

## > Investir dans les SCPI

# Comment ça marche ?

À mi-chemin entre l'immobilier « classique » et les produits financiers, la société civile de placement immobilier (SCPI) est plus flexible qu'un logement locatif. Sans souci de gestion, elle permet d'accéder à l'immobilier avec un faible ticket d'entrée.

Lorsque vous achetez des parts de SCPI, vous investissez, avec d'autres épargnants, dans une société qui gère plusieurs biens immobiliers (bureaux, logements, résidences étudiantes...). Vous êtes en quelque sorte « copropriétaire » d'immeubles faits de béton et d'acier. Il peut s'agir de bureaux, de locaux commerciaux, d'entrepôts, de logements, etc. En tant qu'investisseur, vous devenez « porteur de parts » et obtenez le statut d'« associé ». Cela vous permet de percevoir une quote-part des loyers perçus par la SCPI. Ces revenus peuvent varier à la hausse ou à la baisse, les revenus locatifs pouvant par exemple diminuer avec le départ de locataires ou des relocations moins favorables.

### Sans souci de gestion

En tant qu'investisseur et porteur de parts, vous n'avez à vous soucier de rien, ce qui est très appréciable. La SCPI gère le parc immobilier pour vous. C'est elle qui détermine la stratégie d'investissement, achète les immeubles, s'occupe de la recherche des locataires, loue les biens et perçoit les loyers, décide des travaux nécessaires, etc. Autre point fort : la SCPI mutualise les risques locatifs. En effet, lorsque vous achetez un bien immobilier pour le louer, il y a



Les SCPI sont constituées de parts de différents types de biens immobiliers : bureaux, logements, résidences étudiantes.

toujours le risque que le locataire ne paye pas son loyer ou que le laps de temps entre deux locations s'éternise. Avec la SCPI, vous évitez de « mettre tous vos œufs dans le même panier ». Votre argent est placé dans un parc immobilier constitué de nombreux immeubles. Si un bien ne se loue pas, les autres biens loués peuvent atténuer la baisse de revenus.

En revanche, comme tout investissement immobilier, la souscription de parts de SCPI présente des risques. Compte tenu des fluctuations du marché, ni le rendement, ni le capital investi ne sont garantis.

### Plus accessible qu'un investissement direct

La SCPI peut aussi bien répondre aux attentes d'un jeune investisseur désireux de se constituer un patrimoine (il est possible d'acheter des parts de SCPI à crédit) qu'à une personne proche de la retraite, en

quête de revenus complémentaires. Chaque patrimoine étant unique, réaliser, en amont, un bilan patrimonial est indispensable. Cela vous permettra notamment de valider que ce placement correspond bien à vos objectifs et à vos moyens.

Question budget, nul besoin d'avoir un compte en banque bien fourni pour acheter des parts. Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement direct. En revanche, la SCPI ne convient pas aux impatients ! C'est en effet un investissement à long terme. Les délais de sortie peuvent être longs car c'est un placement dont la liquidité n'est pas garantie. D'une façon générale, vous n'avez pas intérêt à en sortir avant au moins dix ans. À défaut, vous risquez de ne pas rentabiliser l'ensemble des frais fixes payés lors de l'achat de vos parts de SCPI. Ces frais sont englobés dans le prix de la souscription et sont « non négociables ».

UNION NOTARIALE ET FINANCIÈRE

## 3 QUESTIONS À

**Christophe Elles,**

directeur général adjoint Unofi



### « Vérifiez les différents indicateurs de la SCPI avant de vous engager »

#### Quel est le bilan du marché de la SCPI en 2018 ?

Après une année 2017 record, la collecte nette totale des SCPI a baissé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 (2,4 milliards d'euros contre 3,8 milliards d'euros, à la même période, en 2017 <sup>(1)</sup>). Ce montant est toutefois largement supérieur à la moyenne des collectes des premiers semestres des dix dernières années (1,6 milliard d'euros). Cet « atterrissage contrôlé » est une bonne chose. En effet, un excès de liquidités à investir face à la rareté des actifs immobiliers de qualité (emplacement, normes environnementales...) peut conduire certaines sociétés de gestion à acquérir sous pression des biens immobiliers trop chers, risquant d'altérer les performances futures des SCPI qu'elles gèrent. Le niveau de collecte retrouvé en 2018 semble donc plus en adéquation avec la capacité d'absorption des marchés immobiliers.

#### Quelle est la fiscalité des SCPI ?

Les porteurs de parts sont assujettis à l'impôt sur le revenu selon les règles des revenus fonciers pour les loyers et, plus marginalement, selon les règles des revenus des capitaux mobiliers (lorsque la SCPI perçoit des intérêts au titre du placement de ses liquidités en attente d'investissement). Les parts de SCPI sont taxables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, la taxation s'opérant à partir de 800 000 €. Par rapport aux autres produits financiers (dont les revenus et plus-values sont désormais assujettis à la « flat tax » de 30 %), ce traitement fiscal de l'immobilier est moins intéressant pour les

contribuables aisés, taxés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu (30 %, 41 %, 45 %) puisque s'y ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.

#### Quels conseils donneriez-vous à un particulier qui souhaite souscrire des parts de SCPI ?

Tout d'abord, de réaliser un bilan patrimonial ! Cela lui permettra de bien s'assurer que ce placement à long terme, dont le capital, le rendement et la liquidité ne sont pas garantis, répond à ses objectifs. Ce sera également l'occasion de déterminer le montant à souscrire, en ayant recours, le cas échéant, au crédit pour profiter des taux d'intérêt encore très bas. Ensuite, il est important d'examiner les différents

« Pensez à réaliser un bilan patrimonial pour adapter votre investissement à vos objectifs »

indicateurs de la SCPI : taux d'occupation financier, évolution historique de la valeur de la part et du taux de distribution (taux de rentabilité interne). Il convient également de lire attentivement les documents précontractuels obligatoires. Beaucoup d'informations figurent, par exemple, dans le dernier rapport annuel de la SCPI : les caractéristiques des immeubles, leur emplacement, les dernières acquisitions, les locataires, la taille des actifs, etc. Enfin, il faut toujours 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.

<sup>(1)</sup> Sources : Association française des sociétés de placement immobilier / Institut de l'épargne immobilière et foncière (Aspim-IEIF).