



## SCPI-Avantages

### Quels sont les avantages de la SCPI ?

La SCPI fonctionne selon le principe de la gestion collective immobilière pour compte de tiers : elle collecte des capitaux auprès des épargnants (les "associés") et acquiert par ce moyen plusieurs 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.

Dans ces conditions et indépendamment des analogies existant avec la situation d'un investisseur "en direct", le placement immobilier réalisé par le biais d'une SCPI présente plusieurs atouts spécifiques :

- **Facilité d'accès.** En règle générale, un particulier qui réalise un investissement locatif doit se limiter, du fait des ressources dont il dispose, au secteur de l'habitation. L'investissement en SCPI permet aux associés d'avoir accès aux marchés immobiliers dans lesquels ces sociétés sont elles-mêmes en mesure d'intervenir : bureaux, commerces (pied d'immeubles et magasins), entrepôts, locaux d'activité et logements.
- **Répartition des risques** grâce à l'investissement dans plusieurs biens de nature différente, répartis géographiquement et avec une diversité de locataires. En cas de difficulté intervenue sur l'un des immeubles détenus par une SCPI (vacance, impayé de loyers, sinistre...), l'effet négatif est compensé par les autres revenus tirés des biens en location. Cette caractéristique doit être mise en rapport avec le risque supporté par un investisseur détenant un seul actif. Le principe de « mutualisation des risques » peut être renforcé par la réalisation par l'épargnant d'un investissement dans plusieurs SCPI distinctes.
- **Stabilité des locataires** (baux commerciaux 3, 6 ou 9 ans).
- **Aucun souci de gestion.** La gestion de la SCPI et de son patrimoine sont de la responsabilité exclusive d'une société de gestion spécialisée et nécessairement agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). L'investisseur se repose dès lors sur le professionnalisme reconnu de ces sociétés qui assument intégralement la fonction de gestion immobilière : détermination de la stratégie d'investissement, sélection des actifs immobiliers achetés et cédés, pilotage des travaux nécessaires, sélection des locataires, recouvrement des loyers, versement des revenus locatifs aux associés de la SCPI, traitement fiscal de ces derniers, etc...
- **Un cadre légal et réglementaire.**
- **Revenus réguliers**, en général trimestriels, et élevés (5 à 6 % par an).
- **Souplesse d'un investissement** en parts face à l'achat en direct d'un bien immobilier.



- **Facilité de souscription** : pas de signature notaire.
- Du **"sur mesure"** : achat en pleine propriété ou en démembrement temporaire de propriété.
- **Financement possible à crédit** jusqu'à 100%.
- **Liquidité** grâce à l'organisation d'un marché secondaire des parts ;
- **Une orientation de placement annoncée** dans la note d'information.
- **L'investissement et le désinvestissement peuvent être "calibrés" à tout moment.** La SCPI permet à un épargnant de réaliser un investissement immobilier en rapport avec sa capacité de financement (par apport personnel ou par recours à un emprunt immobilier). Son "ticket d'entrée" peut se situer à un niveau inférieur à celui de l'acquéreur d'un bien immobilier en direct et l'acquisition peut être réalisée au fil de l'eau. Inversement, il peut ne céder qu'une partie de son placement, à hauteur des besoins rencontrés, alors qu'il n'est pas possible de vendre une partie d'un seul logement (ou 78% de celle-ci).