

Rédigé par
nos **experts**
en **gestion de**
patrimoine

Guide de l'investissement en SCPI

Une solution d'investissement
immobilier rentable et accessible

ÉDITION
2024


QUINTÉSENS
une marque de **PLURALLE GROUPE**

Aujourd'hui, la SCPI est un placement dans lequel plus d'un million de Français ont investi.

En 2023, les SCPI représentaient une capitalisation supérieure à 90 milliards d'euros, contre seulement 30 milliards en 2013. Pourquoi un tel succès ?

Au départ, la SCPI est née d'une idée simple : l'union fait la force !

En confiant leurs investissements à une société de gestion, des milliers d'épargnants achètent collectivement des biens immobiliers proposant une rentabilité souvent meilleure que dans un achat immobilier classique. En prime, ils n'ont pas les soucis de gestion au quotidien d'un locataire.

Ainsi, même avec une somme de départ modeste, il est possible d'investir en immobilier et d'en tirer profit.

Avec un rendement moyen supérieur à 4,5 % sur 15 ans, et une faible volatilité (peu de variation des prix), la SCPI est un actif qui offre l'un des meilleurs couple rendement/risque dans l'univers des investissements.

Est-ce pour autant un placement miracle ?

Ce guide a pour ambition de décortiquer le fonctionnement des SCPI, et de vous expliquer de façon objective les avantages et les inconvénients d'un tel placement immobilier.

Bonne lecture !



Vincent Fournier,
Directeur des marchés financiers Quintésens

Sommaire

I. Qu'est-ce qu'une SCPI ?	p.4
Comment fonctionne une SCPI ?	p.4
Comment les SCPI créent-elles des revenus ?	p.6
Quelle est la fiscalité des SCPI ?	p.6
Pourquoi investir dans une SCPI ?	p.9
II. Les différents types de SCPI et leurs avantages	p.10
Les SCPI de rendement	p.10
Les SCPI de plus-value	p.11
Les SCPI fiscales	p.12
Répartition des SCPI en 2023	p.13
III. Comment investir dans une SCPI ?	p.14
Comment acheter des parts de SCPI ?	p.14
Comment financer l'achat de SCPI ?	p.15
Quels sont les frais ?	p.16
IV. Comment gérer votre investissement ?	p.16
Comment est gérée la SCPI ?	p.16
Quel est le rendement moyen d'une SCPI ?	p.18
Quand revendre vos parts de SCPI ou acheter des parts supplémentaires ?	p.18
V. Comment choisir une SCPI ?	p.19
Quels critères prendre en compte ?	p.19
Pourquoi faire appel à un professionnel pour investir en SCPI ?	p.20
5 erreurs à éviter pour réussir votre investissement en SCPI	p.21
Qui sommes-nous ?	p.23
Nous contacter	p.24

I. Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI, ou Société Civile de Placement Immobilier, est un **investissement immobilier locatif de long terme**, également appelé « pierre-papier ». Il s'agit d'un placement financier collectif dans l'immobilier.

Il existe trois types de SCPI :

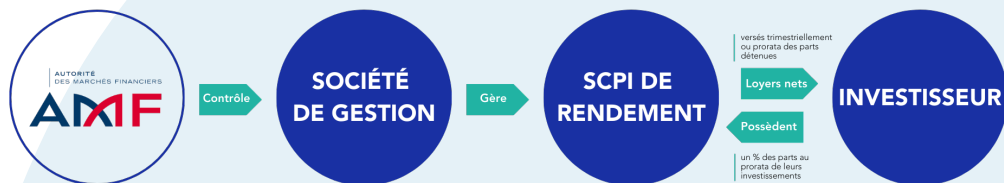
- Les **SCPI fiscales**
- Les **SCPI de plus-value**
- Les **SCPI de rendement**

Comment fonctionne une SCPI ?

Une SCPI permet aux particuliers d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif via un placement collectif, que ce soit en France, en Europe ou dans le monde.

La collecte des fonds apportés par les investisseurs particuliers, également appelés « associés » ou « épargnants », est réalisée par une société de gestion, obligatoirement agréé par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Les associés perçoivent ensuite des parts sociales non cotées en Bourse (ce ne sont pas des actions), grâce auxquelles ils touchent des dividendes. Ils sont versés tous les trimestres environ, et sont calculés au prorata des parts détenues par les investisseurs.





