

"Investir dans l'immobilier rentable sans les tracas de l'immobilier d'habitation classique."

LE GUIDE 2022 DES SCPI

Bien comprendre l'investissement dans la "pierre papier"



Avertissement :

La présente publication sur cette page relative aux SCPI a un caractère purement informatif. Elle n'a pas valeur contractuelle et ne constitue pas une publicité ni un conseil en placement sur ces produits d'épargne investis en immobilier.

Le lecteur intéressé par la souscription ou l'acquisition de parts de SCPI est expressément invité à se rapprocher d'un professionnel de la finance afin d'obtenir les documents écrits et informations nécessaires à sa prise de décision, notamment en ce qui concerne les opportunités et les risques spécifiques à un tel placement.

Ce guide est purement informatif et n'est pas à prendre comme des conseils. Nous vous conseillons vivement de vous faire accompagner par un conseiller en gestion de patrimoine et en investissements financiers, en effet cela ne vous engage à rien et il pourra vous conseiller personnellement en fonction de votre situation patrimoniale et de vos objectifs.

Comme tout investissement dans l'immobilier, investir en SCPI présente un risque de perte en capital et le rendement n'est pas garanti.



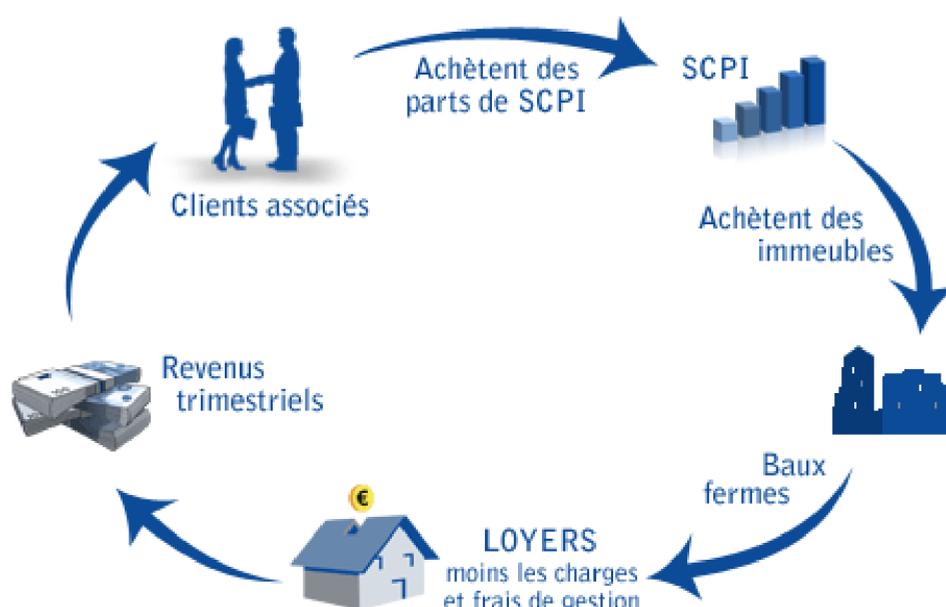
SCPI : Généralité et fonctionnement

Les SCPI, Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont des sociétés d'investissements collectifs ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. C'est la forme de placement immobilier intermédié la plus proche de l'investissement direct : les revenus sont taxés comme les loyers, les parts peuvent être achetées à crédit, les frais d'acquisition sont comparables à ceux de l'immobilier en direct.

L'acquisition de parts de SCPI permet à l'investisseur d'effectuer un placement proche de celui de la « pierre », et ainsi d'obtenir des revenus réguliers liés à la détention d'un patrimoine immobilier sans les contraintes de gestion tout en ayant la possibilité d'investir des sommes modestes

Principe

La SCPI fonctionne selon le principe de la gestion collective immobilière pour compte de tiers : elle collecte des capitaux auprès des épargnants (les « associés ») qu'elle investit dans des actifs immobiliers. Les associés sont porteurs des parts de la SCPI qui est elle-même propriétaire des actifs immobiliers : en contrepartie de leur placement, les épargnants en SCPI perçoivent des revenus réguliers, fruit des loyers perçus par la société, en proportion de la quote-part du capital de la société qu'ils détiennent

