

Sommaire du dossier

> Les meilleures solutions pour vivre de son patrimoine

[MASQUER LE SOMMAIRE](#)

Les meilleures solutions pour vivre de son patrimoine - 20/08/15 à 15:09 - Investir.fr

Les atouts de la rente et ses faiblesses - 20/08/15 à 15:17 - Investir.fr

Les placements à privilégier pour les revenus - 20/08/15 à 15:26 - Investir.fr

[SCPI, des revenus sans y penser](#) - 20/08/15 à 15:31 - Investir.fr

Utiliser intelligemment un PEA de plus de huit ans - 20/08/15 à 15:36 - Investir.fr

Quatre cas pratiques : des montages adaptés à chaque profil - 20/08/15 à 15:39 - Investir.fr

SCPI, des revenus sans y penser

20/08/15 à 15:31 - Investir.fr 0 [Commentaire\(s\)](#)



Crédit photo : Shutterstock

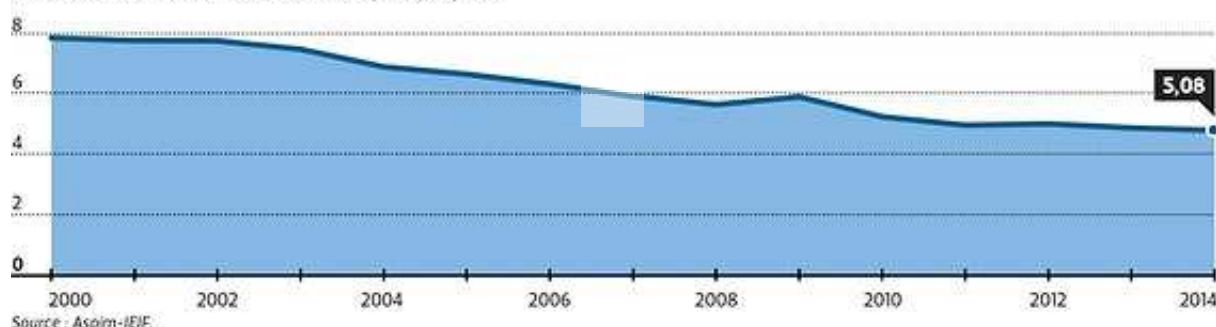
Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont incontestablement le placement en vogue. Rien d'étonnant à cela : elles affichent une rentabilité supérieure à 5 %, avec une grande régularité, soit un niveau bien supérieur à la plupart des autres formules d'épargne. Et cela devrait durer : « *La visibilité sur les revenus futurs est bonne* », juge Christophe Descohand, directeur du développement à La Française

Gestion Privée.

Elles ont aussi un autre intérêt pour toutes les personnes qui cherchent à compléter leurs revenus : ces intérêts, qui représentent les loyers encaissés par la société de gestion, sont versés régulièrement aux porteurs de parts. Ils les reçoivent généralement chaque trimestre. Les SCPI représentent donc une solution de choix pour vivre de son patrimoine, d'autant qu'elles vous débarrassent de tout souci de gestion, puisque c'est la gérance qui s'occupe de tout. Vous n'avez donc qu'à vous laisser porter.

UN RENDEMENT TOUJOURS SUPÉRIEUR À 5 %

Bien qu'il diminue régulièrement depuis plusieurs années, le rendement des SCPI reste au sommet : l'an dernier, elles ont délivré un revenu correspondant à 5,08 % du prix des parts.



Un handicap, la fiscalité

Pour décrocher de tels rendements, les SCPI misent sur un secteur spécifique du marché : l'immobilier professionnel. Elles investissent donc dans des immeubles de bureaux, des commerces, des centres commerciaux ou des entrepôts. Elles font bénéficier à la fois d'une large diversification des locataires (une SCPI investit dans plusieurs immeubles, voire plusieurs dizaines) et d'une diversification géographique, même si la majeure partie des investissements est réalisée dans le « triangle d'or » parisien, là où la demande est la plus forte.

