

SCPI Sociétés Civiles de Placement Immobilier – Guide complet 2022

NEWSLETTER

Votre adresse e-mail ne sera pas communiquée à des tiers. Vous recevrez 1 ou 2 mails par mois pour vous tenir informé de l'actualité et obtenir des informations concrètes et pratiques pour mieux épargner et investir.

[119 commentaires](#)Page rédigée par [Nicolas](#)

La « pierre-papier » SCPI : investissez dans l'immobilier et devenez propriétaire en percevant les loyers sans subir les contraintes du bailleur. Rendement, confort et tranquillité d'esprit ! On vous explique tout ce que vous devez savoir. Comment choisir ses SCPI ? Investir en direct ou en assurance vie ? Au comptant ou à crédit ? En pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit ? Chez quel courtier en SCPI ? J'ai personnellement investi sur 3 SCPI à hauteur de 100 000 € et je relate dans un autre article [mon expérience en investissement SCPI](#).

[Nicolas et Ludovic](#)
[Qui sommes-nous ?](#)

SOMMAIRE

- [Présentation de l'investissement en SCPI](#)
- [Critères de choix des SCPI](#)
- [Investir en assurance-vie ou en direct ? Quelle fiscalité ?](#)
- [Les formules d'investissement en SCPI \(crédit, comptant et démembrement\)](#)
- [Où acheter des SCPI ?](#)
- [Les meilleurs courtiers en SCPI.](#)

Pourquoi investir en SCPI ?

Avant de vous présenter tous les avantages des SCPI par rapport à l'immobilier locatif traditionnel, nous vous expliquons ce qu'est une SCPI.

Qu'est-ce qu'une SCPI ? Définition et fonctionnement

ARTICLES RÉCENTS

[Transfert PEA :
comment faire ?
Chez qui ? Quels
frais ?](#)

3 février 2022

ensemble d'immeubles gérés par des professionnels. Concrètement, en achetant des SCPI, vous **devenez associé, propriétaire de parts d'immeubles et touchez des loyers**. Ce ne sera pas forcément du résidentiel comme quand vous achetez un appartement locatif, mais plus généralement de l'immobilier d'entreprise (commerces, bureaux, santé, entrepôts, etc.) Les SCPI sont particulièrement à la mode depuis quelques années, mais les premières SCPI sont apparues dans les années 70 ! Ce n'est finalement pas un phénomène de mode.

Comment fonctionne une SCPI ?

Une société de gestion collecte de l'argent auprès de particuliers (vous) et achète un parc immobilier. Les biens sont soigneusement choisis et achetés par les professionnels, puis gérés : mise en location, entretien, paiement des taxes, etc. En tant qu'investisseur dénommé « associé », **vous n'avez donc quasiment rien à faire, vous vous contentez de recevoir les loyers** (et les bulletins d'information et rapports annuels) !

Sachez que le fonctionnement des SCPI est régi par l'[Autorité des Marchés Financiers \(AMF\)](#) qui délivre les agréments aux sociétés de gestion et veille à la bonne information des investisseurs. Par ailleurs, les sociétés de gestion de SCPI sont également encadrées par un conseil de surveillance qui représente l'ensemble des associés, un commissaire aux comptes qui contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI et un expert immobilier qui évalue les actifs immobiliers.

Les catégories de SCPI

Les dizaines de SCPI du marché se regroupent en 3 grandes catégories :

- **SCPI de rendement** : la principale source de revenu de l'investisseur sera le loyer. Ce sont les SCPI les plus courantes.
- **SCPI de plus-value** : aussi appelée SCPI de valorisation ou de capitalisation. Concrètement, la société de gestion achète de l'immobilier résidentiel avec décote, et vise à réaliser des plus-values à long terme pour revaloriser régulièrement le prix des parts. Il peut y avoir également versement de dividende exceptionnel.
- **SCPI fiscale** : SCPI de défiscalisation de type Pinel, Denormandie, Malraux ou de déficit foncier. On évitera ce type de SCPI, car on a souvent la désagréable surprise de découvrir une forte moins-value à la revente, loin de compenser le montant défiscalisé.

Quelques chiffres clés du marché des SCPI

Après **plus de 40 années d'existence en France**, le marché de la SCPI est mature et on peut le résumer ainsi en quelques chiffres :

- Le rendement moyen des SCPI en 2020 = 4,18 % (loyers / prix de la part). On parle aussi de TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché). Par ailleurs, en moyenne le prix des parts a été revalorisé de 1,12 % (+7,50 % en 5 ans), soit une **performance moyenne globale de 5,30 % en 2020**.
- 38 sociétés de gestion.
- 206 SCPI, dont certaines qui investissent hors de France.
- Capitalisation totale des SCPI = 72 milliards d'euros.

Les avantages des SCPI par rapport à l'immobilier locatif en direct

[locative](#)

22 janvier 2022

[PER ou assurance](#)

[vie ? Comparaison](#)

[chiffrée](#)

17 janvier 2022

[DPE et location :](#)

[comment](#)

[améliorer](#)

[l'efficacité](#)

[énergétique de](#)

[son bien ?](#)

10 janvier 2022

[Performance 2021](#)

[des](#)

[investissements :](#)

[actions, immo,](#)

[fonds euro, etc.](#)

7 janvier 2022

[Avis FINOM :](#)

[banque pro avec](#)

[facturation et suivi](#)

[des comptes](#)

[intégrés](#)

18 décembre 2021

TOUS NOS ARTICLES

[ASSURANCE-VIE](#)

[ATYPIQUE](#)

[BANQUE](#)

[BILAN](#)

[BOURSE](#)

[CROWDFUNDING](#)

[DÉFISCALISATION](#)

[ENTREPRISE](#)

[IMMOBILIER](#)

[LIVRES](#)

[PATRIMOINE](#)

[RETRAITE](#)

[SALAIRE](#)

[TRACKERS](#)

DÉCOUVRIR

BONS PLANS

- **Ticket d'entrée faible** : vous pouvez acheter des SCPI avec seulement 500 € d'investissement. Donc pas besoin d'un gros budget, l'immobilier pierre-papier est accessible à tous !
- **Bonne diversification** : vous serez propriétaire d'une part d'un parc d'immeubles répartis géographiquement et sectoriellement en logements, commerces et bureaux. Le risque est dilué, plutôt que de faire « all-in » (= tout miser) sur un seul bien immobilier avec un seul locataire.
- **Pas de soucis de gestion** : le gérant de la SCPI se charge de la recherche et de la gestion des locataires, des travaux, de la fiscalité, etc.
- **Bonne liquidité** : en assurance-vie, vous vendez en 1 clic : la liquidité est garantie par l'assureur. Hors assurance-vie, la vente d'une SCPI prend habituellement 1 mois : vous devez renseigner un formulaire de rachat de parts pour vendre tout ou partie de vos SCPI. Alors qu'avec un bien locatif, la vente s'étire sur au moins 3 mois et avec beaucoup plus de démarches administratives (diagnostics obligatoires, signature d'une promesse de vente puis acte authentique devant notaire, etc.) De plus, les SCPI sont plus souples : vous pouvez décider de vendre quelques parts alors que vous ne pouvez pas décider de ne vendre qu'un morceau de votre appartement.
- **Bon rendement sans effort** : 4,18 % en moyenne en 2020 (et +7,50 % de revalorisation du prix des parts en moyenne sur 5 ans).

moment :

ASSURANCE-VIE

Linxea : notre choix n°1 du marché. Assurance vie sans frais sur versement, fonds euro et supports de diversification performants.

[Découvrez l'offre sur le site](#)

[Linxea](#)

[Lire notre avis.](#)

GESTION PILOTÉE

Avis de Nicolas : en résumé, avec les SCPI vous avez le rendement de l'immobilier, mais avec plus de confort, de sécurité et de tranquillité d'esprit. Ceci dit, ce n'est pas non plus un placement miracle : cela reste de l'immobilier donc avec des frais à l'achat, des loyers et des prix qui peuvent varier à la hausse et à la baisse, et des parts qui peuvent être longues à vendre selon l'état du marché immobilier.

Découvrez notre guide pour bien investir en SCPI



Télécl

Yomoni : gestion pilotée très performante, frais bas, allocation personnalisée.

[Découvrez l'offre sur le site](#)

[Yomoni.](#)

[Lire notre avis.](#)

BOURSE

Comment choisir ses SCPI ? La meilleure SCPI ? Les critères de choix

Soyons clairs, nous ne sommes pas là pour vous dire quelle est la meilleure SCPI ni sur quelles SCPI investir. En effet cela dépend de votre situation personnelle et de vos objectifs. En revanche, ce que l'on peut vous dire : diversifiez sur au moins 2 ou 3 SCPI différentes (géographie, activité et société de gestion) et tenez compte de ces **10 critères qualitatifs et financiers**.

Les critères qualitatifs pour évaluer les SCPI

- **Catégorie** : SCPI de rendement, de plus-value, ou fiscale. Selon vos objectifs, vous préférerez l'une ou l'autre de ces catégories de SCPI. Sachez que la SCPI de rendement est la plus courante.
- **Composition du parc immobilier** : répartition **géographique** (Paris, province, étranger), mais aussi **type d'activité** (marché résidentiel / commerces / bureaux /

IMMOBILIER ^

Fortuneo : notre courtier préféré pour investir en bourse, meilleur rapport qualité / prix.

[Découvrez l'offre sur le site](#)

[Fortuneo.](#)

[Voir notre comparatif PEA.](#)

immobiliers, et les voir en photo ou sur Google Maps. C'est du concret !

- **La société de gestion** : achetez des SCPI d'une société de gestion reconnue. Tenez compte de son ancienneté dans le métier et de sa réputation.

Les critères financiers pour évaluer les SCPI

- **Capitalisation** : les plus grosses SCPI ont une capitalisation supérieure à 2 milliards d'euros, tel Immorente. Les SCPI jeunes et à faible capitalisation (moins de 200 M€) peuvent être plus risquées. En principe, plus le patrimoine est important et plus le risque est plus faible car mutualisé.
- **Évolution de la valeur de la part** ces dernières années : le prix de la SCPI est plutôt stable dans le temps ? En baisse ? En hausse ?
- **Évolution du loyer versé par part** ces dernières années. Le rendement affiché peut être trompeur (car il dépend de l'évolution du prix de la part), alors regardez aussi et surtout l'évolution du loyer en euros.
- **Report à nouveau (RAN)** : une SCPI peut affecter une partie de ses revenus locatifs en réserve. Le stock de réserves forme un « report à nouveau » qui peut permettre à la SCPI d'amortir des aléas de gestion (baisse de loyer) en redistribuant cette réserve aux associés en temps voulu. Note : la société de gestion Corum a pour politique de ne pas faire gonfler cette réserve et préfère tout distribuer à ses associés.
- **Taux d'occupation** : visez au moins 90 % d'occupation (donc une vacance locative inférieure à 10 %). On parle aussi de taux d'occupation financier (TOF).
- **Niveau des frais** : généralement entre 6 et 10 % de frais d'achat, payés en réalité à la revente (valeur de cession). Comme pour l'immobilier locatif classique, il faut investir à long terme. Par ailleurs, les frais de gestion sont généralement de 10 % sur les loyers : la société de gestion se rémunère pour la gestion locative et l'entretien du parc immobilier de la SCPI. Ceci dit, les loyers sont versés nets de frais et les performances sont affichées nettes de frais.
- **Taux de distribution du loyer** : concerne seulement l'assurance-vie. En effet, beaucoup de contrats ne reversent que 85 à 90 % des loyers. Alors que [Linxea Spirit](#) reverse 100 % des loyers.

