



Mieux comprendre  
l'économie  
et la finance

## SCPI et OPCI : quel placement choisir ?

**SCPI et OPCI sont deux placements immobiliers qui font partie de ce qu'on appelle la "pierre papier". Une forme d'investissement de plus en plus appréciée des épargnants puisqu'elle offre souvent un rendement intéressant et de faibles risques. Mais qu'est-ce qui différencie une SCPI d'un OPCI ? Quel placement choisir ? Explications.**

### SCPI et OPCI : présentation

Une SCPI, Société Civile de Placement Immobilier, est une société qui investit directement dans l'immobilier physique. Il peut s'agir de logements classiques, de bureaux, de commerces ou encore d'entrepôts destinés à être loués. Par le biais d'un portefeuille immobilier, elle génère des revenus grâce aux locataires qui sont ensuite redistribués aux investisseurs sous forme de loyers imposables au titre des revenus fonciers, au prorata de la part investie.

Un OPCI, Organisme de Placement Collectif en Immobilier, est un fonds de placement créé et géré par une société de gestion de portefeuille (SGP). Celle-ci investit également dans l'immobilier physique, mais contrairement à une SCPI qui est composée à 100 % d'actifs immobiliers, un OPCI comprend à la fois des actifs immobiliers et des actifs financiers. Plus précisément, un OPCI comprend 60 % maximum d'actifs immobiliers, 5 % minimum de liquidités et le reste est investi dans des actifs financiers (actions, OPCVM...).

### Quels sont leurs points communs ?

Dans les deux cas, les investisseurs n'achètent pas directement un bien immobilier en vue de le louer, mais des parts dans une de ces sociétés. Cela leur permet de diversifier leur patrimoine en ayant accès à des classes d'actifs immobiliers auxquelles ils n'ont généralement pas accès en tant que particuliers.

De plus, ce sont ces sociétés, agréées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui achètent et gèrent les biens. Les investisseurs sont ainsi libérés de toutes les contraintes liées à l'immobilier locatif (travaux, locataires, loyers...). Ce point constitue d'ailleurs un des principaux avantages mis en avant par les SCPI et les OPCI.

Enfin, autre point commun entre ces deux placements : la facilité d'accès. Les parts dans une SCPI ou un OPCI peuvent être achetées en ligne. Pas besoin de passer devant un notaire. De même, le ticket d'entrée est plus abordable que pour un investissement immobilier classique. À partir de quelques dizaines d'euros pour les OPCI et entre 100 euros et 1 000 euros pour les SCPI.

### **Quelles sont les différences entre SCPI et OPCI ?**

Outre ces points communs, les SCPI et OPCI présentent aussi des avantages et des inconvénients qui leur sont propres et qui les différencient.

Tout d'abord, l'objectif de ces placements. Alors qu'une SCPI a pour but de distribuer un revenu régulier à ses investisseurs, un OPCI constitue plutôt un placement de capitalisation et de valorisation.

Le mode de détention de ces deux placements est également différent. Une SCPI se détient au nominal. Lors de l'achat de parts, l'investisseur reçoit un certificat de propriété pour chacune des parts. A contrario, un OPCI ne peut pas se détenir en direct. Les parts achetées sont obligatoirement logées dans un compte-titre ou une assurance-vie. À noter, toutefois, que depuis quelques années, il est possible de détenir des parts de SCPI au sein d'une assurance-vie.

Autre différence notoire : la liquidité, c'est-à-dire la possibilité de revendre facilement ses parts. Du fait de leur mode de détention, les OPCI sont plus liquides. En effet, dans le cadre d'une détention en compte-titre, la société de gestion garantit à l'investisseur le rachat de ses parts au prix de l'actif net détenu par l'OPCI. Si ces parts sont logées dans une assurance-vie, c'est l'assureur qui assume cette garantie. D'où l'importance de limiter la proportion d'investissements immobiliers.

En revanche, la liquidité des SCPI n'est pas garantie, puisque pour vendre des parts, il faut un nouvel acquéreur. Et à l'instar d'un appartement, cette vente peut prendre un certain temps et le prix va varier en fonction de l'offre et de la demande.

De même, les OPCI détenant au plus 40 % d'actifs financiers sont plus sensibles à la volatilité des marchés actions. Ainsi, en 2020, avec la crise sanitaire, les OPCI ont connu une forte baisse de leur performance moyenne : -1,54 % contre 5,5 % en 2019. Pour leur part, les SCPI, moins volatiles, ont enregistré une performance moyenne de 4,18 % contre 5,60 % en 2019.

Enfin, la dernière différence majeure entre les SCPI et les OPCI tient dans la fiscalité de ces deux placements. Les revenus générés par les SCPI sont considérés comme des revenus fonciers. Ils sont donc imposés au taux d'imposition du contribuable, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. En revanche, les revenus issus des OPCI sont moins taxés. En effet, ils sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU), également appelé "flat tax", et fixé à 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux).

Pour conclure, le choix d'investir dans une SCPI ou dans un OPCI va dépendre du profil de l'investisseur et de ses objectifs. S'il souhaite réaliser un placement plutôt sûr et rentable, la SCPI sera à privilégier. En revanche, s'il est prêt à prendre plus de risques afin d'obtenir un meilleur rendement, l'OPCI sera plus approprié.