

# SCPI : le bon plan du démembrement de propriété pour préparer sa retraite

[Sarah Asali](#) 20/08/2019 à 17h02

Vous voulez placer votre argent mais vous n'avez pas besoin de percevoir des revenus complémentaires dans l'immédiat ? Avec les SCPI, c'est possible ! Il suffit d'acquérir des parts en "[démembrement de propriété](#)". Cette opération consiste à ventiler la pleine propriété des parts de SCPI en deux parties. D'un côté, il y a la "nue-propriété" (la propriété des murs) et, de l'autre, "l'usufruit" (la jouissance du bien et des revenus locatifs issus de la location de ce bien).

Il est possible d'acheter des parts de [SCPI](#) en démembrement auprès de "quasiment toutes les sociétés de gestion", signale Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI, qui estime que seules 10% d'entre elles au maximum ne proposent pas ce type d'opération. C'est l'épargnant qui se porte acquéreur de la [nue-propriété](#) des parts de SCPI. Quant à l'usufruitier, - celui qui perçoit les loyers - il s'agit le plus souvent d'une personne morale (une société) qui a un excédent de trésorerie à placer.

L'épargnant peut réaliser cette opération directement auprès de la société qui gère la SCPI, ou bien *via* un intermédiaire (un conseiller financier ou une plateforme de distribution). De manière générale, la durée du démembrement est comprise "entre 5 et 15 ans", indique Gabriela Kockova, consultante en gestion de patrimoine à la Centrale des SCPI.

[\*\*>> A lire aussi - Crédit immobilier : profitez des taux bas pour investir dans les SCPI\*\*](#)

## Comparer les décotes proposées par les sociétés

Pour l'épargnant (le nu-propiétaire donc), cette opération présente plusieurs avantages. D'abord, puisqu'il renonce à la perception des loyers issus de la SCPI pour une durée déterminée, il profite, en contrepartie, d'une décote sur le prix d'achat des parts "d'environ 20% sur 5 ans et d'environ 32% sur 10 ans", détaille Gabriela Kockova. Plus la durée de l'opération est longue, plus cette décote est importante.

Dans les faits, les sociétés de gestion parlent de "clés de répartition". Ainsi, pour l'épargnant, une clé de répartition de 80% correspond à une décote de 20%. Autrement dit, pour acquérir une part de SCPI, il ne paie que 80% de son prix : c'est la valeur de la nue-propriété. A noter que "ces clés de répartition sont définies selon la table des notaires, mais les sociétés de gestion ont un peu de souplesse, remarque Karl Toussaint du Wast, cofondateur de Netinvestissement. Ainsi, pour une opération sur 10 ans, on peut aujourd'hui obtenir une valeur de nue-propriété de 77% (soit une décote de 23%, NDLR) auprès d'une société de gestion, de 68,5% auprès d'une deuxième ou encore de 69,5% auprès d'une troisième." N'hésitez pas, donc, à comparer les décotes proposées par les différentes sociétés de gestion avant de choisir votre SCPI en démembrement.

[>> Notre service - Investissez dans la SCPI qui convient à vos besoins grâce à notre comparateur](#)

Autre avantage : puisque l'épargnant ne perçoit pas de revenus fonciers pendant l'opération, son investissement en SCPI n'est, logiquement, soumis à aucune fiscalité (pas d'impôt sur le revenu, pas de prélèvements sociaux, etc.). Et, pour les plus fortunés, cette opération "sort de l'assiette taxable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)", ajoute Paul Bourdois.

## **Aligner la fin de l'opération avec le départ à la retraite**

A l'origine, ce montage était "plutôt destiné à la clientèle fortement fiscalisée, fait savoir le cofondateur de France SCPI. Désormais, avec cette

opération, beaucoup d'épargnants ont pour objectif de préparer leur retraite". "Il est très intéressant de faire coïncider le terme du démembrement avec l'âge de départ à la retraite, renchérit Gabriela Kockova. Ainsi, votre baisse de revenus liée à l'arrêt de votre activité professionnelle sera compensée par les revenus complémentaires issus de la SCPI."

Au terme de l'opération de démembrement, en effet, l'épargnant récupère la pleine-propriété de ses parts de SCPI. Il peut donc commencer à percevoir les loyers issus de son investissement. De plus, il se retrouve à la tête d'un capital plus important que sa mise initiale, puisqu'il récupère les parts de SCPI à leur valeur "pleine", c'est-à-dire sans la prise en compte de la décote. A noter que, grâce à la revalorisation des parts de SCPI chaque année (de l'ordre de +0,5% par an en moyenne, selon Paul Bourdois, qui se base sur les évolutions observées jusqu'alors), son capital est d'autant plus important à l'issue du démembrement.

### [>> A lire aussi - Maintenir sa pension de retraite en épargnant plus](#)

Pour vous donner une idée de l'intérêt que peut avoir l'achat de parts de SCPI en démembrement, nous avons demandé à France SCPI de nous réaliser une simulation.

