

# Le guide des

# SCPI



L'immobilier  
locatif - sans  
ses contraintes



Des rendements  
attractifs



Une mutualisation  
des risques



Une large variété  
de SCPI



Acheter des parts de SCPI permet d'investir dans de l'immobilier locatif sans contraintes. Vous devenez propriétaire, et percevez des revenus réguliers. Linxea vous permet d'accéder à un large choix de SCPI.

# Sommaire

- Qu'est-ce qu'une SCPI ? [p.3](#)
- Les SCPI en chiffres [p.4](#)
- Quels sont les avantages et contraintes d'une SCPI ? [p.6](#)
- Comment investir en SCPI ? [p.8](#)
- SCPI en direct ou en assurance-vie ? [p.15](#)
- Comment limiter ma fiscalité en SCPI ? [p.17](#)
- Comment choisir mes SCPI ? [p.19](#)
- Investir en SCPI avec Linxea [p.22](#)
- Lexique SCPI [p.23](#)



# Qu'est-ce qu'une SCPI ?

## Définition

- La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un moyen simple d'investir dans l'immobilier, sans les contraintes de l'immobilier traditionnel. Elle permet de devenir propriétaire (**associé**) d'un **parc immobilier**.
- En tant qu'épargnant, vous achetez des parts d'une SCPI gérée par des professionnels de l'immobilier : **la société de gestion, agréée par l'AMF** (Autorité des Marchés Financiers), investit l'épargne récoltée en achetant des biens immobiliers et en sélectionnant les locataires.
- Les loyers collectés sont ensuite **distribués aux associés au prorata** du nombre de parts détenues, généralement chaque trimestre.



Bon à savoir : Avec les SCPI vous bénéficiez aussi des éventuelles plus-values immobilières à travers la revalorisation de vos parts, en plus des loyers distribués.

## En résumé

### Comment fonctionne une SCPI ?



J'achète des parts de SCPI en direct



Délai de jouissance de 3 à 6 mois nécessaires à la société de gestion pour investir mon épargne



La SCPI acquiert des immeubles



Les locataires doivent payer un loyer



Des revenus potentiels me sont distribués grâce aux loyers payés



# Les SCPI en chiffres en 2023



Capitalisation :

90,08 milliards d'€

Nombre de SCPI :

216

Rendement moyen\* :

4,52%

Collecte :

7,7 milliards d'€

Nombre de sociétés  
de gestion :

45

## Le marché des SCPI

- Il existe une **multitude de SCPI** investissant dans différents **secteurs** (bureaux, commerces, hôtellerie, santé, logistique, etc.) et couvrant plusieurs **zones géographiques** (en France, en Europe, et même Outre-Atlantique)
- Vous pourrez, accompagné par Linxea Immo, construire une **allocation diversifiée** composée de plusieurs SCPI.
- Plus de 200 SCPI gérées par une quarantaine de sociétés de gestion : cela représente aujourd'hui une capitalisation globale d'environ 90 milliards d'euros.
- En 2023, les SCPI ont distribué un **rendement moyen\* de 4,52%**

*\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*



Le guide  
des SCPI

# Avantages et risques

# Avantages et risques d'une SCPI

## ✓ Absence de gestion locative

La société de gestion effectue l'ensemble des **tâches liées à la gestion du parc immobilier** : sélection des immeubles et des locataires, paiement des charges, réalisation des travaux, collecte et distribution des loyers, etc.

## ✓ Accessibilité de l'investissement

Le **minimum** requis par SCPI varie **entre 200€ et 10 000€** environ. La plupart des SCPI sont donc accessibles avec un montant d'investissement relativement faible, comparativement à de l'investissement immobilier traditionnel.

## ✓ Diversification et Mutualisation du risque

Chaque SCPI est investie sur de **nombreux biens immobiliers**, loués à plusieurs locataires. Elle peut investir dans plusieurs **secteurs d'activités** et **plusieurs pays**. Cette diversification permet de mutualiser le risque, et de construire un portefeuille SCPI diversifié.

## ✓ Multitude des modes de détention

Les SCPI sont disponibles **en direct** : en **pleine propriété** et en **démembrement** de propriété. Il est également possible de contracter **un crédit** pour financer ses parts de SCPI. Elles sont par ailleurs disponibles, pour certaines d'entre elles, en **unités de compte** au sein des **contrats d'assurance-vie et PER**.

