

# Les SCPI : un investissement à la portée de tous

En 2017, les investisseurs ont, une nouvelle fois, plébiscité les SCPI dont le rendement, certes en baisse, reste à un niveau attractif.

**U**ne société civile de placement immobilier (SCPI) achète et gère un patrimoine immobilier locatif. Elle prend donc en charge tous les aspects liés à la gestion des immeubles, aux relations avec les locataires et aux obligations juridiques, fiscales, techniques et comptables supportées par tout propriétaire. Les porteurs de parts, qui ont le statut d'associés, ont droit à une quote-part des revenus de la SCPI, essentiellement constitués de loyers. Ils reçoivent une information très complète (bulletins trimestriels, rapport annuel...) sur sa gestion.

## *Le marché des SCPI en 2017*

Le marché des SCPI immobilier d'entreprise s'est caractérisé en 2017 par des liquidités très abondantes. La collecte nette globale des SCPI de cette catégorie a atteint un nouveau record (plus de 6 milliards d'euros). Cette situation a entraîné une hausse des prix qui a fortement réduit la rentabilité des nouvelles acquisitions. Le taux de distribution sur valeur de marché (rentabilité) pour les SCPI de bureaux s'est établi à 4,33% en moyenne sur l'année, en repli par rapport à 2016 (4,56%). La volonté de conserver une gestion saine et prudente des SCPI pourra conduire les sociétés de gestion à réduire de nouveau leur taux de distribution en 2018. A noter que le différentiel de taux de rendement demeure très favorable aux SCPI, les autres instruments financiers (assurance-vie en euro, Livret A...) affichant des rendements plus faibles dans un contexte de taux d'intérêt bas.

## **LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI**

Il existe plusieurs types de SCPI, chacun répondant aux différents objectifs des souscripteurs.

• **Les SCPI classiques diversifiées** investissent dans l'immobilier professionnel (bureaux, entrepôts, locaux industriels), dont l'objectif est de distribuer régulièrement des revenus aux associés.

• **Les SCPI classiques spécialisées** ont pour objectif la distribution de revenus basée sur une spécialisation économique des immeubles (ex : murs de boutiques) ou régionale (investissements dans une région déterminée).

• **Les SCPI de valorisation** ont pour objectif la réalisation d'une plus-value à terme, lors de la liquidation du patrimoine, plutôt qu'une distribution de revenus.

• **Les SCPI dites « fiscales »** détiennent un patrimoine à usage d'habitation générant des revenus de moindre importance mais s'inscrivant dans des dispositifs fiscaux permettant aux porteurs de parts de bénéficier d'économies d'impôts (ex : les SCPI Pinel).

## **LA FISCALITÉ DES SCPI**

Les porteurs de parts sont soumis à l'impôt sur le revenu selon les règles des revenus fonciers pour les loyers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers lorsque la SCPI perçoit des revenus au titre du placement de ses disponibilités.

**L'impôt sur la fortune immobilière (IFI).** Cet impôt remplace, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Le barème de l'IFI reprend celui de l'ISF. Le seuil d'impo-



© B&M Noskowski

Les immeubles de bureaux représentent l'essentiel du patrimoine des sociétés civiles de placement immobilier.

sition reste ainsi fixé à 1,3 million d'euros pour les seuls biens immobiliers et la taxation s'opère à partir de 800 000 €. Les parts de SCPI sont taxables à l'IFI (voir page 64).

#### **ATOUTS ET RISQUES DE L'INVESTISSEMENT DANS LES SCPI**

**Un bon choix pour la retraite.** Le retraité, qui désire percevoir un complément de revenus, privilégiera les SCPI classiques diversifiées ou spécialisées dites « de rendement ». La souscription de parts de cette catégorie de SCPI offre en effet l'accès, grâce à une mise de fonds qui peut être modeste, à un patrimoine difficilement accessible aux particuliers, compte tenu des montants en jeu (bureaux, entrepôts, locaux industriels ou murs d'établissements de santé) ainsi qu'une rentabilité plus élevée que celle de l'immobilier d'habitation.

**Gestion et transmission facilitées.** La souscription de parts de SCPI constitue une opportunité de diversifier son patrimoine et

permet de profiter d'une mutualisation des risques locatifs (dispersion géographique des implantations et locataires multiples). Elle facilite enfin les donations en présence de plusieurs enfants, la composition de lots équilibrés, avec des parts de SCPI, étant plus aisée qu'avec un ou plusieurs immeubles.

**Les fluctuations du marché.** Comme tout investissement immobilier, la souscription de parts de SCPI présente des risques. Compte tenu des fluctuations des marchés immobiliers, le capital investi et le rendement de la part souscrite ne peuvent être garantis. La SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés les plus performants en raison de la difficulté à investir car il y a énormément de capital disponible. Les parts de SCPI n'étant pas cotées, leur revente peut prendre un peu de temps. Dans le cas d'une SCPI à capital variable, l'exécution des demandes de retrait dépend de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, des conditions de cession (délai, prix). ◆◆◆



© 101cats

◆◆◆ Dans le cas de SCPI à capital fixe, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie entrante.

#### **SÉCURISER SON CHOIX**

Avant d'investir dans une SCPI, il faut être vigilant sur certains points.

**Appréier la performance d'une SCPI.** Le premier indicateur à examiner est le taux d'occupation financier (TOF) qui exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les locaux étaient intégralement loués (les locaux vacants sont pris en compte à la valeur locative de marché).

Il faut également regarder l'évolution historique de la valeur de la part et du taux de distribution. Le taux de rentabilité interne (TRI) qui prend

**Logements, bureaux, commerces... la capacité à répondre dans le temps aux exigences des locataires est un critère essentiel pour la qualité d'une SCPI.**

en compte ces deux éléments permet de mesurer la performance d'une SCPI sur une période déterminée (5, 10, 15 et 20 ans).

De plus, il faut garder à l'esprit que la qualité d'une SCPI résulte d'abord de la composition de son patrimoine et de la capacité de celui-ci à répondre dans le temps aux exigences des locataires. Enfin, il ne faut pas oublier que la souscription de parts de SCPI, s'agissant d'un placement immobilier, ne se conçoit que sur le long terme et au minimum sur une durée de dix ans.

**Consulter les documents.** L'investisseur est invité à consulter toute la documentation qui doit lui être obligatoirement remise avant de souscrire, à savoir : le Document d'Information Clef, la note d'information et les statuts de la SCPI, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

#### **EMPRUNTER POUR INVESTIR**

L'acquisition à crédit de parts de SCPI paraît actuellement tout à fait judicieuse et intéressante, compte tenu du niveau très bas des taux du crédit. Elle permet l'achat d'un nombre de parts supérieur tout en ajustant le plan de financement à la situation personnelle de l'investisseur. De plus, elle permet de bénéficier de la déduction fiscale du coût du crédit. Enfin, l'achat de parts à crédit garantit la protection de la famille, grâce à l'assurance décès invalidité du crédit.

**Attention !** Un seul bémol en cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit : si le rendement des parts n'est pas suffisant ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra faire face. Un crédit engage et doit être remboursé. ◆

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE **UNOFI**