

# Immobilier locatif : faut-il miser sur des SCPI ou investir en direct ?

[Benoît LETY](#)



© Romolo Tavani - Fotolia.com

**Vous voulez investir dans l'immobilier mais vous hésitez entre l'achat d'un appartement destiné à la location et la « pierre papier » ? Ce qu'il faut savoir pour vous décider.**

La pierre a toujours les faveurs des investisseurs français, ces derniers étant traditionnellement peu friands de la prise de risque financière. En incluant les résidences principales, [l'immobilier représente 63% du patrimoine des ménages](#) ! Même lorsqu'il s'agit de réaliser un investissement, l'immobilier rassure parce qu'il s'agit d'une possession « en dur », et parce que, malgré les soubresauts ponctuels, les prix dévient rarement de la courbe ascendante. Pour investir dans l'immobilier, devez-

vous toutefois nécessairement parier sur l'investissement en direct ? Ou pourquoi pas vous laisser tenter par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), la « pierre papier » ?

### **Accessibilité : avantage SCPI**

Acheter un studio ou un T2, pour les biens les plus accessibles, réclame une mise approchant des 100 000 euros. De fait, la SCPI est bien plus accessible : « Le ticket d'entrée le plus bas sur notre plateforme est à 200 euros », avance Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI. Malgré cette accessibilité, Renaud Capelle, directeur immobilier adjoint de la banque conseil en gestion de patrimoine UFF, reconnaît que ses clients se tournent en premier lieu vers l'investissement en direct : « Pour les primo-investisseurs, qui n'ont donc jamais investi et qui souhaitent s'orienter vers l'immobilier, il leur est évidemment possible de miser sur les SCPI mais ils sont souvent plus en recherche d'un bien tangible. » Parmi les clients de l'UFF, « ce sont plutôt des clients ayant déjà investi dans l'immobilier locatif ou dans les valeurs mobilières qui se dirigent vers la SCPI ».

Dans les deux cas, les investisseurs peuvent emprunter pour financer leur achat. A noter : pour acquérir des parts de SCPI, les crédits immo et conso sont envisageables. Cependant, si Paul Bourdois encourage ses clients à utiliser cet « effet de levier », le recours à l'emprunt reste minoritaire à ce jour pour l'investissement en SCPI, alors qu'il est largement majoritaire pour l'investissement locatif en direct.

### **Degré de risque : avantage SCPI**

Investir dans la pierre ne vous exempte pas de tout risque financier ! Vous pouvez peiner à trouver des locataires, ou avoir des difficultés à retrouver votre mise à la revente. En cela, la SCPI permet de mutualiser les risques. Ces fonds, majoritairement investis en immobilier d'entreprise, regroupent de nombreux actifs et de multiples locataires, ce qui permet de diluer les incidents locatifs et de les rendre peu perceptibles.

En direct, tout dépend de la qualité du bien : « Investir en direct dans l'immobilier, cela réclame une étude du marché local », souligne Renaud Capelle. « Une des questions les plus importantes, c'est évidemment de s'assurer qu'il existe un marché locatif suffisamment profond. »

### **Rentabilité : joker**

Difficile de comparer la rentabilité de l'investissement en SCPI et de l'achat d'un logement à louer. Côté SCPI, il existe des statistiques globales : le « taux de distribution moyen », autrement dit le rendement moyen de la SCPI, était de 4,43% en 2017 selon l'Aspim, en baisse depuis plusieurs années mais en se maintenant à un niveau élevé. Ce taux représente plus concrètement le rapport entre le loyer distribué aux associés de la SCPI et le prix de la part. En théorie, la SCPI offre donc l'assurance d'une rémunération relativement élevée et régulière.

Pour l'immobilier locatif en direct, cette rentabilité est plus difficile à estimer car très variable selon les biens acquis, et car elle dépend de nombreux facteurs : régularité de la location, plus-value ou non à la revente... Selon la qualité du bien, la rentabilité pourra donc être bien supérieure à celle des SCPI, ou bien inférieure.

### **Fiscalité : match nul**

Dans les deux cas, vous touchez des revenus fonciers, soumis à l'impôt. Vous pouvez bénéficier de la déduction fiscale des charges liées à l'investissement locatif (intérêts de remboursement de crédit, cotisations d'assurance, travaux...), en veillant toutefois à opter pour le régime (réel ou micro-foncier) le plus avantageux dans votre cas.

### **Des avantages fiscaux envisageables dans les deux cas**

Les investissements en direct et en SCPI permettent tous deux d'avoir accès aux dispositifs de défiscalisation, dont le plus connu, le dispositif

Pinel, qui concerne les logements neufs. Pour la pierre papier, on distingue donc deux familles de fonds : les SCPI fiscales et les SCPI de rendement. « La SCPI de rendement, en ligne avec la tendance du marché, représente environ 93% de notre collecte », explique le directeur immobilier adjoint de l'UFF. La SCPI fiscale, investie sur des logements éligibles aux différents dispositifs fiscaux, « répond quant à elle à des besoins plus ponctuels ». En particulier quand des particuliers cherchent à optimiser leur fiscalité en fin d'année.

