

Je veux comprendre la SCPI

Avertissement :

La présente publication sur cette page relative aux SCPI a un caractère purement informatif. Elle n'a pas valeur contractuelle et ne constitue pas une publicité ni un conseil en placement sur ces produits d'épargne investis en immobilier.

Le lecteur intéressé par la souscription ou l'acquisition de parts de SCPI est expressément invité à se rapprocher de son conseiller financier ou patrimonial habituel ou des sociétés de gestion de SCPI afin d'obtenir les documents écrits et informations nécessaires à sa prise de décision, notamment en ce qui concerne les opportunités et les risques spécifiques à un tel placement.

Sommaire

1. [Qu'est-ce qu'un investissement en SCPI ?](#)
2. [Pourquoi recourir plutôt à la SCPI pour réaliser un placement immobilier ?](#)
3. [Qui encadre et contrôle la gestion de la SCPI ?](#)
4. [Quelles sont les informations disponibles sur un placement réalisé en SCPI ?](#)
5. [Quelle est la durée de placement recommandée pour une SCPI ?](#)
6. [Quelle est la fiscalité des investisseurs en SCPI ?](#)
7. [Dans quels types d'actifs immobiliers peut-on investir grâce aux SCPI ?](#)
8. [Comment s'achètent les parts de SCPI ?](#)
9. [Comment se vendent les parts de SCPI ?](#)
10. [Comment évolue dans le temps la valeur du placement en SCPI ?](#)
11. [Quels sont les frais liés à l'investissement en SCPI et versés à la société de gestion ?](#)
12. [Quels sont les chiffres-clefs des SCPI ?](#)
13. [Quelle est la réalité des risques liés à l'investissement en SCPI ?](#)
14. [Trois idées reçues... et erronées sur les SCPI...](#)
15. [A qui s'adresser pour investir en SCPI ?](#)
16. [Glossaire](#)

locataire. **L'intérêt de l'investissement immobilier est reconnu** : la constitution d'un patrimoine (éventuellement à crédit), la perception régulière de revenus locatifs et protégés de l'inflation une valeur de placement relativement peu volatile (l'immobilier non coté en bourse échappe aux fluctuations quotidiennes qu'on observe largement sur les marchés financiers) et la possibilité de céder à terme son investissement en réalisant, le cas échéant, une plus-value ou de le transmettre à ses héritiers.

L'investisseur immobilier doit toutefois **réunir des conditions pour réussir son placement immobilier** (mobilisation d'un important capital d'origine, nécessité d'acquérir **un bien immobilier de « qualité »**, gestion des rapports locatifs, application de la réglementation en vigueur, ...) **et peut se heurter à des difficultés** (locataire « mauvais payeur », vacance locative, sinistre intervenu sur un bien...).

Il existe une **formule alternative d'investissement** qui, tout en faisant bénéficier les épargnants des caractéristiques bénéfiques de l'immobilier, réduit les inconvénients éprouvés par un investisseur agissant pour son propre compte : **la société civile de placement immobilier (SCPI)**.

La SCPI permet de réaliser un placement immobilier autrement. Elle constitue une **alternative à un investissement « en direct »** et offre une solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants.

Pourquoi recourir plutôt à la SCPI pour réaliser un placement immobilier ?

La SCPI fonctionne selon le principe **de la gestion collective immobilière pour compte de tiers** : elle collecte des capitaux auprès des épargnants (les « **associés** ») qu'elle investit dans des actifs immobiliers. Les associés sont porteurs des parts de la SCPI qui est elle-même propriétaire des actifs immobiliers : en contrepartie de leur placement, les épargnants en SCPI perçoivent des revenus réguliers, fruit des loyers perçus par la société, en proportion de la quote-part du capital de la société qu'ils détiennent. Dans ces conditions et **indépendamment des analogies existant avec la situation d'un investisseur « en direct »**, le placement immobilier réalisé par le biais d'une SCPI présente plusieurs atouts spécifiques :

- la gestion est déléguée.

ces sociétés qui assument intégralement la fonction de gestion immobilière :

détermination de la stratégie d'investissement, sélection des actifs immobiliers achetés et cédés, pilotage des travaux nécessaires, sélection des locataires, recouvrement des loyers, versement des revenus locatifs aux associés de la SCPI, traitement fiscal de ces derniers etc.