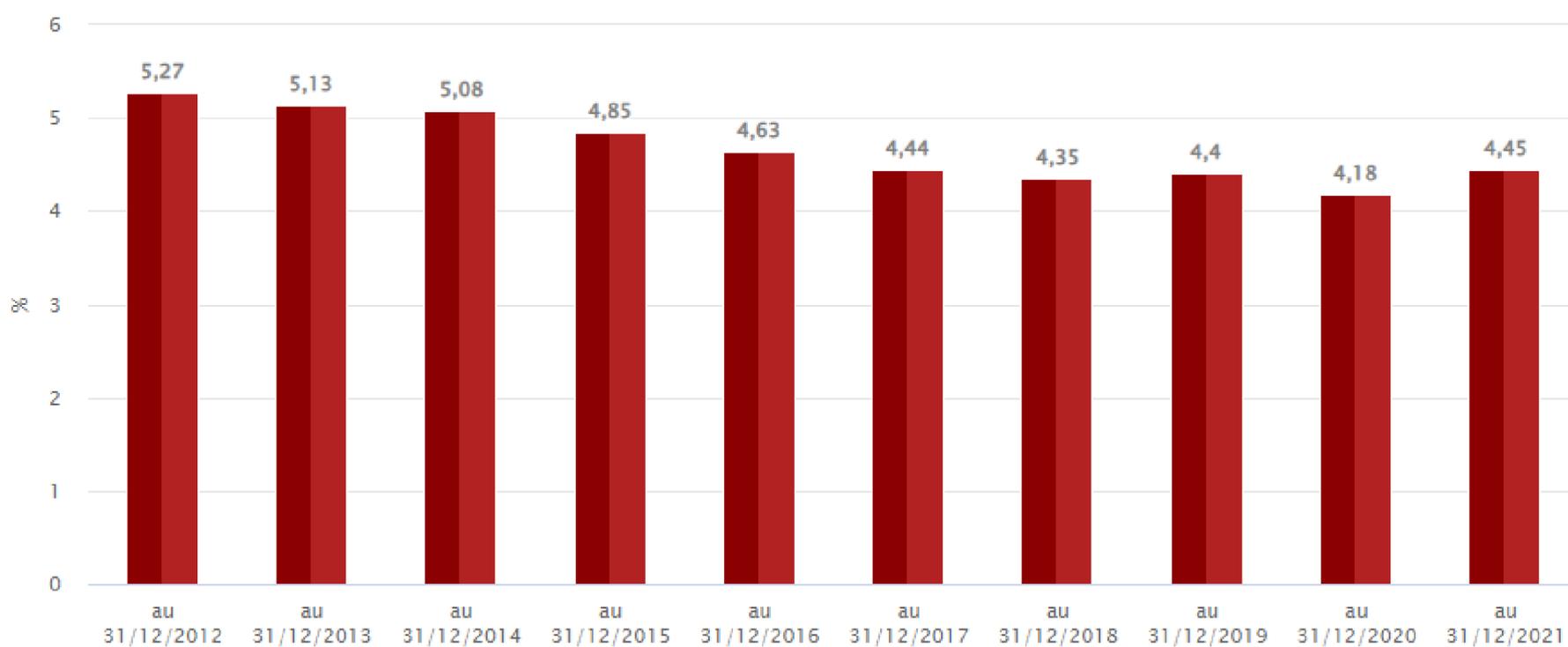


Chiffres Clés du marché

Les SCPI constituent un véhicule d'investissement adapté aux besoins des investisseurs en recherche à la fois de rendement régulier, et de sécurité. Par son mode de fonctionnement et ses qualités, la SCPI a su démontrer sa robustesse dans les périodes de crise, et la solidité de sa valorisation indépendamment des autres cycles et notamment du secteur boursier

- 209 SCPI gérées par 38 Sociétés de Gestion
- Capitalisation : 78,60 milliards €
- Collecte nette : 7,34 milliards € en 2021
- Transactions sur le marché secondaire : 1 315,88 millions € (soit 1,67% de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 36,43 millions €
- Collecte brute : 8 700 millions € (soit 11% de la capitalisation)
- Augmentation de capital : 6,07 milliards € par 92 SCPI

