



Des revenus assez sûrs et stables dans le temps

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) collectent l'épargne des particuliers pour l'investir dans des biens immobiliers, puis les donner en location. Accessibles avec un ticket d'entrée de quelques centaines d'euros, elles permettent de devenir propriétaire d'une fraction d'un patrimoine diversifié investi dans des actifs professionnels (commerces, bureaux, centres commerciaux, entrepôts, établissements médicaux, etc.) et/ou résidentiels (logements, résidences-services, maisons de retraite, etc.). Les biens de la société sont ensuite loués et les loyers sont reversés aux investisseurs sous forme de dividendes. Moins risquées que les placements financiers et plus rentables que les placements sécurisés, les SCPI ont su séduire le grand public depuis une quinzaine d'années. Au 1^{er} semestre 2022, les épargnants français y ont investi plus de 5 milliards d'euros.

→ UN PLACEMENT DIVERSIFIÉ SANS CONTRAINTES

Ce succès n'est évidemment pas le fruit du hasard : les SCPI ont de sérieux atouts à faire valoir. D'abord, elles permettent d'investir

dans l'immobilier locatif sans ses inconvénients, car ce sont leurs sociétés de gestion qui s'occupent de tout (achat, vente, mise en location, entretien des biens, encaissement des loyers, gestion des impayés, etc.). Vous devenez en quelque sorte copropriétaire d'un parc locatif géré par des professionnels de l'immobilier. Ensuite, les SCPI investissent dans des immeubles de différentes natures, situés dans des zones géographiques variées, et elles louent à une multitude de locataires, ce qui offre une solide mutualisation des risques locatifs. Surtout, les SCPI permettent de diversifier son patrimoine à moindres frais sur des marchés professionnels difficilement accessibles en direct, et bien plus performants que l'immobilier d'habitation. Depuis 10 ans, elles distribuent chaque année plus de 4 % à leurs associés, avant fiscalité (4,45 % en moyenne en 2021, et plus de 6 % pour les meilleures). Une performance enviable pour un placement au risque modéré (voir plus loin), comparé aux rendements des produits totalement...

Profil d'investisseur
Tout public
Durée d'investissement
10 ans au minimum
Niveau de risque
De faible à moyen
Accessibilité
Facile

Le calcul du rendement

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le rendement des SCPI ne s'exprime plus sous la forme d'un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM), mais d'un taux de distribu-

tion (TD) calculé en divisant les loyers bruts perçus, avant fiscalité et prélèvement libératoire, par le prix de souscription des parts au 1^{er} janvier de l'année (ou leur prix moyen

de souscription de l'année précédente pour les SCPI à capital fixe). Les rendements 2021 ne sont donc pas strictement comparables à ceux des années antérieures.



... sûrs comme le Livret A (2 % net depuis août 2022) ou les fonds en euros des contrats d'assurance vie (1,30 % brut en moyenne en 2021). Pour bon nombre d'épargnants, les SCPI représentent aujourd'hui le placement idéal pour s'assurer un complément de revenus immédiat, ou pour se constituer un capital dans la durée en vue de la retraite.

SCPI DE RENDEMENT OU FISCALES

Il existe deux grandes familles de SCPI : les SCPI de rendement et les SCPI fiscales.

Les SCPI de rendement

Ces SCPI, qui représentent plus de 95 % de l'épargne collectée, sont soit des SCPI « à prépondérance d'investissement » investies à plus de 70 % dans une catégorie spécifique d'actifs (bureaux, commerces, résidentiel, santé et éducation, hôtels, tourisme et loisirs, logistique et locaux d'activité, et biens alternatifs), soit des SCPI « diversifiées » investies dans au moins trois catégories de biens dont aucune n'est majoritaire. Leur objectif : vous servir des revenus

réguliers ou, plus rarement, une plus-value à la revente de vos parts (en cas d'investissement dans une SCPI de capitalisation ou de valorisation). Les parts de SCPI de rendement sont plus liquides que celles des SCPI fiscales : leur cession s'effectue de gré à gré ou sur un marché secondaire, supervisée par la société de gestion. Mais leurs conditions de vente (délai, prix) dépendent, évidemment, du dynamisme de la demande.