- **les risques sont mutualisés.**

En cas de difficulté intervenue sur l'un des immeubles détenus par une SCPI (vacance, impayé de loyers, sinistre...), l'effet négatif est compensé par les autres revenus tirés des biens en location. Cette caractéristique doit être mise en rapport avec le risque supporté par un investisseur détenant un seul actif. Le principe de « mutualisation des risques » peut être renforcé par la réalisation par l'épargnant d'un investissement dans plusieurs SCPI distinctes.

- **l'accès à différents secteurs de l'investissement immobilier est rendu possible.**

En règle générale, un particulier qui réalise un investissement locatif doit se limiter, du fait des ressources dont il dispose, au secteur de l'habitation. L'investissement en SCPI permet aux associés d'avoir accès aux marchés immobiliers dans lesquels ces sociétés sont elles-mêmes en mesure d'intervenir : bureaux, commerces (boutiques de pied d'immeubles, magasins et centres commerciaux), entrepôts, locaux d'activité et logements.

- **le placement peut être « calibré » à tout moment.**

La SCPI permet à un épargnant de réaliser un investissement immobilier en rapport avec sa capacité de financement (par apport personnel ou par recours à un emprunt immobilier). Son « ticket d'entrée » peut se situer à un niveau inférieur à celui de l'acquéreur d'un bien immobilier en direct et l'acquisition peut être réalisée au fil de l'eau. Inversement, il lui est possible de ne céder qu'une partie de son placement, à hauteur des besoins rencontrés, alors qu'il n'est pas possible de vendre une partie d'un seul logement.

La SCPI est notamment destinée aux épargnants qui estiment ne pas disposer des moyens ou de la disponibilité nécessaires pour réaliser et suivre eux-mêmes un investissement immobilier. La SCPI apporte, au travers d'une équipe de professionnels de l'immobilier, une solution permettant de débarrasser l'épargnant de toutes les préoccupations liées à la gestion du patrimoine, aux rapports avec les locataires et aux

Qui encadre et contrôle la gestion de la SCPI ?

La SCPI est régie par les dispositions légales et réglementaires du **Code civil** (articles 1832 et suivants), du **Code monétaire et financier** (articles L. 214-86 et suivants et articles R. 214-116 à R. 214-130 et suivants) et du **Règlement général de l'Autorité des marchés financiers** (articles 422-189 et suivants). Elle est également soumise aux règlements, injonctions et sanctions administratives de l'AMF qui veille à la protection des investisseurs.

Les entités qui encadrent et contrôlent la gestion des SCPI sont les suivantes :

- **L'Autorité des marchés financiers (AMF)**

Chaque SCPI est dotée d'un visa délivré par l'AMF. Sans que cela ne puisse constituer une appréciation sur l'opportunité de l'investissement proposé, l'AMF contrôle les documents destinés à l'information du public à l'occasion des émissions de parts et y appose son visa.

Chaque société de gestion de SCPI est également agréée par l'AMF. L'autorité régulatrice est notamment chargée de veiller à la régularité des opérations effectuées sur les parts de SCPI. Elle veille au respect des obligations professionnelles auxquelles sont astreintes ces sociétés.

- **L'Assemblée générale de la SCPI**

L'Assemblée générale des associés est l'organe de la SCPI délibérant souverainement. Elle désigne la société de gestion (et peut la révoquer), élit les membres du Conseil de surveillance, désigne les Commissaires aux comptes et l'expert immobilier, détermine les bénéfices à distribuer, vote les résolutions, notamment pour fixer un plafond d'emprunt de la SCPI, approuve les conventions intervenues entre la SCPI et sa société de gestion et modifie les statuts de la société.

- **Le Conseil de surveillance de la SCPI**

Chargé d'assister la société de gestion, mais en s'abstenant de tout acte de gestion, le Conseil de surveillance de la SCPI, composé de 7 associés au moins, opère à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la

• Les commissaires aux comptes

Désignés par l'Assemblée générale ordinaire, les commissaires aux comptes doivent certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle des opérations de l'exercice écoulé, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à l'expiration de l'exercice.