QU'EST-CE QUE L'AMF ?

L'AMF est l'**Autorité des Marchés Financiers**. Il s'agit d'une autorité publique indépendante qui a pour mission de veiller à la protection de l'épargne investie en produits financiers, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés.

À ce titre, l'AMF :

1. **Informe les épargnants** via son site internet et un accueil téléphonique.
2. **Propose un dispositif de médiation** pour résoudre à l'amiable des différends qui opposent les épargnants à leur intermédiaire financier ou à une société cotée.
3. **Veille au bon déroulement des opérations financières** et à la transparence de l'information.
4. **Réglemente les produits d'épargne collective**, les professionnels de la finance et les marchés financiers.
5. **Surveille les marchés** et dispose d'un pouvoir de contrôle pouvant donner lieu à une procédure de sanction en cas de manquement.



QU'EST-CE QU'UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Une société de gestion, également nommée « Asset Manager » ou « société de gestion de portefeuilles », a pour mission de gérer tout le fonctionnement de la SCPI. Son rôle est de faire fructifier ce placement financier tout en accompagnant les investisseurs, qui n'ont donc rien à gérer.

Les missions d'une société de gestion sont de :

- **Piloter la gestion locative** : de l'encaissement des loyers à la recherche des locataires, de la réalisation de travaux à la gestion des charges et autres taxes.
- **Gérer la partie administrative et comptable** : de la collecte des fonds à la gestion de la trésorerie, de l'édition des bulletins trimestriels et annuels, à la convocation des investisseurs aux AG (Assemblées Générales).
- **Administrer le bien** : cela signifie que la société de gestion réalise l'achat du bien. Elle s'occupe aussi de le sélectionner puis de le revendre.

Comment les SCPI créent-elles des revenus ?

La SCPI génère des revenus à partir des biens qui sont gérés par la société de gestion.

Ensuite, les associés touchent, en moyenne tous les trimestres, des dividendes qui correspondent aux loyers perçus par la SCPI.

Les frais de gestion sont déduits de cette somme avant le versement des dividendes, calculés en fonction du nombre de parts de SCPI détenues par l'investisseur.

Les risques d'impayés ou de vacance locative étant mutualisés, vos revenus sont donc stables et réguliers, notamment grâce au taux d'occupation financier (TOF).

Parole d'expert



« Investir en immobilier, en direct ou dans des parts de SCPI, cela vous coûte les mêmes frais (de notaire, de mise en location). En revanche, en SCPI, vous percevez des loyers sans rien gérer, car cela, c'est le travail de la société de gestion ! »

David Dejardin - Développement Marché Épargne chez Quintésens

Quelle est la fiscalité d'une SCPI ?

Lorsque vous percevez des revenus d'une SCPI, ils sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %), et à l'impôt sur le revenu qui est calculé en fonction de votre TMI (Tranche Marginale d'Imposition), allant de 0 à 45 % par an. **Vous devez donc déclarer des revenus fonciers à l'administration fiscale.**

Pour cela, vous avez le choix entre **deux régimes fiscaux** :

- **Le régime micro-foncier** : vous pouvez choisir ce dispositif si trois conditions sont respectées, à savoir :

1. Vous devez avoir des revenus fonciers provenant d'un bien immobilier résidentiel classique, c'est-à-dire qui n'est pas lié à un dispositif fiscal. Cela veut dire que si vous n'avez que des SCPI, vous ne pourrez pas prétendre au régime micro-foncier.

2. Vous ne devez pas détenir de l'immobilier qui bénéficie d'une loi de défiscalisation mise en place par l'État.

3. Vos revenus fonciers ne doivent pas dépasser le montant de 15 000 euros par an.

- **Le régime réel** : vous devez opter pour le régime réel si vous n'avez pas d'autres revenus fonciers que ceux issus de vos parts de SCPI. Vous pouvez aussi choisir ce régime si la totalité de vos revenus fonciers, à savoir ceux issus de vos parts de SCPI et d'autres biens immobiliers, est supérieure à 15 000 euros.

Comment déclarer vos revenus fonciers SCPI ?

