

Les SCPI

Un véhicule d'investissement
incontournable pour une gestion de
patrimoine efficace



Épargne | Immobilier | Assurance | Crédit

Introduction aux SCPI

Les SCPI, ou Sociétés Civiles de Placement Immobilier, représentent un moyen d'investissement qui permet aux individus de se lancer dans l'immobilier sans pour autant devoir gérer directement les biens. Les SCPI sont des sociétés qui achètent et gèrent des biens immobiliers (commerces, bureaux, logements, etc.) en vue de les louer. L'investisseur, appelé associé, achète des parts de la SCPI et devient ainsi copropriétaire d'un ensemble de biens immobiliers.

Il existe trois principaux types de SCPI :

- **Les SCPI de rendement** : Le but de ces SCPI est de distribuer un revenu régulier à leurs associés. Elles investissent principalement dans des biens immobiliers commerciaux (bureaux, commerces) ou résidentiels locatifs.
- **Les SCPI fiscales** : Ces SCPI ont pour objectif de permettre aux associés de bénéficier de réductions d'impôts. Elles investissent dans des biens éligibles à certaines lois de défiscalisation immobilière.
- **Les SCPI de plus-value (ou de capitalisation)** : Le but de ces SCPI est de réaliser une plus-value à la revente des biens immobiliers. Les revenus ne sont généralement pas distribués mais réinvestis.

Les SCPI permettent à chaque investisseur de détenir une quote-part de plusieurs actifs immobiliers, ce qui mutualise les risques. De plus, la gestion des biens est entièrement déléguée à la société de gestion de la SCPI, ce qui évite aux associés les soucis liés à la gestion quotidienne des biens immobiliers.



Avantages des SCPI

Les SCPI présentent plusieurs avantages qui les rendent attractives pour les investisseurs, quelle que soit leur expérience en matière d'investissement immobilier.

Accès à l'immobilier commercial : Les SCPI offrent un accès aux marchés immobiliers généralement réservés aux investisseurs institutionnels, comme l'immobilier de bureau ou de commerce.

Mutualisation des risques : En achetant des parts de SCPI, vous investissez dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers. Cela permet de limiter les risques associés à la propriété d'un seul bien immobilier.

Gestion déléguée : La gestion des biens est assurée par des professionnels. Cela comprend la recherche et l'achat des biens, la gestion des locataires, l'entretien des propriétés et le respect des réglementations. Cela libère l'investisseur des contraintes et des préoccupations quotidiennes de la gestion immobilière.

Revenus potentiels : Les SCPI visent à distribuer des revenus réguliers provenant des loyers perçus. Cela peut fournir une source de revenu supplémentaire pour les investisseurs.

Facilité d'investissement : Contrairement à l'achat d'un bien immobilier en direct, l'investissement en SCPI peut être réalisé avec un montant relativement faible, rendant l'immobilier accessible à un plus grand nombre d'investisseurs.

Liquidité : Même si les parts de SCPI sont généralement détenues sur le long terme, il existe un marché secondaire qui permet de vendre ses parts si nécessaire. Sur ce point précis nous distinguons les SCPI à capital fixe et à capital variable. Ces dernières peuvent racheter les parts.



Les SCPI à capital fixe et à capital variable se distinguent principalement par la manière dont elles gèrent l'augmentation ou la diminution de leur capital, c'est-à-dire par l'émission de nouvelles parts ou par la reprise de parts existantes.

