

FICHE PRODUIT INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Il existe différentes façons d'investir dans l'immobilier (directement, indirectement) mais également différents produits (SCPI, OPCI, produits défiscalisant etc.). Chaque investissement dans l'immobilier doit alors s'analyser comme un placement et être réfléchi en fonction des objectifs de l'investisseur, de ses attentes et de ses contraintes. De façon générale, l'investissement immobilier permet de développer son patrimoine ou encore ses niveaux de revenus à conditions de maîtriser les caractéristiques et les impacts de l'investissement par rapport à vos objectifs et votre situation personnelle.

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS MUTUALISES (SCPI-OPCI)

L'objectif de l'investissement mutualisé est d'investir dans l'immobilier de manière collective. Ainsi, il se concrétise par l'acquisition de parts de sociétés immobilières ou d'organismes de placements collectifs immobiliers. Le principe est simple ; ce type d'investissement permet à tout individu de créer ou développer son patrimoine immobilier sans avoir à mobiliser une somme d'investissement de départ aussi importante que dans de l'immobilier classique.

Les deux principaux produits d'investissements mutualisés sont ; les SCPI (sociétés civiles de placements immobiliers) et les OPCI (organisme de placements collectifs immobiliers)

Sur les SCPI :

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont des sociétés d'investissements collectifs ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public. Les SCPI bénéficient de l'avantage de la transparence fiscale.

L'acquisition de parts de SCPI permet à l'investisseur d'effectuer un placement proche de celui de la "pierre", et ainsi d'obtenir des revenus liés à la détention d'un patrimoine immobilier tout en ayant la possibilité d'investir des sommes modestes.

En effet, il s'agit finalement d'investir dans des sociétés qui détiennent de l'immobilier physique.

L'avantage par rapport à un investissement en direct réside dans le fait que cette société détient une pluralité d'immeubles souvent situés dans des secteurs géographiques différents et avec des typologies d'actifs diversifiées. L'investisseur bénéficie donc de la mutualisation du risque pris en investissant dans l'immobilier.

On distingue deux catégories de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) :

- les SCPI détenant un patrimoine composé d'immeubles à usage commercial (bureaux, entrepôts, boutiques, etc.). Ces actifs génèrent des revenus supérieurs à ceux de l'immobilier d'habitation et ont pour principal objectif la distribution des revenus (SCPI de rendement). Elles représentent la plupart des SCPI présentes sur le marché.
- les SCPI détenant un patrimoine à usage d'habitation (appartements, résidences, etc.). On trouve deux types de sous-catégories : les SCPI de plus-values et les SCPI avec des dispositifs fiscaux de faveur (Cf. Réduire ma fiscalité).

Le prix de souscription des parts est déterminé annuellement selon la valeur des actifs composants la SCPI augmentée des commissions et des frais nécessaires à l'acquisition des biens, et en fonction du nombre de parts émises.

Il s'agit d'un investissement sur le long terme au même titre qu'un investissement immobilier direct. Aussi, plus l'investissement est long, plus vous aurez de chances de ressortir avec une plus-value importante sur votre montant de souscription de départ. L'investissement n'est pas garanti en capital puisqu'il s'agit de parts de sociétés immobilières dont la valorisation dépend directement des fluctuations sur le marché immobilier.

Ainsi, il existe différents types de SCPI par leur composition mais aussi par leurs objectifs (défiscalisant, recherche de rendement, création de déficit foncier...). Ainsi, nous pourrions non seulement vous accompagner sur le type de SCPI idéal d'après votre situation et vos objectifs mais également sur la SCPI qui correspondrait au mieux à votre profil et à vos convictions (secteurs géographiques, immobilier de bureaux, de centre-ville, commerces etc.)

Sur les OPCI :

L'Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) est un produit d'investissement qui collecte des fonds auprès d'investisseurs particuliers et institutionnels. L'OPCI investit ensuite les fonds récoltés dans des actifs immobiliers et financiers.

Dès les investissements réalisés, l'OPCI dégage des revenus et des dividendes qu'elle va reverser aux investisseurs. A dominante immobilière, cette typologie de fonds offre une diversification de son patrimoine sans contrainte de gestion. L'OPCI est une alternative pour les possesseurs de parts de SCPI qui souhaite investir dans de nouveaux produits de rendement.

Les OPCI pourront soit être des fonds de placement immobilier (FPI) soit des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité foncière tandis que les secondes seront soumises à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Si les OPCI investissent majoritairement dans des actifs immobiliers, l'objectif est néanmoins de leur conférer une liquidité importante de par un ratio de liquidités de 10 % au minimum, alors que les SCPI doivent être investies au moins à 95 % en actifs immobiliers.

L'actif de ces structures doit donc être composé :

- D'actifs immobiliers de 60 % à 90 %,
- De liquidités de 10 % à 40 %,
- D'actifs financiers de 0 % à 30 %.

L'objet des OPCI est l'investissement immobilier locatif, réalisé directement ou indirectement, et toutes les opérations se rattachant à la location et à terme à la revente des actifs immobiliers. En aucun cas l'activité de marchand de biens ne peut être exercée. De telles structures peuvent être endettées dans la limite de 40 % des actifs immobiliers.

Il s'agit donc de produits plus liquides que les SCPI et qui peuvent être particulièrement intéressants dans le cadre du développement du patrimoine immobilier détenu indirectement. Aujourd'hui, il existe divers types d'OPCI qui peuvent être investis soit directement auprès de l'organisme soit via des contrats de placements financiers (assurance vie, contrat de capitalisation etc.). De même, cet investissement peut permettre l'obtention de revenus complémentaires dans une stratégie globale de développement patrimonial. Effectivement, ce produit permet de diversifier efficacement ses placements immobiliers tout en mutualisant risques et profits comme cela est le cas via le produit de SCPI.

L'office patrimonial Français reste évidemment à votre disposition pour vous fournir davantage d'informations sur ces produits et sur leurs particularités.