

LES SCPI, LA « PIERRE-PAPIER » : 4 MINUTES POUR COMPRENDRE L'ESSENTIEL

PAR LA CNCEF

FICHE DÉCRYPTAGE

LES SCPI, LA « PIERRE-PAPIER » : 4 MINUTES POUR COMPRENDRE L'ESSENTIEL

- **Les SCPI : principe général**

SCPI signifie Société Civile de Placement Immobilier : en achetant des parts de SCPI, on devient associé d'une société civile qui détient un patrimoine immobilier.

La gestion de ce patrimoine est confiée à une société spécialisée dans la gestion immobilière agréée par l'Autorité des marchés financiers. Cette société se charge de trouver les biens, les mettre en location, percevoir les loyers, décider de travaux et les superviser, arbitrer le parc... et, bien évidemment redistribuer les loyers aux associés.

- **Les principaux avantages de l'investissement en SCPI**

Le faible ticket d'entrée

La valeur d'une part de SCPI s'élève généralement à moins de 1 000 €. Il est donc aisé de moduler finement son investissement en SCPI selon son patrimoine et son besoin de diversification. C'est un avantage indéniable comparé à un bien immobilier physique qui mobilise souvent une grande partie du patrimoine.

La diversification

En achetant une part de SCPI, on devient copropriétaire d'un parc immobilier et non d'un unique bien.

Le risque est donc dilué sur plusieurs biens et plusieurs locataires, ce qui stabilise les revenus de la SCPI et évite les périodes creuses que l'on peut connaître au moment de la relocation de biens détenus en propre.

L'accès à l'immobilier professionnel

Il n'existe pas une unique façon d'investir dans la pierre !

Certaines SCPI sont spécialisées sur un segment de marché (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels, santé...), d'autres sont thématiques (immeubles à forte performance énergétique, Grand Paris...) ou opportunistes dans toute l'Europe.

En outre, l'immobilier professionnel est souvent plus rentable que l'immobilier résidentiel.

Il existe également des SCPI fiscales, permettant par transparence de bénéficier de dispositifs de défiscalisation tels que Pinel ou Denormandie.

L'absence de souci de gestion

L'investissement en SCPI est réellement passif : une fois l'investissement réalisé, aucune gestion n'est à prévoir. C'est un avantage par rapport à un bien en direct qui, même délégué à une agence, nécessite tout de même de certain contrôle. Passé un certain âge, certains épargnants basculent d'ailleurs leur parc immobilier physique sous forme de SCPI pour continuer de percevoir des loyers en allégeant leur travail administratif.

Évidemment, un épargnant qui le souhaite peut s'impliquer dans la vie de sa SCPI en participant aux assemblées générales, voire en se présentant à son conseil de surveillance.

Des modes d'acquisition et de détention multiples

Les SCPI sont l'un des rares placements que les banques financent à crédit : une stratégie d'autant plus intéressante que l'écart entre les taux d'emprunt et le rendement des SCPI est élevé. En outre, les intérêts sont fiscalement déductibles des loyers.

Les parts de SCPI peuvent aussi être démembrées : c'est la solution optimale pour les personnes qui n'ont pas besoin de revenus immédiatement mais souhaitent disposer de revenus complémentaires à terme, par exemple à la retraite. Le démembrement consiste à renoncer aux revenus de la SCPI pendant un nombre d'années choisi (généralement 5 à 20 ans) en contrepartie d'une décote sur le prix d'achat. Au terme du démembrement, l'associé récupère automatiquement la pleine propriété de ses parts de SCPI et commence à percevoir les loyers.

Le rendement des SCPI

La performance financière des SCPI a deux composantes :

- le rendement, correspondant aux revenus distribués (loyers et éventuels revenus du placement de la trésorerie excédentaire de la SCPI),
- la variation du prix de la part, qui évolue selon la valeur d'expertise des biens.

En 2019, les SCPI d'entreprise ont distribué un rendement moyen de 4,40 % et leur valeur s'est appréciée de 1,20 %, formant un rendement total 5,60 %, selon l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière) qui consolide les chiffres du secteur.

Les SCPI dans la crise du Covid-19

Il est naturel de s'interroger sur les effets de la crise sanitaire actuelle sur l'immobilier : fermeture des commerces non essentiels, télétravail, franchises de loyers...