Chiffres clés au 31 décembre 2021 (Statistiques ASPIM – IEIF)



Source : ASPIM

Les Types de SCPI

Il existe trois catégories de SCPI :

- Les SCPI de rendement
- Les SCPI fiscales
- Les SCPI de Plus-Values (nous ne les évoquerons pas ici étant trop peu nombreuses)

Les SCPI de rendement

Les SCPI de rendement détiennent un patrimoine diversifié composé d'immeubles à usage professionnel et commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs génèrent des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation. Elles représentent la plupart des SCPI présentes sur le marché et ont pour principal objectif la distribution des revenus.

Au sein de cette catégorie, on distingue 3 sous-catégories :

Les SCPI « Classiques diversifiées » ou « Mixte ». Leur patrimoine est essentiellement composé de bureaux, d'entrepôts, et de locaux commerciaux, répartis sur l'Ile-de-France et les grandes métropoles.

Les SCPI « Murs de magasins ». Leur patrimoine est composé de locaux commerciaux de détail (murs de boutiques ou de magasins) ou de grande distribution (centres commerciaux, galeries marchandes).

Les SCPI « Européenne ». Leur patrimoine, diversifié en immobilier d'activités, est concentré sur plusieurs pays Européens ou sur un pays Européen (Allemagne par exemple)

Les SCPI « Thématiques ». Leur patrimoine sera essentiellement investi dans un secteur d'activité déterminé avec différentes classes d'actifs (Santé, Hôtellerie ...)

Les SCPI fiscales

Elles naissent avec les dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif. A partir de 2015, ces SCPI ont investi dans des programmes résidentiels éligibles au dispositif PINEL. Le patrimoine constitué par ces SCPI est destiné à être loué sur une période limitée pouvant aller jusqu'à 15 ans avant la revente complète du patrimoine à terme. L'acheteur de parts de SCPI PINEL bénéficie d'une réduction d'impôt incitative, et perçoit les revenus locatifs distribués par la SCPI tout au long de sa durée de détention, avec à la clé, une plus-value potentielle à la revente.

Il existe des SCPI spécialisées sur d'autres dispositifs fiscaux : SCPI Malraux , SCPI Déficit Foncier et SCPI de Monuments Historiques

Le Fonctionnement

Un produit encadré et contrôlé

La SCPI est administrée par une société de gestion placée sous le contrôle d'un conseil de surveillance. Elle doit tenir une assemblée générale annuelle des associés. Participent également au contrôle de la SCPI des commissaires aux comptes chargés de valider les comptes et des experts immobiliers ayant la responsabilité de procéder à l'estimation de la valeur des actifs composant le patrimoine de la SCPI.

L'AMF veille à la régularité des opérations et au respect des obligations professionnelles des sociétés de gestion. Les associés sont informés de la vie de la SCPI grâce à plusieurs documents d'information obligatoires :

- Les bulletins trimestriels d'information
- Le rapport annuel
- Les statuts de la SCPI
- La note d'information

Un détenteur de parts de SCPI, en sa qualité d'associé, prend part systématiquement aux votes lors de la l'assemblée générale ordinaire annuelle (ou extraordinaire, le cas échéant) durant laquelle le bilan et l'arrêté des comptes sont présentés

Les Avantages

Ticket d'entrée faible

Le seuil d'entrée est très faible pour l'épargnant. Il est possible d'acquérir seulement quelques parts de SCPI à partir de 5 000 ou 10 000€. L'investissement immobilier par cette voie devient donc accessible au plus grand nombre, à son rythme et selon ses moyens. Une souplesse d'investissement rendue grâce à la possibilité de moduler le montant investi et de choisir son mode de financement le plus adapté : apport et crédit bancaire.

Percevoir des revenus réguliers

La propriété de parts de SCPI donne droit à la perception de revenus stables et réguliers, généralement distribués chaque trimestre. Appelé, dividende, ce revenu régulier correspond aux loyers collectés par la société de gestion provenant de la location de son patrimoine géré dont le taux d'occupation est généralement stable. Il s'agit d'un excellent moyen de se constituer des revenus complémentaires pour la retraite.