Homunity : investir dans l'immobilier dès 1000€ pour 8 à 10 % de rendement.
[Découvrez l'offre sur le site Homunity.](#)
[Lire notre avis sur Homunity.](#)

BANQUE EN LIGNE

[Boursorama : 80 € offerts](#)
[Demande de documentation](#)

Comme toujours en matière d'investissement, nous vous recommandons de **diversifier sur au moins 3 SCPI différentes**. Profitez-en, vous pouvez acheter des SCPI à partir de 500 €, c'est donc facile de diversifier. En pratique, vous pouvez [comparer une liste de 80 SCPI sur le site Primaliance](#) à travers tous ces critères.

Acheter des SCPI en assurance-vie ou hors assurance-vie ?

Les SCPI peuvent être achetées dans les bonnes assurances-vie (sans crédit immobilier, mais crédit consommation possible sans avantage fiscal) ou en direct hors assurance-vie (avec ou sans crédit immo, mais le crédit est recommandé).

TICKET D'ENTRÉE	
Détenu en assurance-vie	500 €
Détenu en direct	5 000 €

Détenu en assurance-vie	Selon votre contrat (au mieux 25)
Détenu en direct	Selon le courtier (au mieux 80)
ACHAT À CRÉDIT POSSIBLE ?	
Détenu en assurance-vie	Non (hormis crédit à la consommation)
Détenu en direct	Oui
LIQUIDITÉ	
Détenu en assurance-vie	Vente en 1 clic
Détenu en direct	Plusieurs mois
DÉLAI DE JOUISSANCE	
Détenu en assurance-vie	1 mois en moyenne
Détenu en direct	3-6 mois en moyenne
FRAIS D'ACQUISITION	
Détenu en assurance-vie	De 4 à 6 %
Détenu en direct	De 6 à 10 %
FRAIS DE GESTION	
Détenu en assurance-vie	0,50 % par an (au mieux) en tant qu'unité de compte
Détenu en direct	Aucun
FISCALITÉ	
Détenu en assurance-vie	<u>Fiscalité de l'assurance vie</u> (Imposition seulement lors des retraits. À hauteur de 17,20% seulement en anticipant)
Détenu en direct	<u>Revenus fonciers au réel.</u> <u>ou régime micro-foncier si éligible.</u> (Jusqu'à 45% selon votre TMI + 17,20%)

Les avantages des SCPI en assurance-vie

On peut citer 4 raisons d'investir en SCPI en assurance-vie.

Les frais d'achat

vie, on tire les 10%, on achète sur la valeur liquidative (VL), alors qu'en assurance-vie on a une décote, voire on achète à la valeur de retrait (= valeur de revente). Valeur de retrait + frais d'achat < achat en direct à la VL (en général, on gagne 2 à 3%).

En revanche en assurance-vie, on subit tous les ans les frais de gestion sur unités de compte, généralement 0,60% / an (0,50% sur Linxea Spirit) : à comparer à l'imposition des revenus fonciers quand on investit en direct (on développe dans la suite de l'article).

La fiscalité des SCPI en assurance-vie

C'est simple : [la fiscalité de l'assurance-vie](#) s'applique. Et elle est **particulièrement favorable si vous retirez votre argent de l'assurance-vie après ses 8 ans !** En effet, si rachat après les 8 ans de l'assurance-vie, on peut être exonéré d'impôts sur plus-values (PV) et sur les loyers en étalant les rachats sur la durée, hors prélèvements sociaux. Pour cela, il faut vendre sous le seuil d'abattement annuel de 4 600 € de plus-value (9 200 € pour un couple marié ou pacsé).

La liquidité

On vend plus rapidement sur assurance-vie, car **l'assureur assure la liquidité**. Alors qu'en direct, cela peut prendre des mois.

Le délai de jouissance

En assurance-vie, vous commencerez à percevoir vos loyers généralement 1 mois après votre investissement. Alors qu'en direct, il faut plutôt patienter de 3 à 6 mois (délai que la société de gestion se donne pour investir les fonds collectés).

Profitez du levier du crédit en achetant vos SCPI hors assurance-vie

Il faut noter un inconvénient majeur des SCPI logées en assurance-vie : on ne profite pas du levier du crédit.

Sur ce point, avantage à l'achat en direct pour bénéficier du levier du crédit. En effet, **on peut financer ses SCPI par crédit immobilier**, on place alors l'argent du banquier et une bonne partie de la traite est financée par le loyer reçu. En assurance-vie cependant, vous pouvez quand même acheter via un [crédit à la consommation](#) (mais taux moins avantageux, montant emprunté moins important et pas de déduction des intérêts d'emprunt).

Astuce de Nicolas : *si vous achetez vos SCPI hors assurance-vie via un crédit immobilier, vous pouvez négocier un remboursement différé de votre crédit immobilier de plusieurs mois. Ainsi, vos premiers loyers reçus coïncideront avec vos premières traites à payer. Personnellement, c'est ce que j'ai fait pour minimiser l'effort d'épargne.*

La fiscalité des SCPI hors assurance-vie

Sachez que la note peut être salée, alors il faut essayer d'optimiser la fiscalité en fonction de sa situation personnelle. Comme pour l'immobilier locatif classique, en SCPI on a le choix entre 2 régimes fiscaux pour déclarer les revenus fonciers : régime micro-foncier ou régime réel.

Le régime micro-foncier

70 % des revenus fonciers. Attention, on ne peut pas choisir le micro-foncier si on n'a que des revenus fonciers de SCPI : il faut un bien locatif classique à côté. Par conséquent, les investisseurs disposant uniquement de revenus fonciers provenant de SCPI sont exclus du régime du micro-foncier.

Le régime réel

C'est un intérêt supplémentaire d'investir à crédit. Dans ce cas on peut déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers. On est alors taxé sur une assiette égale aux revenus fonciers – intérêts d'emprunt.

Attention : **si vous achetez vos parts de SCPI avec un crédit à la consommation** lors d'un achat en direct (hors assurance-vie), assurez-vous que vos intérêts seront bien déductibles de vos revenus fonciers (avec un crédit immobilier, cela est automatique). Pour cela, vous devrez prouver au service des impôts que votre crédit a servi à financer un achat immobilier, en lui envoyant une « lettre d'affectation ». Cette lettre précise que le crédit (détaillez le montant, le taux et la date d'échéance, ne pas hésiter à joindre le tableau d'amortissement) a servi à financer l'achat de X parts de SCPI (en détaillant votre portefeuille).

Le cas des SCPI investies à l'étranger

Notez qu'il peut être intéressant fiscalement d'investir dans des SCPI qui ont des biens en Europe. Exemples : Novapierre Allemagne et Corum Origin. En effet, les conventions fiscales entre la France et le pays étranger peuvent prévoir une imposition avantageuse. Mais vous ne pourrez pas déduire vos intérêts d'emprunt en cas de souscription à crédit.

Comment déclarer à l'impôt sur le revenu ?

La déclaration est facile. Sachez que vous recevrez chaque année un **imprimé fiscal unique (IFU)**, envoyé par la société de gestion pour vous aider à déclarer vos revenus fonciers.

L'impôt sur la plus-value

Comment est-on imposé à la vente si on réalise une plus-value ? Si vous vendez vos SCPI en plus-value, vous serez redevable de l'[impôt sur les plus-values immobilières](#). Ceci dit, vous êtes exonéré d'impôt sur le revenu après 22 années, et de prélèvements sociaux après 30 années de détention de SCPI.

Bilan : SCPI en assurance-vie ou hors assurance-vie ?

Si on ne souhaite pas utiliser le levier du crédit immobilier, autrement dit si on veut acheter au comptant (ou avec crédit consommation), généralement investir en SCPI via assurance-vie sera le mieux. Dans ce cas, choisissez de bonnes SCPI en tant qu'unités de compte d'une [bonne assurance-vie](#). D'autant plus intéressant si vous êtes en tranche marginale d'imposition (TMI) 30% et plus. Par ailleurs, depuis la création du [Plan Épargne Retraite \(PER\)](#), on peut aussi investir en SCPI sur les bons PER tout en défiscalisant !

Si vous voulez construire un patrimoine à crédit, l'achat de SCPI hors assurance-vie sera généralement plus avantageux. D'autant plus si vous êtes faiblement imposé ([TMI 0 % ou 11 %](#)). Si vous êtes plus lourdement imposé (TMI 30 % et plus), alors intéressez-vous à l'achat de SCPI en nue-propriété (on en parle plus loin) ou aux SCPI qui investissent à l'étranger.

Expérience de Nicolas : j'ai d'abord investi en assurance-vie [Linxea Spirit](#) en 2015, puis hors assurance-vie en 2018. J'explique cela en détail dans la suite de l'article.

Les formules d'investissement en SCPI : à crédit, au comptant et en démembrement

Vous pouvez acheter des SCPI à crédit ou au comptant. Et vous pouvez aussi acheter en pleine propriété (cas classique) ou en démembrement temporaire (nue-propriété ou usufruit). **Comparez les formules d'investissement à l'aide d'un courtier expert (on en parle plus loin) pour optimiser selon votre situation personnelle et vos objectifs.** Ainsi, l'achat en démembrement est particulièrement adapté à certains profils et permet de bénéficier d'une décote et d'optimiser fiscalement.

L'achat de SCPI au comptant

Acheter des SCPI au comptant (« cash ») vous permet d'avoir immédiatement un revenu complémentaire. Pour quel profil ? Cette formule peut par exemple intéresser un jeune retraité, qui a de l'argent de côté et pas envie d'avoir une dette à rembourser. L'inconvénient à noter : vous ne pouvez pas diminuer la pression fiscale sur vos revenus fonciers, car pas de déduction des intérêts d'emprunt étant donné que vous ne souscrivez pas à un crédit. Vous êtes donc complètement imposé sur vos revenus fonciers.

L'achat de SCPI à crédit

C'est l'investissement en SCPI le plus courant : vous achetez des parts de SCPI grâce à un crédit immobilier. Le crédit permet d'acheter immédiatement un montant significatif de SCPI qui généreront des loyers. Vous pouvez acheter avec de l'apport, ou complètement à crédit. Ainsi, cette formule peut intéresser les jeunes actifs, qui n'ont pas encore de capital mais une volonté de construire un patrimoine immobilier. En effet, le financement par une banque vous permet de **construire un patrimoine immobilier avec un faible effort d'épargne** : les loyers touchés paieront une bonne partie des traites mensuelles. Vous profitez ainsi de l'effet levier, d'autant plus avec des taux d'emprunt bas.

De plus, il y a un intérêt fiscal : **vous pourrez déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt, pour payer moins d'impôt sur le revenu.** Enfin, l'assurance décès-invalidité souscrite en même temps que le crédit immobilier vous permet de protéger votre famille.

L'achat de SCPI en démembrement temporaire

Généralement, les SCPI (comme tout achat immobilier) sont achetées en pleine propriété : vous êtes à la fois propriétaire (détenteur du capital) et vous avez l'usufruit (droit de percevoir les revenus). Mais que ce soit au comptant ou à crédit, l'immobilier peut aussi être démembré entre :

- **usufruit** : vous percevez la totalité des revenus (loyers) pendant la durée du démembrement, sans être propriétaire au final.

