

S'INFORMER SUR

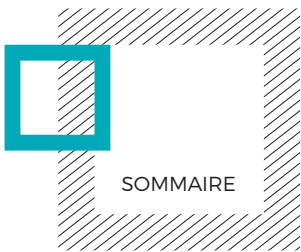


**SCPI :
LA « PIERRE
PAPIER »**

TOUT COMPRENDRE
DES PLACEMENTS COLLECTIFS
DANS L'IMMOBILIER

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF



➤ Quelles sont les spécificités d'un placement en SCPI ?	1
➤ Quelles sont les différentes catégories de SCPI ?	2
➤ Comment acheter des parts de SCPI ?	3
➤ Les différents acteurs de la SCPI	3
➤ Quels sont les revenus et les frais des SCPI ?	4
➤ Comment vendre des parts de SCPI ?	6
➤ Questions pratiques	7
➤ Quel est le rôle de l'AMF ?	7



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 l'épargne financière.

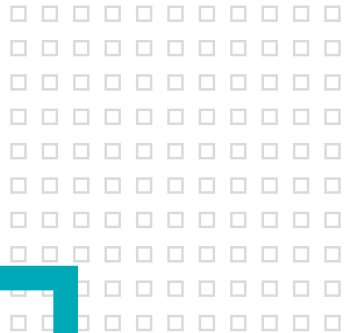


Une société civile de placement immobilier (SCPI) a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Détenir des parts de SCPI permet d'investir indirectement dans l'immobilier, moyennant un ticket d'entrée plus faible qu'un investissement direct (150 à 1 000 euros la part en moyenne), et de déléguer la gestion de l'immobilier à une société de gestion en contrepartie d'une commission de gestion. C'est un placement à envisager sur le long ou très long terme.

Quelles sont les spécificités d'un placement en SCPI ?

Avant de placer votre épargne dans une SCPI vous devez savoir que :

- les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme ;
- elles doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine et/ou d'obtention d'avantages fiscaux ;
- ce placement étant investi exclusivement en immobilier, il est peu « liquide ». Les conditions de cession (délais, prix) varient en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, du type de SCPI et de la non-transmissibilité de l'avantage fiscal (dans le cas des SCPI « fiscales ») ;
- cet investissement comporte des risques notamment liés à la fluctuation du marché immobilier.



Quelles sont les différentes catégories de SCPI ?

On distingue principalement deux types de SCPI.

- ❑ Les SCPI « d'entreprise », que l'on appelle également SCPI « de rendement ». Elles détiennent un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs immobiliers peuvent générer des revenus potentiels généralement supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation. **Ces placements ont pour principal objectif la distribution de revenus complémentaires et sont des investissements de long terme.**
- ❑ Les SCPI « d'habitation » que l'on appelle souvent des SCPI « fiscales » : elles 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.



À SAVOIR

Une SCPI peut être à capital fixe ou à capital variable. Dans une SCPI à capital fixe, le nombre de parts est en principe figé : pour acheter une part il faut donc qu'un détenteur souhaite en céder, et inversement. La SCPI peut toutefois procéder à une augmentation de capital et créer ainsi de nouvelles parts.

Les SCPI à capital variable, elles, peuvent accepter de nouveaux porteurs de parts à tout moment.

La principale conséquence de cette distinction concerne le prix des parts : hors augmentation de capital, celui des parts de SCPI à capital fixe est soumis aux lois de l'offre et de la demande. Pour les SCPI à capital variable, le prix est déterminé par la société de gestion.

Comment acheter des parts de SCPI ?

Vous pouvez acheter des parts de SCPI auprès :

- ❑ d'une société de gestion ;
- ❑ d'une banque ;
- ❑ d'un conseiller en investissements financiers.



Les parts de SCPI peuvent être acquises :

- ❑ au moment de leur émission, c'est-à-dire lors de la création de la SCPI ou d'une augmentation de capital ;
- ❑ dans le cadre de transactions de gré à gré (cession libre entre porteurs de parts 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) ;
- ❑ jusqu'à ce que son capital social atteigne la limite fixée dans les statuts dans le cas d'une SCPI à capital variable.

Quels sont les différents acteurs de la SCPI ?

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

Les assemblées d'associés

Un porteur 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 de la vie de la SCPI (fusion, liquidation, etc.).

