

# INVESTIR DANS UNE



## SCPI (SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER)

Autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien, la SCPI 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 à un professionnel.



### CE QU'IL FAUT SAVOIR

Une SCPI est un placement collectif qui investit l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location (bureaux, entrepôts, boutiques, logements d'habitation, etc.).

Un épargnant qui achète des parts de SCPI possède donc une fraction d'un parc immobilier. Les gestionnaires de la SCPI trouvent les locataires, règlent les charges et les travaux, perçoivent les loyers. Chaque trimestre, ils versent aux porteurs de parts un revenu imposé comme « revenu foncier ». À partir d'une mise de fonds de quelques milliers d'euros, il est ainsi possible de diversifier son patrimoine sans être tenu de mobiliser les sommes correspondant à l'achat d'un bien locatif. Il est aussi possible de financer l'achat de parts via un prêt.

Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti, la valeur d'une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. Les revenus locatifs peuvent diminuer (départ de locataires, relocation moins favorable) et la valeur de revente peut être inférieure à la valeur d'acquisition. Enfin, comme tout investissement immobilier, un placement en SCPI doit s'envisager sur le long terme (entre 10 et 20 ans au moins).



### LA BONNE ATTITUDE AVANT D'INVESTIR

- Ayez de côté une épargne de précaution.
- Soyez conscient qu'il s'agit d'un investissement de long terme. Investissez uniquement les sommes dont vous n'aurez pas besoin avant des années.
- Renseignez-vous sur la SCPI : dans quels types d'immeubles a-t-elle investi ? Quelle est la qualité du parc immobilier ? Est-il bien diversifié ? Le montant des revenus versés par la SCPI est-il régulier ? Le taux d'occupation des immeubles est-il stable ?



### LES POINTS À SURVEILLER

- Le capital investi en parts de SCPI n'est pas garanti. C'est un placement risqué.
- L'achat de parts de SCPI entraîne des frais d'entrée (entre 5 et 12%), des frais de gestion annuels (8 à 10% des revenus) et une commission lors de la revente qui peut être forfaitaire ou proportionnelle au montant de la transaction.
- Les parts de SCPI ne se revendent pas facilement : le délai peut être de plusieurs semaines, voire de plusieurs mois.
- Les SCPI « d'habitation » dites « fiscales » offrent un rendement plus faible et sont difficiles à revendre.



En partenariat avec



#### • POUR S'INFORMER

Consultez le guide « SCPI : la « pierre-papier » disponible sur le site de l'AMF.

#### • UNE QUESTION ? CONTACTEZ AMF EPARGNE INFO SERVICE

Si vous avez une question, vous pouvez contacter AMF Epargne Info Service par [formulaire en ligne](#) ou par téléphone au 01 53 45 62 00 (prix d'un appel local).