Pourquoi acheter en nue-propiété ?

Chez [un bon courtier en SCPI](#), vous pouvez investir en SCPI en démembrement temporaire, sur une durée de 5, 10 ou 15 ans. Pendant la phase de démembrement (entre 5 et 15 ans), vous êtes nu-propiétaire, c'est à dire que vous avez les droits de propriété mais pas les revenus. **Ainsi, vous achetez avec une décote allant de 15 à 40 %, liée à la renonciation de l'usufruit.** Donc avec un même montant investi, vous achetez plus de parts de SCPI donc vous démultipliez vos revenus à terme.

L'avantage est d'abord fiscal : vous ne payez pas d'impôt sur les revenus (puisque pas de loyers perçus) et vos SCPI n'intègrent pas l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ensuite, après cette période de démembrement, vous récupérez la pleine propriété : vous percevez alors les loyers. Sachez qu'en cas de vente pour le calcul de la plus-value, si on achète à 70 € en nue-propiété au lieu de 100 € en pleine propriété, c'est quand même 100 € qui sera retenu par l'administration comme prix d'achat et pas 70 € donc pas de majoration de la PV !

Cette formule d'investissement s'adresse à quel profil ? À notre avis, l'achat de SCPI en nue propriété est particulièrement intéressant à l'approche de la retraite pour un actif fortement imposé (tranche marginale d'imposition 30 % et plus). Cela lui permettra de ne pas alourdir son impôt sur le revenu alors qu'il n'a pas besoin de revenus complémentaires dans l'immédiat, tout en achetant moins cher et en ayant la jouissance des revenus quand il en aura besoin (5, 10 ou 15 ans après).

Pourquoi acheter en usufruit ?

Si vous achetez vos SCPI en usufruit, pendant la phase de démembrement (de 5 ans à 15 ans) vous percevez les revenus et à l'issue vous ne serez pas propriétaire. Ainsi, selon la clé de répartition, **vous achetez avec une décote pouvant aller jusqu'à 80 % en renonçant à la propriété.** Vous ne construisez donc pas de patrimoine.

Ce mode d'investissement peut intéresser des sociétés qui ont de la trésorerie à placer et qui pourront amortir les SCPI.

Où et comment acheter ses SCPI ?

En assurance-vie, vous devrez être très sélectif. En effet, les assurances-vie proposant des SCPI en unités de compte sont rares et parmi celles-ci il faut faire le tri. Et hors assurance-vie, acheter et financer les SCPI de son choix (et pas celles de sa banque) peut relever du parcours du combattant, il faudra trouver le bon intermédiaire.

Acheter des SCPI en assurance-vie

Le meilleur choix en assurance-vie : [Linxea Spirit 2](#). Pourquoi ce contrat en particulier ? Nous expliquons ici dans notre [comparatif des meilleures assurances vie pour investir en SCPI](#).

- Linxea Spirit 2 reverse 100 % des loyers, alors que c'est généralement 85 % ailleurs.
- 0 frais sur versement sur cette assurance-vie.

et les assurances-vie traditionnelles 1 % par an !

- Le choix des SCPI : Linxea Spirit 2 offre un excellent choix de SCPI (une trentaine), ainsi vous pourrez diversifier aisément.

Expérience de Nicolas : j'ai investi sur la SCPI PFO2 sur mon assurance-vie [Linxea Spirit](#) le 09/10/2015 pour 1 000 €. Linxea avait prévenu les clients en octobre 2015 de la future augmentation de la valeur de la part de PFO2, alors j'ai pu acheter juste avant, ce qui a amorti une bonne partie des frais d'achat. Pour 1 000 € investis – 6% de frais = 940 € + revalorisation immédiate à 970€ + revalorisation en avril 2016 + loyers touchés trimestriellement : dès juillet 2016 j'étais à 1 021 €. Notre [avis sur Linxea](#).



Acheter des SCPI hors assurance-vie

Deux solutions : vous pouvez investir directement auprès de la société de gestion de la SCPI, ou passer par un courtier. Nous préférons les services d'un courtier et nous vous expliquons pourquoi.

Acheter ses SCPI en direct

Il s'agit de contacter directement la société de gestion de la SCPI. Comme nous l'avons vu en introduction, il y a une trentaine de sociétés de gestion en France : Sofidy, Corum, Primonial, etc. Vous devez donc choisir vous-mêmes vos SCPI et chercher leur société de gestion pour entrer en contact.

Nous rappelons qu'il est recommandé de diversifier sur au moins 3 SCPI, donc vous vous adresserez au moins à 3 interlocuteurs différents. Finalement, **ce n'est pas très pratique et vous n'obtenez pas forcément les meilleures conditions d'achat ni le conseil objectif.**

Acheter ses SCPI via un courtier

Vous pouvez aussi passer par un courtier spécialisé en SCPI ([Primaliance](#), [France SCPI](#), etc.) qui fera l'intermédiaire entre la société de gestion et vous. **Passer par un courtier offre plusieurs avantages et sans surcoût :**

- Le courtier distribue une large sélection de SCPI et vous conseille sur le choix de vos SCPI pour construire un portefeuille « pierre-papier » bien diversifié. [Comparez une liste de 96 SCPI sur le site Primaliance](#) et [67 SCPI chez France SCPI](#).
- Si vous souhaitez un financement (achat par crédit immobilier), le courtier trouvera la meilleure offre auprès de ses banques partenaires. Sachant la difficulté pour obtenir un financement de SCPI, c'est une aide précieuse.
- Le courtier vous conseille sur la formule la plus adaptée pour vous : achat au comptant ou à crédit, achat classique en pleine propriété ou optimisation via démembrement temporaire (nue propriété ou usufruit).



L'expérience de Nicolas : j'ai sollicité Linxea en août 2018 pour acheter 100 000 € de SCPI à crédit (j'explique [toute mon expérience SCPI ici](#)). Ils ont été plus réactifs et disponibles que les autres courtiers pour me faire la meilleure offre via leur partenaire CAFPI : 100 k€ financés à 2,10 % sur 20 ans. Le service Linxea Immo a également été de bon conseil pour m'aider à choisir un panier de 3 SCPI diversifiées (résidentiel, bureaux et commerces) de 3 sociétés de gestion différentes. Un excellent chef d'orchestre pour acheter vos SCPI : [cliquez ici pour vous renseigner](#). Ceci dit, je ne connaissais pas bien le marché des courtiers SCPI à l'époque et d'autres courtiers méritent le coup d'œil, on en parle plus loin.

Les meilleurs courtiers en SCPI

Plusieurs courtiers en ligne se partagent le gâteau de la distribution des SCPI. Vous préférerez l'un ou l'autre selon votre profil et vos goûts, par exemple plutôt Primalliance pour la plus grande expérience, ou France SCPI pour les investisseurs qui veulent souscrire facilement 100 % en ligne. Ainsi, nous allons comparer les principaux acteurs et vous pourrez faire votre choix en connaissance de cause.

Le comparatif des courtiers en SCPI

Voici notre comparatif avec les critères à prendre en compte pour choisir son courtier en SCPI.

ANNÉE DE CRÉATION	
Primalliance	2010
France SCPI	2015
Linxea	2017 pour la branche Linxea immo (et 2001 pour la société Linxea)
FRAIS	
Primalliance	Gratuit
France SCPI	Gratuit
Linxea	Gratuit
NOMBRE DE SCPI	
Primalliance	96 SCPI
France SCPI	67 SCPI

SÉLECTION DES SCPI

Primaliance	SCPI sélectionnées après analyse quantitative et qualitative. Et rencontre des gérants des sociétés de gestion.
France SCPI	SCPI sélectionnées après analyse quantitative et qualitative. Et rencontre des gérants des sociétés de gestion.
Linxea	SCPI sélectionnées après analyse quantitative et qualitative. Et rencontre des gérants des sociétés de gestion.

CONSEIL

Primaliance	Expert SCPI sous le statut conseiller en investissement financier (CIF)
France SCPI	Expert SCPI et conseil qualifié (statut CIF)
Linxea	Experts en SCPI (avec statut CIF)

MODES D'INVESTISSEMENT

Primaliance	À crédit ou non. Démembrement possible. En direct ou en assurance-vie.
France SCPI	À crédit ou non. Démembrement possible.
Linxea	À crédit ou non. Démembrement possible. En direct ou en assurance-vie.

OUTILS SUR LE SITE

Primaliance	Comparateur de SCPI + simulateur d'investissement très complet + outil de recherche sur critères
France SCPI	Simulateur d'investissement pratique et dynamique
Linxea	Classement des SCPI ayant le plus grand potentiel de revalorisation

SOUSCRIPTION EN LIGNE ?

Primaliance	Possible sur une partie des SCPI
France SCPI	Oui 100 % en ligne
Linxea	Non

SERVICE CLIENT

Primaliance	Téléphone, mail et espace client en ligne. Du lundi au vendredi de 09h à 19h.
France SCPI	Téléphone, RDV téléphonique, mail. Du lundi au vendredi de 09h à 20h.
Linxea	Téléphone, mail et RDV téléphonique. Du lundi au vendredi de 09h à 18h.

ON AIME

France SCPI	Site clair et intuitif, totale digitalisation, la SCPI est leur cœur de métier. Excellents retours.
Linxea	Courtier généraliste reconnu, le plus important en nombre de clients, avec une offre globale. Et des partenariats exclusifs pour le crédit immobilier.
Primaliance	★★★★
France SCPI	★★★★
Linxea	★★★
POUR ALLER PLUS LOIN	
Primaliance	L'offre Primaliance
France SCPI	L'offre France SCPI
Linxea	L'offre Linxea Immo

Découvrez notre guide pour bien investir en SCPI



Télécharger

Quel courtier en SCPI choisir ?

Finalement, ce sont 3 bons courtiers en SCPI et ils sont difficiles à départager. En effet, chacun a ses qualités et peut plaire à un public différent :

- **Primaliance** : le courtier historique avec une grande expérience et le plus grand choix de SCPI. Nous apprécions particulièrement leur site complet, notamment [tous les outils de Primaliance](#) pour simuler, comparer et aider à la décision. [Notre avis complet sur Primaliance](#)
- **France SCPI** : le courtier SCPI le plus digitalisé. Il est possible de [souscrire 100 % en ligne avec France SCPI](#). Ainsi on peut s'épargner un dossier papier de 3 kgs, c'est une première ! De plus, le site est très clair et intuitif, une excellente « expérience utilisateur ». [Notre avis complet sur France SCPI](#).
- **Linxea** : Linxea est un [courtier spécialisé dans l'assurance-vie \(notre avis complet sur Linxea\)](#) qui a développé une belle offre « pierre-papier ». En pratique, on peut investir en SCPI en direct avec [Linxea Immo](#), mais aussi via l'assurance-vie avec [le contrat Linxea Spirit taillé pour les SCPI](#).

SCPI se démarquent. [Primalliance](#) avec plus de 10 ans d'expérience, parce que le conseil est objectif et très compétent, pour son plus grand choix de SCPI, parce que le site est très complet avec plein d'outils pour comparer les SCPI et simuler les investissements. Et [France SCPI](#) qui rivalise bien en termes de conseil et d'offres de financement (nous avons eu d'excellents retours), et qui offre la meilleure « expérience utilisateur » grâce à son parcours de souscription 100 % en ligne. Au final, on investit généralement des dizaines de milliers d'euros en SCPI, donc il est important de comparer les conseils d'au moins 2 spécialistes et de les challenger pour choisir le meilleur courtier en SCPI !