Prenons l'exemple d'un épargnant de 60 ans et soumis à un taux d'imposition (tranche marginale d'imposition) de 30%. Celui-ci veut acheter pour **50.000 euros** de parts de SCPI en démembrement auprès d'**une seule** société de gestion, dans le but de percevoir des revenus complémentaires au moment de sa retraite. L'opération dure **5 ans**.

- La clé de répartition est de **80%**. Autrement dit, il n'achète les parts de SCPI que pour 80% de leur valeur réelle (le prix en pleine propriété). Avec son investissement de 50.000 euros, il peut donc acquérir des parts de SCPI dont le prix en pleine propriété est de **62.500 euros** ( $62.500 * [80/100] = 50.000$ ).

- Le rendement de la SCPI est de 4,5% par an et la revalorisation des parts de 0,5% par an. A noter que notre épargnant ne profitera de ces deux éléments qu'au terme de l'opération, puisqu'il ne touche pas de revenus fonciers au cours du démembrement.

Au terme du démembrement (au bout des 5 ans), notre épargnant récupère la pleine-propriété des parts de la SCPI. Avec la revalorisation de 0,5% par an de ces dernières, la valeur de son capital placé en SCPI s'élève à **63.759 euros** à la fin de la 5ème année.

Grâce à un investissement de 50.000 euros, il se retrouve ainsi à la tête d'un capital de 63.759 euros. Il a donc gagné **13.759 euros** grâce à l'opération sur 5 ans. Puis, à la fin du démembrement, notre épargnant décide de conserver ses parts de SCPI pour commencer à percevoir des revenus complémentaires pour sa retraite, qui seront fiscalisés.

[>> A lire aussi - Voici la première SCPI... sans frais de souscription](#)

## Multiplier les opérations pour les plus grosses sommes

Pour ceux qui auraient un montant plus important à placer (100.000 euros au moins), il est recommandé de diversifier votre investissement. Vous pouvez tout à fait acheter simultanément des parts de plusieurs SCPI en démembrement, auprès de différentes sociétés de gestion. L'idée est, comme toujours, d'éviter de mettre tous vos oeufs dans le même panier, pour limiter les risques de votre investissement.

[>> A lire aussi - Bourse : 23 erreurs à ne surtout pas commettre](#)

Ainsi, "pour un épargnant qui aurait 100.000 euros à placer en démembrement, on recommande souvent l'achat de parts de 3 SCPI gérées par des sociétés différentes", relève Gabriela Kockova. "On peut imaginer un placement réparti entre une SCPI de fond de portefeuille, une SCPI

diversifiée qui investit, par exemple, dans les secteurs de la santé ou de l'éducation, et une SCPI européenne qui investit dans des pays comme l'Allemagne et les Pays-Bas", précise Karl Toussaint du Wast. Mais, en réalité, le choix reste très large pour réaliser ce type d'opération, avec près de 180 SCPI disponibles.

Pour illustrer cette situation, la Centrale des SCPI a réalisé une simulation pour Capital.

Nous avons pris l'exemple d'un couple de 60 ans soumis à un taux marginal d'imposition de 30%, qui a décidé d'investir plus de **100.000 euros** dans des parts de SCPI en démembrement auprès de **3 sociétés de gestion**, dans le but de percevoir des revenus complémentaires au moment de leur retraite. Chaque opération dure **5 ans**.

- Notre couple place d'abord **30.061,20 euros** dans des parts de la SCPI Epargne Pierre. La valeur de la nue-propriété est de 78% (décote de 22%). Le rendement de cette SCPI a été de 5,97% en 2018.
- Dans le même temps, il place **40.000 euros** sur la SCPI Pierval Santé. La valeur de la nue-propriété est de 80% (décote de 20%). Le rendement de la SCPI a été de 5,05% l'an dernier.
- Enfin, notre couple place un peu plus de **30.691,50 euros** dans des parts de la SCPI Interpierre France. La valeur de la nue-propriété est de 79% (décote de 21%). Le rendement de cette SCPI a été de 5,26% en 2018.

Au terme du démembrement (au bout des 5 ans), notre couple récupère la pleine-propriété des parts de chaque SCPI. La valeur de son capital placé sur la SCPI Epargne Pierre s'élève alors à **38.540 euros** à la fin de la 5ème année. Celui placé sur la SCPI Pierval Santé à **50.000 euros** et celui sur la SCPI Interpierre France à **38.850 euros**.

Grâce à un investissement de plus de 100.752 euros, il se retrouve, à l'issue des trois opérations, à la tête d'un capital de 127.390 euros. Notre couple a

donc gagné plus de **26.600 euros** en 5 ans\*. Puis, à la fin du démembrement, ces deux épargnants commenceront à percevoir des revenus complémentaires pour leur retraite grâce au rendement délivré par leurs parts de SCPI. A noter que ces revenus seront fiscalisés.

*(\*) Dans ce cas, la potentielle revalorisation annuelle des parts n'a pas été prise en compte.*

**[>> Nos services pour optimiser vos investissements immobiliers](#)**