

- **La SCPI**

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier est une société civile qui acquiert et gère un patrimoine immobilier à but locatif. L'investissement est collectif, sous forme de titres, et non pas individuel sous forme d'un bien. C'est la raison pour laquelle les SCPI sont parfois appelées "pierre papier". La SCPI peut faire appel publiquement à l'épargne mais n'est pas cotée en Bourse.

Les détenteurs de parts ont le statut d'associés. Ceux-ci se réunissent au minimum une fois par an pour l'Assemblée Générale et désignent, à la majorité des voix, la société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en charge de la gestion. Un conseil de surveillance assiste et contrôle la société de gestion. L'Assemblée Générale nomme un expert agréé qui, tous les 5 ans, rédige un rapport sur l'évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI. Il réactualise son expertise annuellement sur dossier.

Qu'est-ce qu'un OPCI ?

Les SCPI vont, dès 2006, être remplacées par les OPCI, organismes de placement collectif immobilier. L'OPCI est un support collectif investi au minimum à 60% en immobilier et avec au moins 10 % de liquidités. Le cadre juridique des OPCI est inspiré de celui des OPCVM : les OPCI peuvent prendre la forme de **fonds de placement immobilier (FPI)** ou de **sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV)**.

Existe-t-il plusieurs catégories de SCPI ?

Il existe majoritairement deux types de SCPI :

- les **SCPI de rendement** dites "classiques" sont de loin les plus répandues. Les locaux gérés par la SCPI sont loués à des entreprises, des commerçants, des administrations. Certaines sont spécialisées (bureaux, commerces...), d'autres sont diversifiées. La nature des investissements leur permet de dégager un revenu élevé.
- les **SCPI de valorisation**, le plus souvent d'habitation, tablent sur la plus value réalisée à la revente plus que sur les revenus locatifs, valorisation d'autant plus importante que ces SCPI bénéficient de nombreux avantages fiscaux (elles sont aussi appelées SCPI fiscales).

Pourquoi investir dans une SCPI ou un OPCI ?

L'investissement dans une SCPI est un investissement à long terme, supérieur à 10 ans. Il permet d'obtenir des revenus (ce qui explique qu'il est souvent privilégié dans une perspective de complément de retraite) et éventuellement une plus-value sur la revente du bien. Le succès des SCPI (915 millions d'euros collectés en 2004, soit 11% de plus qu'en 2003) est, bien sûr, lié à l'évolution favorable des prix de l'immobilier. Les dispositions fiscales (Malraux, Méhaignerie, Robien essentiellement) mais aussi la possibilité d'investir dans la pierre sans un apport conséquent et sans souci de gestion, expliquent également l'attrait de ce type de placement auprès des épargnants.

Et les rendements élevés ces dernières années ne sont pas venus les contredire. L'immobilier sera prépondérant dans les OPCI (au moins 60%), mais le cadre d'investissement sera plus large et pourra inclure des actions, des obligations, des fonds diversifiés, permettant une liquidité plus importante. D'autre part, l'achat et la vente des parts sera beaucoup plus facile que dans les SCPI, ce qui constituait un de leurs défauts majeurs. Le recours à l'emprunt, aux travaux et la vente de parts et d'actifs seront beaucoup plus faciles que dans une SCPI. Enfin, le droit d'enregistrement de 4,8 % lors de la cession de parts est supprimé.

Textes non contractuels