En conclusion

Avec les SCPI nous sommes propriétaires d'un parc immobilier diversifié, c'est un investissement rentable et « confortable ». Acheter des parts de SCPI représente donc un bon moyen de diversifier son patrimoine en immobilier, sans être aussi chronophage et risqué que l'immobilier locatif traditionnel. Et toutes les formules sont possibles : vous pouvez investir en SCPI à crédit ou au comptant (« cash »), en assurance-vie ou en direct, et vous pouvez même acheter en démembrement temporaire (nue propriété ou usufruit) avec décote pour optimiser. Vous voulez voir un **cas pratique pour mieux comprendre ?** Je relate dans cet article [mon expérience dans mon achat de 100 000 € de SCPI](#).

Si le concept des SCPI (mutualisation de l'immobilier locatif) vous séduit et que vous voulez également investir en bourse, nous vous invitons à vous informer sur les [trackers](#) pour investir facilement en actions en diversifiant. Pour vulgariser, la SCPI est à l'immobilier ce que le tracker est en bourse. Et pour poursuivre dans l'investissement immobilier pierre-papier, découvrez maintenant en page suivante une autre solution (investissement complémentaire à court terme) avec le [crowdfunding immobilier qui propose jusqu'à 10 % de rendement](#).

Laissez un commentaire

Votre adresse e-mail ne sera pas publiée. Les champs obligatoires sont indiqués avec *

*COMMENTAIRE

*NOM

*E-MAIL

SITE WEB

ENREGISTRER MON NOM, MON E-MAIL ET MON SITE DANS LE NAVIGATEUR POUR MON PROCHAIN COMMENTAIRE.

LAISSER UN COMMENTAIRE

119 commentaires sur “SCPI Sociétés Civiles de Placement Immobilier – Guide complet 2022”

119 commentaires

Clémence

30 janvier 2022, [18 h 16 min](#)

Bonjour,

Je ne trouve l'information nulle part, sur votre site ou internet en général. Peut-on, dans l'ordre, investir dans une SCPI puis acheter sa résidence principale (sans connaître le délai entre les deux au moment de l'investissement dans la SCPI) et la financer en partie avec un PTZ ? Autrement posé, l'investissement dans une SCPI ferme-t-il les droits au PTZ ? Même question, d'ailleurs, avec les crowdfunding immobilier ?

Par avance merci !

[RÉPONDRE](#)



Nicolas

30 janvier 2022, [19 h 10 min](#)

Bonjour Clémence,

On est éligible au PTZ si on finance une résidence principale, sans avoir été propriétaire de sa résidence principale les 2 années qui précèdent.

Donc aucun souci pour investir en immobilier locatif, SCPI, crowdfunding immo...tout en pouvant ensuite bénéficier du PTZ pour sa résidence principale.

[RÉPONDRE](#)

Gautier

14 novembre 2021, [20 h 39 min](#)

souhaiterais garder une certaine capacité d'emprunt pour un prochain investissement immobilier – résidence principale ou investissement locatif / mais j'ai peut-être tort).

Est-ce une bonne idée d'investir sur des SCPI via l'AV en versant par exemple 100 euros par mois ?

C'est un peu une méthode DCA...

Merci,

RÉPONDRE



Nicolas

14 novembre 2021, 20 h 54 min

Bonjour Gautier,

J'aime bien l'idée d'investir régulièrement et de diversifier sur plusieurs SCPI.

Et via l'assurance vie, il y a l'avantage fiscal propre à l'assurance vie : exonération d'impôt sur le revenu en optimisant la sortie (après les 8 ans du contrat).

Mais il faut choisir sur une assurance vie adaptée aux SCPI (bon choix et peu de frais) :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scp-comparatif/>

RÉPONDRE

Georges

30 octobre 2021, 10 h 37 min

Bonjour,

Merci pour cet article très instructif.

Je voudrais investir sur des SCPI dans Linxea Spirit 2, qu'est-ce que vous pensez de ce choix et de la répartition choisie? Ou c'est toujours mieux de faire une répartition égalitaire?

35% Primovie

30% PF Grand Paris

25% Immorente

10% LF Europimmo

Merci d'avance pour vos conseils.

RÉPONDRE



Nicolas

30 octobre 2021, 12 h 38 min

Bonjour Georges,

C'est bien de diversifier sur plusieurs SCPI de plusieurs sociétés de gestion différentes, et en visant différents marchés (bureaux, résidentiel, commerces, logistique...)

Mais je ne peux pas recommander une allocation, c'est le rôle du courtier.

Ici vous verrez en fin d'article que Linxea recommande une allocation SCPI sur Linxea Spirit 2

: <https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scp-comparatif/>

RÉPONDRE

Adrien

14 août 2021, 18 h 02 min

Bonjour et merci pour vos articles.

Pourriez-vous nous expliquer les différences entre les SCPI à capital variable et à capital fixe? Et surtout en quoi ces différences peuvent impacter un investissement en SCPI?

Merci d'avance et bon week-end.

RÉPONDRE

Nicolas

D'ailleurs mes 3 SCPI sont à capital variable.

C'est surtout une question de liquidité à la revente :

- Avec une SCPI à capital variable, les achats-reventes sont centralisés par la société de gestion de la SCPI. Les prix d'achat-vente sont connus. C'est plus liquide et transparent.
- Avec une SCPI à capital fixe, l'associé qui souhaite vendre doit vendre sur le marché secondaire, et le prix sera fixé selon l'offre et la demande.

RÉPONDRE

David

11 août 2021, 12 h 44 min

Bonjour,

Merci pour la qualité de cet article. Je note quand même que les rendements des SCPI diminuent année après année. Y a t-il que ça fasse comme les fonds euros, c'est à dire des rendements qui ne vaudront plus grand chose dans quelques années, notamment par rapport à l'inflation ?

RÉPONDRE



Nicolas

11 août 2021, 22 h 39 min

Bonjour David,

Les rendements qui diminuent sont surtout la conséquence de la hausse des prix des parts et non de la baisse des loyers.

Exemple : 5 € de loyer pour une part à 100 € = 5 % de rendement.

5 € loyer quand la part est revalorisée à 110 € = 4,54 % de rendement.

La rentabilité étant le rendement (loyer / prix) + l'évolution du prix de nos parts de SCPI.

Ces dernières années, les rendements des produits de taux (livrets, fonds euro, CAT...) chute car on est dans une ère de taux 0 (idem quand on emprunte, cette fois cela nous arrange car on profite de la baisse des taux).

En revanche on observe une forte hausse du prix des actifs : actions (indices boursiers qui ne cessent de grimper) et immobilier (prix des parts SCPI, prix du m²...) notamment.

RÉPONDRE

Joris

4 août 2021, 16 h 20 min

Bonjour,

Tout d'abord je voulais dire un grand merci à toute votre équipe pour produire des articles de qualité et intéressants sur un sujet aussi important qu'est celui des finances personnelles, j'adore ! Dans l'éventualité d'un TMI de 41% voir 45%, il y a t-il encore intérêt à investir en SCPI en direct ? La fiscalité de l'assurance vie est bien plus avantageuse mais l'effet levier que permet l'achat en direct est non négligeable dans la constitution d'un patrimoine. J'ai rapidement entendu parler de SCPI européennes qui sembleraient être une solution potentielle. Existe t-il des montages permettant d'optimiser la fiscalité pour les TMI les plus élevés ?

RÉPONDRE



Nicolas

4 août 2021, 18 h 43 min

Bonjour Joris,

Merci pour votre agréable retour !

Pour les TMI élevées (surtout 41 et 45 %), il y a 3 pistes :

- les SCPI européennes effectivement (fiscalité particulière) ;
- l'achat en nue propriété avec démembrement temporaire comme expliqué ici :

RÉPONDRE

Marine
Bonjour,

21 juillet 2021, [17 h 45 min](#)

Merci pour tous vos articles, j'apprends tellement!

Je suis expatriée au Botswana et je suis résidente fiscale au Botswana. J'ai voulu souscrire à Nalo pour l'assurance vie mais malheureusement ce n'est pas possible.

Savez-vous donc si les SCPI sont réservées aux français ayant leur résidence fiscale en France ou serait-il possible pour moi d'investir (à crédit) dans une SCPI ?

Cordialement
Marine

RÉPONDRE

Nicolas
Bonjour Marine,

21 juillet 2021, [19 h 02 min](#)

C'est malheureusement plus compliqué pour les expats...il est recommandé d'investir (en règle générale donc idem pour ouvrir des produits financiers type assurance vie, comptes-titres...) avant de quitter la France.

Je vous invite à demander aux courtiers en SCPI si c'est techniquement possible :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Barden
Bonjour,

14 juillet 2021, [8 h 33 min](#)

Je m'interroge sur un point concernant l'investissement dans une SCPI via une assurance vie. Est-ce que le loyer perçu reste dans l'assurance vie, ou atterri directement sur le compte bancaire de l'investisseur ?

RÉPONDRE

Nicolas
Bonjour,

14 juillet 2021, [8 h 43 min](#)

On reçoit les loyers au sein de l'assurance vie.
Soit ils sont distribués sur le fonds euro, soit ils sont capitalisés sur la SCPI.
Libre à nous ensuite de décider de faire un rachat partiel pour récupérer l'argent sur notre compte courant.

On développe ici : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scp-comparatif/>

RÉPONDRE

Julien
Bonjour,

5 juillet 2021, [11 h 29 min](#)

Souhaitant diversifier mon épargne je réfléchis depuis quelques temps à investir en SCPI.
Après lecture de vos articles j'en déduis que Spirit2 l'une des meilleures pistes pour cela.
Mon « problème » est que ce placement est au crédit agricole si j'en crois les indications sur leur

également tendre vers du 100% SCPI via arbitrage ? Auriez vous d'autres AV à me conseiller ?

Merci par avance pour vos précisions.

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour Julien,

5 juillet 2021, 11 h 47 min

On en parle ici : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scp-comparatif/>

Le contrat d'assurance vie Linxea Spirit 2 est un placement chez le courtier Linxea, pas au Crédit Agricole.

C'est simplement que l'assureur est Spirica (du groupe Crédit Agricole).

Aucun souci à avoir un PEL au Crédit Agricole et une assurance vie ailleurs. On est libres de placer où l'on veut, heureusement.

RÉPONDRE

Julien

5 juillet 2021, 19 h 48 min

Mon message n'était pas forcément clair, mais mon interrogation était plutôt sur l'aspect du fond de garantie bancaire, et la diversification nécessaire pour obtenir la garantie auprès de différents assureurs (pour ne pas dépasser les plafonds).

Dois-je comprendre que même si il s'agit d'un même groupe, il s'agit bien de deux entités différentes et donc de deux garanties différentes ?

Merci pour les précisions.

RÉPONDRE



Nicolas
Effectivement ce sont 2 garanties différentes :

5 juillet 2021, 19 h 52 min

– Le PEL est couvert par la garantie des dépôts (100 k€ par banque).

– L'assurance vie est couverte par la garantie FGAP de 70 k€ par assureur.