- **Les SCPI à capital variable** : Elles ont la capacité d'adapter leur capital en fonction de la demande des investisseurs. Lorsqu'un investisseur souhaite acheter des parts, la SCPI émet de nouvelles parts si elle est en phase de collecte. Lorsqu'un investisseur souhaite vendre ses parts, la SCPI rachète ces parts et les remet ensuite en vente. Il y a donc un marché "interne" géré par la société de gestion. La liquidité de ces SCPI est généralement plus élevée.
- **Les SCPI à capital fixe** : Le capital de ces SCPI est fixé à l'avance lors de la création de la SCPI. Lorsqu'un investisseur souhaite acheter des parts, il doit trouver un autre investisseur qui souhaite vendre ses parts, car la SCPI n'émet plus de nouvelles parts après la phase initiale de souscription. De la même manière, un investisseur qui souhaite vendre ses parts doit trouver un acheteur. C'est ce qu'on appelle le marché "secondaire". Ces SCPI peuvent donc être moins liquides.

Transparence : Les sociétés de gestion sont soumises à une réglementation stricte et doivent fournir aux investisseurs des informations régulières et détaillées sur la gestion et les performances de la SCPI.

En résumé, les SCPI offrent un moyen pratique et accessible d'investir dans l'immobilier tout en diversifiant son patrimoine et en générant potentiellement des revenus réguliers.



Risques associés

Comme tout investissement, les SCPI comportent des risques que les investisseurs doivent prendre en compte.

- **Risque de capital** : Il n'y a aucune garantie que vous récupérerez le montant que vous avez initialement investi. La valeur des parts de SCPI peut fluctuer en fonction de divers facteurs, notamment les conditions du marché immobilier et la qualité des biens détenus par la SCPI. Nous sommes néanmoins sur un risque lié à l'immobilier et non à la bourse ;
- **Risque de rendement** : Le rendement des SCPI dépend principalement des loyers perçus des biens immobiliers. Ces revenus locatifs peuvent varier en fonction de divers facteurs tels que le taux d'occupation des biens, les conditions du marché locatif et la capacité de la société de gestion à renégocier les baux à des conditions favorables.
- **Risque de liquidité** : Même si les parts de SCPI peuvent être vendues sur le marché secondaire, la vente n'est pas garantie. Il peut être difficile de trouver un acheteur, surtout en période de marché baissier. De plus, la vente peut prendre du temps, ce qui peut ne pas être idéal si vous avez besoin de liquidités rapidement. Cela est particulièrement vrai dans le cadre des SCPI à capital fixe.
- **Risque locatif** : Ce risque se manifeste lorsque les locataires ne paient pas leurs loyers ou lorsque les biens sont vacants. Une SCPI qui a une concentration élevée de ses biens dans une région géographique ou un secteur économique spécifique peut être particulièrement exposée à ce risque.



- **Risques liés à la gestion** : Le rendement des SCPI dépend en grande partie de la qualité de la gestion. Une mauvaise sélection des biens, une mauvaise gestion des locataires ou une mauvaise gestion financière peuvent affecter négativement les rendements.
- **Risque de change** : Ce risque concerne principalement les SCPI qui investissent à l'étranger. Les revenus locatifs et la valeur des investissements peuvent fluctuer en fonction des variations des taux de change. Par exemple, si la devise du pays où la SCPI a investi se déprécie par rapport à l'euro, la valeur des investissements de la SCPI et les revenus qu'elle génère en euros peuvent diminuer. C'est un facteur important à considérer lors de l'investissement dans des SCPI ayant une exposition internationale.

Il est donc essentiel de comprendre ces risques et de bien sélectionner sa SCPI en fonction de son profil de risque et de ses objectifs d'investissement.



Fiscalité des SCPI

La fiscalité des SCPI est un élément important à prendre en compte lors de l'investissement dans ces structures. Les revenus issus des SCPI sont en effet soumis à l'impôt, bien que la manière dont ils sont taxés dépende du type de revenu et du statut de l'investisseur.

- **Revenus fonciers** : Les loyers perçus par une SCPI investit en France, sont considérés comme des revenus fonciers pour l'investisseur. Ils sont donc soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, après déduction des charges et des intérêts d'emprunt. Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux.

