

Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

12 juin 2017

SCPI : un autre moyen d'investir dans l'immobilier

Investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI), également appelée « pierre-papier », vous permet d'être copropriétaire de biens immobiliers avec un budget réduit et de diversifier vos placements. Vous déléguez, moyennant des frais, la gestion de ce patrimoine. Ce placement n'est toutefois pas sans risques.

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Détenir des parts dans une SCPI est un autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien. Les SCPI sont des sociétés non cotées en bourse qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location. Elles font partie de la grande famille des fonds ou [organismes de placements collectifs \(OPC\)](https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/placements-collectifs/opc-fonds-sicav). URL = [https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/placements-collectifs/opc-fonds-sicav].

On distingue principalement deux types de SCPI :

- Les SCPI « d'entreprise », qui détiennent un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, résidences hôtelières ou séniors etc.). Ces SCPI ont pour principal objectif la distribution de revenus réguliers. Ce type de biens est généralement difficilement accessible à l'achat en direct pour des épargnants.

- Les SCPI « d’habitation » (majoritairement appelées SCPI « fiscales »), qui détiennent un patrimoine d’immeubles à usage d’habitation. Ces biens immobiliers s’inscrivent parfois dans des dispositifs fiscaux qui permettent aux épargnants de bénéficier d’économie d’impôt, sous réserve de conserver leurs parts pendant une durée minimale à partir de la signature du bail.

SCPI/OPCI : LES QUESTIONS À SE POSER AVANT D'INVESTIR _____



Focus : les autres produits de la « pierre-papier »

Outre les SCPI, vous pouvez par ailleurs investir dans l’immobilier avec les organismes de placement collectif immobilier (OPCI), non cotés en bourse, et les sociétés d’investissement immobilier cotées (SIIC). Que faut-il savoir ? Quelles différences avec les SCPI ? [> Lire la suite](https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/placements-collectifs/opci-siic-les-autres-produits-de-la-pierre-papier) URL = [https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/placements-collectifs/opci-siic-les-autres-produits-de-la-pierre-papier]

Comment fonctionne une SCPI ?

La SCPI est créée et gérée par une société de gestion. La société de gestion va vendre les parts de la SCPI, soit directement auprès des investisseurs, soit via des distributeurs (banques, conseillers indépendants, etc.), et ensuite placer l'argent collecté dans l'acquisition de plusieurs biens immobiliers. Elle va également s'occuper de la recherche de locataires, de l'état des lieux, des charges, des travaux, de la récupération des loyers et du versement de revenus aux porteurs de parts sous forme de dividendes.



Focus : un investissement réglementé par l'AMF

L'AMF exerce son rôle de régulateur et de contrôle dans le cadre de l'investissement dans les SCPI. C'est elle qui délivre l'agrément aux sociétés de gestion pour gérer les SCPI et assure le suivi tout au long de leur vie. Elle délivre également l'agrément de mise sur le marché des SCPI. Elle s'assure de l'exactitude et de la transparence des informations délivrées à l'investisseur.

Il faut aussi savoir que les actifs dans lesquels est investie l'épargne des investisseurs sont conservés chez un « dépositaire » et sont protégés en cas de faillite de la société de gestion.

Avec la SCPI, vous investissez dans plusieurs biens immobiliers de formes diverses (bureaux, logements, résidences étudiantes, etc.), aux côtés d'autres épargnants, avec un budget plus faible que pour un investissement en direct (de 150 à 1 000 € la part en moyenne). Cela permet de diversifier vos placements et de mutualiser les risques, le manque à gagner sur les revenus d'un bien (travaux, inoccupation, etc.) étant atténué par les autres biens détenus.

Vous percevez donc un revenu qui va dépendre des loyers perçus et de la quantité de parts détenues. Ce revenu peut varier à la hausse comme à la baisse. A cela s'ajoutent des frais, prélevés par la société de gestion lors de la souscription, annuellement pour la gestion du patrimoine immobilier et lors de la cession de vos parts.

Il s'agit donc d'un placement comportant des risques : ni le rendement, ni le capital investi ne sont garantis.



Attention : des plateformes frauduleuses sur internet ne bénéficiant d'aucun agrément de la part de l'AMF proposent d'investir dans des SCPI. En cas de doute, contactez AMF Epargne Info Service au +33 (0)1 53 45 62 00 pour vérifier les autorisations de l'acteur qui vous contacte.

Comment investir dans une SCPI ?

L'achat de parts

vous pouvez acheter des parts de SCPI directement auprès de sociétés de gestion ou via des distributeurs comme les banques ou les conseillers indépendants. Les modalités d'achat de parts de SCPI vont dépendre de la famille à laquelle appartient la SCPI où vous souhaitez investir : SCPI à capital fixe ou SCPI à capital variable. Pour investir en SCPI à capital fixe, vous devez soit attendre qu'elle crée de nouvelles parts, soit acquérir des parts auprès d'un détenteur qui souhaite les céder. En revanche, une SCPI à capital variable peut accepter de nouveaux investisseurs à tout moment.

Les revenus

Si vous êtes porteur de parts de SCPI, vous percevez des dividendes (revenus fonciers) généralement sous la forme d'acomptes pouvant être trimestriels par exemple. Vous êtes imposé sur la base des revenus perçus par la SCPI et proportionnellement à la quote-part que vous détenez.