## ⚠ Investissement long terme

L'horizon de placement de tout investissement immobilier est long. Les parts de SCPI obéissent à la même règle : l'horizon de placement doit être supérieur ou égal à 8 ans minimum.

## ⚠ Risque de perte en capital

Les valeurs des parts de SCPI sont soumises aux fluctuations du marché immobilier. La valeur de part est néanmoins fixée dans un tunnel -10% / +10% par rapport à la valeur réelle des actifs immobiliers.

## ⚠ Revenus non garantis

Les loyers distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse et ne sont pas garantis.

## ⚠ Risque de liquidité

Le sous-jacent d'une SCPI est composé de biens immobiliers. La revente des parts peut s'avérer plus ou moins longue en fonction des demandes de retrait en cours.



Le guide  
des SCPI

# Comment investir en SCPI ?

# Comment investir en SCPI ? \*

## Pleine propriété

### Fonctionnement de la pleine propriété

- La **SCPI distribue sur votre compte** bancaire les **revenus associés** à vos parts, de façon **trimestrielle ou mensuelle** pour certaines SCPI
- Avant d'obtenir vos premiers revenus, il convient d'attendre l'expiration d'un **délai de jouissance** (cf. lexique)



Attention, l'horizon de placement recommandé est de 8 à 10 ans minimum

### Les avantages de ce mode de souscription

- ✓ Obtenir dans l'immédiat des **revenus complémentaires**
- ✓ Conserver la **possibilité de revendre** ses parts (en fonction de la **liquidité** existante - cf. lexique)

### Pour quels objectifs ?

- Valoriser des liquidités disponibles
- Percevoir un complément de revenus réguliers
- Horizon de placement long
- S'exposer à l'immobilier sans les contraintes d'une gestion traditionnelle