Le conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est chargé de surveiller le travail de la société de gestion. Il ne prend aucune décision d'investissement.

Il est indépendant de la société de gestion qui gère la SCPI puisqu'il est composé d'au moins sept porteurs de parts désignés par l'assemblée générale.

Il peut faire les vérifications et les contrôles qu'il juge nécessaires et demander à la société de gestion des rapports sur la situation de la SCPI.

L'expert immobilier

Un expert immobilier indépendant est également désigné par l'assemblée générale. La société de gestion doit présenter la candidature de cet expert à l'AMF afin qu'elle soit acceptée.

Son rôle est d'expertiser le patrimoine immobilier de la SCPI :

- chaque année sur la base d'un dossier transmis par la société de gestion ;
- tous les 5 ans en se rendant sur place, c'est-à-dire dans les locaux détenus par la SCPI.

Quels sont les revenus et les frais des SCPI ?

Les revenus des SCPI et leur imposition

Les SCPI peuvent générer deux types de revenus :

- des revenus fonciers appelés « dividendes » : ce sont les revenus issus de la location des immeubles détenus par la SCPI. Ils sont généralement versés sous la forme d'acomptes trimestriels ;
- des revenus financiers, ou « revenus de capitaux », correspondant aux revenus liés à la gestion de la « trésorerie » de la SCPI : il s'agit des fonds collectés en attente d'investissement qui sont placés sur des supports financiers et génèrent des revenus financiers.

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

- impôts sur les revenus fonciers et financiers : vous serez redevable du prélèvement forfaitaire unique, sauf si vous optez pour l'application de votre taux marginal d'imposition auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux ;
- impôts sur les plus-values : lors de la cession d'immeubles ou de vos parts. Toutefois, vous en serez exonéré si vous détenez ces parts **depuis plus de 22 ans**. En revanche l'exonération des prélèvements sociaux ne sera possible qu'**à partir de 30 ans de détention**.

L'impact des frais des SCPI

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez vous renseigner sur les frais qui vous seront appliqués. Il en existe principalement trois types.

■ La commission de souscription

Elle est calculée sur le prix de la part de la SCPI. La commission de souscription est intégrée dans le prix de souscription que vous devrez payer au moment de l'acquisition des parts. Cette commission varie entre 5 % et 12 % du montant souscrit. Elle est destinée à rémunérer la société de gestion.

■ La commission de gestion annuelle ou trimestrielle

Basée sur les revenus locatifs hors-taxé encaissés par la SCPI, elle doit être payée à la société de gestion de façon annuelle ou trimestrielle. La commission de gestion peut être étendue aux revenus financiers nets si le porteur de parts en est informé à l'avance.

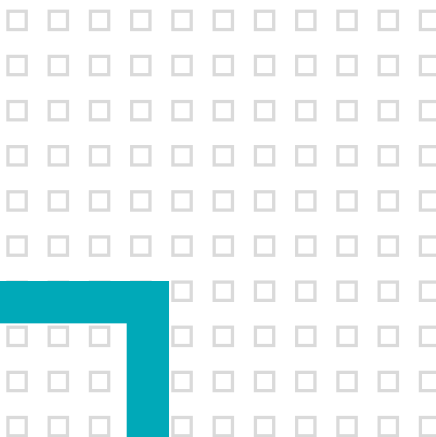
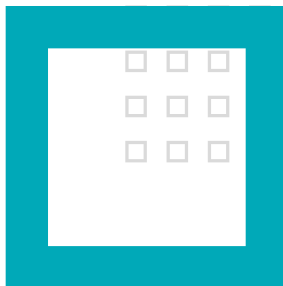
Cette commission varie généralement entre 8 % et 10 % des revenus de la SCPI.

■ La commission de cession

Elle est calculée sur le montant de la transaction ou est forfaitaire.

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 souvent payés par l'acquéreur.

D'autres frais peuvent être prévus, lisez la documentation attentivement avant de souscrire.



Comment vendre des parts de SCPI ?

Pour les SCPI à capital fixe

Vous pouvez vendre vos parts de SCPI si vous trouvez un acheteur sur le marché secondaire. Les prix d'achat et de vente sont alors déterminés en fonction de la loi de l'offre et de la demande, selon une périodicité de 1 jour à 3 mois. Ils peuvent donc être dé-corrélés de la valeur du patrimoine de la SCPI.