• L'évaluateur immobilier

Une expertise immobilière « conduite dans le respect des méthodes appropriées aux SCPI » et « *réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement* » permet à la société de gestion d'arrêter les **valeurs du patrimoine** (valeur de réalisation et valeur de reconstitution) de la SCPI à la clôture de chaque exercice.

L'associé de la SCPI est obligatoirement destinataire d'informations complètes, précises et régulières (rapport annuel, bulletin trimestriel d'informations, site Internet) sur le résultat des interventions et travaux menés par les entités chargées du contrôle de la gestion de la SCPI.

Quelles sont les informations disponibles sur un placement réalisé en SCPI ?

Que l'on soit sur le point d'acquérir des parts de SCPI ou qu'on en soit déjà porteur, il est vivement recommandé de lire les différents types de documents diffusés par la SCPI :

- le document d'informations clés ;
- les statuts ;
- la note d'information ;
- le rapport annuel ;
- le bulletin trimestriel d'information.

Ces documents (disponibles sur le site Internet de la société de gestion et adressés par voie postale aux épargnants) exposent les dernières informations relatives :

- **au patrimoine de la société** : liste des immeubles détenus, répartition géographique et sectorielle des immeubles, arbitrages en cours ou réalisés (avec le montant de plus ou moins-value constatée), investissements réalisés (avec leur rentabilité immédiate moyenne), engagement d'acquisition etc.
- **à la gestion locative** : renouvellement des baux, relocations, taux d'occupation (physique et financier), locaux vacants, répartition des différents locataires etc.

-
- à la **performance financière** : résultat de la société, distribution servie (montant des acomptes successifs) aux associés, évolution du prix de la part, traitement fiscal des revenus et plus-values etc.

A intervalles réguliers et en étant débarrassé des préoccupations liées à la gestion, l'investisseur se fait une idée précise de la valeur de son placement immobilier.

Il est également invité à prendre part aux réunions de l'Assemblée générale au cours desquelles il se prononce sur les résolutions présentées et peut échanger avec les représentants de la société de gestion. Enfin, il peut joindre la société de gestion pour obtenir toute information complémentaire.

Par sa réglementation et par tradition, la SCPI offre une grande transparence à ses investisseurs qui sont régulièrement et précisément informés de la situation de leur placement immobilier et de son évolution dans le temps.

Quelle est la durée de placement recommandée pour une SCPI ?

De même qu'on n'achète pas en théorie un appartement pour le revendre peu après, l'acquisition de parts de SCPI, placement immobilier, doit être envisagée et réalisée sur le long ou très long terme.

Une partie des épargnants achète même des parts sans intention a priori de les revendre, notamment afin de se constituer un complément de revenus perçus tout au long de leur vie active et de leur retraite et de les transmettre à leurs héritiers. La durée de placement adaptée à chaque SCPI est expressément indiquée dans la note d'information de la société et portée à la connaissance de l'épargnant.

Par ses éléments constitutifs, la SCPI incite ses épargnants à une détention des parts sur une longue durée. On citera notamment :

- le temps nécessaire à la société de gestion pour permettre la **valorisation des immeubles** (cessions et acquisitions, travaux, relocation...)
- la **fiscalité immobilière** qui prévoit notamment la diminution progressive dans le temps de la taxation de la plus-value immobilière (sur cession de parts) à compter de la cinquième année de détention des parts et l'effacement complet de celle-ci à compter de la trentième

-
- le **cas de la « SCPI d'habitation »**, inscrite dans un dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif dans le secteur résidentiel et qui prévoit une obligation légale de durée minimale obligatoire de détention des parts à compter de la date de mise en location du dernier des logements.

L'investissement en SCPI est largement conçu comme une source de revenus complémentaires, notamment au moment de la retraite. En particulier, il est possible pour les contribuables en activité de se constituer ce capital immobilier, non soumis aux fluctuations des marchés boursiers, dans des conditions facilitées, en achetant progressivement des parts ou en recourant éventuellement à un crédit immobilier.

Quelle est la fiscalité des investisseurs en SCPI ?

Nous traitons ici des points essentiels de la fiscalité au 1er janvier 2017 des personnes physiques soumises au barème progressif de l'impôt sur les revenus.