Cependant, si la SCPI investit dans des biens immobiliers situés à l'étranger, les revenus peuvent être considérés comme des revenus de source étrangère. Dans ce cas, la fiscalité dépend des conventions fiscales entre la France et le pays où se trouve l'immobilier. Il est possible que ces revenus soient d'abord imposés dans le pays où ils ont été générés avant d'être soumis à un éventuel impôt en France, avec toutefois une possibilité de crédit d'impôt équivalent à l'impôt payé à l'étranger pour éviter une double imposition.

Cette imposition est souvent la plus avantageuse pour l'investisseur.



- **Plus-values** : Si vous vendez vos parts de SCPI avec profit, vous devrez payer un impôt sur la plus-value, à moins que vous ne soyez pas résident fiscal français ou que vous réinvestissiez le produit de la vente dans certaines conditions. La plus-value est imposable après abattement pour durée de détention, et soumise également aux prélèvements sociaux.
- **Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)** : Les parts de SCPI sont incluses dans le patrimoine taxable à l'IFI. Si la valeur de votre patrimoine immobilier net taxable dépasse 1,3 million d'euros, vous êtes redevable de l'IFI.
- **SCPI fiscales** : Ces SCPI permettent aux investisseurs de bénéficier de certains avantages fiscaux liés à des dispositifs spécifiques (Denormandie, Malraux, etc.). Cependant, ils impliquent généralement des contraintes spécifiques, comme une durée de détention minimale.

Il est important de noter que la fiscalité peut varier en fonction de votre situation personnelle et de la juridiction dans laquelle vous résidez. Il est donc recommandé de consulter un conseiller fiscal ou un expert en gestion de patrimoine pour comprendre pleinement les implications fiscales de l'investissement en SCPI.



Comment sélectionner une SCPI

Choisir une SCPI est une décision importante qui nécessite une réflexion minutieuse. Voici quelques critères clés à prendre en compte lors de la sélection d'une SCPI :

- **Les frais des SCPI** : Il est essentiel de prendre en compte les frais associés à l'investissement dans une SCPI, car ils peuvent avoir un impact significatif sur le rendement net. Voici quelques-uns des frais les plus courants :
 - 1. Frais de souscription** : Ces frais sont prélevés lors de l'achat de parts de la SCPI. Ils couvrent généralement les coûts de recherche et d'achat des biens immobiliers ainsi que les coûts administratifs. Ils sont exprimés en pourcentage du montant investi et sont inclus dans le prix d'achat.
 - 2. Frais de gestion** : Ces frais annuels couvrent les coûts de gestion de la SCPI, tels que la collecte des loyers, la gestion des biens immobiliers, les réparations et l'entretien. Ils sont généralement exprimés en pourcentage des revenus locatifs ou bien de la valeur du patrimoine immobilier.
 - 3. Frais d'acquisition** : Aussi appelés frais de notaire, ces frais correspondent aux coûts liés à l'achat des biens immobiliers (droits d'enregistrement, honoraires du notaire, etc.). Ils sont généralement intégrés dans le prix d'achat de la part.
 - 4. Frais de suivi et de pilotage des travaux** : Ces frais couvrent les coûts liés à la supervision des travaux de rénovation ou d'entretien des biens immobiliers détenus par la SCPI.
 - 5. Frais de cession** : Des frais peuvent être prélevés lors de la vente de parts. Cependant, ces frais ne sont pas courants pour les SCPI, mis à part celles qui n'ont pas de frais de souscription



