

La SCPI

Société Civile de Placement en Immobilier

⇒ La SCPI, qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'un véhicule d'investissement financier essentiellement investi en Immobilier.

- **Une vraie diversification sectorielle**

Cet immobilier peut-être :

- Soit de rendement, et dans ce cas les bureaux, commerces, entrepôts ou le secteur de la santé (EHPAD, Cliniques) seront privilégiés.
- Soit fiscal, donnant droit à des avantages fiscaux (PINEL, MALRAUX, DEFICIT FONCIER) et dans ce cas, l'immobilier résidentiel sera au cœur de l'investissement.

- **Une protection de l'épargnant**

La SCPI est gérée par une société de gestion validée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, protection de l'épargnant) à travers des obligations imposées telles que la transparence du rapport d'expertise, son analyse, l'imposition d'un dépositaire, etc ...

- **Un fonctionnement mutualiste et simple pour l'investisseur**

La SCPI va donc acheter des immeubles à forte rentabilité locative (pour la SCPI de rendement par exemple) avec des baux commerciaux en cours, et va par la suite gérer les biens et ses locataires sur le long terme.

L'investisseur possède donc des parts qui sont la représentation de sa quote-part du parc Immobilier de la SCPI.

Il va bénéficier des loyers de manière proratisée, et ne devra s'acquitter d'aucune charge supplémentaire dans la mesure où la société de gestion a déjà réglé en amont celles-ci.

- **Un marché mature**

Le marché des SCPI est un marché mature existant depuis les années 1970 et extrêmement bien régulé par l'AMF car seuls une trentaine d'opérateurs sont présents aujourd'hui sur le marché.

Il existe environ 200 SCPI de tous types et ce marché s'est largement démocratisé depuis quelques années, avec notamment la baisse des fonds euros. La collecte a battu des records en 2019, et le marché de la SCPI représentait plus de 65 milliards d'euros à fin 2019.



⇒ Les avantages de la SCPI

- Un risque dilué et mutualisé

Du fait de la pluralité des investisseurs mais aussi des immeubles, voire des zones géographiques et des secteurs d'investissements, la SCPI présente un avantage majeur quant à la mutualisation du risque et la dilution de celui-ci.

La mutualisation revêt aussi une importance majeure quant au risque locatif, qui se retrouve ici aussi totalement dilué compte tenu de la quantité de biens et donc de la quantité de locataires.

- Une souplesse quant au montant d'investissement

Choisir son montant d'investissement mais aussi le nombre de SCPI sur lesquelles investir sont autant d'avantages que l'on retrouve sur ce produit (accès en cash à partir de 1000 € ou en épargne mensuelle programmée).

- Une régularité des revenus

Les revenus de SCPI sont très réguliers lorsque la SCPI est bien sélectionnée, et sont nets de charges courantes lorsqu'ils sont versés trimestriellement.

Par ailleurs, le rendement moyen des SCPI (de rendement) sur 2020, est d'environ 4,2 %.

- Fiscalité

Les revenus de SCPI sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers pour les SCPI dont les revenus sont encaissés en France.

Elle subira donc deux taxations qui sont le barème progressif de l'impôt ainsi que les prélèvements sociaux.

Pour les revenus de sources étrangères, la fiscalité peut devenir favorable compte tenu de l'absence de prélèvements sociaux.

⇒ Les contraintes de la SCPI

La liquidité des parts est faible en raison de la nature du placement (le sous-jacent est un immeuble) et les frais de transaction sont élevés.

Les frais d'acquisition et de gestion sont également élevés ce qui nécessite un investissement sur le long terme.

⇒ Pour quel profil d'investisseur ?

Les SCPI sont un produit qui peut être adapté pour des profils d'investisseurs très différents :

Que vous ayez besoin de revenus complémentaires, de protéger vos proches, de préparer votre retraite, de constituer, diversifier ou transmettre un patrimoine ; ce produit peut vous convenir.

Attention, il est toutefois indispensable d'avoir au préalable dressé un bilan patrimonial laissant ressortir vos objectifs et motivations afin de trouver, la ou les solutions appropriées.

BOTTERO PATRIMOINE vous accompagnera non seulement sur l'analyse, mais également sur le choix des solutions financières les plus adaptées à votre profil.