De la même façon que le propriétaire d'un bien immobilier loué nu, l'associé (personne physique) de parts de SCPI est soumis à la fiscalité immobilière. En fait, la SCPI est dite « transparente » sur le plan fiscal : la société n'est pas redevable elle-même de l'impôt, chaque associé personne physique, étant personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, de l'impôt sur les revenus (IR). Ces revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

- **Imposition des revenus**

Les revenus fonciers sont soumis à l'IR progressif et aux contributions sociales. Les intérêts d'emprunt contracté le cas échéant pour l'acquisition des parts de SCPI sont déductibles des revenus fonciers. Les **associés** tirent également des revenus de capitaux mobiliers de la quote-part (en général, moins de 5% du total de l'actif) de placements financiers (OPC de trésorerie) réalisés pour la gestion de la trésorerie de la SCPI (fonds en attente d'emploi).

- **Imposition des plus-values sur cession de parts**

Les plus-values immobilières sont en principe soumises à l'impôt et aux contributions sociales dès leur réalisation.

- **Droits d'enregistrement sur cession de parts**

L'acquisition de parts de SCPI à capital fixe réalisée sur le marché secondaire est assujettie aux droits d'enregistrement.

- **Revenus financiers et plus-values mobilières**

Dans le cadre de la gestion de leur trésorerie, le placement des disponibilités des SCPI est réalisé sur des supports (dépôts bancaires, titres d'OPC) liquides et de court terme. Les revenus ou produits qui en découlent sont classés fiscalement dans la catégorie des « revenus de capitaux mobiliers ». La taxation intervenant, le cas échéant, sur la plus-value de cession de ces participations est réalisée dans les conditions de droit commun.

Chaque année, la société de gestion transmet à chacun des **associés** les éléments nécessaires pour remplir sa déclaration de revenus, qu'il s'agisse du principal (revenus fonciers) et des revenus accessoires (revenus financiers).

La taxation du placement en SCPI peut être optimisée, en prenant en considération les caractéristiques fiscales de l'investisseur : utilisation de l'emprunt immobilier (avec déduction des intérêts versés), placement en assurance-vie, démembrement temporaire de la propriété des parts... Il importe de se rapprocher de son conseiller financier habituel à ce sujet.

Dans quels types d'actifs immobiliers peut-on investir grâce aux SCPI ?

On compte deux grandes familles de SCPI :

- les **SCPI « classiques »** (environ 92 % de la capitalisation totale) qui sont **investies en locaux immobiliers du « secteur tertiaire » : bureaux, commerces (magasins et boutiques), locaux d'activité, entrepôts**. Si certaines SCPI sont dites « diversifiées » dans la composition de leur patrimoine, d'autres sont spécialisées dans le secteur commercial (SCPI « murs de magasins ») ou sur une zone géographique (SCPI « régionales »).
- les **SCPI « fiscales »** qui ne doivent détenir que des **logements, acquis neufs ou restructurés**.

[Cliquez ici pour consulter la répartition géographique des SCPI](#)

optimisé à des marchés immobiliers en principe hors d'atteinte pour une personne physique, compte tenu des montants unitaires d'acquisition de certains actifs immobiliers et des capacités d'épargne ordinaire des ménages.

Comment s'achètent les parts de SCPI ?

Il existe deux types capitalistiques de SCPI qui déterminent les conditions d'acquisition des parts de ces sociétés :

- les **SCPI à capital fixe** : soit elles sont en augmentation de capital (on peut alors souscrire des parts sur le **marché primaire**), soit elles sont fermées et il convient d'inscrire une demande (quantité de parts souhaitée et prix maximum proposé) sur le carnet d'ordres du marché secondaire de la SCPI.

Ce **marché secondaire** consiste en une confrontation périodique (en général, entre une semaine et un mois) des ordres d'achat et de cession dont l'objet est de déterminer le « **prix d'exécution** » qui optimise le nombre de parts échangées au cours de cette confrontation. Ce prix correspond au net perçu par le cédant.

- les **SCPI à capital variable** : on souscrit des parts directement auprès de la société de gestion de la SCPI, au prix d'émission.