- **Pour le régime micro-foncier** : vous devez indiquer la somme de vos revenus bruts fonciers, moins un abattement de 30 % qui correspond à la déduction des charges (intérêts d'emprunt, assurance, etc.). La somme est à indiquer dans la déclaration n° 2 042, page 3, section 4, case 4BE.

- **Pour le régime réel** : vous devez effectuer une déclaration de revenus fonciers n° 2 044, page 1; ainsi qu'une déclaration n° 2 042, page 3, section 4, case 4BA. La déclaration du régime réel est plus complexe car vous devez à la fois déclarer vos revenus bruts et nets, mais aussi les intérêts d'emprunts, les frais et les charges. Le régime réel peut être plus intéressant, car il vous donne la possibilité de dépasser les 30 % d'abattement du régime microfoncier, en particulier si vous achetez vos parts de SCPI à crédit.



Avec Pluralle EC, déléguez la déclaration de vos revenus

La déclaration de vos revenus fonciers est pour vous un exercice complexe ? Pluralle EC, cabinet d'expertise comptable du Groupe Pluralle, dont fait partie Quintésens, accompagne les investisseurs avec un service d'aide à la déclaration durant toute la période de la déclaration des revenus. Pour en savoir plus, contactez un conseiller Quintésens.

Quid des plus-values immobilières ?

Une fiscalité s'applique aussi sur les plus-values immobilières que vous réalisez grâce à la SCPI, lors de la revente (également appelée cession). Ces plus-values de revente sont soumises à l'impôt sur le revenu, au taux de 19 %, et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Toutefois, un abattement est appliqué sur ces plus-values, à la fois sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux, en fonction de la durée de détention des parts.

Cet abattement pour l'impôt sur le revenu en cas de revente est de :

- **6 %** par an, à partir de la 6^e année jusqu'à la 21^e année de détention des parts ;
- **4 %** durant la 22^e année de détention ;
- **0 %** à partir de la 23^e année.

Ainsi, au bout de 23 ans, la plus-value de votre SCPI est totalement exonérée de l'impôt sur le revenu. Voilà pourquoi la SCPI est un investissement immobilier à envisager sur le long terme.

Cet abattement pour les prélèvements sociaux en cas de revente est de :

- **1,65 %** par an, à partir de la 6^e année jusqu'à la 21^e année de détention des parts ;
- **1,6 %** durant la 22^e année de détention ;
- **9 %** par an, de la 23^e année à la 30^e année de détention ;
- **0 %** à partir de la 30^e année.

Ainsi au bout de 30 ans, la plus-value de votre SCPI est elle aussi totalement exonérée des prélèvements sociaux.

Avis client ★★★★★



« Nous recommandons notre conseiller Yann Guillemaut, très agréable, patient, car il prend le temps d'écouter, de prendre en compte nos profils et nos souhaits, de répondre à toutes nos questions. Il est disponible pour nous expliquer en détail et nous accompagner dans nos choix et nos démarches. Confiance, conseil, patience, accompagnement, expertise : merci Yann. »

Catherine A. - Cliente Quintésens

Pourquoi investir dans une SCPI ?

Comme tout placement financier, investir dans une SCPI a son lot d'avantages et d'inconvénients

 AVANTAGES DE LA SCPI	 INCONVÉNIENTS DE LA SCPI
• Un placement accessible à tous, à partir de 200 euros par mois ; • Une gestion déléguée (c'est la société de gestion qui s'occupe de tout) ; • Une mutualisation des risques locatifs et fonciers, grâce au nombre important de biens gérés et de locataires, qui réduit votre risque de vacance locative ; • Une diversification de vos placements ; • Un rendement intéressant en période d'inflation ; • Un placement idéal pour préparer votre retraite et qui vous permet de percevoir des revenus complémentaires.	• Des frais importants de souscription et de gestion, car c'est la société de gestion qui s'occupe à 100 % de votre investissement ; • Un risque de perte en capital, ou risque de liquidité, valable d'ailleurs pour tous les placements financiers ; • Une revente de vos parts non garantie, qui dépend de l'état du marché immobilier ; • Un investissement sur le long terme (pour notamment amortir les frais de souscription), avec un horizon de placement de 8 à 10 ans environ ; • Une plus-value pas forcément élevée à la revente, à la différence de l'investissement immobilier en direct ; • Un taux de distribution non garanti, car des travaux ou une vacance locative prolongée impactent directement le rendement d'une SCPI.

