

### Pourquoi faire appel un conseil en gestion de patrimoine indépendant pour investir dans une SCPI ou un OPCI ?

Le marché de l'immobilier collectif est complexe et en pleine mutation. Il n'est donc pas toujours facile pour un particulier de faire le bon choix, celui qui correspondra à sa stratégie patrimoniale globale.

À l'écoute de vos besoins, le conseil en gestion de patrimoine indépendant est un professionnel qui vous proposera, après une analyse détaillée de votre patrimoine, une stratégie d'investissement qui correspondra à vos attentes. Ceci en toute indépendance puisqu'il ne fait partie d'aucun réseau.

Titulaire de la carte de démarcheur financier, il pourra vous proposer l'acquisition de parts de SCPI ou d'OPCI en pleine connaissance de votre situation patrimoniale et de vos objectifs.

### Comment est-il rémunéré ?

Le conseil en gestion de patrimoine indépendant peut être rémunéré pour les conseils qu'il délivre, notamment lors de l'établissement du bilan patrimonial, par des honoraires dont les modalités sont arrêtées dans une lettre de mission.

N'hésitez pas à lui demander ses tarifs au préalable.

Lors de la souscription et tout au long de la gestion de votre portefeuille, le fournisseur rétrocède généralement directement une commission à l'intermédiaire.

### Comment choisir mon conseil en gestion de patrimoine indépendant ?

La Chambre des indépendants du patrimoine est le syndicat représentatif des conseils en gestion de patrimoine indépendants. Elle n'admet que des professionnels avérés, sous conditions d'honorabilité, de diplômes et d'expériences professionnelles.

Elle contrôle ses adhérents et exige d'eux qu'ils se forment en permanence. Ceux-ci sont couverts par un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle. Les adhérents de la Chambre des indépendants du patrimoine sont tous signataires d'un code de déontologie qui les engage.

# Charte

Face à vous un professionnel qui s'engage à

- Respecter les dispositions réglementaires et la déontologie tant à l'égard de ses clients que de son environnement professionnel
- Agir avec loyauté, compétence, diligence et indépendance au mieux des intérêts de ses clients
- Maintenir en permanence ses connaissances et ses compétences au niveau requis par l'évolution des techniques et du contexte économique et réglementaire
- S'enquérir de la situation globale de son client, de son expérience et de ses objectifs avant de formuler un conseil
- Avoir recours à d'autres professionnels quand l'intérêt du client l'exige
- Communiquer de manière appropriée les informations utiles à la prise de décision par ses clients, ainsi que celles concernant les modalités de sa rémunération
- Respecter le secret professionnel
- S'interdire de recevoir des fonds en dehors des honoraires qui lui sont dus

**180 000 familles font confiance  
aux 1500 conseils en gestion de patrimoine  
indépendants agréés par la Chambre des  
indépendants du patrimoine.**



Chambre  
des indépendants  
du patrimoine

10, rue de la Pépinière - 75008 Paris - Tél. 01 44 69 88 88  
Fax 01 44 69 88 81 - Email : info@indépendants-patrimoine.fr

[www.independants-patrimoine.fr](http://www.independants-patrimoine.fr)



Chambre  
des indépendants  
du patrimoine

Immobilier

SCPI/OPCI

ACTIVITÉ IMMOBILIER **fiche pratique n°1**



## Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une Société Civile de Placement Immobilier est une société civile qui acquiert et gère un patrimoine immobilier à but locatif.

L'investissement est collectif, sous forme de titres, et non pas individuel sous forme d'un bien. C'est la raison pour laquelle les SCPI sont parfois appelées "Pierre Papier".

La SCPI peut faire appel publiquement à l'épargne mais n'est pas cotée en Bourse.

Les détenteurs de parts ont le statut d'associés. Ceux-ci se réunissent au minimum une fois par an pour l'Assemblée Générale et désignent, à la majorité des voix, la société agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en charge de la gestion.

Un conseil de surveillance assiste et contrôle la société de gestion. L'Assemblée Générale nomme un expert agréé qui, tous les 5 ans, rédige un rapport sur l'évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI. Il réactualise son expertise annuellement sur dossier.

## Qu'est-ce qu'un OPCV ?

Les SCPI vont, dès 2006, être remplacées par les OPCV, organismes de placement collectif immobilier. L'OPCV est un support collectif investi au minimum à 60% en immobilier et avec au moins 10 % de liquidités.

Le cadre juridique des OPCV est inspiré de celui des OPCVM : les OPCV peuvent prendre la forme de **fonds de placement immobilier (FPI)** ou de **sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV)**.