Parmi ces différents modes d'acquisition des parts, seul l'échange intervenant sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe est assujetti aux droits d'enregistrement.

Comment se vendent les parts de SCPI ?

En ce qui concerne :

- les **SCPI à capital fixe** : sur le marché secondaire, le cédant inscrit son ordre sur le carnet d'ordres en indiquant le prix minimum par part qu'il souhaite obtenir de sa vente. L'échange de parts, s'il a lieu, se fait au **prix d'exécution** dont le montant est au moins égal à la demande du cédant.
- les **SCPI à capital variable** : Le remboursement des parts est réalisé sur demande du cédant, à la valeur de retrait qui est déterminée à partir du prix de souscription publié à la date de la demande. La société de gestion émet par ailleurs de nouvelles parts si un acquéreur se présente. Si les demandes de retraits dépassent

La réforme du marché secondaire des parts de SCPI, lancée en 2001 à l'initiative de l'ASPIIM, a abouti à des résultats très satisfaisants. Depuis cette date, si le marché secondaire reste traditionnellement limité dans son volume, les SCPI n'ont pas rencontré de problème marquant dans la gestion de leur liquidité.

Comment évolue dans le temps la valeur du placement en SCPI ?

L'investissement en SCPI est un placement purement immobilier. Sa valeur fluctue dans le temps directement en fonction du développement des cycles immobiliers.

Pour ce qui concerne la manière selon laquelle la valeur du placement en SCPI est déterminée, on doit cependant noter une différence entre :

- les **SCPI à capital fixe** qui sont :
 - soit en augmentation de capital : l'acquisition est réalisée au « prix de souscription ».
 - soit « fermées » : le prix d'acquisition des parts est alors directement fondé sur le **prix d'exécution**. Il peut donc exister un écart entre ce prix d'exécution et la valeur de réalisation par part de la SCPI. Si le prix d'exécution est supérieur à cette **valeur de réalisation** par part, on dit qu'il y a « surcote » et, dans le cas inverse, on dit qu'il y a « décote ».
- les **SCPI à capital variable** pour lesquelles le gestionnaire est tenu de fixer un prix de souscription en rapport direct avec la valeur du patrimoine (**valeur de reconstitution**).

Quels sont les frais liés à l'investissement en SCPI et versés à la société de gestion ?

Un investisseur en SCPI, tout comme le propriétaire d'un actif immobilier, supporte des frais et charges pour l'acquisition d'un actif immobilier (droits d'enregistrement, honoraires du notaire et du commercialisateur le cas échéant...) et la gestion du

Outre ces charges et frais immobiliers, le porteur de parts de SCPI rémunère la société de gestion pour l'accomplissement de sa mission. Les commissions versées sont expressément prévues par la réglementation et doivent obligatoirement faire l'objet d'une information précise dans les documents diffusés par la SCPI.

Le Règlement général de l'AMF prévoit en effet que la société de gestion de SCPI est rémunérée par les commissions suivantes :

1. Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
2. Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre des associés, ou forfaitaire ;
3. Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ; l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers nets à la condition que le public en soit informé.

Les statuts de la SCPI ou, à défaut, la note d'information mentionnent de façon précise l'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion.

4. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;
5. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Dans certaines SCPI, suivant l'approbation de l'assemblée générale, la société de gestion peut être également rémunérée en contrepartie du travail réalisé pour céder un actif.

Les commissions versées à la société de gestion constituent la contrepartie des avantages d'un investissement immobilier réalisé par le biais d'une SCPI : gestion déléguée, mutualisation des risques, accès optimisé aux différents marchés immobiliers, calibrage de l'investissement.

Quels sont les chiffres-clefs des SCPI ?

[Cliquez ici pour consulter les chiffres-clefs des SCPI](#)

- **La baisse de la valeur du placement**

Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti. La valeur du placement évolue dans le temps, en relation étroite avec l'état de la conjoncture immobilière. Cette conjoncture suit des cycles successifs, avec des phases à la hausse et à la baisse. Il est cependant rappelé que tant que les parts ne sont pas vendues, toute moins-value n'est que latente et n'occasionne aucune perte réelle. Par ailleurs, la détention de parts de SCPI doit être conçue sur le long terme, notamment dans l'optique du financement de la retraite : il existe ainsi une part des épargnants qui conserveront leurs parts sans intention a priori de les revendre. Dans ce cas, l'éventualité d'une moins-value latente à un moment donné n'a donc qu'une importance relative.