II. Les différents types de SCPI et leurs avantages

Les SCPI de rendement

Les SCPI de rendement investissent dans des **biens immobiliers professionnels**, comme des bureaux, des fonds de commerce, des établissements de santé, ou des résidences seniors ou étudiantes. **Elles peuvent aussi investir dans des logements à destination des particuliers**. On parle alors de « **SCPI résidentielles** ».

En 2023, selon les chiffres de France SCPI c'est l'immobilier d'entreprise qui a été le plus plébiscité par les investisseurs, à plus de 90 %.

Dans le top trois des types d'actifs les plus investis en 2023, on retrouve :

1. Les SCPI de logistiques ;
2. Les SCPI commerces ;
3. Les SCPI hôtellerie.



Quel est l'avantage principal des SCPI de rendement ?

En choisissant les SCPI de rendement, vous optez pour un **investissement locatif sûr**, que ce soit pour les SCPI de commerces, de bureaux, comme de santé. En effet, ce type d'actifs est plus **solide et résistant lors de crises économiques**, en particulier les SCPI de commerces alimentaires ou d'établissements de santé, dont la demande reste toujours forte.

Les SCPI de plus-value ou SCPI de capitalisation

Les SCPI de plus-value sont aussi connues sous le nom de SCPI de capitalisation ou SCPI de valorisation. Elles concernent principalement **l'immobilier résidentiel**, mais aussi des bureaux ou commerces à rénover, des nues-propriétés, etc.

Le principe de cet investissement est simple : **vous misez sur des parts de SCPI décotées, c'est-à-dire peu chères au moment de l'achat**, avec un prix au mètre carré inférieur à la moyenne du marché immobilier. Au fil du temps, vos parts de SCPI vont prendre de la valeur. On parle donc d'un fort potentiel de plus-value, d'où le nom de ce type de SCPI.

Sont concernés par les SCPI de plus-value : les biens immobiliers qui doivent subir de gros travaux de rénovation, les logements qui ont été achetés en viager, les logements en nue-propriété ou ceux soumis à la loi 1948.

Quel est l'avantage principal des SCPI de plus-value ?

Lors de la revente de vos parts de SCPI de plus-value, vous profiterez ainsi d'une **revalorisation de votre investissement**, et donc d'une **plus-value importante**.

En effet, les SCPI de plus-value n'offrent pas un rendement régulier particulièrement intéressant, ou un avantage fiscal à l'image des SCPI fiscales. C'est lors de la revente de vos parts que vous bénéficierez d'une vraie valeur ajoutée sur votre investissement.

De plus, les SCPI de plus-value ne distribuent pas de revenus réguliers. Il arrive que les associés perçoivent des dividendes dits exceptionnels, grâce par exemple à la plus-value réalisée sur la revente d'un immeuble. **La SCPI de plus-value est donc un investissement à mener sur le long terme.**

Les SCPI fiscales

Grâce aux SCPI fiscales, vous pouvez investir dans des biens immobiliers via un dispositif de défiscalisation mis en place par l'État, comme la loi Pinel ou la loi Malraux. Il existe trois types de SCPI fiscales :

- **La SCPI déficit foncier.**
- **La SCPI Pinel (neuf ou Denormandie).**
- **La SCPI Malraux.**

Ainsi, les SCPI fiscales achètent des biens soumis à ces lois. Cela peut être un logement neuf (loi Pinel), un bien historique à rénover (loi Malraux), ou un immeuble avec des travaux importants (déficit foncier ou loi Denormandie).

Quel est l'avantage principal des SCPI fiscales ?