Le « vendeur » inscrit son ordre sur un carnet d'ordres en indiquant le prix minimum escompté. Ces informations sont rendues publiques aux acquéreurs potentiels par la société de gestion.

Pour les SCPI à capital variable

Pour vendre ses parts, le porteur doit transmettre une demande de retrait (ou de remboursement) à la société de gestion qui reçoit, par ailleurs, les ordres des acheteurs de parts.

Le prix de retrait est défini par la société de gestion en fonction de la valeur du patrimoine de la société, indépendamment de l'offre et de la demande. La cession de gré à gré est également possible.

Questions pratiques

Où trouver des informations sur les SCPI ?

Vous trouverez sur le site internet : www.amf-france.org toutes les informations nécessaires pour savoir bien investir dans une SCPI : Espace épargnants > Comprendre les produits financiers > Placements collectifs > Immobilier.

Quels documents consulter ?

- Avant de souscrire des parts dans une SCPI, votre intermédiaire financier doit vous remettre un **Document d'informations clés (DIC)**. Ce document regroupe les informations essentielles vous permettant de comprendre le fonctionnement du placement que vous envisagez de faire ainsi que différents scénarios de performance, l'impact des frais sur le rendement et la durée de détention recommandée.

-
- ❑ **Préalablement à l'achat de parts, on doit vous remettre**, outre le DIC (Document d'informations clés), une note d'information (et/ou actualisation) visée par l'AMF, le bulletin de souscription, les statuts et le cas échéant le dernier rapport annuel et le bulletin trimestriel d'information.
 - ❑ Chaque trimestre, le porteur de parts reçoit un bulletin d'information afin de suivre l'évolution de son placement.

-
- ❑ 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 du porteur de parts.

Quel est le rôle de l'AMF ?

L'AMF vérifie que les placements collectifs sont conformes à la réglementation avant d'autoriser leur création et leur commercialisation.

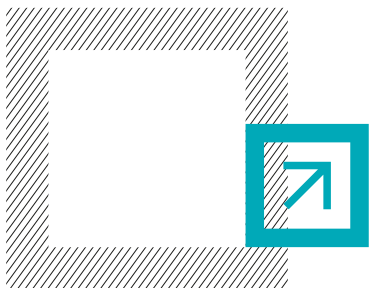
Elle examine l'information délivrée aux investisseurs, notamment dans le DIC, en s'assurant qu'elle soit claire, exacte et non trompeuse, et délivre un visa.

L'AMF effectue des vérifications sur les informations diffusées par les sociétés de gestion de ces produits pendant leur durée de vie (rapport annuel, lettre aux porteurs, etc.).

Elle veille au respect de leurs obligations professionnelles par les sociétés de gestion de SCPI.

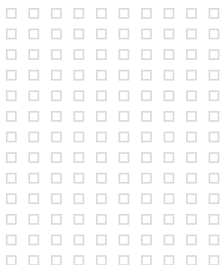
Les conseils de l'AMF

- ❑ N'investissez pas dans ce que vous ne comprenez pas. Demandez des explications.
- ❑ Vérifiez que le placement qui vous est proposé est autorisé à être commercialisé en France sur le site de l'AMF (www.amf-france.org, dans la base GECO). Vous pouvez aussi contacter AMF Épargne Info Service au 01.53.45.62.00.
- ❑ Lisez attentivement toute la documentation sur les produits qui vous sont proposés avant d'y souscrire.



Les guides de l'AMF pour aller plus loin

- Investir étape par étape
- Comprendre le Document d'informations clés



Retrouvez-nous
sur les **réseaux sociaux**



Comment contacter l'AMF ?

Une question sur la bourse et l'épargne investie sur les marchés financiers ?

Des **informations pratiques** sont disponibles sur notre site internet :
www.amf-france.org dans l'Espace Épargnants

AMF Épargne Info Service vous répond
du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00
au **+33 (0)1 53 45 62 00** (prix d'un appel local)

Vous pouvez également adresser un courriel via le formulaire de contact
disponible sur notre site internet.



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

Tél. : 01 53 45 60 00

www.amf-france.org