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/introduction-a-lepargne-et-aux-placements/bien-debuter/#depots>

RÉPONDRE

sebfat

19 mai 2021, 7 h 55 min

Bonjour

Merci pour ce site très instructif. J'utilise 2 possibilités pour certaines SCPI :

– faire un achat mensuel de part d'une même SCPI (j'en ai 5 différentes et je ne le fais pas pour toutes)

– réinvestir les loyers dans l'achat de part de façon automatique

Est-ce une bonne stratégie ou pas ? Je me pose la question.

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour,

19 mai 2021, 9 h 15 min

Je comprends que vous investissiez en SCPI via assurance vie.

Et réinvestir les gains est recommandé pour capitaliser plus vite (intérêts composés).

L'essentiel reste de procéder ainsi sur les bonnes SCPI :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#criteres>

RÉPONDRE

Marie-Laure

11 mai 2021, 11 h 08 min

Bonjour,

Je souhaite placer 20 000€ en SCPI, j'ai une TMI à 30% et pas besoin de revenu complémentaire actuellement. Avez-vous un conseil pour le choix entre l'investissement en nue-propriété sur 10 ans par exemple et l'investissement en assurance vie (J'ai ouvert une AV Spirit2 chez Linxea) ?

Je suis bien consciente que le choix des SCPI n'est pas le même, mais peut-on comparer une SCPI comme PF Grand Paris qui est possible avec les 2 options ?

Dans le cas d'un démembrement, pour 20 000€, sur combien de SCPI préconisez vous d'investir ? et sur combien de temps est-ce le plus intéressant (5, 10, 15 ans) ?

Merci d'avance pour vos conseils

RÉPONDRE



Nicolas

13 mai 2021, 16 h 02 min

Bonjour Marie-Laure,

Dans tous les cas, démembrement ou non, via assurance vie ou non, on est partisans de diversifier sur au moins 2-3 SCPI différentes.

Le meilleur montage dans votre situation dépend de votre situation, cela mérite une étude personnalisée par des professionnels pour le conseil approprié :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Sylvain

4 mai 2021, 13 h 40 min

Bonjour,

avez-vous des conseils à donner aux possesseurs de Corum suite aux récents déboires de la société de gestion ?

Cordialement,

Sylvain

RÉPONDRE



Nicolas

4 mai 2021, 15 h 02 min

Bonjour Sylvain,

Malheureusement pas surpris de l'amende de 600 000 € de Corum (sanction AMF pour plusieurs manquements de la société de gestion).

Regardez ce que j'avais écrit ici au sujet de Corum il y a déjà 2 ans et pourquoi je n'avais pas choisi leurs SCPI, ce sont les cow boys de la place : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/scpi-investissement-cas-pratique/>

Ceci dit, la gestion n'est (pour l'instant du moins) pas pointée du doigt. « Juste » les mauvaises pratiques de la société de gestion ont été sanctionnées par l'AMF.

RÉPONDRE

Philippe 19 avril 2021, [10 h 19 min](#)
 Bonjour Nicolas
 Merci pour votre travail
 Que pensez-vous du crédit in fine ?
 Aussi :, investir par le biais d'une SCI À l'IS pour diminuer les impôts
 et faciliter par la suite la transmission ?
 Merci encore

RÉPONDRE



Nicolas 19 avril 2021, [11 h 56 min](#)
 Bonjour Philippe,
 Disons que ce sont des solutions complexes mais possibles à mettre en œuvre.
 Pour le crédit in fine (paiement des intérêts mensuels seulement et capital remboursé à la fin),
 il y aura nantissement pour apporter une garantie, donc il faut un bon capital à côté.
 Et la société à l'IS peut être intéressante pour un contribuable en TMI élevée, qui cherche à
 capitaliser et à sortir les revenus quand il le souhaite.
 Comme d'habitude, à voir selon sa situation personnelle et après simulations.

RÉPONDRE

Nucky 2 avril 2021, [19 h 20 min](#)
 Bonjour Nicolas et merci pour cet article fort instructif, que je vais relire plusieurs fois pour tout
 assimiler.
 Dans les profils que vous définissez, en tant que « jeune » (35 ans) actif à 11% de TMI, je devrais
 me diriger vers les SCPI en direct, pour profiter du levier de crédit. Néanmoins, je n'ai pas encore
 ma RP et je préférerais avoir mon premier en ce but.
 Si j'investis dans les SCPI, ce serait donc via assurance-vie pour du (très) long terme dans le but de
 diversifier mon patrimoine financier (en choisissant un milieu décorrélé du marché boursier) et de
 pouvoir me constituer un complément de retraite au moment venu.
 Est-ce un raisonnement cohérent selon vous ? Ou j'ai peut-être manqué quelque chose ?

RÉPONDRE



Nicolas 2 avril 2021, [21 h 08 min](#)
 Bonjour Nucky,
 C'est un raisonnement cohérent car chacun dispose d'une capacité d'épargne et d'emprunt,
 donc il faut voir selon sa propre situation si on préfère utiliser sa capacité d'épargne (donc
 plutôt SCPI en assurance vie) ou capacité d'endettement (donc SCPI hors assurance vie).
 De mon côté, j'ai emprunté et investi 100 k€ en SCPI alors que je n'avais pas encore acheté
 ma résidence principale, mais en sachant que j'avais une capacité d'emprunt résiduelle
 suffisante pour emprunter ensuite pour ma résidence principale.

RÉPONDRE

Nucky 3 avril 2021, [0 h 43 min](#)
 Je comprends Nicolas, merci à nouveau pour vos réponses.

RÉPONDRE

Bonjour, est-ce que le fait d'investir une partie de la trésorerie d'une société dans l'usufruit de parts de SCPI et que le gérant majoritaire soit détenteur de la nue propriété de ces parts de SCPI peut engendrer un risque de se voir redresser par le fisc?

Quand on lit les courtiers, il n'y a pas de problème pour ce genre de montage mais on peut aussi lire ailleurs qu'il y a potentiellement un risque (mon expert comptable n'est pas pour mélanger les affaires de la société et le gérant et me répond qu'il y a un risque vis à vis du fisc). Merci pour votre réponse.

RÉPONDRE



Nicolas

12 mars 2021, 7 h 39 min

Bonjour Stéphane,

Question très touchy !

Jamais vu ce cas de figure : achat démembré avec votre société personne morale qui possède l'usufruit et vous gérant personne physique qui détenez la nue propriété de ces mêmes parts de SCPI.

Votre expert-comptable engage sa responsabilité.

Pour être sûr, il vaudrait mieux demander un rescrit fiscal à l'administration fiscale.

RÉPONDRE

Bass

2 mars 2021, 10 h 42 min

Bonjour Nicolas,

Pour faire un prêt pour les SCPI , on est obligé de passer par les courtiers qui demandent de plus en plus de la caution ? . On peut faire des demandes directement au près des banques pour un prêt ? . Exemple demander un prêt immobilier de 50000 pour les SCPI ?

RÉPONDRE



Nicolas

2 mars 2021, 10 h 54 min

Bonjour,

Vous parlez des courtiers SCPI ? <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

C'est mieux de passer par eux selon nous, car ils connaissent le marché et les conditions de financement à l'instant T, avec les banques qui font les meilleures offres de financement.

Et dans tous les cas ce ne sont pas les courtiers qui demandent une garantie (caution ou autre), ce sont les banques prêteuses (les courtiers sont juste des intermédiaires).

Si vous démarchez des banques vous-même, vous allez essayer beaucoup de refus pur et simple de financement SCPI, ou vous serez contraint de prendre les SCPI vendues par la banque donc sans choix. Et la banque vous demandera aussi de toute façon une garantie.

RÉPONDRE

BASS

12 mars 2021, 20 h 54 min

Bonjour Nicolas

Merci de tes réponses.

Cordialement ;

RÉPONDRE

Je me joins aux autres utilisateurs pour vous remercier pour le site et toutes les informations données, qui ont dû nécessiter énormément de boulot pour vous.

Ma question se porte sur l'investissement en SCPI via les Assurance-vie Linxea.

Selon vous le contrat le plus intéressant est SPIRIT 2 mais, j'ai cru voir qu'on ne pouvait investir que 50% maximum en SCPI via les UC ?

Alors que sur Avenir on peut investir 100% en SCPI.

La contrepartie est que sur Avenir on a que 85% des loyers redistribués et des frais de gestion de 0,6% sur les UC contre 0,5% sur Spirit 2.

Est ce que j'ai juste ?

L'idéal aurait été de pouvoir investir 100% SCPI sur Spirit 2 mais j'imagine qu'en plus du beurre et de l'argent du beurre on ne peut pas avoir le reste ?

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour Thomas,

17 février 2021, 18 h 59 min

Bien vu, sur Linxea Spirit 2 on ne peut verser que 50 % en SCPI.
MAIS par arbitrage et/ou rachat puis reversement, on peut arriver à atteindre 100 % en SCPI.
On explique cela en commentaire de notre article sur les meilleures assurances vie pour SCPI : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scpi-comparatif/>

RÉPONDRE

Patrick

14 février 2021, 14 h 21 min

Bonjour,

Votre site est une mine d'informations. Je lis et relis vos analyses.

Une question. Que pensez-vous des deux SCI Viagerations et Silver avenir ? Ces deux SCI achètent des biens en viager avec une décote importante. Silver avenir a été lancée en 2020 mais Viagerations a un fort rendement depuis l'origine, encore plus de 6,5 en 2020. Ce modèle économique, mutualisation du risque en viager, me paraît une intéressante option de diversification de l'investissement en immobilier papier.

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour Patrick,

14 février 2021, 17 h 45 min

La silver économie est à la mode, mais nous n'avons pas étudié en détail ces SCPI.
Il faut analyser les chiffres et dans tous les cas diversifier sur plusieurs SCPI de plusieurs sociétés de gestion et plusieurs thèmes différents : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#criteres>

RÉPONDRE

Benjamin

13 février 2021, 19 h 54 min

Bonjour, et merci pour votre site qui est une mine d'or gratuite et surtout sans propositions de formations payantes. Je veux me diversifier vers l'immobilier et notamment vers les SCPI. Etant imposé au TMI de 30% j'ai éliminé la détention en direct, et j'hésite donc entre l'assurance vie et le démembrement. Je n'ai que 38 ans donc la retraite est encore loin, donc en démembrement, le but serait d'acheter les parts moins chères et les revendre en espérant une plus value sur le prix des parts à la sortie. Est ce que cette approche vous semble cohérente ou pour vous, dans mon cas, l'assurance vie reste la meilleure solution ? Merci d'avance. Cordialement.



Nicolas
Bonjour Benjamin,

13 février 2021, [21 h 55 min](#)

Selon nous l'achat démembré de la nue-propriété commence à être intéressant à partir de la TMI 30 %.

Mais il faut faire des simulations chiffrées selon votre situation, seul un courtier en SCPI peut le faire pour valider la meilleure stratégie d'investissement dans votre situation :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Raphaël
Bonjour,

3 février 2021, [15 h 14 min](#)

Est-ce que l'achat d'un SCPI en nue-propriété permet de réduire directement l'impôt sur le revenu par la déduction des traites mensuelles de notre crédit ?

En effet, puisque dans ce cas précis l'acheteur renonce au loyer généré par son bien, la déduction des traites mensuelles peut-elle se reporter sur l'IR ?

Merci à vous !

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour Raphaël,

3 février 2021, [19 h 06 min](#)

Non, ce serait trop beau 😊

On ne peut déduire que les intérêts d'emprunt (pas le capital amorti).