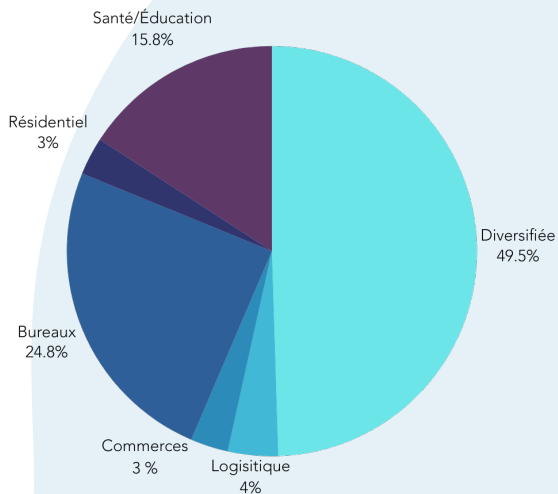
En acquérant des parts de SCPI fiscales, vous bénéficiez donc d'une **réduction d'impôt importante** grâce aux dispositifs de défiscalisation. De plus, vous pouvez profiter de cette défiscalisation dès l'année de votre investissement.

Cela signifie que pour un investissement en immobilier locatif neuf, réalisé en loi Pinel par exemple, vous n'attendez pas la livraison du bien, qui a lieu en général deux ans plus tard, pour profiter des réductions d'impôt... elles sont immédiates !

Enfin, le rendement des SCPI fiscales est très faible. **C'est pourquoi votre objectif premier, en investissant dans ce type de SCPI, doit être de réduire vos impôts.**

Répartition des SCPI en 2023

Découvrez la répartition des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) par types d'actifs en 2023* :



*Source : France SCPI

III. Comment investir dans une SCPI ?

Comment acheter des parts de SCPI ?

Une part de SCPI vaut entre 200 à 1000 euros en moyenne. C'est donc un placement accessible à tous. Il est généralement recommandé d'investir 15 à 20 % de votre épargne dans ce placement.

Pour acheter des parts de SCPI, vous avez plusieurs solutions : vous rapprocher de votre banquier ou faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine. Vous pouvez aussi directement réaliser votre achat auprès de la société de gestion ou d'un vendeur. On parle alors de « détention directe ». Enfin, il est également possible de passer par le biais d'un contrat d'assurance-vie. On parle alors de « détention via l'assurance-vie ».

Toutefois, il est **fortement recommandé de faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine (CGP)**. Il aura une vision plus globale de votre situation fiscale, patrimoniale et immobilière, grâce à l'audit patrimonial qu'il va réaliser lors de votre premier rendez-vous. Vous pourrez ainsi affiner avec lui, le montant total à investir dans ce placement.



Bon à savoir

On parle de « transaction gré à gré » lorsque la vente de parts de SCPI se fait en direct entre un vendeur et un acheteur. Dans ce cas de figure, la société de gestion de la SCPI n'intervient pas.

Avis client ★★★★★



« Découvert par hasard en cherchant des informations sur internet, cela fait 6 ans que je donne ma confiance à mon conseiller pour gérer mon patrimoine. Très professionnel et efficace. »

Sébastien P. - Client Quintésens

Comment financer l'achat de SCPI ?

Pour financer l'achat de SCPI, vous avez **plusieurs possibilités** :

- **Acquérir vos parts de SCPI au comptant** : directement auprès de la société de gestion.
- **Demander un crédit auprès de votre banque** : la SCPI sera forcément celle qui est proposée par votre banque.
- **Acheter des parts de SCPI via une assurance-vie** : ce type de financement vous permet de profiter d'une imposition moins importante. En effet, les revenus versés sur votre contrat d'assurance-vie bénéficient de son cadre fiscal avantageux.
- **Opter pour le démembrement temporaire ou viager de propriété** : l'achat de parts de SCPI se fait en nue-propriété, sans l'usufruit. Cela signifie que vous devez attendre la fin de la période d'usufruit, qui dure entre 3 et 20 années, avant de pouvoir percevoir des revenus complémentaires.



Pluralle SCPI

Vous souhaitez financer votre investissement SCPI par l'emprunt ? Profitez de l'offre Pluralle SCPI : pour tout prêt personnel d'une durée de 60 à 180 mois, à partir de 10 000 euros. Les avantages ? Vous n'avez pas besoin de changer de banque, signez l'offre électroniquement, et le déblocage des fonds est effectué sous 8 jours !

Quels sont les frais ?

Si vous souhaitez acheter des parts de SCPI, vous devez savoir qu'il existe un certain nombre de frais dont vous devez vous acquitter.