- **La diminution des revenus locatifs**

Dans un contexte économique moins favorable, la baisse des revenus locatifs versés aux associés est due à la diminution **du taux d'occupation financier** et/ou à la baisse du montant global des loyers versés par les locataires.

Cette baisse peut être toutefois contenue par l'effet de la mutualisation des risques et de la gestion immobilière active (destinée à limiter au minimum l'effet négatif d'une mauvaise conjoncture économique sur la situation des locataires) qui permet d'en contenir l'impact sur le rendement.

Par ailleurs, la diminution des revenus peut susciter un mouvement de baisse du prix des parts sur le marché secondaire, de manière à assurer un rendement prévisionnel suffisamment attractif pour les acquéreurs. Cette diminution peut créer une opportunité pour de nouvelles souscriptions de parts.

- **La liquidité (consulter la question sur la liquidité)**
- **La défaillance de la société de gestion**

La loi prévoit la possibilité de transférer la gestion d'une SCPI d'une société de gestion agréée par l'AMF à une autre société de gestion agréée par l'AMF, notamment si l'une d'entre elles connaît des difficultés.

- **La responsabilité financière des porteurs**

Par exception légale au droit commun de la responsabilité des associés de société civile, la grande majorité des SCPI prévoit que la responsabilité de leurs porteurs de parts est limitée au seul montant de leur participation dans le capital social de la société.

immobilier. La réglementation de ce type de société apporte en outre des éléments de sécurisation complémentaires dans la démarche de l'investisseur.

Trois idées reçues... et erronées sur les SCPI

- Les SCPI... c'est complexe !

Réussir un investissement nécessite de réunir des conditions identifiées dès l'origine du projet, en prenant en considération un certain nombre de paramètres destinés à évoluer dans le temps et le placement immobilier s'inscrit naturellement dans ce cadre. La liste des exigences qui s'imposent à l'épargnant qui a fait le choix de cette classe d'actifs est riche : choix de tel ou tel bien, suivi des rapports locatifs, application de la réglementation technique, gestion des travaux, traitement fiscal et comptable etc..

Pour autant, cette caractéristique de l'immobilier n'a pas dissuadé les nombreux investisseurs qui ont fait ce choix de placement.

La délégation de la gestion du patrimoine immobilier à des professionnels, reconnus et agréés par l'AMF, est une réponse à la complexité et aux contraintes inhérentes à l'investissement immobilier. Le champ de cette gestion, telle qu'elle est assurée par une SCPI, est large en ce qu'il comprend aussi bien **l'asset management** (définition et suivi de la stratégie immobilière), le **property management** (gestion et valorisation du patrimoine : engagement et suivi des travaux, recouvrement des loyers, gestion des contentieux, respect des obligations juridiques, techniques, fiscales et comptables s'imposant aux bailleurs) et le **fund management** (gestion de la société, de sa vie sociale, traitement des obligations fiscales et comptables des investisseurs etc.).

Tout en faisant bénéficier les investisseurs d'une information précise sur leur placement et en agissant sous le contrôle du Conseil de surveillance, la SCPI leur permet de se débarrasser des contingences liées à l'investissement immobilier, en son acception la plus large.

Si l'investisseur immobilier évolue sans doute dans un environnement à la complexité croissante, surtout quand il agit seul, l'intermédiation permise par la SCPI, structure de gestion professionnelle, facilite largement sa démarche.

- Les SCPI... c'est illiquide !

La liquidité est un critère essentiel de jugement de la qualité d'un investissement.

Par sa nature même, l'immobilier n'est pas la classe d'actifs la plus liquide. Même dans un marché « porteur », la vente d'un logement nécessite plusieurs semaines avant que le cédant et l'acquéreur puissent signer un acte notarié.

Pour autant, cette caractéristique de l'immobilier n'a pas dissuadé les nombreux investisseurs qui ont fait ce choix de placement.