- **Le taux de distribution (TDVM)** : Il représente le ratio entre les dividendes distribués et le prix de la part. Un taux élevé peut indiquer une SCPI performante, mais il est important de regarder également les performances passées pour avoir une vue d'ensemble.
- **L'historique des performances** : Regardez les performances de la SCPI sur plusieurs années. Une SCPI qui a démontré une performance constante sur le long peut être un choix plus sûr.
- **Le taux d'occupation financier (TOF)** : Il donne une indication sur la capacité de la SCPI à louer ses biens. Un taux élevé suggère que la SCPI a une bonne capacité à trouver des locataires, ce qui peut conduire à des revenus locatifs plus stables.
- **Le taux d'occupation physique** : C'est le pourcentage des biens immobiliers de la SCPI qui sont effectivement loués. Un taux d'occupation physique élevé indique une bonne gestion de la SCPI et un risque moindre de vacance locative.
- **La diversification** : Examinez la répartition des investissements de la SCPI. Une SCPI qui investit dans différents types de biens immobiliers et/ou dans différentes zones géographiques peut offrir une meilleure diversification et réduire les risques.
- **La capitalisation** : Une SCPI avec une capitalisation importante est généralement plus stable et offre une meilleure liquidité.
- **La société de gestion** : Renseignez-vous sur la société de gestion de la SCPI. Une société avec une bonne réputation et une expérience solide peut être un gage de qualité.

Il est essentiel de ne pas se précipiter lors de la sélection d'une SCPI. Prenez le temps de bien comprendre le fonctionnement de chaque SCPI et de comparer différentes options avant de prendre une décision.



Les SCPI dans une stratégie globale de gestion de patrimoine

Intégrer les SCPI dans une stratégie de gestion de patrimoine peut apporter plusieurs avantages, mais cela dépend du profil et des objectifs de chaque investisseur.

- **Diversification du portefeuille** : Les SCPI permettent de diversifier votre portefeuille d'investissement en y ajoutant une classe d'actifs immobiliers. La diversification peut aider à réduire le risque global du portefeuille.
- **Revenus réguliers** : Si vous recherchez un revenu complémentaire, les SCPI de rendement peuvent être un choix intéressant. Les revenus proviennent des loyers perçus par la SCPI, ce qui peut fournir un flux de revenus régulier. Transformer votre PEL en portefeuille de SCPI diversifié peut être très intéressant.
- **Optimisation fiscale** : Certains types de SCPI offrent des avantages fiscaux, tels que les SCPI fiscales. Cependant, elles viennent souvent avec des contraintes, comme une durée de détention minimale.
- **Accessibilité** : Les SCPI permettent d'accéder à l'immobilier avec un ticket d'entrée plus faible comparé à un investissement immobilier en direct.



Cependant, il est crucial de tenir compte de votre profil de risque et de vos objectifs. Les SCPI, tout comme tout investissement, comportent des risques. Il est donc essentiel de bien équilibrer son portefeuille et de ne pas surpondérer les SCPI.

En outre, une stratégie d'investissement dans les SCPI devrait être envisagée dans une perspective à long terme. En raison des frais associés et de la nature des investissements immobiliers, les SCPI sont généralement considérées comme des investissements sur le long terme.

Enfin, il est recommandé de faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine pour aider à élaborer une stratégie d'investissement adaptée à vos besoins et objectifs spécifiques ainsi que pour choisir les SCPI qui vous correspondent



Acheter des parts de SCPI

Une fois que vous avez décidé d'investir dans une SCPI, il existe deux principales manières de le faire : acheter des parts de SCPI en direct ou via un contrat d'assurance-vie. Chaque option a ses avantages et inconvénients.

En direct : Acheter des parts de SCPI en direct signifie que vous êtes directement propriétaire des parts. Cela vous donne droit à une quote-part des loyers perçus et vous êtes imposé en conséquence. Le principal avantage de cette méthode est la perception de revenus réguliers. Cependant, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ou l'imposition de source étrangère. De plus, l'investissement initial peut être assez élevé dans certaines SCPI.

Achat de parts de SCPI à crédit : L'achat de parts de SCPI à crédit est une stratégie courante pour les investisseurs qui souhaitent maximiser leur capacité d'investissement et bénéficier de l'effet de levier du crédit immobilier. Voici quelques points à considérer :

- **L'effet de levier** : En empruntant pour acheter des parts de SCPI, vous pouvez investir un montant plus important que si vous utilisiez uniquement vos propres fonds. Si la SCPI génère un rendement supérieur au coût de votre emprunt, vous réalisez un gain net.
- **Les intérêts d'emprunt déductibles** : En France, les intérêts d'emprunt pour l'achat de parts de SCPI sont déductibles des revenus fonciers générés par la SCPI. Cela peut réduire votre imposition sur les revenus de la SCPI.



