

Comment revendre ses parts de SCPI ?



L'investissement en SCPI est par nature un placement de long terme. Pourtant, la question de la liquidité des parts de SCPI est aujourd'hui centrale pour de nombreux investisseurs.

Contrairement à des actions cotées, les parts de SCPI ne s'échangent pas librement sur un marché unique. Leur mode de revente dépend du type de SCPI et, plus récemment, de l'émergence de plateformes d'échange de gré à gré.

L'échange des parts de SCPI à capital variable : un mécanisme encadré

Les SCPI à capital variable représentent la majorité du marché actuel. Leur fonctionnement repose sur un principe simple : la société de gestion organise elle-même les souscriptions et les retraits.

Comment se passe la revente ?

L'associé formule une demande de retrait auprès de la société de gestion.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n° 127 113 363 auprès de MMA IARD 160, rue Henri Champion 72030 Le Mans Cedex

Le retrait n'est effectif que s'il existe en face de nouvelles souscriptions.

Le prix de retrait est connu à l'avance : il correspond au prix de souscription diminué des frais.

Avantages

- Processus centralisé et encadré
- Prix de retrait clair et transparent
- Pas de négociation individuelle

Limites

- Absence de garantie de liquidité
- En cas de déséquilibre du marché, les parts peuvent être placées en attente de retrait
- Délais parfois longs lorsque les souscriptions se tarissent

En période de tension immobilière, ce mécanisme peut montrer ses limites, comme l'illustre l'augmentation récente des parts en attente de rachat.

Les fonds de remboursement : un outil exceptionnel pour gérer la liquidité

Dans certaines situations de marché, les SCPI à capital variable peuvent mettre en place un fonds de remboursement, mécanisme prévu par la réglementation mais utilisé de manière exceptionnelle.

Ce fonds permet à la société de gestion de racheter temporairement des parts de SCPI afin de répondre à des demandes de retrait non compensées par de nouvelles souscriptions. Il est alimenté par des cessions d'actifs ou par la trésorerie disponible de la SCPI, et intervient uniquement sur décision de la société de gestion, dans l'intérêt collectif des associés.

Le prix de rachat des parts via le fonds de remboursement est généralement inférieur au prix de souscription, car il est calculé sur la base de la valeur de réalisation. S'il constitue une soupape de liquidité utile en période de tension, le fonds de remboursement ne garantit ni la rapidité du retrait ni la préservation du capital, et ne doit pas être assimilé à une liquidité permanente. Son activation reste donc un signal de marché à analyser avec attention par l'investisseur.

Les SCPI à capital fixe : un marché secondaire organisé

Les SCPI à capital fixe fonctionnent différemment. Leur capital n'évolue que lors d'opérations ponctuelles, et la liquidité repose sur un marché secondaire.

Fonctionnement

Les vendeurs et acheteurs déposent des ordres de vente et d'achat

Les échanges se font à des dates de confrontation, organisées par la société de gestion

Le prix résulte de la rencontre entre l'offre et la demande

Avantages

- Formation du prix par le marché
- Possibilité de vendre même en l'absence de nouvelles souscriptions

Inconvénients

- Délais parfois importants
- Prix de cession potentiellement inférieur à la valeur de souscription
- Marché parfois peu profond selon la SCPI

La liquidité est donc réelle, mais dépend fortement de l'attractivité de la SCPI concernée (de fait, pour bon nombre d'entre elles cette liquidité est aujourd'hui théorique).

Les plateformes d'échange de gré à gré : une nouvelle porte de sortie

Face aux tensions croissantes sur la liquidité, de nouvelles plateformes indépendantes de gré à gré ont émergé pour compléter les mécanismes traditionnels

Marché de gré à gré :

Leur principe

- Regrouper vendeurs et acheteurs de SCPI tous gestionnaires confondus
- Permettre une cession directe, hors circuit classique

Le vendeur fixe librement son prix

La plateforme organise la transaction et se rémunère par une commission

Deux plateformes sont déjà actives (2nd Market et VendreMaSCPI), et une troisième est en préparation.

Atouts majeurs

- Délais de vente raccourcis (souvent moins de 3 mois)
- Accès à une liquidité même pour des SCPI en difficulté
- Visibilité accrue des offres disponibles

Contrepartie

- Décote importante, de l'ordre de 30 % en moyenne
- Coût de la liquidité assumé par le vendeur
- Absence de garantie de prix

Ces plateformes répondent avant tout à un besoin de liquidité immédiate, pas d'optimisation patrimoniale.

Vers un marché secondaire plus structuré ?

Les projets en développement ambitionnent d'aller plus loin :

- Sécurisation accrue via notaires
- Transactions en bloc pour investisseurs institutionnels
- Outils de notation qualitative des patrimoines
- Meilleure transparence pour une formation des prix plus rationnelle

À terme, ces évolutions pourraient contribuer à structurer un véritable marché secondaire des fonds immobiliers non cotés.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00