Les frais de souscription (ou d'entrée)

Également appelés « frais de collecte » ou « prime d'émission », ils représentent entre 5 et 12 % de la valeur de la part de l'épargnant. Ces frais servent à rémunérer la société de gestion de votre SCPI.

Les frais de gestion

Ils correspondent entre 8 et 10 % des dividendes. Ils sont directement déduits de vos revenus locatifs.

Les frais de retrait

Les frais de retrait ne concernent que les SCPI sans frais de souscription.

Les frais de cession

Des frais de cession de parts peuvent être appliqués par la SCPI lors de la revente (à hauteur de 5 % environ). Ils ne concernent que les SCPI à capital fixe.

IV. Comment gérer votre investissement ?

L'atout majeur des SCPI est... la gestion déléguée. Vous ne vous souciez de rien, c'est la société de gestion qui s'occupe de tout !

Comment est gérée la SCPI ?

Une SCPI est entièrement gérée par une société de gestion qui intervient à tous les niveaux :

- collecte des fonds auprès des épargnants ;
- gestion locative (recherche du locataire, travaux d'entretien, démarches administratives, suivi juridique, recouvrement des loyers, etc.) ;
- versement des dividendes aux investisseurs.

La société de gestion a une obligation d'information envers les épargnants, et leur fait parvenir régulièrement divers documents : rapport annuel, bulletin semestriel d'information, statuts, etc.

Ces documents apportent des informations complètes sur la SCPI dans laquelle vous avez investi, et notamment sur :

- la gestion locative (taux d'occupation financier et physique, etc.) ;
- le patrimoine de la société (répartition géographique des logements, biens détenus, etc.) ;
- la performance financière (résultats de la société de gestion, prix de la part de SCPI, etc.) ;
- l'évolution du capital et des parts (retraits, cessions, collecte nette, etc.).

Enfin, la société de gestion organise des Assemblées Générales (AG), auxquelles les investisseurs sont invités à participer. Ces événements leur permettent de donner leur avis et de prendre part au vote des résolutions présentées dans le cadre de l'Assemblée Générale.



Bon à savoir

Une société de gestion de SCPI reçoit l'agrément de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), qui contrôle et encadre son fonctionnement, dans le but de protéger les investisseurs.

Quel est le rendement moyen d'une SCPI ?

Le rendement d'une SCPI correspond au **taux de distribution (TD)**, terme qui a remplacé le TDVM ou Taux de Distribution sur Valeur de Marché, depuis le 1^{er} janvier 2022. Cet indicateur permet de connaître la rentabilité annuelle d'une SCPI.

Selon le magazine Capital, le taux de distribution des SCPI a été de **4,15 % en 2023**.

Le mode de calcul du rendement d'une SCPI est simple : vous divisez le loyer perçu par le montant investi dans la SCPI.

Selon la catégorie de la SCPI choisie, soit à capital fixe ou à capital variable, le mode de calcul sera différent.

Quel est le rendement moyen d'une SCPI ? Quand revendre vos parts de SCPI ou acheter des parts supplémentaires ?

Tout d'abord, précisons que les SCPI existent sous deux formes juridiques :

1. La SCPI à capital fixe : vous ne pouvez pas acheter de parts sauf si la SCPI procède à une augmentation de capital ou si un investisseur souhaite vendre des parts.

2. La SCPI à capital variable : il est possible d'acheter des parts n'importe quand, puisque l'augmentation de capital n'est pas fermée.

Comme évoqué précédemment, l'investissement en SCPI se fait sur le long terme. L'AMF (Autorité des Marchés Financiers) recommande de conserver vos parts de SCPI pendant au minimum huit années.

Selon que vous possédez des SCPI à capital fixe ou des SCPI à capital variable, le mode de revente ne sera pas le même :

- **pour les SCPI à capital fixe** : vous êtes libre de vendre vos parts de SCPI si vous trouvez un acquéreur sur le marché secondaire, et vous fixez le prix minimum que vous attendez de chaque part. Si à l'inverse, vous souhaitez acquérir des parts de SCPI supplémentaires, vous devez attendre que le capital soit augmenté ou créé par la société de gestion. Une fois cet achat réalisé, le versement des dividendes lié à ces nouvelles parts a lieu environ un ou deux trimestres plus tard.

