



SCPI, OPCI Grand Public, SCI ACAVI : des alternatives à l'achat immobilier

 02/10/2020



Investir dans l'immobilier peut être une bonne solution pour préparer votre retraite. Mais acheter un logement n'est pas la seule option : vous pouvez également acquérir des parts d'immeubles ou de parcs immobiliers. C'est ce qu'on appelle parfois la « pierre papier ». Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) Grand Public, Société Civile Immobilière (SCI), SCI ACAVI présentent des avantages et des

inconvénients distincts. En investissant judicieusement dans l'immobilier via l'une ou l'autre de ces formules, vous pouvez compléter de façon appréciable votre future pension de retraite.

La « pierre papier » : de quoi s'agit-il ?

Le marché de l'immobilier ne se limite pas à l'achat et à la vente de logements de particulier à particulier. Il existe également ce qu'on appelle la « pierre papier ». Ce sont des produits financiers contenant des participations dans l'immobilier locatif. Il existe 3 grandes catégories de produits de ce type accessibles aux particuliers.

La Société civile de placement immobilier (SCPI)

C'est une société qui investit exclusivement et directement dans des logements et des bureaux. Née dans les années 1970, c'est une modalité de placement immobilier qui reste très courue. Fin 2018, les SCPI totalisaient 55,4 Mds € d'actifs – essentiellement détenus par des SCPI « immobilier d'entreprise », qui investissent dans des bureaux et des commerces (51,6 Mds). Il existe également des SCPI spécialisées dans le résidentiel, souvent adossées à un dispositif fiscal de type « [loi Pinel](#) ».

A noter : la loi Pacte a élargi l'objet d'investissement des SCPI en leur permettant de détenir, à titre accessoire, des biens mobiliers et meublants (type panneaux photovoltaïques) mais également de détenir un immeuble via une SCI ayant une participation dans une autre SCI et de détenir des actifs immobiliers par l'intermédiaire d'une société de capitaux. Mais attention, ça n'est pas applicable pour les SCPI détenues via l'assurance vie.

L'Organisme de placement collectif en immobilier (OPCI)

L'OPCI Grand Public est la version de l'OPCI accessible à tous, un produit financier qui combine des placements dans l'immobilier et des placements en actions et autres titres. Ces organismes doivent détenir au moins 60 % d'actifs immobiliers (dont au moins 51 % directement), mais ils peuvent également investir sur les marchés financiers.

Créé en 2008, l'OPCI Grand public a connu un succès grandissant au cours des années récentes, atteignant les 19,3 milliards d'actifs au 1^{er} trimestre 2020 (source : IEIF).

La Société civile immobilière Assurance à capital variable immobilier (SCI ACAVI)

Contrairement à l'OPCI, elle ne peut pas investir dans des titres non immobiliers.

La SCI est le plus souvent connue dans le cadre d'opérations immobilières entre particuliers, par exemple pour organiser l'indivision d'une maison familiale, ou pour acheter une résidence de vacances à plusieurs... Mais la SCI peut également être un outil financier « professionnel » pour organiser un portefeuille immobilier, dont on pourra acheter des parts par le biais d'un [contrat d'assurance vie](#). Il s'agit alors d'une SCI ACAVI.

Acheter des produits financiers immobiliers « pierre papier » : pour quoi faire ?

Si vous êtes tenté par l'immobilier, non pas pour vous constituer un patrimoine, mais pour en percevoir les revenus, l'achat de parts dans des fonds immobiliers constitue une alternative intéressante. Précisons que ces 2 stratégies

d'investissement sont bien sûr parfaitement compatibles ! Il est possible et même souhaitable de [diversifier son épargne pour la retraite](#).

Comment mutualiser et limiter les risques du "pierre papier" ?

Les parts d'organismes de placement immobilier sont accessibles à partir de quelques centaines d'euros. Vous pouvez ainsi « doser » votre investissement en fonction de vos liquidités, sans vous engager dans l'achat d'un logement entier.

En outre, investir dans la « pierre papier » permet de bénéficier des rendements de l'immobilier en limitant les risques, de plusieurs manières :

- La gestion du portefeuille est confiée à des professionnels, ce qui constitue à la fois un gain de temps et de fiabilité ;
- Les risques sont mutualisés : les fonds, en principe, pratiquent une politique d'investissement équilibrée, et savent répartir les risques entre différents types d'actifs immobiliers (et mobiliers dans le cas des OPCV).