Les SCPI fiscales

Elles sont investies exclusivement dans l'immobilier d'habitation, et elles sont adossées à un dispositif défiscalisant de type Pinel, Denormandie, Malraux, monument historique ou déficit foncier. Elles vous permettent de bénéficier de la déduction fiscale ou de la réduction d'impôt attachée au dispositif choisi, comme si vous étiez propriétaire d'un bien en direct. Réservées aux investisseurs en quête de défiscalisation, les SCPI fiscales permettent de calibrer vos investissements en fonction des économies d'impôt souhaitées, sans dépasser le plafonnement des niches fiscales de

À SAVOIR

Pour acheter des parts de SCPI, vous pouvez vous adresser à votre banque, à des plateformes spécialisées (telles que La Centrale des SCPI, MeilleureScpi, Primalliance, Moniwan, Primonial) ou contacter directement la société de gestion des SCPI visées.

Acheter comptant ou à crédit

Financer l'achat de parts de SCPI par un emprunt permet d'investir même si vous ne disposez pas du capital nécessaire, ou d'augmenter le montant de votre investissement. Emprunter permet aussi d'alléger votre fiscalité car les intérêts payés chaque année sont déductibles des loyers versés par la SCPI, et le capital restant à rembourser constitue une dette déductible pour le

calcul de l'impôt sur la fortune immobilière. Mais en pratique, rares sont les banques qui acceptent de financer les SCPI qui ne sont pas « maison ». Les investisseurs doivent souvent se tourner vers des plateformes comme La Centrale des SCPI ou Meilleurescpi.com, ou vers la société de gestion de la SCPI visée pour décrocher un prêt. Signalons toutefois qu'avec la remontée des taux

observée depuis le printemps 2022, l'achat à crédit n'est plus forcément une option à privilégier, car les intérêts payés chaque année entameront sensiblement la rentabilité finale de votre investissement. Ils risquent même de l'absorber totalement, voire de vous mettre dans une situation financière difficile, si les performances de vos parts diminuent d'ici à quelques années. Prudence donc !





10 000 € par an, ce qui est plus difficile en achetant un logement en direct. Mais elles sont bien moins performantes que les SCPI de rendement (entre 1 et 2,5 % avant avantage fiscal). De plus, elles sont difficilement revendables, car seul le souscripteur initial des parts peut bénéficier de l'avantage fiscal, et le fisc est en droit d'exiger son remboursement s'il les cède avant le terme du dispositif choisi par la société.

→ RISQUES ET RENDEMENTS VARIABLES

Niveau de risque. Le document d'informations clés (Dici) fourni aux investisseurs doit mentionner le niveau de risque du placement, classé sur une échelle de 1 (bas, comme les fonds en euros) à 7 (élevé, pour les fonds investis en actions). L'indicateur moyen des SCPI de rendement est de 2,80 sur 7, un peu moins pour les SCPI de bureaux et un peu plus pour les SCPI de commerces. Les SCPI fiscales sont, en revanche, bien plus risquées : l'Autorité des marchés financiers (AMF) leur attribue un score de 6 sur 7. Quoi qu'il en soit, les SCPI ne sont pas un placement à capital et revenus garantis. Elles comportent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers et du cours des devises, et les revenus servis peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction des performances des sociétés de gestion.

Derrière le rendement moyen des SCPI, se cachent aussi de fortes disparités liées à la classification et à la composition de leurs portefeuilles. L'an dernier, par exemple, ce sont celles investies dans la logistique – secteur en pleine croissance du fait de l'explosion du commerce en ligne – qui ont connu les meilleures performances (+ 5,67 %), tandis que celles investies dans le tourisme – secteur fortement touché par la crise sanitaire – ont décroché (+ 2,85 %). Ces résultats

Qu'est-ce que le label ISR ?

Créé en 2016, le label ISR distingue les fonds collectifs de placement qui appliquent une stratégie d'investissement socialement responsable. Il a été élargi en octobre 2020 aux SCPI. Il récompense celles qui intègrent des critères extrafinanciers dans leurs investissements, tels que la protection de l'environnement, le respect du droit social ou la bonne gouvernance d'entreprise (critères ESG). Une trentaine de SCPI ont déjà obtenu ce label.