> SCPI référencées chez Linxea

\* Souscriptions soumises à conditions



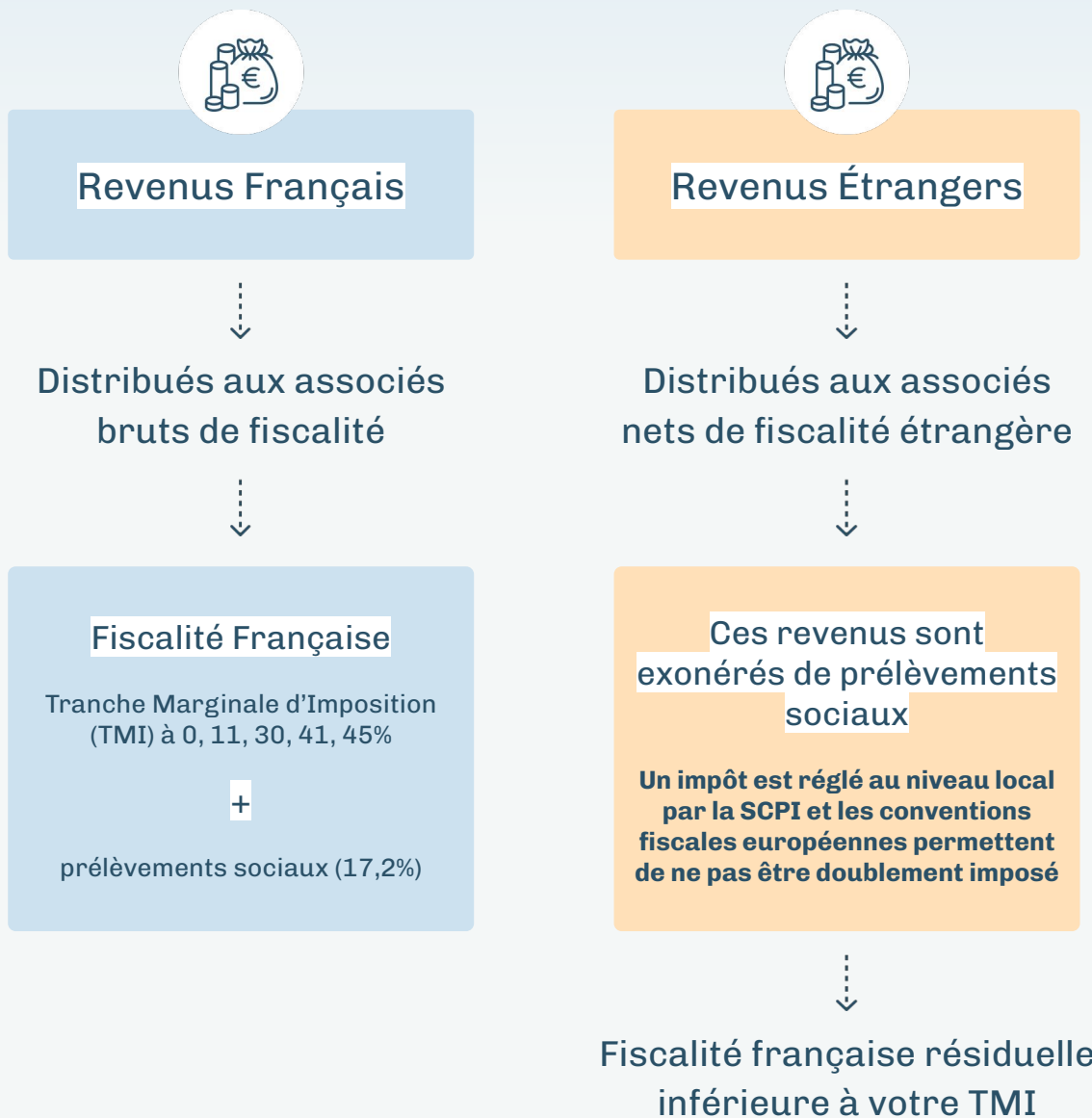


# Comment investir en SCPI ?

## Pleine propriété

### La fiscalité associée aux revenus distribués

Selon les zones géographiques dans lesquelles la SCPI est investie, elle vous distribuera des **revenus français et/ou étrangers**. La fiscalité à payer sera la suivante selon les cas :



Bon à savoir : Si la SCPI investit en France et à l'étranger, la fiscalité appliquée dépendra du lieu d'origine des loyers au prorata. A partir d'une TMI supérieure ou égale à 30%, nous recommandons de privilégier les SCPI étrangères afin de maîtriser le volet fiscal.



# Comment investir en SCPI ? \*

## Nue-propriété temporaire

### Fonctionnement de la nue-propriété

- Le démembrement de propriété consiste à diviser la pleine propriété en 2 parties : nue-propriété et usufruit
- Vous **choisissez la durée du démembrement** (entre 3 et 20 ans)
- En tant que nu-propiétaire, vous ne percevez **pas de loyers** pendant cette durée
- En contrepartie, vous achetez vos parts à un **prix décoté**
- **A l'échéance** du démembrement : **aucune fiscalité** à payer **ni formalité** à effectuer. Vous récupérez de façon naturelle vos parts en pleine propriété et commencez à percevoir vos loyers..

### Les avantages de ce mode de souscription

- ✓ Le prix de part des SCPI est décoté : pour le même montant investi, vous achetez un **nombre de parts plus important**
- ✓ Vous **n'alourdissez pas votre fiscalité** actuelle car vous ne percevez pas de loyers
- ✓ Les parts en nue-propriété ne sont **pas soumises à l'IFI**
- ✓ Vous percevez des loyers à échéance (au terme de la durée choisie) sur un **capital plus important**

### Pour quels objectifs ?

- Liquidités disponibles à valoriser sur le long terme
- Besoin de revenus complémentaires différés et non immédiats
- Préparation d'un départ à la retraite, étude des enfants, prévision d'une baisse de revenus, etc.
- Investir en immobilier sans être assujetti ou alourdir votre IFI

