Alto patrimoine

# SCPI, OPCI ET SCI

Une **Société Civile de Placements Immobiliers** (SCPI) ou une **Société Civile Immobilière** (SCI), ou encore un **Organisme de Placement Collectif Immobilier,** sont trois types de placements distincts qui interviennent sur le même marché : la **pierre-papier.**

D'une manière générale, ces placements consistent à investir dans l'**immobilier au travers d'une société de gestion**. C'est grâce à cette collecte de capitaux, que la société en question va pouvoir investir dans un **parc immobilier**, de différentes natures : bureaux, immeubles résidentiels, commerces, écoles, EPHAD, hôpitaux...

Il existe différents avantages : la **mutualisation des risques** et la **diversification du patrimoine**, ainsi que la possibilité d'y être **investi à travers une assurance vie, un contrat de capitalisation ou un PER.**

## SCPI

Les investissements sont réalisés **uniquement en immobilier physique.** La société s'occupe ainsi de la gestion d'un parc locatif visant à percevoir des revenus dans l'objectif d'en distribuer une partie aux investisseurs par l'intermédiaire de coupons.
Cet investissement peut se financer par effet de levier. Les frais de souscription d'une SCPI sont les plus importants des trois, puisqu'ils s'élèvent à un niveau compris entre **8 à 12%**.

## OPCI

Cet organisme propose un investissement plus diversifié, puisqu'il est composé de :

- **Immobilier,**
- **Actions,**
- **Obligations,**
- **Liquidités.**

L'effet de levier n'y est pas permis, compte tenu de la poche action qui accroit la volatilité du placement.

La durée de sortie est comprise entre **2 à 8 semaines**.
Les frais de souscriptions s'élevent à **3,5% en moyenne**.

## SCI

La société propose quant à elle une **bi-poche**:

- 70% immobilière
- 30% liquide.

C'est le placement le plus **diversifié** des trois, puisque l'on retrouve au sein même de la poche immobilière, une **combinaison entre SCPI et OPCI.** Ainsi par le biais de l'OPCI on retrouve une diversification des classes d'actifs. Actions, obligations, immobiliers...
L'effet de levier n'y est pas permis, et les frais de souscription sont extrêmement avantageux par rapport aux deux autres, puisqu'ils sont de l'ordre de **2%.**

# EN DÉFINITIVE

| | SCPI | SCI | OPCI |
|---|---|---|---|
| **Financement à crédit** | Oui | Non | Non |
| **Immobilier en direct (immeubles, commerces, bureaux, entrepôts, etc.)** | Oui | Oui | Oui |
| **Immobilier indirect (parts de SCPI et d'OPCI)** | Non | Oui | Oui mais en petite portion |
| **SIIC (sociétés foncières cotées en bourse)** | Non | Oui | Oui |
| **Actions et obligations** | Non | Non | Oui (30% maximum) |
| **Liquidités (disponibilités pour achat-revente)** | Oui | Oui | Oui (10% maximum) |
| **Frais d'entrée (fonds immobiliers en assurance-vie)** | Entre 8 et 12% selon la SCPI | Généralement 2% | Généralement entre 2 et 4% |
| **Point particulier** | En assurance-vie, l'assureur peut retenir 15% des loyers afin d'assurer la laquidité du placement | Attention aux frais dits "invisibles à l'oeil nu". La SCI achète des SCPI donc des frais d'entrée supplémentaires (fonds de fonds) | La performance sera plus volatile en raison de la part investie en bourse |