à court terme ne doivent cependant pas dicter vos choix de placement car les SCPI sont un placement de long terme (10 ans au minimum), et les secteurs performants aujourd'hui le seront peut-être moins dans quelques années.

→ DES FRAIS À SURVEILLER DE PRÈS

Pour permettre aux épargnants de comparer facilement la rentabilité des SCPI, la loi leur impose de communiquer leurs taux de rendement nets de frais. Ce n'est cependant pas une raison pour ne pas y regarder de plus près, car les commissions qu'elles prélèvent sont généralement élevées. Comptez en moyenne entre 9 et 12 % de frais de souscription, et autant en frais de gestion annuels prélevés sur les loyers encaissés. Soit l'équivalent des frais d'acquisition et de gestion liés à un investissement dans l'immobilier locatif en direct. Pour se démarquer, certaines SCPI récemment créées proposent des commissions de souscription allégées, voire nulles. Mais attention, elles se rattrapent souvent en appliquant des frais de gestion supérieurs à la moyenne, ou en alourdissant la facture de frais d'acquisition d'immeubles, de suivi de travaux, de réalisation de plus-values, de sortie anticipée, etc. Des frais ●●●





... qui, à la longue, pèsent lourd sur la rentabilité finale des parts de SCPI. Mieux vaut donc les scruter à la loupe avant de vous engager. En amont de la souscription de vos parts, vous devez être informé de manière détaillée sur les principaux frais liés à votre investissement, leur coût total et leur impact sur la performance du placement. Un récapitulatif personnalisé de l'ensemble des frais facturés doit aussi vous être communiqué une fois par an. Depuis le 1^{er} janvier 2022, les SCPI sont également tenues d'indiquer l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion.

À SAVOIR
Les revenus générés par les biens des SCPI situés à l'étranger échappent aux prélèvements sociaux. Ils bénéficient, par ailleurs, de règles spécifiques destinées à éviter une double imposition, à l'étranger puis en France.

→ **QUELQUES CONSEILS AVANT D'INVESTIR**

Mieux vaut passer au crible le portefeuille des biens de la SCPI qui vous intéresse, étudier sa stratégie de gestion, et vous assurer que son patrimoine est suffisamment diversifié et de qualité. Analysez aussi le sérieux du gestionnaire, soyez attentif au taux d'endettement de la société, à la régularité des revenus qu'elle distribue et à l'historique de revalorisation de son patri-

moine. Enfin, scrutez les différents frais liés à votre placement, examinez bien ce qu'ils intègrent ou pas.

Attention au délai de jouissance. En général, il s'écoule un certain délai entre la date de souscription des parts de SCPI et celle de perception des premiers revenus. C'est ce que l'on appelle le « délai d'entrée en jouissance ». Il peut varier de 3 à 6 mois. Il est possible d'y échapper ou de le réduire en achetant des parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire, en sélectionnant des SCPI à capital variable qui n'appliquent pas de délai (pour booster leur collecte) ou en investissant par le biais d'un contrat d'assurance vie.

→ **UNE FISCALITÉ PESANTE**

L'impôt sur le revenu. Les loyers perçus par les porteurs de parts de SCPI sont imposables en tant que revenus fonciers. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt et à 17,2 % de prélèvements sociaux, sur leur montant brut diminué de vos frais réels (vos intérêts d'emprunt, notamment) ou d'un abattement forfaitaire de 30 % (si

Des SCPI dans votre assurance vie

Investir dans des SCPI de rendement par l'intermédiaire des fonds en unités de compte de votre assurance vie permet de réduire sensiblement votre charge fiscale. Vos gains échappent alors à toute taxation tant qu'ils sont réinvestis et, en cas de retrait, ils profitent de la fiscalité alléguée de ce produit d'épargne. Autres avantages, les frais de souscription

sont en principe plus faibles qu'en cas d'investissement en direct, vos parts sont plus rapidement productives, et leur revente est plus facile et rapide. Mais attention, le rendement final de votre investissement sera certainement inférieur à celui d'un investissement en direct, pour deux raisons : d'une part, les frais de gestion facturés par votre assureur s'ajoutent à

ceux de la SCPI ; d'autre part, la plupart des assureurs conservent entre 5 et 15 % des loyers versés par la SCPI. De plus, l'assurance vie ne permet pas d'échapper à la taxation des parts de SCPI à l'IFI. Avant d'opter pour cette stratégie, il est impératif de vérifier que les frais supplémentaires que vous supporterez n'effaceront pas les économies d'impôt réalisées.





