite)	25 437,00	-5,30%	9,44%	97,93%	75,45%
FRANCFORT (Dax Xetra)	25 818,21	2,46%	5,42%	74,33%	64,56%
LONDRES (FTSE 100)	10 729,78	1,17%	8,04%	46,55%	48,25%
TOKYO (Nikkei 225)	63 290,11	-5,19%	25,73%	105,10%	119,05%
MONDE (Msci World) en Euros	429,34	0,02%	15,67%	65,90%	55,17%

Taux d'intérêt	3 mois	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans
FRANCE	2,64%	3,77%	4,27%	4,88%	5,31%
ETATS-UNIS	4,08%	4,69%	4,90%	5,04%	5,47%
ROYAUME-UNI	4,20%	4,82%	5,04%	5,38%	5,76%
JAPON	1,15%	1,87%	2,24%	2,82%	3,68%

Or et Devises	Cours	Variation en pourcentage sur 1 mois	L'année	3 ans	5 ans
LINGOT	116 000 €	-3,68%	-0,85%	92,53%	132,51%
NAPOLEON	698,00 €	-1,38%	-2,36%	84,31%	133,13%
EURO / DOLLAR	$ 1,1194	-1,27%	-4,71%	5,43%	-4,19%
EURO / LIVRE STERLING	£ 0,8361	-2,45%	-4,15%	-4,16%	-1,29%
EURO / 100 YENS	¥ 176,46	-1,01%	-3,94%	11,48%	33,01%
EURO / FRANC SUISSE	CHF 0,9204	-2,63%	-1,05%	-3,88%	-13,59%

CHIFFRES CLÉS DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Données arrêtées au 30 octobre 2026

PRODUIT INTERIEUR BRUT 3ème TRIMESTRE 2026	3 036,21 milliards d'euros
DEFICIT PUBLIC 2025	152,5 milliards d'euros soit 5,1 % du PIB
DETTE PUBLIQUE 2ème TRIMESTRE 2026	3 595,5 milliards d'euros soit 119 % du PIB
TAUX DE CROISSANCE TRIMESTRIEL DU PIB	+ 0,0 % au 2ème trimestre 2026
PRODUCTION INDUSTRIELLE	- 0,30 % en août 2026
DEPENSE DE CONSOMMATION DES MENAGES	- 0,50 % en septembre 2026
PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE	4 005 euros par mois à compter du 01/01/2026
SMIC (BRUT)	12,31 € au 01/06/2026 soit 1 867,02 € mensuels
INDICE DES PRIX	+ 3,10 % sur un an
INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)	+ 0,26 % sur un an
INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)	+ 1,15 % sur un an
TAUX DE CHOMAGE	8,30 % de la population active

2, avenue de Flandre - CS 15015 - 59705 MARCQ-EN-BAROEUL Cedex
Tél. : 03.20.72.07.71 - Fax : 03.20.65.29.04 - magellanconseil@magellanconseil.fr - www.magellanconseil.fr
S.A.S. au capital de 40 000 € - R.C.S. Lille Métropole B 392 608 311 - Code APE N° 6619B - TVA intracommunautaire N° FR20392608311 - Membre de l'ANACOFI CIF association agréée par l'AMF
Référencée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le N° 07 005 844 en tant que Conseiller en Investissement Financier et courtier d'assurance.
Intermédiaire Immobilier (carte professionnelle délivrée par la CCI de Lille N° CPI 5906 2016 000 011 371) - Garantie financière « non détention de fonds pour compte de tiers »
et responsabilité civile professionnelle police N° 114.239.900 (Adhérent numéro : 226152) - MMA IARD 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex 9