Absence des soucis de gestion

L'investisseur n'a rien à faire. C'est la société de gestion qui intervient dans chaque étape de la vie de la SCPI : elle sélectionne puis acquiert et entretient les biens immobiliers qu'elle met en location pour le compte de la SCPI. C'est également elle qui s'assure de l'encaissement des loyers et procède à la liquidation du patrimoine. La société de gestion produit auprès des associés des rapports réguliers et complets de la vie de la SCPI. Et tout cela sous l'œil vigilant de l'AMF.

Une revente facilitée

Revendre ses parts de SCPI est assez simple. Il s'agit d'un placement immobilier relativement liquide par rapport à un bien détenu en direct car l'investisseur n'est pas contraint de revendre ses parts d'un bloc, mais peut décider de n'en vendre qu'une partie, à tout moment. Le marché secondaire, place de marché de la revente des SCPI à capital fixe, est organisé par les sociétés de gestion, et le délai varie de 15 jours à 2 mois selon les SCPI

AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER	CONTRAINTES DE LA GESTION « EN DIRECT »	LES SOLUTIONS QU'APPORTE L'OFFRE SCPI
<ul style="list-style-type: none">• La constitution d'un patrimoine (éventuellement en ayant recours au crédit).• La perception de revenus locatifs réguliers et stables car protégés de l'inflation• La possibilité de céder son investissement et de bénéficier de la variation de sa valorisation.	<ul style="list-style-type: none">• La nécessité de réunir un important capital de départ pour investir dans un bien immobilier de qualité (prix unitaires très élevés).• La difficulté de la gestion locative en termes de temps et de compétences (sélection, recouvrement des loyers).• Les montants d'investissement sont élevés en immobilier de commerces ou de bureaux.	<ul style="list-style-type: none">• L'investissement indirect en immobilier est accessible à tous à partir de quelques centaines d'euros.• La société de gestion prend en charge absolument toutes les contraintes de gestion.

La société de gestion des SCPI transmet chaque année à chacun des associés de la SCPI, les éléments nécessaires pour remplir leur déclaration des revenus.

Les SCPI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Les détenteurs de parts sont soumis à la même fiscalité que s'ils étaient directement propriétaires des biens détenus par la SCPI. Il existe 3 types d'imposition :

- Sur les revenus fonciers (issus des loyers perçus)
- Sur les revenus financiers (issus de la trésorerie placée par la société de gestion)
- Sur les plus-values de cession (lors de la revente de tout ou partie de ses parts)

Imposition des revenus fonciers

Régime réel : Barème progressif de l'impôt sur le revenu + Prélèvements sociaux Les revenus fonciers sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2% et imposables à hauteur de la tranche marginale d'imposition de l'impôt sur le revenu

Micro Foncier : Abattement de 30% sur les revenus fonciers Ce régime est applicable aux revenus de SCPI uniquement lorsque l'associé dispose par ailleurs de revenus fonciers provenant de la location d'au moins un immeuble détenu en direct, et qu'ensemble, ses revenus fonciers bruts sont inférieurs à 15 000€

CAS PARTICULIER ET AVANTAGEUX DES SCPI QUI INVESTISSENT EN ALLEMAGNE

L'immobilier en Allemagne, notamment dans des grandes villes comme Berlin, Francfort ou Hambourg, est nettement moins cher qu'en France. Même si les loyers sont plus modérés que dans l'Hexagone, la rentabilité est donc plus intéressante.

La modération de la fiscalité est aussi un atout. Vos revenus fonciers, en application de la convention fiscale de non double imposition, y sont taxables à un taux souvent inférieur à celui que vous subiriez en France avec le barème progressif.

Exemption d'impôt et pas de prélèvements sociaux.

En tant que résident fiscal en France, vous devez y déclarer vos revenus de source allemande. Mais vous avez droit à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur le revenu en France. Ce crédit est indépendant du montant de l'impôt acquitté en Allemagne et est calculé par le fisc comme si vous aviez déclaré des revenus de SCPI françaises. Sans détailler ce calcul, assez complexe, ce système dit de l'imputation a pour but de maintenir une certaine progressivité de l'impôt pour les autres revenus du foyer, mais entraîne une exemption de fait des loyers allemands de l'impôt français. De plus, ils seront exonérés des prélèvements sociaux en France.

