

Le guide de la SCPI

TSMF
Média

ISBN n° 979-10-94986-09-7

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement, l'investissement immobilier autrement

SOMMAIRE

SCPI de rendement, les bases	3
Qu'est-ce qu'une SCPI ?	
Le fonctionnement de la SCPI de rendement.....	
Pourquoi investir dans la pierre papier ?	
Pourquoi investir en SCPI de rendement?	
Les performances des SCPI de rendement	
Investir en SCPI: avantages et inconvénients...	9
Avantages de la SCPI	
Inconvénients de la SCPI	
Les différents types de SCPI	14
Classification des SCPI	
SCPI à capital fixe ou variable, quelles différences ?.....	
Décryptage des indicateurs de performance.....	18
Une ouverture sur l'Europe	21
Les différents modes de souscription	23
Versements programmés	
Achat à crédit	
Démembrement : l'achat de la nue-propriété de parts	
Quelques conseils avant d'investir	29

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a dark grey facade and blue-tinted balconies. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a landscaped courtyard with green grass, low-lying plants, and a paved walkway. The text 'Chapitre 1' is overlaid on the image in a blue font.

Chapitre 1

SCPI de rendement, les bases

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

La SCPI (société civile de placement immobilier) de rendement est **un placement permettant à un particulier d'investir dans l'immobilier, principalement tertiaire, à partir de quelques centaines ou milliers d'euros, sans acquérir d'immeuble ni contraintes de gestion**. C'est un placement « pur » dans l'immobilier : le patrimoine d'une SCPI est composé en intégralité d'immeubles, exception faite d'une poche de liquidités représentative de la collecte de capitaux qui n'a pas été investie.

La SCPI fait partie des placements de type « pierre papier » (comme les OPCI et les sociétés foncières cotées en Bourse), dans lesquels **on possède des parts et dont la gestion est confiée à des professionnels** de l'investissement immobilier.

La vocation première d'une SCPI de rendement est de **distribuer des revenus à intervalles réguliers**, généralement tous les trimestres, parfois mensuellement. La rémunération des SCPI est, en principe, plus élevée que celle des placements financiers sans risques tels que le Livret A ou les fonds euros des contrats d'assurance vie, sachant que, contrairement à ces derniers, le capital investi en SCPI n'est pas garanti. Toutefois, cet écart de performances s'est réduit après la rapide remontée des taux d'intérêt intervenue entre juillet 2022 et septembre 2023, et certaines SCPI s'avèrent désormais moins rémunératrices que les placements les plus sûrs. **Les SCPI offrent une protection contre l'inflation**, grâce aux clauses d'indexation des loyers prévues dans les baux signés avec les locataires.

L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte d'une partie du capital de départ et de liquidité (cession en attente d'être compensée par des souscriptions, limitation des retraits, par exemple).

À noter !

La SCPI de rendement ne doit pas être confondue avec la SCPI fiscale, qui a pour objet spécifique de conférer un avantage fiscal à son souscripteur.

La SCPI réunit une multitude de souscripteurs (on parle d'associés) et a vocation à gérer un patrimoine diversifié, composé d'un ensemble de biens immobiliers ré-

partis sur un territoire plus ou moins étendu (Île-de-France, régions, France entière ou Europe). C'est ce que l'on nomme la mutualisation des risques, par opposition à un investissement direct (un appartement ou un local situé sur un emplacement unique).

Les investissements des SCPI de rendement s'effectuent dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, bureaux et commerces pour l'essentiel, en France et de plus en plus dans d'autres pays en Europe.

Il existe plusieurs dizaines de SCPI de rendement. Chacune peut donc présenter une stratégie d'investissement (et donc un patrimoine) assez différente d'une autre. Plus le nombre d'immeubles et de locataires est important dans une SCPI, plus le risque est dilué pour le souscripteur. La mutualisation du patrimoine d'une SCPI est, par exemple, meilleure pour une SCPI disposant de 150 immeubles que pour une SCPI qui en possède 50.

Le fonctionnement de la SCPI de rendement

La SCPI repose sur un modèle que les professionnels appellent la gestion collective : elle collecte de l'épargne auprès d'un grand nombre de porteurs (jusqu'à plus de 50.000 pour les plus importantes), qu'elle utilise pour investir dans de multiples biens immobiliers. C'est la SCPI qui est propriétaire des immeubles.

La SCPI et son patrimoine sont gérés par une société de gestion spécialisée, qui bénéficie systématiquement d'un agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers (AMF), organisme public en charge de la supervision des SCPI et de la protection des épargnants. Cette société de gestion définit la stratégie d'investissement, s'occupe de trouver les locataires, d'encaisser les loyers, des travaux de rénovation et de la revente des biens. Elle établit aussi les comptes annuels et se charge de rémunérer les porteurs de parts.

L'épargnant n'a donc rien d'autre à faire que percevoir les distributions trimestrielles, s'informer régulièrement et remplir ses déclarations fiscales. L'associé de la SCPI perçoit ainsi des revenus réguliers proportionnels au nombre de parts qu'il détient.

Pour le compte de la SCPI, la société de gestion délivre une information régulière aux associés : bulletin trimestriel ou semestriel d'information (BTI, BSI), rapport annuel, site Internet.