> SCPI en nue-propriété



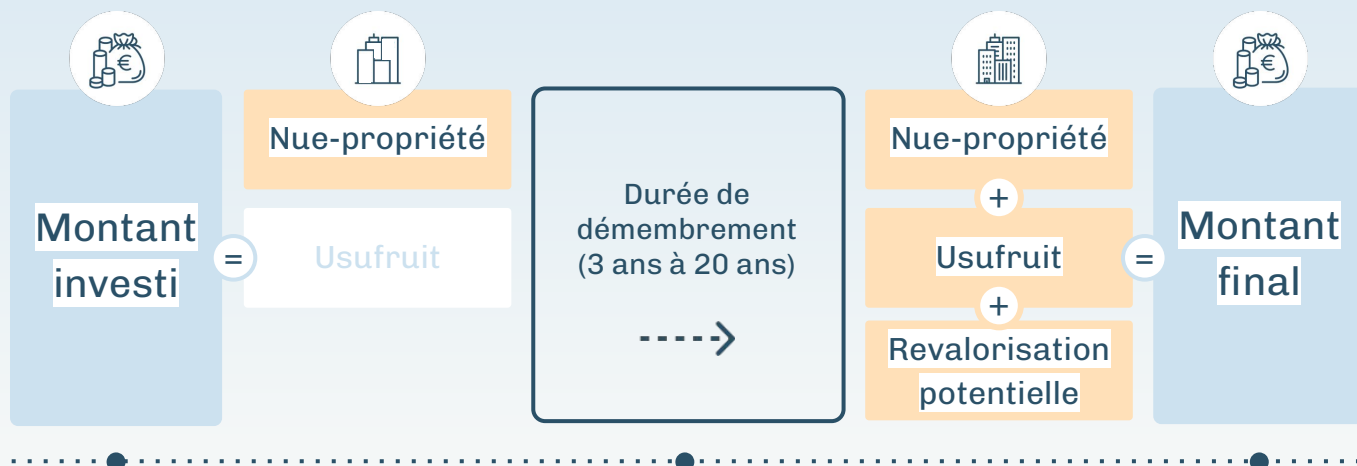
Bon à savoir : Il est possible d'investir en nue-propriété sur des parts de SCPI étrangères afin d'anticiper la fiscalité associée aux futurs loyers. Toutes les SCPI sont éligibles au démembrement.

\* Souscriptions soumises à conditions



# Comment investir en SCPI ?

## Nue-propriété temporaire



## Un exemple d'investissement

Choisir la SCPI souhaitée <b>Pierval Santé</b>	Durée du démembrement <b>10 ans</b>	Montant à investir en nue-propriété <b>100 000 €</b>
---	--	---

### Résultat de la simulation

**-32%**  
de décote sur le prix de la part

Nombre de part  
**721**

Prix de la part en nue-propriété  
**138,72 €**

Le montant exact de votre investissement en nue-propriété  
**100 017,12 €**

Soit un montant en pleine propriété de :

**147 084 €**

+ La revalorisation potentielle du prix de la part

à l'issue des 10 ans de démembrement

> Accéder au simulateur



# Comment investir en SCPI ? \*

## Investir à crédit

### Fonctionnement d'un crédit SCPI chez Linxea

- **Le principe** : Vous empruntez une somme afin de faire l'acquisition de parts de SCPI. Les loyers distribués par vos parts de SCPI vous permettent de **rembourser une grande partie de votre mensualité** de crédit. Il convient de déterminer un effort d'épargne souhaité (cf. lexique)
- **Le déroulé du projet** : vous complétez une **fiche patrimoniale**. Nous **sélectionnons l'offre de crédit** la plus adaptée à votre projet, grâce à nos **partenariats avec des courtiers** en crédit, et vous conseillons sur le choix des SCPI. Nous suivons le bon **avancement de votre dossier** de crédit avec la banque. Vous signez vos **offres de prêt** et nous enregistrons vos souscriptions SCPI

### Les avantages de ce mode de souscription

- ✓ **Effet de levier** : le crédit permet une **création de patrimoine**. En effet, les loyers perçus remboursent une partie importante de votre mensualité.
- ✓ Obtention de **revenus complémentaires à terme**
- ✓ **Déductibilité des intérêts** d'emprunt de vos loyers SCPI : la fiscalité en est allégée
- ✓ Utilisation de votre **capacité d'épargne régulière**, tout en **conservant votre épargne constituée** pour d'autres projets

### Pour quels objectifs ?

- Capacité d'emprunt et capacité d'épargne disponibles
- Constitution de patrimoine sur le long terme
- Besoin de revenus complémentaires différés



Bon à savoir : Il est possible de financer des SCPI étrangères à crédit. Nous proposons des crédits sans apport et sur des durées allant parfois jusqu'à 25 ans.

\* Souscriptions soumises à conditions



# Comment investir en SCPI ?

## Investir à crédit



[> Fiche patrimoniale](#)

## Un exemple d'investissement

### 1. J'emprunte (montant, durée, taux)

Montant de l'emprunt

150 000 €

Durée du crédit

20 ans

Taux de l'emprunt

4,50 %

### 2. Je rembourse un emprunt mensuel

Montant à payer

949 € / mois + 113 € / mois

Mensualité de crédit

Fiscalité moyenne

-

Montant perçu

563 € / mois

Loyers encaissés

=

Montant investi

499 € / mois

Effort d'épargne

### 3. Je profite à la fin de mon investissement

Votre patrimoine  
IMMOBILIER - SCPI

150 000 €

Vos revenus  
MENSUELS - LOYER

563 € / mois

[> Accéder au simulateur](#)

Le guide  
des SCPI

# SCPI en direct ou SCPI en assurance-vie ?

# SCPI en direct ou SCPI en assurance-vie ?

Le choix du mode de détention dépend de vos objectifs d'investissement. Vous avez d'ailleurs la possibilité de cumuler ces deux façons d'investir.