Imposition des Revenus financiers

Les revenus financiers représentent une part très marginale des revenus distribués par la SCPI. Ces revenus proviennent des intérêts des certificats de dépôt et SICAV monétaires sur lesquels la SCPI investit sa trésorerie en attente d'investissement immobilier, et ses réserves.

Deux régimes :

- La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI est imposée dans la catégorie « revenus de capitaux mobiliers » au barème progressif de l'impôt sur le revenu, et soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (17,2%). ou
- L'associé peut opter pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, fixé à 30% (dont 17,2% de prélèvements sociaux). Cette option est choisie pour toute la durée de l'exercice et ne peut pas être modifiée en cours

Imposition des plus-values sur cession de parts

La vente de parts de SCPI, dès lors qu'elle génère une plus-value de cession, est soumise à la taxation des plus-values immobilières. La plus-value taxable correspond à la différence entre le prix de vente des parts et son prix d'acquisition initial. A compter de la 5ème année de détention des parts de SCPI, le montant de la plus-value imposable fait l'objet d'un abattement progressif en fonction de la durée de détention des parts

IFI

La valeur des parts de SCPI doit être intégrée dans l'assiette de déclaration ISF. En cas de démembrement de parts de SCPI, c'est l'usufruitier qui déclare la valeur en pleine propriété des parts.

Succession

Les SCPI ne font l'objet d'aucun abattement ou avantage successoral. En revanche, il est possible de procéder au démembrement de parts de SCPI dans le but par exemple d'anticiper une transmission ou d'aider un membre de sa famille (démembrement temporaire). En outre, les SCPI ont l'avantage de faciliter une répartition équitable entre les ayants droits du fait de son acquisition par parts.

Fiscalité des SCPI détenues dans l'assurance vie ou contrat de capitalisation

C'est la fiscalité de l'Assurance vie qui s'applique. Les revenus distribués ne sont donc pas fiscalisés dans la mesure où aucun retrait, même partiel, n'est effectué sur le contrat d'assurance vie

Les Risques

Un certain nombre d'aspects doivent être pris en considération et connus de l'investisseur au préalable de sa décision. Nous présentons les risques inhérents à l'investissement en parts de SCPI qui présente un risque de perte en capital

Risque locatif : dans un contexte économique peu favorable, l'augmentation éventuelle de la vacance locative entraîne mécaniquement une diminution des revenus locatifs. Cette baisse de revenu peut se répercuter par une diminution du prix des parts sur le marché secondaire. La société de gestion ne garantit aucun objectif de revenus.

Notre avis : Le principe même de diversification du patrimoine détenu par les SCPI est un rempart solide contre l'absence durable de locataires. De plus, la politique de gestion des SCPI consistent à ne pas conserver un bien locatif sans potentiel, en fin de cycle, ou affichant des périodes de vacances trop fréquentes

Risque économique : l'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital. La valeur économique du placement immobilier évolue dans le temps, en corrélation avec la conjoncture immobilière, qui connaît des cycles haussiers comme baissiers.

Notre avis : Au plus fort de la crise de 2007/2008, 99% des SCPI n'ont pas eu à répercuter de baisse de valeur de leur part (sauf pour la crise immobilière du début des années 90's), compte tenu d'un patrimoine solide, acquis dans de bonnes conditions de marché. Une SCPI, en lissant ses investissements sur plusieurs années, pondère la valeur globale de son patrimoine

Risque de liquidité : par sa nature même, l'investissement immobilier ne fait pas partie de la classe d'actifs la plus liquide. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie. L'investissement en SCPI doit être conçu comme un placement sur le long terme. Il existe des dispositifs qui permettent de se retirer de la société partiellement ou en totalité dans les limites de variabilité fixées par les statuts. -Concernant les SCPI à capital variable, les associés peuvent à tout moment céder leurs parts aux nouveaux souscripteurs (une contrepartie est nécessaire). -Le marché secondaire des SCPI à capital fixe est le lieu d'échange des parts. La confrontation de l'offre et de la demande permet la formation d'un prix d'équilibre.