Seule ombre au tableau : ces revenus ne bénéficient d'aucun avantage. Ils sont soumis à l'impôt sur le revenu en fonction de la tranche marginale d'imposition et aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Ainsi, pour un contribuable imposé à 30 %, la facture fiscale totale atteint 45,5 % et près de la moitié du revenu part en impôts. Ce constat n'a pas échappé aux assureurs : ils sont de plus en plus nombreux à les proposer sous forme d'unités de compte dans leurs contrats, afin de faire profiter les épargnants d'une fiscalité beaucoup plus favorable. Le bonus fiscal est de taille, mais la facture n'est pas légère pour autant, puisque des frais de gestion (de 0,5 à 1 % par an) viennent sensiblement réduire le montant des revenus encaissés. Par ailleurs, les revenus ne sont plus versés automatiquement dans l'assurance-vie, mais réinvestis. Il faut donc procéder à des « rachats » partiels réguliers pour en tirer un complément régulier.

Reste que toutes les SCPI n'affichent pas les mêmes performances, ni les mêmes perspectives. Il faut donc prendre quelques précautions avant de les choisir, en lisant attentivement leurs rapports de gestion. Le taux d'occupation financière de la SCPI, le niveau de son report à nouveau, le montant de la provision pour travaux sont quelques-uns des critères à prendre en compte, tout comme l'historique des rendements et la réputation de la société de gestion. Et, comme toujours, mieux vaut répartir son investissement sur plusieurs sociétés, afin de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. C'est d'autant plus important que la SCPI est un investissement de long terme, qu'il vaut mieux conserver au moins une quinzaine d'années pour amortir les lourds frais d'entrée, supérieurs à 10 %.

Il faut aussi se concentrer, dans une optique de revenus, sur les seules SCPI de « rendement », celles qui sont investies en immobilier professionnel. Les autres SCPI misent sur l'immobilier neuf et la défiscalisation et ne dégagent que des revenus symboliques.

UNE SÉLECTION DE 10 SCPI QUI RAPPORTENT PLUS DE 5 %

NOM	CATÉGORIE	REVENU DISTRIBUÉ EN 2014 (EN %)	TAUX D'OCCUP FINANCIER AU 31-12-2014 (EN %)	INVEST. MINIMAL (EN €)	FRAIS DE GESTION TTC/FRAIS DE SOUSCRIPTION (EN %)	REVALORIS. PART EN 2014 (EN %)	PERFORM. TOTALE (REVENU + REVALORIS.) (EN %)
ÉPARGNE FONCIÈRE	BUREAUX	5,31	87,9	770	11,96-8,97	0	5,31
MULTIMOBILIER 2	BUREAUX	5,32	94,7	768	11,96-9,57	0	5,32
PFO2	BUREAUX	5,22	93,11	5.520	13,8-10,2	0	5,22
PRIMOPIERRE	BUREAUX	5,22	95,3	1.960	11,96-10,76	1,4	6,62
ACTIPIERRE 3	COMMERCES	5,46	96,75	3.400,30	11-11,96	0,04	5,5
FONCIA PIERRE RENDEMENT	COMMERCES	5,16	96,72	4.550	11,96-9,56	2,58	7,74
IMMORENTE	COMMERCES	5,22	92,31	1.280	11,96-10	0	5,22
CORUM CONVICTIONS	OPPORTUNISTE	6,31	99,5	1.030	13,2-11,96	1,28	7,59
FONCIA CAP'HÉBERGIMMO	HÉBERGEMENT	5	100	2.500	7,2-8,6	1,55	6,55
LFP OPPORTUNITÉ IMMO	PME	6	92,5	1.000	14,4-10,8	0	6

SOURCE : MEILLEURESCPI.COM

Précédent

1

2

3

4

5

6

Suivant


**ABONNEZ
VOUS**

 Découvrez **dès maintenant**
nos offres d'abonnement.

Sommaire du dossier

MASQUER LE SOMMAIRE

> Les meilleures solutions pour vivre de son patrimoine

Les meilleures solutions pour vivre de son patrimoine - 20/08/15 à 15:09 - Investir.fr

Les atouts de la rente et ses faiblesses - 20/08/15 à 15:17 - Investir.fr

Les placements à privilégier pour les revenus - 20/08/15 à 15:26 - Investir.fr

SCPI, des revenus sans y penser - 20/08/15 à 15:31 - Investir.fr

Utiliser intelligemment un PEA de plus de huit ans - 20/08/15 à 15:36 - Investir.fr

Quatre cas pratiques : des montages adaptés à chaque profil - 20/08/15 à 15:39 - Investir.fr

Investir © 2015