Critères	SCPI en assurance-vie	SCPI en direct
Frais de gestion	Environ 12% + 0,5% / 0,6% annuels	Environ 12%
Frais de souscription	En moyenne 8% - SCPI sans frais	En moyenne 10% - 12% - SCPI sans frais
SCPI disponibles	Liste restreinte par l'assureur	Toutes les SCPI *
Liquidité	Garantie par l'assureur	Non garantie
Délai de jouissance	Réduit (1 mois)	3 à 6 mois
Versement des loyers	Au sein du contrat (certains assureurs ne distribuent que 85% ou 90% des loyers)	Sur le compte bancaire à 100%
Démembrement	Non	Oui
Crédit	Non	Oui
Transmission	Cadre fiscal de l'assurance-vie	Aucun avantage

\* disponibles chez Linxea Immo



Le guide  
des SCPI

# Comment limiter ma fiscalité en SCPI ?



# Comment limiter ma fiscalité en SCPI ?

## Investir sur des SCPI européennes

- Les revenus issus des SCPI qui investissent hors de France sont **exonérés de prélèvements sociaux**
- Vous recevez sur votre compte des loyers nets de fiscalité étrangère (la SCPI devant s'acquitter d'un impôt à l'étranger)
- Afin d'éviter la double imposition, les conventions fiscales internationales vous permettent de régler seulement le reliquat de fiscalité (grâce au crédit d'impôt ou au calcul d'un taux effectif global)

## Investir en nue-propriété temporaire

Le démembrement de propriété est un outil patrimonial puissant. En effet, pour le même montant investi, vous achetez un **nombre de parts plus important**. **D'un point de vue fiscal, cela permet de :**

- **Ne pas alourdir sa fiscalité actuelle** (pas de revenus distribués pendant la période du démembrement)
- **Ne pas déclarer les parts de SCPI à l'IFI** (c'est à l'usufruitier que cela incombe)
- **Anticiper sa future fiscalité** en investissant sur des SCPI européennes en nue-propiété



Ainsi, de manière générale, on estime l'impôt sur le revenu résiduel au calcul suivant :

Tranche Marginale d'Imposition

– Taux moyen d'imposition



Le guide  
des SCPI

# Comment choisir mes SCPI ?

# Comment choisir mes SCPI ?

## Critères de sélection

Les critères principaux à observer avant de sélectionner une SCPI sont les suivants :

Capitalisation (taille de la SCPI)

Diversification géographique et sectorielle

Répartition des locataires

Rentabilité locative

Taux d'occupation financier / Taux d'occupation physique

Année de construction des biens

Société de gestion : qualité de gestion, historique, santé financière

Stratégie de la SCPI à long terme

## Exemple de portefeuille SCPI

Sur la base de votre situation, de votre projet et des critères cités ci-dessus, nous vous accompagnons dans la construction d'une allocation de plusieurs SCPI.

A titre d'exemple, le portefeuille ci-après permettrait un investissement sur plusieurs sociétés de gestion, stratégies, ou encore zones géographiques et secteurs d'activité.

**COEUR D'EUROPE** - SCPI diversifiée européenne - **25%**

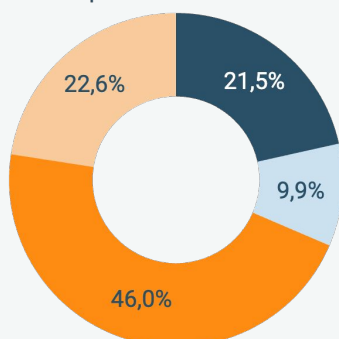
**EPARGNE PIERRE EUROPE** - SCPI diversifiée européenne - **25%**