Avant toute chose, il faut replacer l'investissement en SCPI dans le bon horizon de temps : c'est un produit d'épargne à long terme, voire à très long terme. Il faut donc voir au-delà de l'année en cours. La SCPI la plus ancienne et encore en activité aujourd'hui a été créée en 1968 ! C'est une preuve de la résilience du modèle économique des SCPI au travers des crises et mutations de la société.

Ceci étant dit, les SCPI n'ont pas à rougir de leurs performances en 2020, malgré les confinements qui ont joué le rôle de stress test pour leur modèle économique.

En 2020, le rendement moyen distribué par les SCPI s'est élevé à 4,18 %. En y ajoutant une progression moyenne de la valeur des biens de +1,12 %, les associés ont profité d'une performance totale de +5,30 % en 2020.

Les SCPI ne sont pas garanties en capital. Néanmoins, au cours des 20 dernières années, les SCPI n'ont connu qu'une année de baisse de la valeur de part : 2008 (-5,38 %). En réalité, cette baisse a été indolore pour l'épargnant puisque compensée par les loyers versés (+5,84 %). En outre, les valeurs de part ont repris le terrain perdu dès l'année suivante (+6,07 % en 2009), accompagnant la reprise économique.

La gestion d'un parc n'est jamais statique. Les sociétés de gestion veillent à anticiper les besoins des locataires : acquérir les bons biens, arbitrer le parc, voire modifier les biens pour mieux les adapter à la demande. C'est aussi ce qui fait, à long terme, la performance de cette classe d'actifs.

- **Les frais**

Comme tout investisseur immobilier, l'associé d'une SCPI supporte des frais d'acquisition et des frais de gestion. Ces frais, propres à chaque SCPI, sont réglementés par l'AMF et font l'objet d'une communication précise dans les documents diffusés par la SCPI.

Les frais d'entrée

Ces frais, payés au moment de la souscription, s'élèvent généralement à 10 % de l'investissement initial. Un taux plus élevé que les placements purement financiers : comme tout placement immobilier, il est conseillé de conserver les SCPI au moins 10 ans pour amortir ces frais. Beaucoup d'épargnants conservent leurs SCPI toute leur vie et les transmettent à leurs enfants.

Les frais d'entrée rémunèrent à la fois la société de gestion au titre de la collecte et de la recherche de biens, et l'intermédiaire financier au titre du conseil apporté à l'épargnant. Ces frais sont dus quel que soit le mode de commercialisation : en s'adressant directement à la société de gestion, c'est elle qui encaissera la part du conseiller. Il ne revient donc pas plus cher de bénéficier d'un conseil avisé.

Les frais de gestion

Ils rémunèrent la société de gestion au titre de son mandat de gestion locative, de façon similaire à une agence immobilière à qui l'on confierait un bien.

Pas d'effet de seuil

Les frais des SCPI sont entièrement proportionnels (à quelques rares exceptions près) : il n'y donc pas d'effet de seuil et aucun inconvénient à ne posséder qu'un faible nombre de parts.

En outre, les rendements communiqués sont calculés sur le prix payé par l'investisseur : ils tiennent déjà compte des frais d'entrée et des frais de gestion.

- **Investir en SCPI accompagné par un expert du patrimoine**

Il existe près de 200 SCPI, réparties à part égale entre immobilier résidentiel et d'entreprise. Il est évidemment conseillé de diversifier son portefeuille, et éventuellement de l'axer vers les thématiques que l'on estime prometteuses à long terme.

Mais avant de sélectionner ses SCPI, il faut choisir le bon mode de détention : pleine-propriété, à crédit, démembrement ? Et pourquoi pas en tant qu'unités de compte dans un contrat d'assurance-vie ?

Les SCPI sont un outil souple capable de répondre à de nombreuses problématiques patrimoniales. Un professionnel du patrimoine vous aidera à trouver la formule la plus adaptée à votre situation. Souscrire par l'intermédiaire d'un conseiller n'est pas plus cher que directement auprès de la société de gestion, alors ne vous passez pas d'un conseil avisé !

N'hésitez pas à consulter un conseiller financier adhérent de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers sur l'annuaire : <https://www.cncef.org/annuaire/>

**Consultez toutes nos fiches "Décryptage" sur notre site internet :
www.cncef.org/decryptage/**