



## SCPI-Risques

### Quels sont les risques de la SCPI ?

#### La baisse de la valeur du placement

Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti. La valeur du placement évolue dans le temps, en relation étroite avec l'état de la conjoncture immobilière. Cette conjoncture suit des cycles successifs, avec des phases à la hausse et à la baisse.

Il est cependant rappelé que tant que les parts ne sont pas vendues, toute moins-value constatée n'est que latente et n'occasionne aucune perte réelle. Par ailleurs, la détention de parts de SCPI doit être conçue sur le long terme, notamment dans l'optique du financement de la retraite : il existe ainsi une part des épargnants qui conserveront leurs parts sans intention a priori de les revendre. Dans ce cas, l'éventualité d'une moins-value latente à un moment donné n'a donc qu'une importance relative.

#### La diminution des revenus locatifs

Dans un contexte économique moins favorable, la baisse des revenus locatifs versés aux associés est due à la diminution du taux d'occupation financier et/ou à la baisse du montant global des loyers versés par les locataires.

Cette baisse peut être toutefois contenue par l'effet de la mutualisation des risques et de la gestion immobilière active (destinée à limiter au minimum l'effet négatif d'une mauvaise conjoncture économique sur la situation des locataires) qui permet d'en contenir l'impact sur le rendement.

Par ailleurs, la diminution des revenus peut susciter un mouvement de baisse du prix des parts sur le marché secondaire, de manière à assurer un rendement prévisionnel suffisamment attractif pour les acquéreurs. Cette diminution peut créer une opportunité d'achat pour de nouveaux souscripteurs de parts.

#### La défaillance de la société de gestion

La loi prévoit la possibilité de transférer la gestion d'une SCPI d'une société de gestion agréée par l'AMF à une autre société de gestion agréée par l'AMF, notamment si l'une d'entre elles connaît des difficultés.

#### La responsabilité financière des porteurs

Par exception légale au droit commun de la responsabilité des associés de société civile, la grande majorité des SCPI prévoit que la responsabilité de leurs porteurs de parts est limitée au seul montant de leur participation dans le capital social de la société.



## **La responsabilité des membres de Conseils de surveillance**

L'ASPIM est à l'origine d'une étude juridique relative à la nature et à l'étendue de la responsabilité des membres de conseil de surveillance des SCPI. Il en ressort que si cette responsabilité n'est pas nulle en droit, en dépit du fait que le conseil de surveillance "s'abstient de tout acte de gestion", les conditions de l'engagement de cette responsabilité seraient en pratique difficiles à réunir.

## **La nature du risque d'un placement en SCPI**

**Elle correspond à celle d'un placement immobilier.**

La réglementation de ce type de société apporte en outre des éléments de sécurisation complémentaires dans la démarche de l'investisseur.