**ACTIVIMMO** - SCPI thématique (logistique) franco-européenne - **25%**

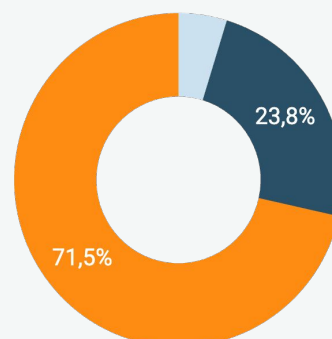
**PIERVAL SANTE** - SCPI thématique (santé) franco-européenne - **25%**

Les graphes permettent d'avoir une vision d'ensemble de la diversification du portefeuille :

Répartition sectorielle



Répartition géographique



● Bureaux ● Commerces ● Activités / Entrepôts ● Santé / Education

● Paris/Île de France ● Régions françaises ● Europe

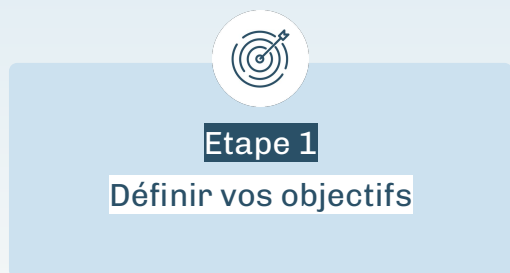


Le guide  
des SCPI

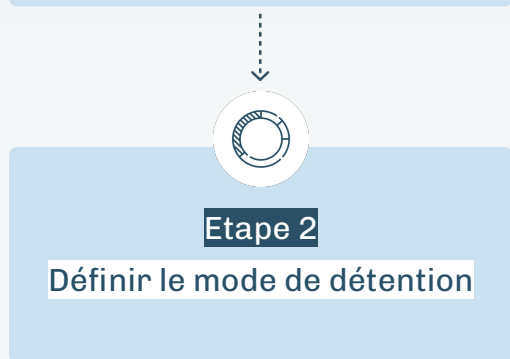
# Investir en SCPI avec Linxea

# Investir en SCPI avec Linxea

Accompagné d'un expert en investissement immobilier, nous mettons en place un portefeuille SCPI adapté à votre situation et objectifs patrimoniaux.



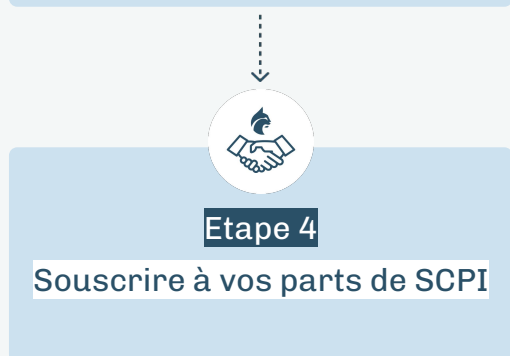
- Obtenir un complément de revenus immédiat ou différé
- Investir vos liquidités ou utiliser votre capacité d'emprunt
- Préparer votre retraite ou votre transmission



- Pleine propriété
- Nue-propriété temporaire
- Crédit
- Assurance-vie



- SCPI françaises
- SCPI européennes
- Création d'un portefeuille SCPI adapté à votre situation patrimoniale



- Nous préparons vos dossiers de souscription et vous proposons une signature 100% dématérialisée
- Vous visualisez votre investissement au sein de votre Espace Client Linxea.
- Nous restons disponibles pour vous accompagner tout au long de votre investissement



> Contactez nous



Le guide  
des SCPI

# Lexique SCPI

# Lexique SCPI (1/4)

## Valeur de part / Prix de souscription

Le prix de souscription d'une SCPI est fixé par la société de gestion, s'appuyant sur la valeur du patrimoine (cette dernière correspond à la valeur de reconstitution).

- Le prix de souscription ne doit pas s'éloigner de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.
- Le prix de souscription comprend des frais de souscription.

## Valeur de retrait

Elle représente la valeur obtenue pour la revente d'une part de SCPI et est obtenue en calculant la différence entre : le prix de souscription de la part et les frais de souscription de la SCPI, fixés par la société de gestion

## Valeur de réalisation

Celle-ci correspond à l'estimation vénale de l'ensemble des biens immobiliers détenus par la société de gestion, à laquelle il faut additionner les autres actifs comme la trésorerie disponible.

## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution se calcule en additionnant les éléments suivants :

- La valeur de réalisation
- L'ensemble des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine immobilier de la SCPI à l'identique (en particulier les droits de mutation, c'est-à-dire les taxes perçues par les collectivités locales et l'Etat lors d'une vente immobilière, et les frais de souscription).

