



PATRIMOINE

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont, depuis quelques années, la nouvelle coqueluche des épargnants. Mode d'emploi d'un produit star en fonction de ses objectifs.

SCPI : comment en tirer profit ?

Depuis 2014, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) n'en finissent pas de séduire les épargnants. Publiée il y a quelques semaines par l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), la collecte nette 2017 bat un nouveau record : 6,1 milliards d'euros. C'est 15,2 % de plus qu'en 2016. Quant au taux moyen de distribution des SCPI d'immobilier d'entreprise, il s'élève à 4,43 % contre 4,64 % en 2016.

La raison de ce succès auprès du grand public s'explique évidemment par des performances qui, même en repli, dament le pion aux autres produits. Mais ce placement dans la pierre papier séduit aussi pour ses usages multiples. « *La SCPI ne doit pas être seulement utilisée à titre de diversification de patrimoine. L'achat de parts doit se faire régulièrement au fil de l'eau, dans différentes sociétés de gestion, le tout avec une durée de détention longue* », estime Jonathan Dhiver, fondateur du site MeilleureSCPI.com.

1 DOPER LE RENDEMENT DE SON CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Face à la baisse irrémédiable du rendement des fonds en euros, les assureurs ont choisi de diversifier leur panier d'unités de compte. Depuis trois ou quatre ans, c'est la mode, ils proposent des SCPI. Le site MeilleureSCPI.com recense une trentaine de SCPI sur 87 ouvertes à la souscription, proposées dans certains contrats.

Pour l'épargnant, cette poche immobilière comporte plusieurs atouts. D'abord, c'est l'occasion de doper son contrat avec des investissements affichant des rendements compris entre 4 % et plus de 6 %. Ensuite, cette solution permet de bénéficier de l'enveloppe fiscale attrayante et si particulière de

l'assurance-vie. « *Et en cas de rachats partiels réguliers, on profite du cadre favorable de l'assurance-vie et on évite celui, plus lourd, de l'imposition sur les revenus fonciers en cas de détention de parts en direct* », souligne Serge Harroch, fondateur d'Euclide Financement. En logeant les parts dans un contrat, on adopte une logique de capitalisation. Tant que les fonds immobiliers génèrent de la performance et demeurent dans le contrat, il n'y a aucun effet fiscal. L'imposition ne s'applique qu'en cas de retrait partiel ou total, selon l'âge du contrat et de la date de versement des fonds.

Enfin, dernier avantage : la liquidité d'une SCPI détenue via un contrat est meilleure que celle en direct car c'est la compagnie qui est garante de la revente et du remboursement des parts.

Attention, les banques ont tendance à proposer dans leur contrat leurs SCPI maison, qui ne sont souvent pas les plus performantes du marché. Il est donc parfois impossible d'accéder aux SCPI de sociétés de gestion indépendantes affichant des rendements au-dessus du lot.

L'autre écueil lié à l'investissement SCPI dans un contrat d'assurance-vie concerne l'empilement des frais annuels de gestion. On paie ceux de la SCPI auxquels s'ajoutent ceux de l'assureur, ce qui au final ampute un peu plus la performance. La durée de détention des SCPI étant généralement longue, vingt-cinq ans en moyenne, les parts ont tendance à se transmettre des parents aux enfants. « *Placées dans un contrat d'assurance-vie, ces parts profitent ainsi des avantages liés à la transmission et à la succession* », souligne Anthony Fradet, directeur développement et support distribution chez Amundi Immobilier.



Une sélection de SCPI en fonction de chaque objectif

NOM de la SCPI (Nom de la société de gestion)	Rendement 2017, en %	Nombre de parts minimum à la souscription	Montant minimum d'achat, en euros
Pour obtenir du rendement			
Actipierre 1 (AEW Ciloger) F	5,07	5	2.908
Epargne Pierre (Voisin) V	5,97	10	2.050
Corum (Corum AM) V	6,45	1	1.060
Pour préparer sa retraite			
Corum XL (Corum AM) V	6,58	1	185
Patrimmo Commerce (Primonial REIM) V	4,95	10	1.931
Pierval Santé (Euryale AM) V	5,05	5	5.000
Pour défiscaliser			
Multihabitation 10 (Pine) (La Française REM) F	2,00*	1	1.500
Pierre Capitalisation (Déficit Foncier) (Intergestion) F	2,00*	10	10.000