- **pour les SCPI à capital variable** : si vous souhaitez vendre vos parts de SCPI, vous devez demander un retrait à la société de gestion. La valeur de retrait de vos parts est basée sur le prix de souscription à la date de la demande effectuée.

Parole d'expert



« Il existe de nombreuses SCPI en France, à capital variable ou fixe, de rendement, défiscalisante. Afin de sélectionner la solution la plus adaptée à vos projets ou objectifs, et ainsi éviter les pièges de la SCPI, le meilleur conseil à vous donner est de vous orienter vers un CGP. Il vous aidera à choisir la meilleure SCPI en fonction de vos besoins. »

David Dejardin - Développement Marché Épargne chez Quintésens

V. Comment choisir une SCPI ?

Quels critères prendre en compte ?

Il existe différents critères à prendre en compte avant de choisir une SCPI.

Avant toute chose, il est fortement recommandé de diversifier votre portefeuille de SCPI, en optant pour divers types d'actifs (bureaux, santé, résidentiel, etc.), implantés dans différentes zones géographiques.

En effet, la diversification vous permettra d'avoir une moindre exposition au risque. Si un marché est en difficulté, par exemple en France, vous pouvez détenir des parts dans des zones géographiques soumises à moins d'aléas économiques, que ce soit en Europe ou même, hors de la zone euro.

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez prendre en compte plusieurs critères :

- **Le taux d'occupation physique (TOP)** : il s'agit du pourcentage du parc immobilier qui est occupé par rapport au parc immobilier du patrimoine total.

- **Le taux d'occupation financier (TOF)** : il correspond tout simplement au total des loyers et des indemnités facturés, divisé par le total des loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués.

- **Le taux de distribution (TD)** : consultez l'historique du TD de la SCPI dans laquelle vous souhaitez investir. C'est un gage de son rendement annuel.

- **Les frais de souscription** : comme vous l'avez vu, les frais d'une SCPI peuvent être conséquents. Veillez à ce qu'ils ne dépassent pas les pourcentages recommandés précédemment.

- **La valeur des parts** : vous devez prêter attention à la valeur des parts de la SCPI, c'est-à-dire l'écart entre le prix et la valeur estimée de la part. Ce dernier ne doit pas dépasser 10 %.

- **La liquidité des parts** : la revente d'une part de SCPI dépend de l'état du marché immobilier, autrement dit de l'offre et de la demande. Aussi, pour vous assurer de la bonne liquidité des parts, préférez une SCPI à capital variable. Elles sont plus liquides que les SCPI à capital fixe.

- **Le report à nouveau (RAN)** : cette réserve de revenus ou de plus-values sert à lisser les rendements en prévision de vacance locative par exemple. Ainsi, une SCPI avec un RAN élevé est synonyme d'un bon niveau de dividende pour les investisseurs.

- **La provision pour grands travaux (PGR)** : cette réserve d'argent permet de faire face à d'éventuels travaux, en limitant leur coût et impact sur le rendement de la SCPI. Avoir un PGR élevé est particulièrement important pour les immeubles anciens, qui nécessitent souvent des rénovations.

Toutefois, parce qu'il existe bien d'autres critères à observer, le soutien d'un professionnel du patrimoine est indispensable.

Pourquoi faire appel à un professionnel pour investir en SCPI ?

Au vu des nombreux critères à prendre en compte et de la multitude de SCPI et de sociétés de gestion sur le marché, être certain de choisir la bonne SCPI est tout sauf un choix évident... Cela demande du temps et une certaine expertise.

En faisant appel à un conseiller en gestion de patrimoine ayant une bonne connaissance de ce marché, vous bénéficiez d'une expertise véritable et d'un accès à un portefeuille de SCPI adéquat.

En effet, un conseiller en gestion de patrimoine va concevoir une stratégie de placement sur-mesure, adaptée à vos objectifs, basée sur votre profil investisseur et sur votre bilan patrimonial.

Présent du début à la fin de votre projet, cet expert vous guide pour choisir, acquérir et gérer votre investissement en SCPI.

