

## Investir dans la pierre-papier

**Argent.** Plutôt qu'un appartement, on peut investir dans l'immobilier à moindre coût en acquérant des parts d'une société.

La pierre-papier désigne les investissements réalisés dans l'immobilier à travers l'achat de parts de SCPI (société civile de placement immobilier) ou, plus rarement, d'OPCI (organisme de placement collectif en immobilier).

Pour diversifier ses placements, tout particulier peut ainsi investir dans l'immobilier avec une mise de départ peu élevée et sans avoir à se charger de la gestion des actifs immobiliers, qui est assurée par le professionnel. Ce type de placement est privilégié par les épargnants souhaitant percevoir des revenus réguliers.

La SCPI collecte des fonds et les alloue à l'acquisition et à la gestion d'immeubles, qui sont ensuite mis en location. Il existe un peu plus de 170 SCPI, pour un encours d'environ 38 milliards d'euros. Chaque type de SCPI offre des avantages distincts, en fonction de ses investissements.

### Mêmes avantages fiscaux

La majorité des fonds sont investis dans l'immobilier de bureaux, de commerces, d'entrepôts, d'entreprises, etc., en France ou à l'étranger. Les rendements sont plus élevés que pour les logements d'habitation à destination des particuliers. Mais ces SCPI procurent les mêmes avantages fiscaux que l'investissement direct. Ainsi, par exemple, souscrire des parts de SCPI « Pinel » procure une réduction d'impôt étalée sur six, neuf ou douze ans, comme pour un investissement en direct.

Pour acquérir des parts de SCPI, il faut s'adresser à une banque ou à la société de gestion de la SCPI. Tous les ans, l'investisseur perçoit des revenus correspondants au montant des loyers, au prorata des parts détenues.

La diversité des biens détenus par la SCPI limite le risque locatif. Mais les revenus ne sont pas garantis. Des locaux inoccupés, des travaux



de réhabilitation... peuvent réduire le montant des revenus. Divers frais peuvent réduire le rendement de cet investissement : des frais d'entrée de 8 à 12 % des montants investis, des frais de gestion de 8 à 10 % prélevés sur les revenus, des frais de sortie de 4 à 6 % prélevés sur le prix de cession des parts.

La fiscalité applicable aux SCPI et aux OPCIs dépend des modalités de souscription et des caractéristiques du placement souscrit.

### Un placement à long terme

Le placement dans les SCPI doit être envisagé comme un placement de long terme, de l'ordre de huit à dix-sept ans. Le portefeuille des SCPI étant investi à plus de 95 % dans l'immobilier, il est peu liquide. L'investisseur n'a aucune garantie de pouvoir revendre ses parts aisément et rapidement. Il existe également un risque de perte en capital, la valeur de vente de la part d'une SCPI pouvant être inférieure à sa valeur d'achat. En 2015, le rendement annuel moyen des SCPI était de 4,85 %, avec des niveaux de performance contrastés selon les SCPI.

À la différence des SCPI, la gestion des OPCIs est plus souple et leur actif est plus diversifié, ce qui limite les risques. Ils doivent en effet être investis à 60 % en immobilier, contre 95 % pour les SCPI. Leurs actifs doivent comprendre 10 % de liquidités pour racheter les parts des investisseurs, ce qui garantit à l'investisseur une meilleure liquidité. Néanmoins, les OPCIs ne se sont pas beaucoup développés en France. La plus grande partie des OPCIs est ainsi commercialisée auprès des investisseurs institutionnels et des entreprises.

En partenariat avec



**lafinancepourtous.com**  
LE SITE PÉDAGOGIQUE SUR L'ARGENT ET LA FINANCE

→ Retrouvez  
tous nos articles,  
actualités et décryptages !