

IMMOBILIER COLLECTIF 🏡	
	Répartition (biens en direct, obligations de foncières, actions de foncières) Liquidité des placements Clarté de l'offre Variation / volatilité possible des prix Disponible en grande partie en assurance-vie/capitalisation
OPCI	
NUE-PROPRIETE	Réduction base taxable ISF Plaine propriété reconstituée après 5 ou 10 ans non disponible en assurance-vie Contraintes Loyers perçus ensuite sur 100% du prix NP économique de 65% sur 10 ans Pas de loyer sur la période manque à gagner sur la non perception de revenus trouver un usufruitier (des plateformes peuvent s'en charger)
Foncières cotées	Liquidité totale Cotées en bourse Volatilité boursière identique aux actions, même s'il y a de l'immobilier Diversification maximale Non disponible en assurance-vie ni PEA Pas de fiscalité immobilière -> Plus value sur titres
Foncières non cotées	Sociétés indépendantes Diversification régionale voire nationale Possibilité d'investir en PEA Frais de gestion locative réduits Faible liquidité Fiabilité du gestionnaire
OPCVM immobilier	Portefeuille de foncières cotées Obligations de foncières Disponible en assurance-vie (si référencé) Liquidité totale Volatilité boursière identique aux actions, même si les sous-jacents sont immobiliers Pas de fiscalité immobilière -> Plus value sur titres
SCPI	Loyers perçus Avantages fiscaux (de Robien, Duflot, Censi-Bouvard, ...) Fiscalité immobilière Disponible en grande partie en assurance-vie/capitalisation Choix des investissements Pas de contrainte opérationnelle vs une gestion en direct Optimisation avec de la dette Liquidité faible (8 à 10 ans en général)

SCPI en PP ou NP

Finances, Frais et Coûts des SCPI/OPCI 🏡	
Commission de souscription	Entre 8 et 11% en direct Entre 4 et 8% en assurance-vie décote possible de 1,5% à 2,5%
Commission de gestion par la SCPI/OPCI	15 à 18% en moyenne
Droits d'entrée en assurance vie	
Frais de gestion assurance vie	parfois majorés en assurance vie
Taux de distribution des revenus	de 85% min à 100% des résultats

Critères de choix 🏡	
Répartition géographique des biens	Paris Région Parisienne Régions
Répartition sectorielle	Bureaux Commerce Activités Logements Services
Taux d'occupation	
Ancienneté et capitalisation	
Surface, nombre d'immeubles...	
Historique de distribution des revenus	
OPCI, SCPI, ou SCI	2 ou 3 OPCIs en France, 50 SCPI env