Et sur les revenus catégoriels (les revenus fonciers) uniquement, pas sur le revenu global.

Explication du calcul de l'impôt sur le revenu ici :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/optimisation-fiscale-impot-revenu-calcul/>

RÉPONDRE

Lionel
Bonjour,

29 janvier 2021, [20 h 31 min](#)

J'ai cru comprendre qu'en achetant des parts de SCPI via une assurance vie, c'est l'assureur qui en est propriétaire. Ainsi, lors d'une revalorisation du prix des parts à la hausse, celui-ci n'est pas obligé de répercuter la hausse à notre profit.

Sauriez-vous si certains assureurs s'engagent à revaloriser le prix des parts et si ce cas est déjà arrivé ?

Bien à vous

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour Lionel,

29 janvier 2021, [20 h 36 min](#)

Oui c'est l'assureur qui est propriétaire des SCPI en assurance vie et l'épargnant est créancier. C'est cela qui permet l'avantage de la liquidité, c'est à dire d'acheter et vendre rapidement les SCPI en assurance vie, et aussi la possibilité d'acheter des fractions de parts.

D'expérience, Linxea Spirit (assureur Spirica) répercute bien la hausse du prix des parts des SCPI :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scpi-comparatif/>

RÉPONDRE

Bonjour,

Bravo pour votre site, c'est une mine d'informations pour développer ses connaissances en investissement. Franchement merci pour votre travail 😊

Je me posais une question sur les SCPI : quand je regarde le document d'information clés des SCPI disponibles sur le site de Linxea, par exemple celui de Primovie (mais on retrouve la même chose sur les DICl des autres SCPI), je vois dans la rubrique « Que va me coûter cet investissement ? » des « coûts de transaction de portefeuille » de 4.05% par an ainsi que d' »autres coûts récurrents » de 0.66% par an ! Ces frais me semblent énormes !

Autant je comprends les « coûts d'entrée » qui ne sont ni plus ni moins que les frais de souscription d'environ 10% et annualisés sur 10 ans, autant je ne comprends pas ces frais de transaction de portefeuille de plus de 4%. J'imagine que de toute façon ces frais sont invisibles pour nous et que la performance annuelle est nette de ces frais ? Pourriez-vous m'éclairer ?

Autre question : dans le cadre d'un achat de SCPI en direct, les frais d'entrée (ou de souscription) sont en fait payés à la sortie lors du rachat, c'est bien ça ? Alors que ces mêmes frais sont pris dès le début de l'investissement lorsque l'achat se fait via une assurance vie, c'est bien ça ? Pourquoi une telle différence ?

Merci beaucoup de votre réponse. Je vous souhaite une excellente continuation 😊

RÉPONDRE



Nicolas

17 janvier 2021, 10 h 41 min

Bonjour Geof,

Les DICl sont une obligation légale. Mais c'est souvent très nébuleux...

En tout état de cause, on reçoit les loyers nets de frais de gestion et ces dernières années selon les SCPI on était entre 4 et 6 % par an.

Pour les frais d'entrée en SCPI, je vous invite à lire mon expérience d'investissement en SCPI, vous comprendrez mieux avec les chiffres : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/scpi-investissement-cas-pratique/>

Il faut faire la distinction entre prix d'achat et prix de retrait. Par exemple, j'ai acheté Immorente à 330 € (prix d'achat). Mais je valorise au prix de retrait à 303,30 € (à l'origine 297 € puis il y a eu revalorisation de la SCPI). Car si je vends, je vendrai au prix de retrait et c'est dans ce delta qu'on retrouve les frais d'achat (mais je compte vendre dans plus de 10 ans et d'ici là le prix de retrait aura peut-être dépassé mon prix d'achat si la hausse du prix de la part de cette SCPI se poursuit).

RÉPONDRE

Geof

17 janvier 2021, 11 h 38 min

Bonjour Nicolas,

Ok merci pour votre réponse.

Et quand l'achat se fait via une assurance vie, comme Linxea Spirit par exemple, les frais de souscription sont pris dès le début a priori. Ce qui signifie que les intérêts seront moindres en assurance vie, car ils seront calculés sur la part minorée des frais d'achat. Alors qu'en achat direct les intérêts seront calculés sur la part complète, ce qui à très long terme doit impacter sensiblement la rentabilité, non ?

RÉPONDRE



Nicolas

17 janvier 2021, 11 h 58 min

En achat direct, pour reprendre mon exemple, pour un investissement de 30 k€ j'ai eu un nombre de parts correspondant à un prix d'achat de 330 € et non de 297 €. Donc non je dirais que c'est pareil, car les loyers reçus sont proportionnels au nombre de parts.

RÉPONDRE

Bonjour,
Quelle est la différence entre un crédit à la consommation et un crédit immobilier ?
Faut-il obligatoirement faire un apport en crédit conso ?
Il y en a-t-il un plus avantageux que l'autre ?
Merci beaucoup pour votre réponse et pour tout ce que vous partagez 😊

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour Alexandre,

11 janvier 2021, [21 h 37 min](#)

C'est très différent sur la durée, le montant... :

- crédit consommation : durée courte (généralement 4 ans maximum), taux plus élevé, crédit non affecté (on peut acheter ce que l'on veut), sans apport, somme limitée (généralement 50k€ maximum).
- crédit immobilier : durée longue possible (jusqu'à 25 ans), taux plus bas, crédit affecté (offre de prêt où il faut citer le bien financé), apport souvent exigé, somme plus conséquente (des centaines de milliers d'euros et des banques refusent de prêter sous 100 k€). Et il faut apporter une garantie (caution logement, hypothèque...)

RÉPONDRE

Alexis
Bonjour Nicolas,

25 décembre 2020, [10 h 58 min](#)

Merci pour vos articles qui sont d'une clarté remarquable, c'est intéressant et instructif !

RÉPONDRE



Nicolas
Merci Alexis !
Joyeuses fêtes !

25 décembre 2020, [18 h 51 min](#)

RÉPONDRE

Claire
Bonjour Nicolas,

22 décembre 2020, [19 h 07 min](#)

Merci pour cet article très instructif.

J'ai ouvert une assurance vie Linxea Spirit récemment et effectué un premier versement sur 3 SCPI: Immorente, Primovie et PF Grand Paris.

Je souhaite à présent diversifier mon portefeuille en y rajoutant deux SCPI, de préférence dans des secteurs « résistants au covid » (résidentiel, entrepôts et supermarchés).

En regardant de plus près la répartition sectorielle, la plupart des SCPI dites « diversifiées » semblent composées essentiellement de bureaux parisiens, ce que je souhaite éviter.

Que pensez-vous de cette stratégie, et avez-vous des conseils pour diversifier sur des SCPI éligibles à l'AV de Linxea Spirit?

Merci d'avance,

Claire

RÉPONDRE

Nicolas

plusieurs SCPI.

Et sur une excellente assurance vie taillée pour l'investissement SCPI :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/meilleure-assurance-vie-scp-comparatif/>

Pour choisir vos SCPI, voici les critères à prendre en compte :

<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#criteres>

Pour aller plus loin avec du conseil personnalisé, le courtier (Linxea en l'occurrence) est là pour ça, c'est son rôle de conseil.

RÉPONDRE

CECILE

1 décembre 2020, 22 h 15 min

Bonjour,

Un grand merci pour tous ces conseils 😊 cela permet d'avoir une meilleure vision sur l'épargne. J'ai actuellement un AV chez LINXEA et il propose actuellement la SCPI Kyaneos Denormandie (une SCPI fiscale à capital fixe basée sur le dispositif Denormandie – une sous-catégorie de la loi Pinel) comme très avantageuse. Mais c'est un SCPI très particulière car elle nous engage sur une durée précise (à ce que j'ai compris 9 ans). Peut-on dire que cela peut être un « bon » investissement? Merci

RÉPONDRE



Nicolas

1 décembre 2020, 22 h 40 min

Bonjour Cécile,

C'est une SCPI fiscale.
 J'ai reçu un mail de Linxea à ce sujet, comme tous les clients.

Nous venons justement d'avoir le même commentaire dans notre article sur l'investissement immobilier Denormandie ! Je vous invite à bien lire notre dossier sur le dispositif Denormandie pour comprendre de quoi il s'agit : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/loi-denormandie-investir-defiscaliser-immobilier-ancien/>

Le Denormandie est le Pinel de l'immobilier ancien. Même défiscalisation. Mais on achète dans l'ancien. Je trouve cela moins risqué et moins surévalué que le Pinel qui concerne le neuf. 9 ans d'investissement, de toute façon je trouve que c'est le minimum quand on investit en immobilier.

La société de gestion de cette SCPI est jugée sérieuse. Mais à vous de voir si c'est intéressant d'investir sur cette SCPI dans votre situation (sur conseil du courtier, c'est son rôle). Et dans tous les cas, il est préférable de diversifier sur plusieurs SCPI.

RÉPONDRE

Damien

24 novembre 2020, 10 h 12 min

Bonjour,

merci pour cet article (et tout les autres)

J'ai aujourd'hui la trentaine, et je suis complètement ignare en matière de finance (beaucoup moins depuis que je parcours ADI =>)

Commencant à m'intéresser à la gestion de mon argent mais étant ignare, je souhaite dans un premier temps jouer la carte de la prudence le temps de prendre confiance et de maîtriser un peu mieux le sujet.

C'est pourquoi, je souhaitais investir en SCPI (entre autres évidemment), mais à petite dose : quelques parts ponctuellement. Est ce ridicule? contre productif? pourquoi?

Précision : Je ne suis pas encore propriétaire de ma résidence principale, ce qui fait que je suis pour l'instant frileux à l'idée de partir sur un crédit pour des SCPI. Après la RP, pourquoi pas.

Merci beaucoup!



Nicolas
Bonjour Damien,

24 novembre 2020, [10 h 57 min](#)

C'est normal, on commence tous de 0 car il n'y a pas d'éducation financière en France malheureusement.

Mais en lisant quelques heures notre site vous serez bien informé !

Je comprends que vous souhaitez ménager votre capacité d'endettement, pour l'achat de votre résidence principale.

Donc vous envisagez plutôt l'investissement SCPI grâce à l'épargne. Dans ce cas, ce sera en assurance vie pour profiter de la fiscalité avantageuse et il faut bien choisir le contrat : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#acheter>

Quelques parts ponctuellement ce n'est pas ridicule quand c'est en assurance vie. Cela permet de diversifier sur plusieurs SCPI et d'entrer progressivement sur le marché immobilier. Et ce n'est pas contre-productif, vu que les frais sont exprimés en pourcentage, de même pour le rendement. Que l'on investisse 500 € ou 500 k€, c'est dans tous les cas x % de frais et x % de rendement.

RÉPONDRE

André G.
Bonsoir Nicolas,

22 novembre 2020, [19 h 03 min](#)

Homunity vient de lancer récemment un nouveau service permettant de souscrire directement en SCPI via leur plate-forme en ligne. Cela fait donc un acteur de plus dans le milieu... Un avis sur le sujet ?

Rien à voir mais ils proposent également depuis très peu de temps de l'investissement dans le neuf via le dispositif Pinel. Ca commence à devenir très sérieux !

Bonne soirée à toi,
André.