Investir en démembrement de propriété

Certains SCPI proposent d'investir en démembrement de propriété. Le principe est simple : vous achetez uniquement la nue-propriété des parts pour une durée déterminée (en général, de 5 à 20 ans) et, au terme du démembrement, l'usufruit des parts acquis par un tiers s'éteint et vous en devenez pleinement propriétaire sans frais ni impôts supplémentaires. Premier avantage, vous investissez à moindres

frais, car l'achat en nue-propriété permet d'obtenir une décote de 20 à 40 % par rapport à la valeur des parts en pleine propriété. Second avantage, si vous êtes lourdement imposé, votre fiscalité n'est pas alourdie le temps du démembrement : d'une part, vous ne percevez aucun loyer (c'est l'usufruitier qui les touche) et n'alourdissez donc pas votre imposition sur le revenu ; d'autre part, la valeur de la nue-propriété de vos

parts n'entre pas dans votre patrimoine taxable à l'impôt sur la fortune immobilière. Ce type d'achat peut donc être une solution judicieuse si vous n'avez pas besoin de revenus dans l'immédiat. Mieux vaut toutefois n'y consacrer que les fonds dont vous êtes sûr de ne pas avoir besoin en cas d'imprévu, car il sera très compliqué de revendre vos parts avant la fin du démembrement, sauf à consentir une baisse de prix importante.

vous remplissez les conditions pour relever du régime micro-foncier). L'impôt et les prélèvements sociaux sont payables à la source, sous forme d'acomptes prélevés chaque mois ou chaque trimestre par le fisc sur votre compte bancaire. Les acomptes payés une année sont soldés en fin d'année suivante, en fonction des revenus inscrits dans votre déclaration de revenus déposée au printemps.

Les plus-values réalisées lors de la vente de vos parts de SCPI supportent aussi 19 % d'impôt et 17,2 % de prélèvements sociaux, soit un taux global d'imposition de 36,2 %. Mais après 5 ans de détention des parts, vous bénéficiez d'un abattement progressif sur votre plus-value imposable. Cet abattement conduit à une exonération d'impôt après 22 ans de détention et à une exonération de prélèvements sociaux après 30 ans.

L'IFI. Les contribuables fortunés doivent déclarer chaque année la valeur de l'immobilier détenu au travers de leurs parts de SCPI, afin de payer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Il est possible d'échapper à cette imposition patrimoniale en investissant dans des parts de SCPI en démembrement de propriété (voir encadré ci-dessus).

→ UNE TRANSMISSION FACILITÉE

La SCPI est aussi une solution d'épargne particulièrement adaptée pour organiser et optimiser votre succession. L'immobilier en parts est en effet plus simple à transmettre que l'immobilier physique. À votre décès, vos titres pourront être partagés équitablement entre vos héritiers, en évitant les problèmes d'indivision liés à la transmission des biens détenus en direct. Si besoin, ils pourront aussi en vendre une partie pour régler leurs droits de succession. Et si vous voulez anticiper votre héritage en consentant des donations de votre vivant, il sera plus facile de gratifier vos proches de manière individuelle et de faire du sur-mesure en fonction de vos objectifs. Vous pourrez, par exemple, leur transmettre uniquement la nue-propriété de vos parts et en conserver l'usufruit, afin de continuer à percevoir les revenus qu'elles génèrent votre vie durant. Cette donation en démembrement de propriété vous permettra de réaliser une bonne affaire fiscale, car les droits de donation seront calculés sur une base réduite et, à votre décès, vos proches récupéreront la pleine propriété de vos parts sans avoir à payer de droits de succession supplémentaires. ■