La vente

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe, vous pouvez revendre vos parts en adressant un ordre de vente à la société de gestion ou à votre intermédiaire financier. Pour que la vente puisse s'effectuer, il faut attendre qu'un acquéreur se manifeste. Le prix de vente des parts va varier au gré de l'offre et de la demande.

Les prix, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, figurent sur un registre (carnet d'ordres tenu au siège de la société de gestion). Ces informations sont rendues publiques.

Vous avez également la possibilité de trouver par vous-même un acquéreur avec qui vous fixerez directement le prix des parts.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable, vous devez faire une demande de retrait de vos parts auprès de la société de gestion qui va vous les racheter. L'acceptation de votre demande va dépendre de l'existence d'un investisseur souhaitant souscrire à votre place. Le prix de vente des parts est fixé par la société de gestion. S'il n'existe pas d'acheteur, les parts peuvent quand même être rachetées par la société de gestion si elle a créé un fonds de remboursement prévu à cet effet.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers (actions, obligations, etc.). Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi

varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, ainsi que de la facilité à trouver un acheteur pour vos parts.

Investir dans l'immobilier locatif avec les SCPI et les OPCI



Les bonnes pratiques pour investir en SCPI

- Avant d'investir dans une SCPI, vous devez vous assurer que ce type de placement correspond à vos besoins et à vos moyens financiers. La SCPI est un placement à long terme (10 à 20 ans), investissez uniquement des sommes que vous n'aurez pas à utiliser avant des années. Si les SCPI permettent de diversifier votre épargne, gardez par ailleurs de côté une épargne de précaution.
- Pour ne pas trop exposer votre patrimoine aux évolutions du marché de l'immobilier, veillez à ne pas investir tout votre argent uniquement dans l'immobilier que ce soit en direct ou via une SCPI.
- Tenez compte du prix d'acquisition des parts de la SCPI, mais également des différents frais que vous aurez à payer pour déterminer les sommes à investir.
- Investir dans une SCPI est un placement risqué : ni le rendement, ni le capital ne sont garantis, la valeur d'une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. Les revenus locatifs peuvent diminuer (départ de locataires, re-location moins favorable) et la valeur de revente peut être inférieure à la valeur d'acquisition. C'est également un placement peu liquide, les délais de sortie du capital peuvent être longs (plusieurs semaines, voire plusieurs mois).
- Avant d'investir, informez-vous sur la SCPI et la société de gestion, la politique d'investissement, les modalités d'achat et de revente, les responsabilités des associés, les frais et les risques. Lisez à minima le document d'informations clés, dans lequel vous retrouverez les informations importantes. Pour aller plus loin, vous pouvez consulter aussi les statuts, le rapport annuel et les derniers bulletins trimestriels d'information, qui

doivent vous être fournis par votre intermédiaire financier. Lisez-les attentivement. Si vous ne comprenez pas les informations qui vous sont présentées, ne souscrivez pas.



Focus : les frais des SCPI

Comme pour tout placement financier, l'achat et la détention de parts de SCPI entraînent des frais qui, du fait de la spécificité de l'investissement en immobilier, sont plus élevés que ceux d'un fonds investi en titres financiers.

- Frais d'entrée : calculés sur le prix de la part (entre 5% et 12%) et intégrés au prix de souscription.
- Frais de gestion (annuels ou trimestriels) : destinés à rémunérer la société de gestion, ils sont calculés sur les revenus de la SCPI (entre 8 % et 10 %).
- Frais de cession : calculés sur le montant de la transaction, auxquels s'ajoutent des droits d'enregistrement dans le cas des SCPI à capital fixe sur le marché secondaire (5 % du prix d'exécution). Ces frais sont fréquemment payés par l'acquéreur.

En savoir plus

📄 [Fiche pratique : investir dans une SCPI](#)

Mots clés

BIEN INVESTIR

SUR LE MÊME THÈME

 [S'abonner à nos alertes et flux RSS](#)

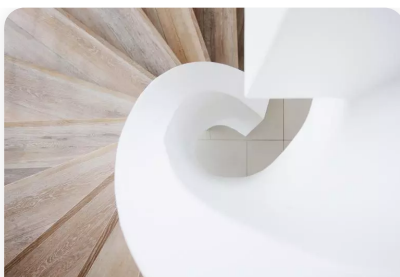


GUIDE ÉPARGNANT

PLACEMENTS COLLECTIFS

17 septembre 2019

S'informer sur... Les
SCPI : la « pierre-
papier »

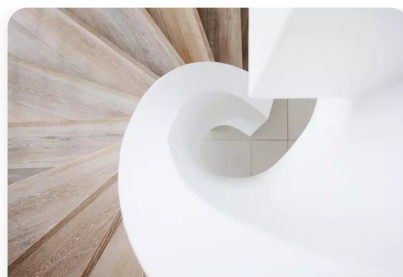


ARTICLE

PLACEMENTS COLLECTIFS

20 janvier 2015

Investir en SCPI : est-ce
pour vous ?



ARTICLE

PLACEMENTS COLLECTIFS

20 janvier 2015

SCPI : comment bien
s'informer ?



Mentions légales :

Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact :
Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris
Cedex 02