

## SCPI : pourquoi vous avez intérêt à souscrire à crédit



© Oliver Rossi / Getty Images / Capital

© Oliver Rossi / Getty Images SCPI : pourquoi vous avez intérêt à souscrire à crédit

L'investissement dans les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) conserve la cote auprès des épargnants. Souscrire ce placement à crédit peut se révéler très judicieux, quel que soit votre profil. Bonne nouvelle pour les épargnants en quête de rendement : il est toujours possible de souscrire des parts de **sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)** à crédit, même en temps de crise. "Les partenaires bancaires restent opérationnels et tout fonctionne comme en temps normal. Les souscriptions sont simplement dématérialisées", explique Gabriela Kockova, manager à La Centrale des SCPI. En passant par un intermédiaire comme une plateforme de distribution en ligne, un conseiller en gestion de patrimoine (CGP) ou en direct, il est tout à fait envisageable d'acquérir des parts de SCPI, un placement qui a délivré **un rendement moyen de 4,40% en 2019** .

Pour rappel, l'investissement en SCPI consiste à acquérir des parts d'une société qui achète et loue un parc immobilier investi dans des murs de commerces, de bureaux, d'établissements de santé (Ehpad), d'hôtels... En contrepartie de sa mise, l'associé perçoit des loyers sous forme de dividendes. Bien évidemment, la crise



[Visualiser l'article](#)

actuelle et le report de loyers accordé à certaines PME et TPE va **influer à la baisse sur le rendement servi** . Mais cette perte de rendement au deuxième trimestre 2020 pourrait en partie être récupérée sur la fin de l'année civile et en 2021. Si toutefois la crise ne s'éternise pas et que les entreprises n'accumulent pas trop d'impayés de loyers.

#### Obtenir un financement

Si la souscription à crédit de parts de SCPI peut toujours être activée, Fabrice Artinian, conseiller en gestion de patrimoine indépendant (CGPI) à l'**Institut du patrimoine**, concède que "depuis la disparition du Crédit foncier, leader en financement sans domiciliation de salaire, l'investissement à crédit en SCPI est plus difficile". Par ailleurs, ce spécialiste relève que "beaucoup de banques financent en priorité leurs propres SCPI. Mais nous trouvons toujours une solution sans domiciliation de salaire", rassure-t-il.

Bon à savoir : les plateformes en ligne, qui distribuent ces produits, se chargent également de prendre contact avec la banque pour le compte de leurs clients. "Nous avons une dizaine de partenaires bancaires au sein de La Centrale des SCPI", confirme Gabriela Kockova. Même écho chez Jonathan Dhiver, fondateur du site Meilleurescpi. "Nous pouvons nous occuper du financement, ça n'est pas une problématique". Le dirigeant de la plateforme détaille la marche à suivre pour un client : "Il peut soit trouver en premier lieu une solution avec sa propre banque, soit souscrire un prêt personnel sur une banque en ligne par exemple, ou encore nous demander de lui trouver le financement." Le client doit alors montrer patte blanche en faisant domicilier ses revenus dans l'établissement en question. Un apport personnel pour l'emprunt est également bienvenu.

#### Pour quel montant ?

Souscrire un crédit, oui, mais quelle somme emprunter ? L'investissement en SCPI, pour qu'il génère des revenus (mensuels ou trimestriels) conséquents, doit porter sur plusieurs milliers d'euros. En moyenne, un épargnant investit 75.000 euros en SCPI selon Meilleurescpi. "Pour le montant, il n'y a pas de règles, avance Fabrice Artinian. Chaque banque et opérateur de SCPI a sa propre politique." Dans les faits, un établissement bancaire peut très bien vous refuser un crédit portant sur une somme jugée trop faible. A l'inverse, en ayant recours à un prêt personnel à la consommation, vous pouvez emprunter 5.000 euros par exemple.

#### A quelles conditions ?

En vous adressant à votre banque ou à un autre établissement, vous avez accès à deux catégories d'emprunt. "Le crédit amortissable, un crédit immobilier, permet d'obtenir des taux moyens de 1,4% à 1,5% en moyenne sur 20 ans et de 1,2% sur 15 ans", donne en exemple Fabrice Artinian. Autre possibilité : le crédit in fine, dans lequel l'emprunteur s'acquitte seulement des intérêts pendant la durée du prêt et rembourse le capital uniquement à son échéance. "Les taux se situent alors à 2,5% sur 20 ans en moyenne et 2,15% sur 15 ans", poursuit le CGPI. Ce prêt spécifique offre des taux bien plus élevés qu'un crédit amortissable, mais la logique est totalement différente. "Le crédit amortissable permet de choisir son montant d'investissement en restant dans les 33% de taux d'endettement maximal", explique Fabrice Artinian. A l'inverse, le crédit in fine "ne demande pas d'effort mensuel d'épargne, souligne-t-il.

Ainsi, dans le cas du crédit amortissable, les mensualités sont supérieures aux dividendes et génèrent donc une sortie de trésorerie. Avec le prêt in fine, le rendement est positif entre les dividendes et les intérêts. A noter



[Visualiser l'article](#)

qu'avec cette solution, il convient de nantir un contrat d'assurance vie, c'est-à-dire de le donner en garantie à l'établissement prêteur. "Il faut au minimum que ce contrat représente 40% à 50% du montant emprunté afin que la banque n'oblige pas épargnant à verser une somme, de manière mensuelle, sur le contrat, afin de reconstituer le montant de l'emprunt, précise Fabrice Artinian. In fine, je peux rembourser le capital avec mon contrat d'assurance vie ou en vendant des parts de SCPI." Cette solution s'adresse donc à des épargnants à l'aise financièrement et qui disposent de réelles marges de manoeuvre. L'investissement en SCPI étant un placement risqué qu'il est **conseillé de conserver au moins 10 ans**, voire plus dans le cas d'un crédit, vous ne devez pas avoir besoin de cet argent à court ou moyen terme. Les spécificités du crédit in fine ne sont donc pas adaptées à tous, comme le martèle Jonathan Dhiver : "Attention au couperet qui tombe en fin de crédit, avertit-il. Ce type d'opération n'est pas faite pour le grand public. Il vaut mieux avoir 100 euros d'effort d'épargne mensuel que penser être capable de tout rembourser en une fois et le regretter."