Si des SCPI ont rencontré des difficultés au cours des années 90, le bilan de la liquidité de ces fonds immobiliers est désormais satisfaisant, aussi bien pour les SCPI à capital fixe que pour les SCPI à capital variable.

Le **marché secondaire** des SCPI à capital fixe a fait l'objet d'une réforme intervenue en 2001, à l'initiative de l'ASPIM, qui a pour effet de permettre la formation d'un prix d'équilibre optimisant le nombre de parts échangées, le « **prix d'exécution** », dès lors que les exigences des cédants et des acquéreurs sont conformes à l'état du marché.

Les SCPI à capital variable fonctionnent selon le principe des retraits et souscriptions de parts qui s'effectuent à tout moment. Les parts de la SCPI sont annulées ou créées en fonction de la demande respective des cédants et des souscripteurs. Quand il y a davantage de souscriptions que de retraits sur une période donnée, le capital augmente. Dans l'hypothèse où le nombre des parts cédées dépasse durablement celui des parts souscrites, le gestionnaire de la SCPI peut constituer un fonds de réserve.

Sans que ces sociétés soient juridiquement tenues d'apporter une garantie de liquidité immédiate, **la liquidité satisfaisante des SCPI est attestée par l'évolution de long terme de leur marché secondaire et du ratio de parts en attente.**

- **Les SCPI... c'est cher !**

Il convient en premier lieu d'opérer la distinction entre, d'une part, les **frais immobiliers acquittés par la SCPI auprès de ses prestataires** en rapport avec la gestion du fond et des actifs et, d'autre part, la **commission de gestion** due à la société agréée par l'AMF et chargée d'assurer cette gestion.

Tout investisseur en immobilier connaît les frais et charges qu'il doit supporter pour acquérir un actif immobilier (droits d'enregistrement, honoraires du notaire et du commercialisateur ...) et gérer ce patrimoine (honoraires de l'administrateur de biens, charges non récupérables, impôts et taxes divers, garantie locative etc.). Pour autant, cette caractéristique de l'immobilier n'a pas dissuadé les nombreux investisseurs qui

Quant à la commission de gestion, qui couvre la mission réalisée par la société de gestion, elle représente la contrepartie des avantages de cette formule collective d'épargne immobilière : mutualisation des risques entre les multiples actifs et locataires, gestion déléguée et professionnelle du patrimoine, accès aux différents secteurs d'investissement immobilier...

Cette commission est assise sur les loyers encaissés par la SCPI. Elle est donc directement corrélée à la performance locative. Et pour en apprécier le niveau, il convient de la rapporter à l'en-cours géré par la société. Considérons une hypothèse réaliste : une SCPI verse à sa société de gestion une commission de gestion de 10,76% TTC (9% HT) des loyers encaissés soit 14,35% des revenus distribués (avec 25% d'écart entre le total des revenus encaissés par la société et le montant distribué aux **associés**). Le **rendement annuel** net est de 6%. Cette commission de gestion représente alors 0,86% ($6\% \times 14,35\%$) de l'en-cours géré, **ce qui la situe normalement dans le spectre des commissions perçues d'ordinaire en France sur les véhicules d'épargne destinés au "grand public"**.

A qui s'adresser pour investir en SCPI ?

Comme pour tout engagement dans un produit d'épargne, l'investissement en SCPI nécessite un **examen préalable de la situation de l'épargnant reposant sur une analyse immédiate et prévisionnelle de plusieurs paramètres** : son objectif patrimonial (constitution de patrimoine, perception de revenus complémentaires, allègement de la charge fiscale), son horizon de placement, l'évolution de sa situation familiale et professionnelle ou encore son profil fiscal. Une fois cette étape franchie, cet épargnant peut en tirer la conclusion qu'il a effectivement intérêt à réaliser un placement immobilier, en bénéficiant des avantages spécifiquement dus aux SCPI.

Cet épargnant doit alors se tourner vers son conseiller financier habituel : banquier, assureur, conseil en gestion de patrimoine qui est notamment tenu par la réglementation de vérifier l'adéquation entre l'investissement en SCPI et le profil de son client. Il doit également proposer une solution d'acquisition qui, tout en respectant les caractéristiques et objectifs de l'épargnant, permettra d'en optimiser le traitement fiscal : utilisation de l'emprunt immobilier, placement en assurance-vie, démembrement de la propriété des parts ...

