

S'informer sur...

Les SCPI

la « pierre papier »





Sommaire

Les particularités d'un placement en SCPI	03
Les différentes catégories de SCPI	03
L'achat et la vente de parts	04
Les revenus et les frais	05
Leur fonctionnement	06
Questions pratiques	07

Dans le cadre de sa mission de protection et d'information des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à votre disposition des guides pratiques sur des thèmes variés concernant la bourse et les produits financiers.



Une société civile de placement immobilier (SCPI) a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Détenir des parts de SCPI permet d'investir indirectement dans l'immobilier moyennant un ticket d'entrée plus faible qu'un investissement direct (150 à 1 000 euros la part en moyenne) et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion, en contrepartie d'une commission de gestion.

Les particularités d'un placement en SCPI

Un placement dans une SCPI comporte des particularités.

- Les parts de SCPI sont des supports de placement **à long terme**.
- Elles doivent être acquises dans une optique de **diversification du patrimoine ou d'obtention d'avantages fiscaux**.
- Ce placement étant investi exclusivement en **immobilier**, il est considéré comme **peu « liquide »**. Les conditions de cession (délais, prix) varient en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et de la non-transmissibilité de l'avantage fiscal (dans le cas des SCPI « fiscales »).

Les différentes catégories de SCPI

On distingue principalement deux types de SCPI.

- **Les SCPI « d'entreprise »** détiennent un **patrimoine composé d'immeubles à usage commercial** (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs immobiliers peuvent entraîner des revenus potentiels généralement supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation. Ces SCPI ont pour principal objectif la distribution de revenus.
- **Les SCPI « d'habitation »** (majoritairement appelées **SCPI « fiscales »**) détiennent un **patrimoine d'immeubles à usage d'habitation**. Ces actifs immobiliers s'inscrivent dans une détention à long terme et parfois dans des dispositifs fiscaux permettant aux épargnants de bénéficier d'économies d'impôt, sous réserve de conserver leurs parts pendant une durée minimale de 9 ans à 13 ans (selon les régimes fiscaux) à partir de la signature du bail.



L'achat et la vente de parts

+ À SAVOIR

Au moment de l'émission, il existe une prime d'émission qui comprend la commission de souscription. Si l'achat est fait sur le marché secondaire, il existe des droits d'enregistrement pour les SCPI à capital fixe.

L'achat (acquisition)

Vous pouvez acheter des parts de SCPI auprès :

- de la société de gestion,
- des réseaux bancaires.

Les parts de SCPI peuvent être acquises :

- au moment de leur émission (création de la SCPI ou augmentation de capital),
- dans le cadre de transactions de gré à gré (cession libre entre associés sur le marché secondaire) ou par le biais du registre des ordres d'achat et de vente (confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire).

La vente (cession de parts ou retrait)

Cas des SCPI à capital fixe

Vous pouvez revendre vos parts de SCPI si vous trouvez un acheteur sur le marché secondaire.

Un **prix d'exécution** est déterminé à partir de la confrontation des ordres d'achat et de vente, selon une périodicité de 1 jour à 3 mois.

Au cours de la période de réception des ordres, la société de gestion ou l'intermédiaire est tenu(e) de transmettre à toute personne qui en fait la demande **les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles**.

Ces prix d'achat et de vente ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix figurent sur un **registre (carnet d'ordres)**. Ces informations sont rendues publiques.

Cas des SCPI à capital variable

Le porteur de parts transmet une demande de retrait (ou remboursement) à la société de gestion.

C'est la société de gestion qui reçoit les ordres des acheteurs et des vendeurs de parts.

La vente de parts par un associé doit être compensée par une souscription et s'effectue à un prix de retrait défini par la société de gestion.

Les revenus et les frais

Les revenus

Si vous êtes porteur de parts de SCPI, vous percevez des **dividendes (revenus fonciers)** généralement sous la forme d'acomptes trimestriels.

Vous êtes imposé sur la base des revenus perçus par la SCPI.

- **Impôt sur les revenus fonciers** : proportionnel à votre quote-part au titre de l'impôt sur le revenu.
- **Impôt sur les revenus financiers** : proportionnel à votre quote-part.
- **Impôt sur la plus-value réalisée par la SCPI lors de la cession d'immeubles** : il y a exonération si le prix de cession de l'actif est inférieur ou égal à 15 000 euros. La plus-value est exonérée au-delà d'une durée de détention de 15 ans (régime immobilier).

Les frais

La commission de souscription

Une commission de souscription, calculée sur le prix de la part, est intégrée au prix de souscription.

Cette commission, qui varie entre 5 % et 12 % du montant souscrit, est destinée à rémunérer la société de gestion.

La commission de gestion annuelle ou trimestrielle

Une commission de gestion, assise sur les produits locatifs HT encaissés par la SCPI, peut être étendue aux produits financiers nets si le public en est informé.

Cette commission varie entre 8 % et 10 % des revenus de la SCPI.

La commission de cession

Une commission de cession est calculée sur le montant de la transaction.

À cette commission s'ajoutent des droits d'enregistrement dans le cas des SCPI à capital fixe, soit 5 % du prix d'échange.

Ces frais sont fréquemment payés par l'acquéreur.



Leur fonctionnement

La SCPI est gérée par une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Les assemblées d'associés

Un détenteur de parts de SCPI est un associé.

- **L'assemblée générale ordinaire** se réunit au moins une fois par an. Elle approuve les décisions importantes de gestion, les comptes et la valorisation du patrimoine.
- **L'assemblée générale extraordinaire** est convoquée pour les modifications des statuts et les événements importants (fusion, liquidation, etc.).

Le conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion.

Il est indépendant de la société de gestion qui gère la SCPI.

Il est composé d'au moins 7 porteurs de parts désignés par l'assemblée générale.

Il peut opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

L'expert immobilier

Un expert immobilier indépendant est désigné par l'assemblée générale après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.

Il procède à une expertise du patrimoine immobilier tous les 5 ans (sur place), puis à une actualisation tous les ans (sur dossier).

Questions pratiques

Où trouver des informations sur les SCPI ?

Vous trouverez sur notre **site internet** www.amf-france.org la liste des sociétés de gestion de portefeuille et des sociétés de gestion de SCPI agréées ainsi que la réglementation s'appliquant aux SCPI.

Vous trouverez sur le site internet de l'**Association française des sociétés de placement immobilier** www.aspim.fr de nombreuses informations pratiques (foire aux questions, lexique, etc.).

Quels documents ou informations exiger ?

- **Préalablement à l'achat de parts**, une note d'information (et/ou actualisation) visée par l'AMF doit être remise au souscripteur en même temps que le bulletin de souscription, les statuts et le cas échéant le dernier rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information.
- **Chaque trimestre**, le souscripteur reçoit un bulletin d'information afin de suivre l'évolution de son patrimoine.
- **Préalablement à l'assemblée générale annuelle**, la société de gestion de la SCPI lui adresse un rapport annuel.
- **En cas de modification de l'orientation d'investissement** (approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des associés), la note d'information doit être actualisée, visée par l'AMF et mise à la disposition de l'investisseur.

Comment contacter l'AMF ?

Une question sur la bourse et les produits financiers ?

- Des guides pratiques sont disponibles sur notre site internet : www.amf-france.org.
- L'équipe « **AMF Épargne Info Service** » vous répond du lundi au vendredi de 9h à 17h au +33 (0)1 53 45 62 00.
- Vous pouvez également adresser un **courriel** *via* le **formulaire** de contact disponible sur notre site internet.





Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02 – France

Tél. : 01 53 45 60 00 – Fax : 01 53 45 61 00

Site internet www.amf-france.org