Générer un capital et un revenu

Les fonds vous versent un revenu, correspondant à votre investissement. Ce revenu provient notamment de la distribution des loyers perçus par le fonds. Dans le cas des SCPI, vous pouvez également bénéficier d'avantages fiscaux.

L'investissement dans ces fonds n'est pas forcément limité à vos liquidités disponibles : il est possible d'emprunter pour acheter des parts de SCPI (mais pas d'OPCI).

Ces investissements s'inscrivent bien dans une logique de placement à long terme, à envisager pour préparer votre retraite. Ils vous permettent de faire fructifier votre épargne et, si vous empruntez, de vous constituer un capital qui pourra, plus tard, être mobilisé pour vos projets – notamment immobiliers – ou compléter vos revenus quand vous aurez cessé votre activité professionnelle !

Où acheter des parts d'OPCI, SCPI, SCI ACAVI ?

Il existe une différence importante entre OPCV et SCPI d'une part et SCI d'autre part.

Les OPCV et les SCPI peuvent être souscrites auprès d'un établissement financier :

- directement avec votre compte-titres, ouvert auprès de votre banque,
- ou indirectement, via des unités de compte au sein d'un [contrat d'assurance vie](#), dans les contrats qui le proposent.

En tant que particulier, vous ne pourrez pas en revanche acheter de parts de SCI directement auprès d'un organisme bancaire. Elles ne peuvent s'acheter qu'en unités de compte, dans certains contrats d'assurance vie. Si cette option est offerte au sein de votre contrat, la liste des supports disponible est indiquée dans la liste des unités de compte offerte sur votre contrat.

Comment choisir son placement « pierre papier » ?

Choisir le contenu du portefeuille

L'OPCI, la SCI et la SCPI se distinguent d'abord par le contenu de leur portefeuille de placements. Uniquement des biens immobiliers pour la SCPI. Pour la SCI ACAVI (dont les parts s'acquièrent uniquement dans le cadre de contrats d'assurance-vie), des biens immobiliers ou des investissements immobiliers indirects. Pour l'OPCI, un mélange de biens immobiliers (au moins 51 %), d'investissements immobiliers indirects (au moins 60 % pour la somme de ces 2 catégories), et enfin de placements sur les marchés financiers et de liquidités.

Si vous souhaitez vous limiter à l'immobilier pur, il vaut mieux vous tourner vers la SCPI ou la SCI ACAVI. L'OPCI sera un moyen de détenir des actifs un peu plus diversifiés et plus liquides : vous pourrez plus facilement les revendre si vous souhaitez récupérer votre investissement.

Mesurer perspective de rendement et risque

SCPI comme OPCI présentent une dose de risque, mais ce risque diffère un peu. Les SCPI sont plus sensibles aux fluctuations de l'immobilier, puisqu'elles dépendent entièrement de ce marché. La SCPI est un fonds qui distribue des revenus, recommandé pour un investisseur qui cherche des compléments de revenus immédiats tout en se constituant un capital immobilier. Dans le même temps, elles sont imperméables au risque boursier, à la différence des OPCI, dont une partie des actifs est investie en bourse. L'OPCI est donc plutôt recommandé pour des investisseurs qui cherchent à diversifier et à valoriser un capital sur le long terme.

Là encore, la stratégie de chaque fonds doit être jugée pour elle-même. Le marché de l'immobilier est divers, et il y a de nombreuses façons de se constituer un portefeuille de valeurs immobilières comme de valeurs mobilières.

Mesurer son besoin de liquidité et vérifier les frais

L'OPCI a l'avantage pour ce qui est de la liquidité, c'est-à-dire de la facilité qu'il y a pour vous à acheter et vendre des parts. Il n'est pas toujours possible d'acheter des parts de SCPI : il faut que la société qui la gère émette des parts ou que des porteurs en revendent. Et pour revendre, il faut parfois un délai de plusieurs mois. Dans le cas de l'OPCI, vous pouvez acquérir des parts quand vous le voulez, et le délai pour les revendre n'excède pas 2 mois en général. De plus, vous pouvez acheter des parts d'OPCI à partir de quelques centaines d'euros alors que les parts de SCPI sont généralement accessibles à un minimum de 1 000 €.