RÉPONDRE



Nicolas
Bonjour André,

23 novembre 2020, [9 h 51 min](#)

On apprécie beaucoup Homunity pour son métier historique, le crowdfunding immobilier : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/crowdfunding-immobilier-homunity/>

Effectivement ils se lancent dans 2 nouvelles activités immo :

1/ SCPI : il n'y a le choix qu'entre 5 SCPI, petite offre. J'ai tendance à privilégier les courtiers historiques en SCPI, avec une grande offre et dont c'est le métier depuis des années : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

2/ du Pinel : globalement nous sommes très sceptiques sur le Pinel. Vendu très cher et peu rentable même en intégrant la défiscalisation. D'ailleurs, sur Homunity on voit que les programmes proposés ont des cashflows négatifs, donc c'est mal barré pour faire un bon investissement. Notre avis sur le Pinel ici : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investir-en-pinel-cas-pratique-et-comparaison-lmnp/>

RÉPONDRE

André G.
Bonjour Nicolas,

24 novembre 2020, [22 h 18 min](#)

connexion internet rafle la mise. Encore du grain à moudre selon moi pour trouver un meilleur système afin d'éviter frustration et déception.

J'ai assisté à leur webinaire de lancement sur les scpi. Ils n'ont pas pour vocation à proposer une large gamme de scpi comme peuvent le faire d'autres courtiers. Elles sont triées sur le volet selon 17 critères et l'objectif d'ici 1 à 2 ans est d'être en capacité de proposer une sélection d'une trentaine de structures diversifiées. Je trouve ce positionnement séduisant.

Concernant le Pinel nous sommes en phase. Je me suis un temps penché sur ce dispositif étant un jeune actif mobile non propriétaire de ma résidence principale mais j'ai vite abandonné l'idée. Aujourd'hui j'ai fait le choix de n'avoir aucun investissement immo physique = je suis investi en immo via crowdfunding et scpi logées en AV. Pas de foncières car trop corrélées aux mouvements/retournements de marché et à date pas de scpi en direct car je souhaite préserver ma capa d'endettement.

Prochaines étapes : un peu d'or (5%) quand la situation sera de nouveau « calme » et qu'on sera sur des supports intéressants (l'or entame tout juste sa descente). Viendra ensuite dans un futur plus ou moins proche le moment de s'intéresser aux cryptos (5%) qui prennent une place de plus en plus large dans le paysage financier.

Bref j'ai un peu dévié du sujet initial, merci encore pour ton retour Nicolas & je te dis à très bientôt certainement. Toujours un plaisir de pouvoir échanger avec toi 😊

RÉPONDRE



Nicolas

24 novembre 2020, 22 h 57 min

Ah comme quoi, même en triant ils pourraient arriver à proposer 30 SCPI 😊

Bien, ton patrimoine se construit, tu montes progressivement vers la pointe de la pyramide de l'allocation patrimoniale : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/allocation-patrimoniale-repartition-allocation-ideale-actifs/>

Plaisir partagé, à bientôt André !

RÉPONDRE

André G.

25 novembre 2020, 18 h 50 min

J'y arrive tranquillement au sommet de la pyramide avec mon piolet et mes petites mains musclées 😊 Ah oui et avec la bible ADI en poche, très utile pendant les tempêtes de neige 😊

yann

14 novembre 2020, 10 h 45 min

Bonjour,

j'envisage d'acheter des SCPI. Au vu de la crise sanitaire que l'on connaît, faut-il attendre le 2ème semestre 2021 pour investir? En effet, j'imagine que la crise va mécaniquement faire baisser le prix des parts non? et en achetant maintenant, on risque d'acheter trop cher? merci pour ta réponse.

RÉPONDRE



Nicolas

14 novembre 2020, 12 h 44 min

Bonjour Yann,

Si vous n'êtes pas serein, vous pouvez temporiser et voir les revalorisations du prix des parts de SCPI au 1er trimestre 2021.

Mais tout dépend des SCPI, il y a des SCPI qui ne sont pas affectées par le COVID, notamment :

– SCPI diversifiées ;

Mes 3 SCPI a priori ne sont pas menacées car j'ai choisi des SCPI diversifiées ou résidentielles. Dont Immorente qui s'était déjà très bien comportée pendant le krach immobilier des années 90.

Bien sûr, avec des SCPI 100 % bureaux ou commerces, je serais moins serein, mais il y a tellement de SCPI qu'on peut choisir en dehors de ces secteurs.

RÉPONDRE

Alaric

21 octobre 2020, 22 h 58 min

Bonsoir Nicolas,

Merci pour cet article.

Je vois que la fiscalité fait mal quand on n'a que des revenus fonciers pierre-papier (IR+17,2%). Serait-ce une bonne stratégie d'optimisation que d'investir uniquement sur des SCPI étrangères pour échapper aux prélèvements sociaux ? Et puis, une simple location de parking « en dur » permettrait-il d'accéder au régime micro-foncier ?

Merci.

RÉPONDRE



Nicolas

22 octobre 2020, 10 h 02 min

Bonjour Alaric,

Pour les revenus fonciers, on peut quand même déduire les intérêts d'emprunt et l'assurance au régime réel. Dans mon cas, cela m'a permis de ne quasiment pas payer d'impôt sur mes revenus SCPI cette année (car il y avait aussi les frais de dossier de l'emprunt pour la 1ère année).

Sinon on optimise fiscalement avec des SCPI étrangères oui, comme expliqué dans l'article.

Ou alors en achetant en démembrement.

Pour accéder au régime micro-foncier (abattement de 30 % plutôt que régime réel), bien vu, certains investisseurs ont expliqué avoir juste acheté un box ou place de parking loué.

RÉPONDRE

SEBASTIEN

16 octobre 2020, 11 h 21 min

Bonjour Nicolas ,

Je suis en CDI avec un salaire de 3200 euros par mois . Je suis intéressé par les SCPI . j 'avais un epargne de 15000 euros que j 'ai utilisé pour meubler mon appartement que je loue . La j 'ai juste une assurance VIE de 2000 euros chez Linxea avenir et pas d 'epargne . Y a t ils des des courtiers souples pour les SCPI , mon dossier peut il passer avec mon dossier ?

Cordialement ;

RÉPONDRE



Nicolas

16 octobre 2020, 14 h 18 min

Bonjour Sébastien,

Pour un achat sans emprunt aucun problème.

Avec un emprunt, il faut se rapprocher des courtiers pour étudier la question du financement (mais si vous avec 0 endettement actuellement il ne devrait pas y avoir de soucis, généralement il faut rester sous 33 % d'endettement, par exemple 1 000 € de remboursement mensuel pour 3 000 € de revenus) : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Bonjour ,

Super . Merci de votre retour . Le fait de ne pas avoir d 'épargne ne pose pas de soucis sur mon dossier ?

RÉPONDRE



Nicolas

17 octobre 2020, 9 h 04 min

Bonjour Sebastien,

Il ne faut pas nécessairement de l'apport, même si c'est toujours mieux de prouver que l'on est capable d'épargner...vous verrez avec les courtiers ce qu'ils proposent, ce sont eux les plus disposés à évaluer le financement.

RÉPONDRE

DIALLO

15 octobre 2020, 3 h 12 min

Bonsoir Nicolas ,

Merci beaucoup .

Cordialement ;

RÉPONDRE

Diallo

14 octobre 2020, 6 h 41 min

Bonjour,

Merci de ton retour

Ça marche . Le prêt de consommation on commence a me prélever le 5 novembre . Je vais contacter les courtiers SCPI pour voir si ils peuvent quelque chose avant que le premier prélèvement passe . Je peux contacter Linxea , France SCPI , primalience en même temps ou pas ?

RÉPONDRE



Nicolas

14 octobre 2020, 11 h 16 min

Bonjour,

Bien sûr, il faut faire marcher la concurrence.

Les liens pour contacter sont en dernière ligne du tableau :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Diallo

13 octobre 2020, 6 h 45 min

Bonjour Nicolas,

Vous allez bien ?je voudrai savoir j ai un taux endettement de 34 % loyer 750 euros et crédit consommation 416 euros avec un salaire après impôt de 3400 euros j ai 28 ans . Je veux faire un prêt pour des achats de parts SCPI . Vous pensez ça passera ?.

Cordialement,

RÉPONDRE



ça va et j'espère que vous aussi 😊

Je ne veux pas vous décourager, mais les banques préfèrent idéalement les propriétaires de leur résidence principale (avec ou sans crédit immobilier) et sans crédit consommation.

Pour retirer un handicap, peut-être pourriez-vous rembourser votre crédit conso avec votre épargne ? Ainsi votre taux d'endettement chutera et vous aurez un meilleur dossier auprès des banques. Le bon point étant que vous avez de bons revenus.

Dans tous les cas, vous pouvez solliciter les courtiers SCPI, ils sont directement en contact avec les banques et sauront vous aiguiller vers les moins difficiles : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Sylvain

29 septembre 2020, 12 h 57 min

Bonjour,

Est-il possible d'acheter à crédit des parts de SCPI en nue-propriété ?

J'ai cru lire que c'était très difficile ou alors réservé aux investissements minimum de 100 000.

Merci de votre aide 😊

RÉPONDRE



Nicolas

29 septembre 2020, 13 h 37 min

Bonjour Sylvain,

Oui vous pouvez investir à crédit aussi pour les SCPI démembrées : nue-propriété ou usufruit. Mais il faut voir en pratique les conditions demandées (sachant que les conditions peuvent évoluer), en s'adressant aux courtiers en SCPI : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Sylvain

29 septembre 2020, 14 h 00 min

Merci pour cette réponse rapide !

Autre question, que pensez-vous des SCPI fiscales ? J'imagine qu'elles ont en grandes parties les mêmes inconvénients que les dispositifs discaux associés (Pinel...) ?

RÉPONDRE



Nicolas

29 septembre 2020, 14 h 28 min

Je suis très dubitatif sur les SCPI fiscales. Effectivement, on risque de rencontrer les mêmes écueils que le Pinel surévalué : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investir-en-pinel-cas-pratique-et-comparaison-lmnp/>

Mais il y a une SCPI Denormandie qui va être lancée. Je trouve que c'est un dispositif fiscal plus intéressant, dans l'ancien avec travaux, donc meilleures perspectives selon moi (plutôt que le Pinel dans le neuf). Cf le disposition Denormandie : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/loi-denormandie-investir-defiscaliser-immobilier-ancien/>

RÉPONDRE

Thierry

Je viens de voir que linxea propose aussi des produits dédiés exclusivement au scpi(linxea credit confort, linxea rente futur et linxea rentimmo).

Que pensez-vous de ces contrats, notamment l'option linxea rente futur(nue propriété temporaire) m'intéresse pour me constituer un complément de revenu à la retraite(échéance 10 ans) car je vais certainement désinvestir environ 60000 € de 2 PEA(mon épouse et moi) et 2 ass vie chez un gestionnaire de patrimoine qui n'ont pas performés depuis 2007 pour des frais élevé à l'origine(j'attends en revanche de pouvoir transférer les ass vie pour profiter de leur ancienneté)?
merci de vos lumières

cdlt

RÉPONDRE



Nicolas

22 septembre 2020, 18 h 36 min

Bonjour Thierry,

Vous pouvez investir en SCI en assurance vie (comme vous avez fait avec Linxea Spirit) et aussi hors assurance vie.

