

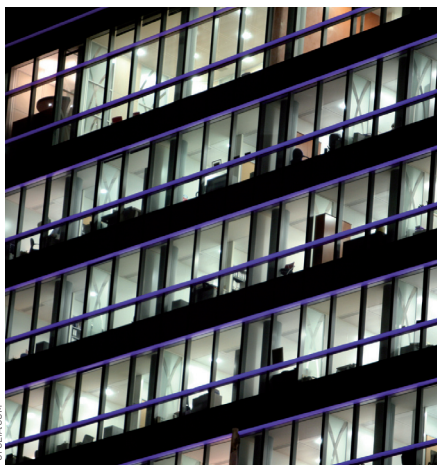
# SCPI : pour investir « léger » en immobilier

**Vous êtes intéressé par un investissement dans les murs de commerces, ou de bureaux ? Grâce aux SCPI, vous accédez à ces actifs, traditionnellement réservés aux institutionnels, à partir d'un montant relativement faible.**

Investir dans l'immobilier résidentiel aujourd'hui vous place face à un risque de moins-value assez peu engageant. Or passer par une SCPI (société civile de placement immobilier) vous permet de contourner ce problème. Cette société investit les capitaux, collectés auprès d'épargnants, dans un portefeuille composé d'immobilier physique, de logements résidentiels, de murs de bureaux et d'entreprises diverses. Contrairement à un investissement en direct, vous devenez propriétaire immobilier avec un ticket d'entrée de quelques centaines ou milliers d'euros. Par ailleurs, la SCPI, investie parfois dans plusieurs centaines de lots, permet de mutualiser les risques, vous exonère de tout souci de gestion et offre plus de liquidité qu'un investissement en direct.

## Des SCPI spécifiques selon vos besoins

Cela étant, il va falloir choisir entre les SCPI. Si vous avez besoin de revenus, vous opterez pour une SCPI de rendement, qui reverse des loyers à l'investisseur. Mais, si vous privilégiez la valorisation de votre capital, vous miserez sur une SCPI de plus-value, qui capitalise les revenus. Notez qu'il existe aussi des SCPI dites fiscales (Scellier, Malraux, etc.). Ensuite, vous choisirez votre société selon la localisation géographique de ses actifs



Choisir une SCPI avec de nombreuses lignes en portefeuille vous permettra de réduire vos risques

(province, région parisienne et Paris, France, Europe...) et, bien entendu, selon le type de biens composant votre portefeuille (bureaux, centres commerciaux, résidentiel...).

Enfin, votre décision se portera sur des SCPI soit à capital variable, soit à capital fixe. Les premières sont disponibles toute l'année, et le rachat est organisé par la société. Les secondes ne sont accessibles que lors des augmentations de capital définies par la société de gestion, et les rachats se font sur un marché secondaire.

## Préférez les sociétés de grande taille

Une SCPI n'est intéressante que si elle bien gérée, et donc rémunératrice pour vous, investisseur. Privilégiez les sociétés de taille importante, pour bénéficier d'une bonne mutualisation des risques. Intéressez-vous à la composition du portefeuille de la SCPI (localisation des actifs immobiliers, nombre

d'unités locatives) et à la qualité de ses locataires (grandes enseignes, taux d'occupation, risques d'impayés, etc.), sachant qu'il est préférable que les occupants ne représentent pas plus de 5 à 10 % des loyers.

Par la suite, vous vérifieriez le niveau des provisions pour travaux et celui du report à nouveau (réserve, constituée par précaution, de loyers non distribués), qui sont de bons indicateurs pour évaluer la gestion de la SCPI. Assurez-vous de la bonne liquidité des transactions, soit en visant le niveau de décote appliqué à la vente, soit en étudiant le pourcentage au sein de la capitalisation totale de la SCPI en attente de cession. Informez-vous, pour finir, sur la collecte, notamment sur la part détenue par les personnes morales. En effet, il est préférable que cette dernière ne soit pas trop importante car, en cas de crise, ce sont les premières à vendre leurs parts, et donc à restreindre la liquidité de la SCPI.

Bien sûr, même si les performances passées ne préjugent pas les résultats futurs, la pérennité du dividende et la revalorisation de la part permettent de juger de la qualité de la gestion. L'indicateur « valeur de reconstitution », publié par la société, permet aussi de vérifier la cohérence entre le prix de souscription et la valeur de réalisation du portefeuille.

Vérifiez également que la société de gestion, agréée par l'AMF, prélève des frais assez similaires à ceux d'une gestion en direct : généralement de 8 à 10 % inclus pour les droits de souscription et de 0,6 à 1,2 % pour les frais de gestion.

## Plus d'inconvénients que d'avantages à investir via l'assurance vie

Vous pouvez acquérir une SCPI dans le cadre d'un contrat d'assurance vie. Mais, attention, par ce biais, vous alourdissez le coût global, en raison des frais de gestion du contrat. Par ailleurs, il ne vous sera pas possible de recourir à l'emprunt si votre acquisition est logée dans un contrat d'assurance vie. *Contrairement*, vous pourrez investir dans une SCPI en direct à crédit sur la totalité de l'investissement ; cette opération peut être intéressante si vous souhaitez exploiter votre capacité d'endettement.

Enfin, si vous logez la SCPI dans une assurance vie, vous dépendrez de la fiscalité du contrat tant au niveau des revenus (taxés seulement en cas de rachat) que sur le plan successoral. Or, si l'acquisition est réalisée en direct, les revenus perçus (mis à part les quelques revenus financiers) seront assujettis à la fiscalité des revenus fonciers, avec la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt.

Yves Gambart de Lignières

## Réduisez votre fiscalité en achetant à crédit

► **Une stratégie possible**, afin de développer son patrimoine sans alourdir sa fiscalité, consiste à mélanger SCPI de rendement et SCPI de plus-values ou en nue-propriété avec un recours au financement à crédit de l'intégralité. À travers notre exemple, vous constaterez que vous annulez intégralement votre facture fiscale. En effet, les intérêts à payer se déduisent des loyers perçus !



Exemple d'impact fiscal de l'acquisition simultanée de SCPI de rendement et de plus-values

	Montant investi	Loyer 6 %	Crédit <i>in fine</i> à 4 %	Revenu fiscal
SCPI de rendement	150 000 €	9 000 €	6 000 €	3 000 €
SCPI de plus-values	75 000 €		3 000 €	-3 000 €