Avis client ★★★★★



« Nous sommes très satisfaits de la disponibilité et de la qualité des conseils de notre courtier, qui a pris le temps de nous expliquer tous les rouages des placements financiers avec patience et simplicité. Professionnalisme, ponctualité et sens du rapport humain sont toujours au rendez-vous. »

Karine C. - Cliente Quintésens

5 erreurs à éviter pour réussir votre investissement en SCPI

Afin de bien choisir votre SCPI, et réussir votre investissement, il y a certaines erreurs que vous devez absolument éviter...

1. Investir dans un seul type d'actifs

La diversification est la clé de réussite de votre investissement ! Vous devez diversifier vos placements et opter aussi bien pour des SCPI fiscales que de plus-value ou de rendement.

2. Acheter au comptant

Il est recommandé d'acheter vos parts de SCPI à crédit plutôt qu'au comptant. En effet, grâce au crédit, vous bénéficiez d'un effet de levier. Ce terme désigne une technique financière : utiliser l'endettement pour accroître votre capacité d'investissement. Pour que cela fonctionne, vos bénéfices doivent être supérieurs au coût total de votre endettement.

3. Investir sur du court-terme

Vous devez garder en tête que l'investissement en SCPI est un placement de long terme, pour au moins 8 à 10 ans. Si vous souhaitez épargner ou investir sur du court terme, oubliez ce placement, il n'est pas fait pour vous !

4. Regarder uniquement le rendement

Regarder le rendement, ou taux de distribution, d'une SCPI, c'est bien, mais ce n'est pas suffisant. Il y a différents facteurs que vous devez prendre en compte avant d'investir. Quel est le taux d'occupation financier ? Le taux de rotation ? Quel type d'actif est le plus intéressant actuellement ? Parce qu'il existe de nombreux paramètres à observer, faites appel à un conseiller en gestion de patrimoine. Il saura vous guider pour réussir votre investissement en SCPI.

5. Privilégier les SCPI françaises

Comme pour la typologie d'actifs (SCPI fiscales, de plus-value ou de rendement), ne vous limitez pas à une seule zone géographique. Vous pouvez investir dans des SCPI en France, dans ou hors de la zone Euro.

Avis client ★★★★★



« Très bons conseils sur l'optimisation de placements financiers et investissements pour réduire ses impôts. J'ai rencontré des personnes très compétentes qui savent définir les besoins du client. Très bonne expérience. »

Michelle L. - Cliente Quintésens

Qui sommes-nous ?

Quintésens est spécialisé en gestion de patrimoine et intervient dans tous vos projets patrimoniaux : **réduire vos impôts, placer votre argent, préparer votre retraite, développer et transmettre vos patrimoine.**

Avec 300 experts répartis sur toute la France, Quintésens vous aide à trouver la stratégie patrimoniale et fiscale la mieux adaptée à votre situation et vous accompagne dans toutes les phases de votre projet.

4 000€ d'impôts économisés
en moyenne par an par nos clients

120 000 foyers
accompagnés

14 ans
d'expérience

Quintésens est indépendant des circuits bancaires, des compagnies d'assurance et des promoteurs immobiliers, ce qui le rend totalement libre dans le choix de ses préconisations.



"Notre seul objectif : être à vos côtés dans vos projets de vie en vous proposant une offre complète, tout en conservant nos valeurs humaines, de proximité, de confidentialité et d'efficience."

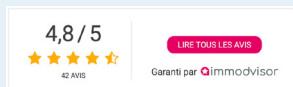
Julien Joubert - Directeur Général de Quintésens

Excellence et performance : reconnues par nos clients

Récompenses :



Avis clients :



Faites-vous accompagner pour
investir dans les SCPI

N'attendez plus !

Rencontrez un conseiller

www.groupe-quintesens.fr


QUINTÉSENS
une marque de **PLURALLE GROUPE**

Groupe Quintésens SAS • Capital social : 444 000 € • Siège social : 33 rue Joubert 75009 Paris • Immatriculée 513 840 992 RCS PARIS • N° d'enregistrement CNIL 1953217
N° de TVA intracommunautaire : FR 26 513840992 • Numéro ORIAS : 2046174 • Catégories : COBOP et COA, www.orias.fr • Quintésens est une marque déposée • Crédit photo : Adobe Stock