V : SCPI à capital variable
F : SCPI à capital fixe

* Rendement annuel attendu après achat, travaux et location des immeubles achetés

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURE SCPI, FÉVRIER 2018

2 PRÉPARER UNE RETRAITE IMMINENTE OU LOINTAINE

« Pour les épargnants à dix ou quinze ans de la fin de leur vie active, l'achat de parts de SCPI de rendement s'avère un bon moyen de se préparer un complément de revenu capable de prendre le relais, à terme, pour compenser la baisse de revenus la retraite venue », rappelle Arnaud Dewachter, président de l'Aspim. Aujourd'hui, compte tenu du bas niveau des intérêts, la stratégie gagnante consiste à financer cet investissement avec un prêt qui se

terminera à la fin de sa vie professionnelle. « Financer avec de l'argent emprunté entre 1,5 et 2,5 % un placement qui sert en moyenne 4,4 % donne l'occasion de profiter d'un effet de levier appréciable », explique Jean-Christophe Antoine, directeur général du groupe Voisin.

Dans une première phase, les loyers encaissés participent du remboursement de toutes ou d'une partie des mensualités du prêt. Dans le même temps, l'épargnant se constitue un patrimoine immobilier sans les soucis de la gestion locative de l'immobilier en direct.



6,1

MILLIARDS D'EUROS

La collecte nette des SCPI en 2017, 15,2 % de plus qu'en 2016, selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim).

A noter que les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers et participent ainsi de l'allègement de la fiscalité. Dans une seconde phase, une fois le crédit remboursé, ces mêmes revenus locatifs viennent doper une pension retraite.

Pour éviter de subir une fiscalité susceptible de culminer à 62,2 % en comptant les prélèvements sociaux (45 % + 17,2 %), une parade efficace consiste à n'acheter, à quelques années de la retraite, que des parts en démembrement de propriété. Ce montage juridique permet d'être titulaire, pendant de huit à dix ans, de la seule nue-propriété de la part, l'usufruit étant acquis par une entreprise. Atouts de ce scénario ? L'acquisition de telles parts ouvre droit à une décote de 15 à 35 % par rapport à sa valeur en pleine propriété. De plus, cette détention de la nue-propriété n'a d'impact ni sur l'impôt sur le revenu ni sur l'impôt sur la fortune (IFI), car la nue-propriété n'est pas comptabilisée dans le patrimoine immobilier taxable. Et en fin de démembrement, la pleine propriété des parts se reconstitue sans frottement fiscal. « En 2017, ce type d'achat a représenté 20 % de notre collecte », indique Jean-Christophe Antoine.

Pour ceux qui sont proches de la retraite et disposent de liquidités à placer pour percevoir rapidement des revenus réguliers, mieux vaut

cibler des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise réputées pour distribuer régulièrement. Une fois passé le délai de jouissance de trois à six mois, l'associé est assuré de percevoir des revenus trimestriels. « Il est parfois préférable de privilégier des SCPI ayant des immeubles hors de France (Allemagne, Pays-Bas, Belgique). Grâce aux conventions fiscales, les investisseurs français sont moins imposés car exonérés des prélèvements sociaux à 17,2 % », souligne Guillaume Eyssette, directeur associé de Gefinéo.

3 DÉFISCALISER

Les SCPI d'habitations donnent accès aux régimes fiscaux en vigueur pour l'immobilier physique soit le Pinel, le Malraux, le Monument historique et le déficit foncier. Pour ceux qui ne peuvent pas investir dans de l'immobilier résidentiel en direct, ces SCPI fiscales s'avèrent une alternative intéressante. Il existe une petite dizaine de véhicules régulièrement commercialisés.

C'est l'occasion de calibrer son investissement à l'euro près selon son effort d'épargne, sa capacité d'endettement et son niveau d'imposition. « Obligatoirement détenue sur une longue durée sans possibilité de revendre ses parts avant la liquidation du patrimoine immobilier, la SCPI fiscale adoucit, voire efface l'impôt sur le revenu », rappelle Jonathan Dhiver. Le rendement escompté (hors levier de défiscalisation) est modeste, proche de 2 %.

— Laurence Boccara

À NOTER

Les bons résultats de SCPI ces dernières années ne doivent pas occulter le fait que ce produit ne garantit en aucun cas le capital investi.