En d'autres termes, il s'agit du montant total que les épargnants devraient rassembler pour reconstituer à l'identique le patrimoine de la SCPI. Les frais dont il est question dans le calcul comprennent entre autres les frais d'actes, les frais de recherches et autres commissions.



# Lexique SCPI (2/4)

## Capitalisation

La capitalisation est calculée en multipliant le nombre de parts en circulation par le prix d'exécution. On obtient alors la valeur totale de la SCPI, autrement dit le montant théorique qui permettrait le rachat des parts des épargnants dans leur intégralité.

## Délai de jouissance

Ce délai correspond à la période pendant laquelle l'épargnant doit patienter avant de percevoir ses premiers dividendes. En effet, ce temps est nécessaire aux équipes d'investissement pour trouver les opportunités sur les différentes zones géographiques et secteurs d'activité d'implantation. Il permet d'identifier les immeubles à acquérir, négocier le prix, effectuer les vérifications techniques (notamment sur l'état de l'immeuble et la santé financière du locataire), etc. Il permet également de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés.

## Report à nouveau (RAN)

Le RAN est une réserve financière mise en place afin de pallier d'éventuelles fluctuations de revenus. Il peut permettre, pour une SCPI, de lisser le rendement.

## Effet de levier

L'effet de levier est la possibilité de pouvoir augmenter sa capacité d'investissement grâce à un crédit. Pour un emprunteur, un crédit lui permet d'acheter plus de parts de SCPI que s'il avait uniquement utilisé ses liquidités. Une SCPI peut également avoir recours à l'endettement et bénéficier de l'effet de levier, pour une partie de sa collecte.





# Lexique SCPI (3/4)

## Frais de souscription

Les frais de souscription d'une SCPI sont inclus dans le prix de la part et sont généralement compris **entre 8 et 12%**, en fonction des SCPI. Ils correspondent à la rémunération du service rendu pour la recherche des biens en vue de consolider le patrimoine (frais de notaire et de rémunération des intermédiaires notamment).

Ces frais ne sont **prélevés qu'en cas de revente des parts**. Les loyers sont calculés sur le montant investi et non sur le montant net de frais.

## Frais de gestion

Ces frais permettent d'assurer la gestion annuelle du parc immobilier et le fonctionnement quotidien de la SCPI. Ils servent également à payer la publication trimestrielle des résultats et performances, à organiser les AG, à payer les experts indépendants.

La société en charge de la gestion locative va s'occuper de toutes les démarches nécessaires à la bonne administration du patrimoine, à l'entretien des immeubles et à l'encaissement des loyers. Ces frais sont généralement compris entre 10 et 15%, en fonction des SCPI. Les **rendements** sont toujours **annoncés et distribués nets de frais de gestion**.

## Société de gestion

Structure destinée aux placements, la société de gestion de portefeuille est une entité, à laquelle un particulier ou un professionnel, confie des fonds à investir.

Agréée par l'autorité des marchés financiers, cette entreprise d'investissement peut gérer des portefeuilles individuels, des placements collectifs ou de l'immobilier.



# Lexique SCPI (4/4)

## Bulletin trimestriel

Le bulletin trimestriel d'information est un document obligatoirement établi par la société de gestion de toute SCPI, qui le diffuse ensuite auprès de chaque épargnant. Il contient des éléments chiffrés qui se rapportent à la période analysée, autrement dit au trimestre de référence.

Les informations en question offrent une vision globale de l'activité de la structure d'investissement grâce à des indicateurs clés et des synthèses établies par des experts. Parmi les événements marquants au cours du trimestre de référence, on peut citer les nouvelles acquisitions, les cessions ainsi que les distributions de dividendes.

## Rapport annuel

Ce document est établi à la fin de chaque exercice pour informer les épargnants de la situation globale de la SCPI. Il s'agit d'un rapport composé de plusieurs rubriques, qui détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobiliers.

## Effort d'épargne

Lors de la contraction d'un crédit pour financer des SCPI : les loyers distribués par les SCPI permettent de rembourser une partie de la mensualité de crédit, la différence à régler constitue ce que l'on appelle l'effort d'épargne.

## Taux d'occupation financier

Ce ratio est calculé en divisant le total des loyers et indemnités facturés par le total des loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués (les locaux vacants sont pris en compte à la valeur locative de marché)

## Taux d'occupation physique

Ce ratio se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