- **Le risque de l'endettement** : L'achat de parts de SCPI à crédit comporte également des risques. Si le rendement de la SCPI est inférieur au coût de l'emprunt, vous pouvez subir une perte. De plus, vous devez vous assurer que vous pouvez assumer les remboursements du prêt, même en cas de baisse des revenus de la SCPI.
- **Le choix du crédit** : Il est possible d'obtenir un crédit immobilier pour l'achat de parts de SCPI. Les conditions du crédit (taux d'intérêt, durée, modalités de remboursement) peuvent avoir un impact important sur la rentabilité de votre investissement. Il est donc recommandé de comparer plusieurs offres de crédit et de faire appel à un courtier en crédit si nécessaire.

L'achat de parts de SCPI à crédit peut être une stratégie intéressante pour certains, mais il est essentiel de bien comprendre les risques associés et de prendre en compte votre situation financière personnelle et vos objectifs d'investissement.

Via un contrat d'assurance-vie : L'autre option consiste à investir dans des SCPI via un contrat d'assurance-vie. Dans ce cas, les parts sont détenues par l'assureur, et les revenus générés sont réinvestis au sein du contrat. L'avantage majeur de cette méthode réside dans la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie. Les revenus générés par les SCPI sont soumis à l'impôt sur le revenu seulement lorsque vous effectuez des retraits de votre contrat d'assurance-vie, ce qui peut être particulièrement avantageux pour les personnes se trouvant dans une tranche d'imposition élevée. De plus, vous pouvez commencer à investir avec un montant plus faible comparé à un achat en direct. L'inconvénient est le mille-feuille de frais car ceux du contrat d'assurance vie se rajoutent à ceux de la SCPI.

Chaque méthode a ses propres caractéristiques et dépend de vos objectifs d'investissement, de votre situation fiscale et de votre profil de risque. Il est recommandé de consulter un conseiller en gestion de patrimoine pour déterminer la meilleure stratégie d'investissement pour vous.



Étude de cas

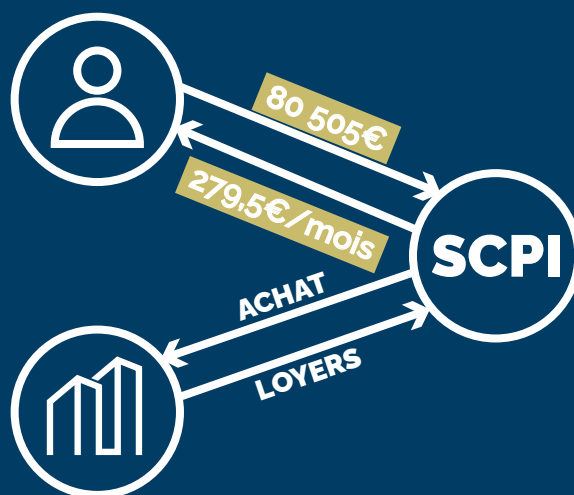
Dans cette section, nous allons illustrer comment notre approche intégrée a aidé un de nos clients à atteindre ses objectifs financiers. Pour des raisons de confidentialité, nous allons l'appeler Monsieur Dupont.

Monsieur Dupont est un cadre supérieur dans la cinquantaine, père de deux enfants, qui cherchait à diversifier son portefeuille d'investissement et à préparer sa retraite. Après une première consultation pour comprendre ses objectifs, sa situation financière et son profil de risque, nous avons proposé une stratégie globale.

