

## **PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DES SCPI**

Avant tout investissement, une règle d'or consiste dans le fait que l'investisseur doit comprendre le fonctionnement de l'actif dans lequel il souhaite investir. Comprendre les SCPI (Société Civile en Placement Immobilier), c'est vous permettre de réaliser un bon investissement en immobilier, aussi appelé communément « Pierre Papier ». Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre page dédiée à la définition d'une SCPI.

Crise financière, spéculation et dématérialisation de l'argent, quoi de mieux qu'un investissement en immobilier sans toutes les problématiques d'achat, de localisation, de gestion et de revente ?

Le mécanisme de fonctionnement répond à ces problématiques. Malgré le fait qu'il existe différents types de SCPI (rendement, fiscale, plus value...), le fonctionnement intrinsèque est relativement similaire. Investir en pierre papier consiste à investir dans un parc immobilier et non dans un bien précis afin d'investir dans l'immobilier avec un taux de rendement élevé pour disposer de revenus complémentaires.

La société de gestion qui gère la SCPI va collecter des fonds auprès d'investisseurs. Puis, elle procédera à une sélection d'actifs ou « parc immobilier » rentrant dans les statuts de la SCPI c'est-à-dire correspondant à la stratégie patrimoniale suivie. Par exemple, une SCPI de rendement achètera donc un bureau avec un bail commercial. Par la suite, la société de gestion va acquérir de nouveaux actifs et gérer les différents biens qui composent le parc immobilier. Cette gestion est totale. Elle va du choix du locataire, au paiement des charges en passant par la collecte des loyers, la réalisation de travaux, etc.

La SCPI est gérée par une société de gestion par l'AMF (Autorité des marchés financiers) ceci permettant d'obtenir une transparence importante. En effet, l'AMF donne un agrément, analyse le rapport d'expertise annuel fourni par les sociétés de gestion, impose un CAC afin de certifier les comptes, impose un dépositaire, etc.

Finalement, l'investisseur possède des parts qui sont la représentation de sa quote-part dans le parc immobilier. Il bénéficie donc d'un prorata des loyers versés par l'ensemble des investisseurs permettant une très forte mutualisation de son risque locatif qui se retrouve dilué sur un grand nombre de locataires. Par ailleurs, avec un marché immobilier haussier, il bénéficie aussi de la revalorisation du parc au fil du temps avec un accroissement de la valeur de sa part. Il s'agit là des nombreux avantages d'un investissement en SCPI.

Les SCPI offrent notamment des rendements plus élevés que les livrets d'épargne, les comptes titres ou que des fonds euros placés au sein d'un contrat d'assurance vie du souscripteur.

## **LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI**

En fonction de l'objectif patrimonial suivi par l'investisseur, il convient de bien sélectionner le type de SCPI. La différence entre les types de SCPI réside principalement dans la nature des parcs immobiliers dans lesquels les fonds collectés sont investis.

Pour les SCPI de rendement la spécificité du parc est qu'il est composé d'immobilier professionnel (bureaux, commerces, entrepôts). Dans cette famille, il existe différents types de SCPI de rendement : à capital fixe ou à capital variable.

En investissant dans ce type d'immobilier, les locataires auront signé un bail commercial qui a trois qualités majeures : il est plus protecteur que les baux classiques pour le propriétaire (vous), la sélection du locataire peut être plus efficiente et le marché de l'immobilier professionnel n'a pas subi la bulle qui a sévi sur les locaux d'habitation. Finalement, on se retrouve avec un investissement immobilier disposant d'un très bon rapport locatif sans les contraintes habituelles du locatif en plus des revenus locatifs associés.

Pour les SCPI de plus-value, il s'agit d'un parc d'immobilier résidentiel à fort potentiel de revalorisation. Par exemple, la société de gestion va investir dans les logements où le locataire bénéficie d'un loyer très attractif grâce à des dispositifs de protection comme la loi de 1948 d'après-guerre.

Concernant la SCPI fiscale, qui permet de défiscaliser en plus d'épargner, son parc immobilier va dépendre de l'avantage fiscal proposé à l'investisseur. Par exemple, les SCPI Pinel vont acquérir du logement neuf dans les zones géographiques éligibles puis détenir les biens le temps nécessaire avant de les revendre, tandis que les SCPI Malraux ou déficit foncier vont, elles, acquérir des biens très anciens à rénover dans des quartiers sauvegardés. Elles permettent la réduction d'impôt en plus de la diversification de votre patrimoine.

Enfin, il existe un produit hybride souvent assimilé aux SCPI à savoir les OPCV. Il s'agit d'une combinaison entre une SCPI de rendement à hauteur de 60% et des OPCVM c'est-à-dire des fonds investis sur des supports actions ou obligataires.

## **LA FISCALITÉ**

En fonction de la nature du parc immobilier, la fiscalité de ce type de placement va être différente. Pour connaître le détail de cette fiscalité, rendez vous sur notre dossier Fiscalité des SCPI. Si vous souhaitez savoir comment déclarer vos revenus émanant de vos investissements en SCPI de rendement, consulter notre dossier sur déclaration de revenus SCPI.

## **LE MARCHÉ DES SCPI**

Le marché des SCPI est un marché mature car existant depuis les années soixante. On remarque que seulement une vingtaine d'opérateurs interagissent sur cette thématique. Ceci étant dû à la complexité d'obtention d'un agrément par l'AMF qui engendre une barrière à l'entrée très importante. Malgré ce faible nombre d'opérateurs, la capitalisation totale atteint tout de même plus de 55 milliards d'euros, montrant l'expérience et l'expertise des sociétés évoluant dans ce domaine.

Avec la baisse des fonds euros et une notoriété de plus en plus forte auprès du grand public, la collecte annuelle en 2018 dépasse les 5 milliards d'euros ces dernières années. Finalement, il existe plus de 180 SCPI de tous types sur le marché. Vous trouverez ci-dessous un tableau les classant par catégorie. Pour découvrir les SCPI que nous recommandons parmi cet ensemble, rendez-vous sur notre sélection des meilleures SCPI du marché.