Notre avis : la liquidité de la SCPI se mesure donc par l'évolution de long terme des marchés secondaires et par les ratios de parts en attente de retrait. La transparence obligatoire de ces indicateurs, communiqués au sein des bulletins trimestriels, permet de vérifier qu'il n'y a eu durant ces dernières années aucun problème de liquidité alors même que les demandes de retraits sont en augmentation constante (en volume)

Risque financier : il se caractérise par une défaillance de la société de gestion, mais la loi prévoit le transfert des SCPI d'une société de gestion connaissant des difficultés à une autre société de gestion dès lors que cette dernière a obtenu l'agrément de l'AMF.

Notre avis : ce type d'évènement ne s'est jamais produit

Risque lié au recours à l'emprunt : les SCPI peuvent statutairement recourir à l'endettement. Cette opération représente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. Le montant du capital perçu lors du retrait des parts ou de la liquidation de la société sera subordonnée au remboursement de l'emprunt contracté par la SCPI.

Notre avis : Ce niveau d'endettement maximum autorisé est voté en assemblée générale par l'ensemble des associés. Dans la pratique, les SCPI payent cash leurs investissements, grâce à leur forte capacité à collecter l'épargne des investisseurs-associés. Le recours à l'emprunt se justifie donc principalement pour amorcer l'acquisition d'une opération majeure, dans l'attente de pouvoir réunir, au travers de la collecte, les capitaux nécessaires

Acheter des parts de SCPI

Il existe 3 façons d'acquérir des parts de SCPI.

Financement à crédit

Recourir à un emprunt bancaire pour financer son acquisition est chose courante car il permet de se constituer un capital à moyen terme dans un objectif notamment de constitution de revenus complémentaires à l'horizon de la retraite. Il offre l'avantage de bénéficier de l'effet levier du crédit qui agit de manière optimum lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : un taux d'intérêt faible et un niveau de rendement locatif élevé. Durant la phase de financement, le coût du crédit est absorbé en partie par les loyers perçus et le solde constitue l'effort d'épargne à fournir sur la période. En outre, la déductibilité des intérêts fonciers sur les loyers perçus, permet de réduire les revenus fonciers imposables au barème de l'impôt et donc de maîtriser l'impact d'une telle opération sur la fiscalité du patrimoine

Financement par l'épargne

Réallouer un capital constitué vers l'acquisition de parts de SCPI a du sens lorsque le financement bancaire ne se prête pas à sa situation. De plus, il s'agit d'un moyen efficace de bénéficier d'une distribution de revenus complémentaires immédiats et durables.

Acquisition démembrée

Les parts de SCPI peuvent faire l'objet d'un démembrement. Soit dans un cadre de transmission patrimoniale par le biais de donations à l'intérieur du cercle familial (100 000 € par parent et par enfant tous les 15 ans). Ou bien par le biais d'un démembrement temporaire basé sur le principe suivant :

Le Nu-Propriétaire acquiert les parts au prix de 75% du prix réel. L'Usufruitier, la contrepartie, acquiert les parts au prix de 25% de sa valeur réelle. Durant le démembrement, ici fixé à 6 ans, l'Usufruitier perçoit 100% des revenus locatifs générés par la SCPI. Le Nu-Propriétaire, pendant ces 6 années ne perçoit aucun revenu. Au bout de 6 ans, au terme du démembrement, le Nu-Propriétaire récupère naturellement et sans formalité l'Usufruit et recouvre la Pleine Propriété des parts ainsi que la perception des revenus locatifs

L'intérêt porte sur deux aspects majeurs :

- le Nu-Propriétaire ne supporte aucune fiscalité pendant toute la durée du démembrement.
- la reconstitution mécanique de la valeur de ses parts, procure un rendement sur 6 ans de 33% (75 100)

Les "incontournables" pour
2022

(liste non exhaustive)

EURION

EURION

6,12% *

COEUR D'EUROPE



5% *

ALDERAN ACTIVIMMO



6,02% *

EPARGNE PIERRE

VOISIN
GROUPE ATLAND

5,36% *

PIERVAL SANTE



5,33% *

COEUR DE REGIONS



6,43% *

Acquérir des parts de SCPI via un prêt IN FINE pour faire baisser sa fiscalité

(**)Ce prêt est intéressant pour une personne souhaitant limiter la durée de l'emprunt (ou pas) et possédant déjà de la trésorerie disponible pour l'opération. Ce type de prêt peut être une solution dans la recherche de la meilleure optimisation de l'effet de levier par le crédit.