Pour quel résultat ?

Pour comprendre l'intérêt de ces opérations, nous avons demandé à l'Institut du patrimoine de réaliser une simulation d'un investissement en crédit amortissable et in fine portant sur un **emprunt de 105.650 euros** (dont 1.650 euros de frais divers : de dossier, de courtage...) effectué par un particulier de 40 ans qui n'est pas client de la banque qui lui octroie le prêt. Sa tranche marginale d'imposition (TMI) est de 30%.

Sur 15 ans, le taux obtenu pour un crédit in fine avec le nantissement d'un contrat d'assurance vie d'un encours de 40.000 euros est de 2,15%, un taux identique à celui du crédit amortissable (1,80%), qui doit être souscrit avec **une assurance de prêt** (0,35%).

L'hypothèse a été prise d'un **rendement annuel moyen de la SCPI de 4,5%**. Les revenus fonciers perçus pendant 15 ans sur 104.000 euros se montent ainsi à 390 euros par mois.

Pour le prêt amortissable, l'imposition sur ces revenus atteint au total 21.424 euros (en prenant en compte la déduction des intérêts sur les revenus de 4.680 euros), soit 119 euros par mois. Les dividendes nets sont ainsi de 271 euros (390 - 119 euros). Une fois prise en compte la mensualité de 718 euros, l'emprunteur doit déboursier chaque mois 447 euros (718 - 271 euros).

Pour le prêt in fine, l'imposition des revenus se limite à 15.813 euros (toujours en prenant en compte la déduction des intérêts sur les revenus de 4.680 euros), soit 88 euros par mois. Cette différence d'imposition avec le prêt amortissable provient du fait qu'en crédit in fine, l'emprunteur rembourse chaque mois la même mensualité, à savoir les intérêts. En crédit amortissable, l'emprunteur s'acquitte de mensualités identiques mais le poids des intérêts décroît avec le temps (inversement au capital) : il ne rembourse que très peu d'intérêts en fin de crédit, d'où un avantage fiscal presque nul sur la fin de l'opération. Les dividendes nets sont ici de 302 euros (390 - 88). Une fois la mensualité de 199 euros déduite, il en ressort un revenu net mensuel de 103 euros.

Tous ces éléments pris en compte et au bout de 15 ans, une fois le crédit remboursé, combien notre emprunteur aura-t-il dépensé pour obtenir 104.000 euros de parts de SCPI ?

Avec un prêt amortissable, le coût correspond à l'effort d'épargne sur toute la durée du crédit, soit  $447 \times 12 \times 15 = 80.460$  euros. **Le gain atteint ici 23.540 euros**.

Avec un crédit in fine, le coût total atteint 64.112 euros. Il comprend l'assurance vie nantie en début de contrat (40.000 euros) et la somme à verser pour compléter le remboursement du capital en fin de crédit (24.112



[Visualiser l'article](#)

euros, déduction faite des revenus mensuels de 103 euros), soit 64.112 euros. **Le gain s'envole alors à 39.888 euros** .

Ces économies sont d'autant plus substantielles que le souscripteur ayant remboursé son crédit continuera de bénéficier des rendements de ses parts de SCPI et percevra donc des revenus réguliers.

Le crédit in fine semble donc bien plus intéressant que le crédit amortissable. Mais cette différence de rentabilité doit être nuancée. Le crédit in fine est plus contraignant puisqu'il convient de disposer d'un contrat représentant 40% du financement global, de le conserver sur toute la durée du prêt et d'anticiper, à terme, un rajout au montant du contrat d'assurance vie.

Enfin, précisons que le taux de 4,5% n'est pas garanti et qu'il peut être inférieur certaines années.

#### La modulation des remboursements

Si vous avez déjà souscrit des SCPI à crédit et que votre situation financière s'est dégradée ces dernières semaines du fait d'un possible chômage partiel, voire total, vous acquitter des mensualités peut poser problème. Sachez toutefois que les conditions particulières de votre contrat peuvent prévoir une possibilité de modulation des remboursements. "On peut négocier la possibilité de baisser le montant des mensualités ou de proroger le crédit 36 mois au maximum ou suspendre les remboursements sur une période de 3 à 6 mois", avance Fabrice Artinian. "Nous prévoyons toujours une modularité", confirme Gabriela Kockova.

La réussite d'un investissement dans la pierre papier se joue donc au moment de la signature, d'où l'importance de négocier au mieux les termes de votre crédit. Une négociation qui doit bien évidemment s'accompagner d'une vraie réflexion sur le choix des SCPI dans lesquelles vous allez investir. Si vous n'êtes pas sûr de vouloir vous lancer dans un investissement à crédit, prenez donc votre temps. "Nous allons rester sur des taux historiquement d'intérêt bas", indique Fabrice Artinian. Si au contraire, vous souhaitez franchir le pas, Jonathan Dhiver conseille d'investir progressivement. "Même à crédit, la logique de versements programmés doit prévaloir", explique-t-il. Vous pouvez donc avoir intérêt à souscrire des parts de SCPI à crédit en plusieurs fois pour bénéficier à plein de la remontée des rendements dans les mois suivant la sortie de crise.