Cette barrière plus haute à l'achat est accentuée par le fait que les SCPI pratiquent des frais importants à l'entrée (de l'ordre de 10 % hors taxe). Les OPCI prélèvent des frais plus modérés (de l'ordre de 3.5 % avec un maximum de 6 %). En revanche, les frais de gestion sont généralement plus élevés pour les OPCI.

Autre différence, vous ne pouvez pas emprunter pour acheter des parts d'OPCI. Pour les SCPI, c'est possible. À noter que les SCPI et les OPCI peuvent avoir recours au levier bancaire lors de l'acquisition des immeubles. L'endettement est mesuré à travers la ratio LTV (Loan To Value). Le LTV est généralement faible dans les SCPI (de l'ordre de 10 %-15 %) versus 40 % max de la valeur des actifs immobiliers pour les OPCI.

Tous ces paramètres sont à prendre en compte avant de faire votre choix. Dans tous les cas, si vous n'êtes pas un spécialiste du marché immobilier, il est judicieux de se faire accompagner par son conseiller.

Les points à surveiller avec les fonds immobiliers

Tous les fonds immobiliers ne se valent pas ! Il est important de bien vous renseigner sur les stratégies et les rendements des organismes dans lesquels vous investissez.

Souvenez-vous qu'en achetant des parts d'OPCI ou de SCPI, vous ne choisissez pas les immeubles dans lesquels vous investissez : c'est l'organisme qui définit sa stratégie de placement. La fiabilité de sa gestion est donc importante. Il peut également être intéressant de diversifier vos investissements et sélectionnant plusieurs fonds différents.

Soulignons pour finir une différence évidente mais majeure : en achetant des parts d'OPCI ou de SCPI, vous n'acquerez aucun logement que vous puissiez un jour ou l'autre habiter ! C'est un choix distinct et complémentaire de [l'achat immobilier](#).

Vérifier les impacts fiscaux au regard de votre situation

Les règles fiscales varient suivant les produits immobiliers et suivant la façon dont vous les achetez (directement ou via l'assurance-vie). Les revenus des SCPI sont soumis à la fiscalité des revenus immobiliers, tandis que ceux des OPCV acquittent la « [flat tax](#) », ou prélèvement forfaitaire unique (PFU). Les revenus des SCPI, OPCV et SCI inclus dans un contrat d'assurance-vie sont soumis à la [fiscalité de l'assurance-vie](#), avantageuse dans la perspective d'un investissement à long terme.

La fiscalité, en cas de décès du propriétaire des parts, diffère également selon que vous achetez en direct (droits de succession normaux) ou via l'assurance-vie (fiscalité avantageuse de l'assurance vie en cas de décès).

[En savoir plus sur la fiscalité des produits financiers immobiliers](#)

Ce qu'il faut retenir des alternatives à l'achat immobilier

Il est possible [d'investir dans l'immobilier](#) sans acheter directement un logement : c'est la « pierre papier ». Investir dans la « pierre papier » est un bon moyen de diversifier son épargne et de préparer sa retraite, en se constituant un capital et un complément de revenus, sans être tenu d'investir des sommes très importantes.

Il existe 3 principaux types de produits accessibles au particulier : la SCPI, la SCI, l'OPCI grand public.

- La SCPI et la SCI ACAVI sont investies dans des biens immobiliers (plus exclusivement depuis que la loi Pacte confère à la SCPI la possibilité d'investir à titre accessoire dans des biens meubles et meublants) ;
- L'OPCI est un placement constitué en majorité de biens immobiliers, mais également de actifs financiers (foncières cotées et/ou obligations de foncières).

Des modalités d'investissement différentes :

- On peut investir directement ou via l'assurance vie en SCPI et OPCV ;
- On peut investir uniquement via l'assurance vie pour les SCI ACAVI.

Les SCPI sont moins volatiles que les OPCV mais l'OPCI est plus liquide et davantage accessible (dès quelques centaines euros).

Avant d'investir, il est nécessaire de vérifier les biens gérés dans l'organisme choisi, et de comparer les performances et

les frais. Dans tous les cas, il est conseillé de se faire accompagner par un spécialiste.

Sources :

<http://www.patrimia.com/fr/blog/2017/06/16/assurance-vie-sci-sci-opci>

<https://www.pierrepapier.fr/indicateurs/capitalisation-des-sci/>