Comme pour la location en direct, il faut s'engager à détenir les biens locatifs un minimum de 6 ans pour bénéficier de la réduction d'impôt Pinel. Mais investir en visant l'avantage fiscal nécessite une durée de détention plus longue que celle de l'engagement minimal : plus de 15 ans dans les deux cas.

### **Frais : avantage à l'immobilier en direct**

Difficile de dresser un parallèle entre les frais d'investissement via une SCPI ou en direct, car la tarification s'avère très différente ! Avec l'acquisition en direct, la majeure partie des frais est payée à l'achat, via les droits de mutation, ou « frais de notaire », et avec les travaux éventuels d'avant location. La gestion locative engendrera des frais supplémentaires.

Avec la SCPI, les frais sont importants mais ils sont connus dès la souscription. Il y a notamment des frais d'entrée ou de souscription qui peuvent grimper au-delà des 10% ! Cela se traduit par un prix d'achat supérieur au prix de revente, par exemple 1 000 euros pour acquérir une part à 900 euros. Les SCPI prélèvent aussi des frais de gestion annuels, « entre 8% et 10% » selon l'AMF, mais le rendement communiqué chaque année en tient compte.

### **Temps passé pour la gestion : avantage SCPI, en théorie**

Acheter puis gérer un appartement en location, cela réclame un

investissement en argent, mais aussi en temps ! « Sélectionner un locataire peut être chronophage », confirme Renaud Capelle, de l'UFF. « Il ne faut pas négliger l'aspect technique et juridique (rédiger le bail, réaliser un état des lieux, gérer les quittances, réviser le loyer...), et savoir gérer les aléas. Ce n'est pas impossible de gérer soi-même mais mieux vaut être préparé et informé. » Par ailleurs, « il ne faut pas oublier de s'assurer en tant que bailleur, et de réclamer un justificatif d'assurance habitation chaque année au locataire. » Il est évidemment possible d'éviter toutes ces démarches en choisissant un administrateur de biens. Une option conseillée par l'UFF car ces frais « font partie des charges fiscalement déductibles ».

Du côté de la SCPI, « la souscription implique un peu de paperasse », reconnaît Paul Bourdois, qui souligne pour sa part que France SCPI a dématérialisé le processus d'investissement. « Ensuite, l'investisseur n'a pas d'arbitrage à réaliser : la gestion est totalement déléguée. Le souscripteur est informé des achats et reventes de biens et perçoit les loyers trimestriellement. »

### **Revente : avantage à l'immobilier en direct, mais...**

« Le principal point faible de la SCPI, qui doit être signalé, c'est son manque de liquidité », souligne Renaud Capelle, de l'UFF. Un argument particulièrement criant pour les SCPI fiscales, pour lesquelles le marché secondaire (de revente de parts) est quasi inexistant. Renaud Capelle estime que l'absence de liquidité s'applique aussi aux « SCPI de rendement à capital variable », qui disposent pourtant d'un marché secondaire très actif : « Là, vous pouvez revendre vos parts quand vous le souhaitez. Mais attention ! Les SCPI de rendement restent des produits peu liquides. Si le délai de retrait des parts dans un marché normalement fluide est mesuré (quelques semaines), il peut être allongé si les demandes de retraits sont nettement supérieures aux souscriptions. Un fonds de remboursement peut le cas échéant être mis en place pour satisfaire les demandes de retraits. Ainsi, les délais peuvent atteindre plus d'un an dans certains cas.

En cela, la liquidité d'un bien en direct peut être considérée comme supérieure. » Ce dirigeant de l'UFF estime en effet qu'un logement locatif bien situé pourra toujours trouver preneur, à condition de proposer un prix raisonnable.

Paul Bourdois, de France SCPI, souligne toutefois un avantage à la revente pour les fonds immobiliers : « Les SCPI [*de rendement*] sont sécables à volonté ! Vous pouvez vendre une partie de votre investissement sans vous désengager totalement. »

## **Le verdict**

Tout dépend du projet : « La première question à se poser, c'est que recherche le client ? », argumente Renaud Capelle, l'UFF proposant les deux types de produits. « Est-ce un revenu complémentaire, un avantage fiscal, une plus-value à terme ? »

**Les atouts de l'investissement en direct ?** Une rentabilité potentiellement élevée si le logement est bien situé, et en fonction de l'évolution des prix. La possibilité de gérer soi-même ou de déléguer la gestion à sa guise. La possibilité, aussi, de viser la constitution d'un patrimoine à transmettre à ses enfants.

**Les avantages de la SCPI :** le ticket d'entrée peu élevé, la possibilité de revendre une partie de son investissement, la mutualisation du risque... La SCPI correspond ainsi aux besoins de particuliers cherchant à se constituer des revenus complémentaires et réguliers, à condition de viser un horizon de placement d'au moins 10 ans pour amortir les frais.

© *cbanque.com / BL avec FV / Juin 2018*

## **Voir également sur le site**

**Offres et comparatifs**

[Voir](#)