En matière de gouvernance, le droit commun s'applique aux SPPICV (assemblée générale et conseil d'administration composés d'actionnaires). Pour les FPI, un conseil de surveillance, composé de porteurs de parts, a pour mission de contrôler les modalités de gestion du fonds.

Une société de gestion indépendante, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, gèrera les OPCV. Deux évaluateurs immobiliers indépendants, eux aussi agréés par l'AMF, seront chargés d'établir la valorisation des actifs, qui déterminera la valeur liquidative des parts.

## Qu'advient-il des SCPI ?

Pendant une période de **5 ans**, OPCV et SCPI peuvent cohabiter. En effet, ce délai a été donné aux SCPI pour transformer, lors de l'Assemblée Générale, et sans frais supplémentaire pour les porteurs de parts, leur structure en conservant les avantages de leur antériorité fiscale. Toutefois, lors des assemblées générales de 2006, la plupart des sociétés de gestion inviteront les porteurs de parts, à effectuer une "basculer" rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

À partir du 31 décembre 2009, aucune nouvelle SCPI ne pourra être créée. Aucune augmentation de capital ne sera possible pour les SCPI qui n'auront pas adopté le nouveau statut.

## Existe-t-il plusieurs catégories de SCPI ?

Il existe majoritairement deux types de SCPI :

- les **SCPI de rendement** dites "classiques" sont de loin les plus répandues. Les locaux gérés par la SCPI sont loués à des entreprises, des commerçants, des administrations. Certaines sont spécialisées (bureaux, commerces...), d'autres sont diversifiées. La nature des investissements leur permet de dégager un revenu élevé.
- les **SCPI de valorisation**, le plus souvent d'habitation, tablent sur la plus value réalisée à la revente plus que sur les revenus locatifs, valorisation d'autant plus importante que ces SCPI bénéficient de nombreux avantages fiscaux (elles sont aussi appelées SCPI fiscales).

## SPPICV ou FPI : que choisir ?

Les **OPCV valeurs mobilières**, les **SPPICV**, se rapprochent des SICAV, les revenus seront soumis à la fiscalité des revenus des capitaux mobiliers.

Les **OPCV revenus fonciers**, les **FPI**, sont des copropriétés de valeurs mobilières construites sur le modèle des FCP. Ils se verront appliquer la fiscalité des revenus fonciers. Les intérêts d'emprunts contractés pour leur acquisition pourront être déduits.

## Pourquoi investir dans une SCPI ou un OPCV ?

L'investissement dans une SCPI est un investissement à long terme, supérieur à 10 ans.

Il permet d'obtenir des revenus (ce qui explique qu'il est souvent privilégié dans une perspective de complément de retraite) et éventuellement une plus-value sur la revente du bien.

Le succès des SCPI (915 millions d'euros collectés en 2004, soit 11% de plus qu'en 2003) est, bien sûr, lié à l'évolution favorable des prix de l'immobilier. Les dispositions fiscales (Malraux, Méhaignerie, Robien essentiellement) mais aussi la possibilité d'investir dans la pierre sans un apport conséquent et sans souci de gestion, expliquent également l'attrait de ce type de placement auprès des épargnants. Et les rendements élevés ces dernières années ne sont pas venus les contredire.

L'immobilier sera prépondérant dans les OPCV (au moins 60%), mais le cadre d'investissement sera plus large et pourra inclure des actions, des obligations, des fonds diversifiés, permettant une liquidité plus importante.

D'autre part, l'achat et la vente des parts sera beaucoup plus facile que dans les SCPI, ce qui constituait un de leurs défauts majeurs. Le recours à l'emprunt, aux travaux et la vente de parts et d'actifs seront beaucoup plus faciles que dans une SCPI. Enfin, le droit d'enregistrement de 4,8 % lors de la cession de parts est supprimé.

## Que dois-je savoir avant d'investir ?

L'AMF définit "les conditions dans lesquelles les organismes de placement collectif immobilier doivent informer leurs souscripteurs et peuvent faire l'objet de publicité, en particulier audiovisuelle, ou de démarchage. Le règlement général de l'AMF précise le contenu du document d'information devant être établi par ces organismes" (art L 214-91 du Code Monétaire et Financier).

Depuis la loi de sécurité financière, les conditions de l'information de l'épargnant sont strictement réglementées.

Toutefois il convient d'être vigilant et attentif aux performances de la SCPI sur la durée et aux moyens mis en œuvre pour assurer la liquidité des parts.