Glossaire

- **asset management** : La gestion de l'actif (asset management) recouvre toutes les actions qui concourent à la formation du résultat et à la valorisation de la SCPI, c'est-à-dire acquisition des immeubles, les arbitrages et les remplois : recherche et analyse d'actifs en vue de leur acquisition, organisation de la mise en vente des actifs à arbitrer, mandatement des intermédiaires, contrôle des contreparties et réalisation des actes.
- **associé** : porteur de part(s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.
- **cession** : une part de SCPI à capital fixe est cédée sur le marché secondaire.
- **commission de souscription** : elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.
- **critères de qualité d'un investissement immobilier** : Cette notion est largement liée à une appréciation subjective de l'investissement par celui qui l'a réalisé. Il est toutefois possible de considérer des critères constitutifs d'un bien immobilier de « qualité » : son **emplacement** (environnement local, facilité d'accès), la **dynamique et la pérennité de son marché locatif**, son **adaptation aux besoins des utilisateurs** présents sur le marché local, ses **caractéristiques techniques** (qualité et durabilité de la construction, fonctionnalités, respect des nouvelles normes environnementales), l'organisation de sa **gestion locative** (recouvrement des loyers, limitation de la vacance, engagement et suivi des travaux).
- **fund management** : La gestion du fonds (fund management) recouvre tous les aspects de la vie de la SCPI depuis sa création jusqu'à sa liquidation :
 - création de la SCPI : obtention de l'agrément « produit » de l'AMF, réalisation de la collecte, investissement du produit de la collecte dans le délai et les conditions fixés par les statuts ;
 - tenue des comptes de la société, ouverture et suivi de tous comptes bancaires, encaissement des créances et acquittements des dettes, distribution des dividendes, tenue de l'inventaire, fourniture des informations nécessaires aux Commissaires aux Comptes et aux experts indépendants ;

-
- gestion des parts au nominatif : tenue du registre des associés (transferts, donations, successions), établissement de la fiscalité acquittée par les associés ;
 - gestion du marché des parts : centralisation des ordres de vente et d'achat, formation du prix d'exécution, livraison des parts et du prix, « bonne fin » des transactions ;
 - représentation de la société vis-à-vis des administrations publiques et autorités de tutelle, tout tiers et toute contrepartie ; capacité à agir en justice ;
 - information des associés conformément à la réglementation : rapport annuel, bulletin trimestriel.
 - organisation et tenue de l'Assemblée générale.
 - **marché secondaire** : marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI, par voie de cessions et acquisitions de parts de SCPI à capital fixe ou par retraits et souscriptions de SCPI à capital variable.
 - **parts en attente de cession** : parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.
 - **prix d'exécution** : montant en Euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.
 - **property management** :
 - mise en location des immeubles, recouvrement des créances (loyers et charges), engagement des actions nécessaires en cas de défaut, gestion des litiges ;
 - établissement et mise en œuvre des plans pluriannuels de travaux ;
 - suivi de l'entretien courant des immeubles, des états des lieux et des réfections après départ des locataires ;
 - négociation et passation des contrats et marchés avec tous intervenants.
 - **rendement annuel** : les rendements de SCPI exposés dans le présent document sont calculés de la manière suivante :

Revenus versés aux associés au cours de l'année N / Prix acquéreur au 31 décembre de l'année N-1.

Revenus versés aux associés au cours de l'année N/ Prix acquéreur au 31 décembre de l'année N.

- **retrait** : quand une part de SCPI à capital variable est rachetée par la société de gestion sur demande du porteur.
- **taux d'occupation financier** : montant des loyers perçus / montant des loyers quittancés.
- **taux de rotation des parts** : nombre de parts de SCPI échangées sur une année civile (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe et par le jeu des retraits-souscriptions pour les SCPI à capital variable) par rapport au total en circulation.
- **valeurs du patrimoine de la SCPI** : la valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

> NOS ADHÉRENTS

> NOUS CONTACTER

SUIVRE L'ACTUALITÉ DE L'ASPIM

S'INSCRIRE

© 2018 - Mentions légales