Il s'agit d'une technique de financement adaptée au financement des investissements générant des revenus soumis à l'impôt.

Dans ce type de prêt, le capital emprunté est remboursé en une fois au moment de l'ultime échéance. Pendant toute la durée, l'emprunteur ne rembourse que les intérêts par échéances mensuelles.

Les avantages seront les suivants :

- Les intérêts étant constants l'effet de déductibilité fiscale joue pleinement pendant toute la durée du prêt. Conséquence : la charge de trésorerie n'est pas aggravée par le poids croissants des impôts
- L'échéance ne comprends que le paiement des intérêts, en conséquence le montant de l'échéance est plus faible que dans le cas d'un prêt amortissable en capital et intérêts

En contre partie la banque mobilisera un actif financier de type assurance -vie ou contrat de capitalisation pour récupérer le capital final au terme du prêt permettant son remboursement

(**) Source : William Dosik, le conseil en gestion de patrimoine p216, Editions Gualino

Une astuce : Baisser sa fiscalité grâce aux SCPI Internationales

Grâce aux conventions fiscales, et face à la pression fiscale de plus en plus importante en France, investir dans l'Immobilier Européen s'avère être une solution très intéressante. En effet la plupart des revenus encaissés à l'étranger sont soumis au prélèvement à la source (cas de l'Allemagne par exemple) et permettent d'éviter la double imposition

Les avantages pour l'investisseur :

- Un rendement souvent supérieur avec une fiscalité allégée
- Un patrimoine de bonne qualité et diversifié

Les erreurs à éviter

- ▶ Investir la quasi totalité de votre épargne en SCPI, même si les SCPI sont un excellent support, n'oubliez pas de diversifier vos actifs
- ▶ Tout investir dans la même thématique ou secteur , exemple l'immobilier de Bureau en France ... lorsque les montants deviennent conséquents, essayez de diversifier un minimum,(Santé, Commerces, etc ...)
- ▶ Investir dans des SCPI Françaises en CASH lorsque vous êtes imposé à une TMI élevée de 30% ou +. Privilégier plutôt les SCPI Internationales, ou en démembrement, ou bien au sein d'une assurance vie
- ▶ Ne pas investir à crédit lorsque votre situation le permet afin de profiter de l'effet de levier du crédit
- ▶ Ne pas être accompagné et ne pas avoir fait de simulation financière faite par un conseiller en gestion de patrimoine, en effet sans un logiciel professionnel précis, vous risquez de passer à côté de nombreux éléments et de nombreux coûts que vous pourriez oublier. Dans une simulation la notion de TRI (Taux de rendement Interne) est très importante, c'est ce qui va déterminer la rentabilité finale de l'investissement, à ne pas confondre avec la rentabilité locative

NE RIEN FAIRE ! et toujours remettre l'investissement au lendemain ...

En effet si vous ne faites rien, vous risquez d'avoir une belle surprise lors de la retraite (si elles sont encore versées d'ici là ...)

Les placements dit classiques comme le livret A ne rapportent quasi plus rien et ne vous protègent pas contre l'inflation contrairement à l'immobilier

Exemple : Soit un capital de 100 000 €. Au bout de 20 ans et avec une inflation annuelle de 2 %, votre capital aura perdu le tiers de sa valeur et donc les revenus qu'il génère également. Vous l'aurez compris il est urgent de trouver des solutions, l'immobilier locatif est un excellent support pour palier à ce problème

**"La Procrastination
est comme une carte de crédit :
C'est très amusant jusqu'à ce
que vous receviez la facture"**

Christopher PARKER