Tout d'abord, nous avons examiné ses investissements existants et avons constaté qu'il était fortement investi dans les actions. Pour diversifier son portefeuille, nous avons suggéré d'investir une partie de son capital dans plusieurs SCPI de rendement. Cela lui permettrait de bénéficier d'un revenu complémentaire régulier et d'ajouter de l'immobilier à son portefeuille et ainsi baisser son exposition au risque.

Il a pu ainsi investir 80 505€ au sein de 3 SCPI différentes mais appartenant à la même société de gestion. Cela facilitant l'aspect administratif. Les 3 SCPI sont investi a l'étranger ce qui permet une meilleure fiscalité.

Avec les chiffres de 2022, son portefeuille de SCPI a une rentabilité de 6,45% et lui procure un revenu net d'impôt de 279,5€/mois.



Ensuite, en utilisant notre expertise en tant que courtiers en crédit, nous avons pu travailler le prêt immobilier de M. Dupont, lui permettant de baisser ses mensualités de 140€/mois.

Pour ses besoins en assurance, nous avons utilisé notre rôle de courtier en assurance pour lui obtenir une assurance de prêt moins cher de 27€/mois et avec les mêmes conditions que celles de sa banque.

Enfin, nous avons également discuté de ses objectifs à long terme, notamment en matière de succession. En utilisant notre large sélection de contrats d'épargne, nous avons pu mettre en place un plan d'épargne pour maximiser le patrimoine qu'il laissera à ses enfants.

En résumé, grâce à notre approche à 360 degrés, M. Dupont a pu diversifier son portefeuille d'investissement, économiser sur son prêt immobilier, obtenir une meilleure assurance de prêt et planifier sa succession.

Au final c'est 455€/mois de plus pour sa retraite et une meilleure protection de la famille.

Cette étude de cas illustre comment le cabinet de conseil LAFIOPS est capable de répondre à une variété de besoins et d'objectifs grâce à une gamme de services complète.



Conclusion

L'investissement dans les SCPI offre de nombreuses opportunités. Grâce à leur accessibilité, ils permettent à un large éventail d'investisseurs d'accéder à l'immobilier, une classe d'actifs qui était traditionnellement réservée à ceux qui disposaient de capitaux importants. De plus, les SCPI offrent une diversification considérable, car elles investissent dans une variété de biens immobiliers situés dans différentes régions et secteurs économiques.

Cependant, comme tout investissement, les SCPI comportent des risques. Il est essentiel de comprendre ces risques avant d'investir, et de s'assurer que les SCPI correspondent à votre profil de risque et à vos objectifs d'investissement. Par exemple, bien que les SCPI puissent générer un revenu régulier grâce aux loyers, elles peuvent également subir des fluctuations de valeur, en particulier dans un marché immobilier instable.

En outre, la fiscalité des SCPI est complexe et peut avoir un impact significatif sur les rendements nets. Il est donc important de prendre en compte les implications fiscales de l'investissement dans les SCPI, et de consulter un conseiller en gestion de patrimoine ou un conseiller fiscal pour obtenir des conseils personnalisés.

En fin de compte, bien que les SCPI puissent être un excellent moyen d'investir dans l'immobilier, elles ne doivent pas être considérées comme un investissement sans risque ou une source de gains garantis. Comme toujours, il est important d'effectuer des recherches approfondies et de considérer l'ensemble de votre situation financière avant de prendre une décision d'investissement.





**STRATÉGIE
PATRIMONIALE GLOBALE**

**INVESTISSEMENT
IMMOBILIER**

**COURTIER EN
ASSURANCE**

COURTIER EN CRÉDIT

AGENCE IMMOBILIÈRE

CONSEIL SUCCESSORAL

**ASSURANCE PNO, GLI ET
MRH**

**OFFRES SPÉCIALES
COMMUNAUTÉ
DÉFENSE-SÉCURITÉ**



06 58 11 32 60



laflops.fr



contact@laflops.fr



France et DROM COM