Hors assurance vie, cela permet notamment d'investir grâce à un crédit immobilier, ou d'investir en nue propriété. Avec les loyers qui tombent sur votre compte courant et non sur votre assurance vie. On explique la différence entre les 2 ici :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#detention>

Donc Linxea propose aussi d'investir en SCPI hors assurance vie, on en parle ici :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

Effectivement il y a 3 formules proposées par le pôle immo de Linxea hors assurance vie :

1/ Linxea CréditConfort : c'est l'investissement SCPI classique, avec un crédit immobilier.

2/ Linxea Rentimmo : investissement SCPI sans crédit.

3/ Linxea RenteFuture : pour acheter des SCPI en nue propriété temporaire. C'est à dire que vous ne percevez pas tout de suite les loyers, mais vous êtes propriétaire des SCPI que vous achetez avec une décote. Qui dit pas de loyer, dit pas d'impôt, donc intéressant quand on est fortement imposé et qu'on peut patienter quelques années avant de toucher des revenus locatifs en contrepartie de l'achat avec décote (remise jusqu'à -44 % sur le prix de la pleine propriété).

=> Je vous invite à contacter le courtier (Linxea) qui vous conseillera la meilleure formule dans votre situation et qui fera des simulations. Cf lien dans le tableau en dernière ligne :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

RÉPONDRE

Marine

5 août 2020, 15 h 32 min

Bonjour,

Je voudrais investir en SCPI par le biais d'une assurance-vie dans le but de diversifier mon patrimoine dans l'immobilier. Je ne suis pas résidente fiscale en France et Linxea Spirit et Linxea Zen ne sont malheureusement pas accessibles aux non-résidents fiscaux. Quelle autre assurance-vie me conseilleriez vous pour ce cas de figure ? Sachant que je voudrais investir 5-10 k€ au début et ensuite environ 3-5k€ par an.

Pour l'instant ma seule option est Linxea Avenir mais le taux de distribution des loyers de 85% me paraît peu avantageux.

RÉPONDRE



Nicolas

5 août 2020, 16 h 12 min

Bonjour Marine,

C'est dommage car effectivement Linxea Spirit est l'idéal pour investir en SCPI, avec moins de frais de gestion et 100 % des loyers reversés.

Il y a plusieurs moyens d'investir en immobilier sur cette assurance vie : SCPI bien sûr (voir s'il y a bien 100 % des loyers reversés), mais aussi des SCI, SCP et OPCV avec moins de frais d'entrée que les SCPI.

RÉPONDRE

Patrick

2 juillet 2020, [17 h 27 min](#)

Bonjour Nicolas,

J'étudie depuis hier votre intéressant dossier sur les SCPI. Vous annoncez un rendement moyen de 4,40% sur 2019.

Je viens de faire une simulation sur le site de France SCPI, et j'obtiens un rendement de 2,32%.

Comment expliquez-vous cette différence? (soyez sûr que cette question ne remet pas en cause votre compétence, elle relève de mon ignorance du marché et de la conjoncture).

Merci.

RÉPONDRE



Nicolas

2 juillet 2020, [18 h 31 min](#)

Bonjour Patrick,

Il doit y avoir une incompréhension de votre côté, car je viens de vérifier sur France SCPI et ils font également la simulation à partir de l'hypothèse de 4,40 % de rendement moyen (TDVM).

C'est le rendement moyen des SCPI en 2019. (Sans tenir compte des revalorisations des parts, ni de la fiscalité propre à chaque foyer fiscal).

D'ailleurs, à ma connaissance aucune SCPI a versé moins de 2,50 % de rendement en 2019 donc je vois mal comment un rendement moyen de 2,32 % serait possible.

RÉPONDRE

Nicolas

22 juin 2020, [20 h 18 min](#)

Bonjour Nicolas, j'ai acheté un bien en nue propriété il y a plusieurs années. Pour financer ce bien, j'ai eu recours à un crédit qui a généré et qui continue de générer des frais financiers (intérêts). J'envisage 2 investissements pour « profiter » de la possibilité de déduire ces charges d'intérêts: 1/ un investissement locatif ou 2/ l'achat de parts de SCPI.

Peux-tu me confirmer que les loyers perçus par l'une ou l'autre de ces 2 options pourraient bénéficier de la déductibilité des intérêts générés par mon crédit sur mon bien en nue propriété ?

Merci !

RÉPONDRE



Nicolas

22 juin 2020, [21 h 20 min](#)

Bonjour Nicolas,

Les intérêts d'un crédit immobilier ne sont déductibles que pour l'investissement en question. Par exemple, je déduis les intérêts sur mes loyers SCPI grâce à mon crédit immobilier affecté à cet investissement SCPI. Intérêts du crédit X déductibles seulement sur le projet X, intérêts du crédit Y sur le projet Y, etc.

RÉPONDRE

Nicolas

21 juin 2020, [6 h 38 min](#)

Bonjour,

Tout d'abord merci pour vos conseils qui m'ont incité à reprendre mes finances personnelles en main.

J'ai donc souscrit à un contrat Linxea Spirit du fait de son atout sur les SCPI (large choix + 100%

RÉPONDRE

Nicolas
Bonjour Nicolas,

21 juin 2020, [9 h 59 min](#)

Excellente assurance vie, taillée pour l'investissement immo !
Nous ne pouvons pas recommander des SCPI précisément, c'est le rôle de conseil des courtiers.
Mais nous donnons ici les bonnes pratiques pour bien choisir et diversifier :
<https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#criteres>
Et Linxea propose une allocation de SCPI sur son site pour chacun de leurs contrats assurance vie.

RÉPONDRE

Florian

18 juin 2020, [15 h 01 min](#)

Bonjour. Après m'être renseigné, on ne peut placer que 50% de ses fonds sur les SCPI avec l'assurance vie Linxea Spirit. Existe-t-il une autre bonne assurance vie où on peut investir à 100% en SCPI ?

RÉPONDRE

Nicolas
Bonjour Florian,

18 juin 2020, [21 h 59 min](#)

Il ne faut pas confondre contrainte de versement et contrainte d'investissement.
Sur Linxea Spirit, il y a juste une contrainte de versement de 50 % maximum de SCPI par versement, mais on peut très bien tendre vers une allocation 100 % SCPI grâce aux arbitrages ensuite.

RÉPONDRE

Luc

19 mai 2020, [2 h 06 min](#)

Bonjour,
je constate sur linxea Spirit que les versements libres programmés ne sont pas possibles sur les SCPI.. du coup si je comprends bien il faut réaliser un arbitrage, et donc il faut s'acquitter des frais d'entrée en SCPI à chaque arbitrage...c'est bien ça ? J'envisage de verser 200€/mois, (100€ ALT2 100€ SCPI) du coup je me demande si un arbitrage tous les mois est rentable ?

RÉPONDRE

Nicolas
Bonjour Luc,

19 mai 2020, [7 h 29 min](#)

Les SCPI sur Linxea Spirit sont accessibles par versement libre ou par arbitrage, non par versement programmé.
L'investissement en SCPI compte des frais d'entrée, c'est inévitable dans tous les cas.
Mais il n'y a pas de frais d'arbitrage sur les bons contrats d'assurance vie dont Linxea Spirit fait partie.

RÉPONDRE

Mikael

et il est très facile de vous lire et de vous comprendre !

Une question sur les SCPI de rendements : L'effort d'épargne est-il systématique ? Ou est-il possible d'envisager un crédit permettant de dégager un Cashflow positif ? En me renseignant chez France SCPI et Primaliance, le crédit est possible sur 20 ans, ce qui ne facilite pas la tâche.

Merci par avance pour votre retour !

Mikael.

RÉPONDRE



Nicolas

9 avril 2020, 14 h 47 min

Bonjour Mikael,

Le cashflow positif serait idéal effectivement.

Mais c'est compliqué car il faut injecter de l'apport ou réussir à trouver un financement sur 25 ans...et les financements sur plus de 20 ans se font de plus en plus rares voire impossibles.

RÉPONDRE

Guillaume

1 février 2020, 20 h 51 min

Bonjour Nicolas, sur une SCPI en AV, comment se passe le versement des loyers, ils sont versés sur le fonds euros ? ils viennent alimenter la ligne SCPI comme un produit capitalisant ?

Merci pour votre réponse.

RÉPONDRE



Nicolas

1 février 2020, 20 h 56 min

Bonjour Guillaume,

Il faut lire les conditions générales du contrat d'assurance vie, c'est au cas par cas selon le contrat.

Soit distribution des loyers sur le fonds euro, soit capitalisation sur votre unité de compte SCPI.

J'ai mes SCPI sur Linxea Spirit et les loyers sont distribués sur le fonds euro Spirica.

RÉPONDRE

jean-jacques

27 septembre 2019, 20 h 19 min

bonjour

je suis âgé de 63 ans marié en universel et sans enfant

je suis avec une mini retraite de moins de 1.000 €/mensuel (non imposable)

*) j'aurais aimé avoir un mini revenu de plus par mois

(sans perdre mon capital que je souhaite pour mon épouse en cas de mon décès

j'ai un peu peur de l'AV qui semble me bloquer

aussi je veux pas de versements mensuels ; mais faire directement un virement de 100.000 € environ

le papier /papier (scpi) peut il m'apporter cela ??

soit versement unique et percevoir chaque moi un mini revenu (car avec ma retraite minimale) c'est pas évident !

j'ai lu sur l'assurance VIE ; mais je n'aurais pas de revenus mensuels ??

pour ça que je vous contacte .

merci de vos conseils .jean-jacques

RÉPONDRE

Je comprends votre souhait de compléter votre retraite. En plaçant votre capital sans avoir à verser ensuite.

Les SCPI peuvent être une solution, en achetant en pleine propriété ou en usufruit pour percevoir de suite les revenus locatifs. Je vous invite à solliciter les courtiers SCPI pour réaliser le meilleur montage dans votre situation : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/investissement-immobilier/scpi-societes-civiles-de-placement-immobilier/#meilleur-courtier>

Je vous invite aussi à lire notre article « Comment préparer sa retraite ? » : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/comment-preparer-sa-retraite/>
Effectivement l'assurance vie permet aussi de sortir en rente. Mais idéalement il faudrait déjà que vous ayez une BONNE assurance vie agée de plus de 8 ans.

RÉPONDRE

AL

2 septembre 2019, [13 h 35 min](#)

Bonjour,

Merci pour cet article.

Je suis en train d'ouvrir une assurance-vie Linxea Spirit afin de l'orienter sur l'immobilier. Après lecture de vos différents articles sur le sujet, mon idée était de répartir entre le fonds € ALT2, et des SCPI. J'ai contacté un conseiller qui m'a plutôt recommandé de combiner fonds € ALT2 et des SCI/OPCI. Il a jugé « dommage » de me positionner sur des SCPI dans le cadre de l'AV (car les frais de souscription sont plus élevés et déduits au début du contrat) et qu'il valait mieux le faire à crédit (pour bénéficier de l'effet de levier, et de la déduction des frais de souscription à la sortie).

Etant méfiante des interlocuteurs qui recommandent un produit plutôt qu'un autre, je voulais connaître votre avis: cette approche fait-elle sens selon vous? Quels seraient les désavantages éventuels de détenir des SCI/OPCI plutôt que des SCPI dans une AV?

De manière générale, il me semble que vos articles abordent davantage les SCPI que les SCI/OPCI – y-a-t-il une raison particulière à cela? (autre que peut-être le manque de temps pour rédiger des articles complets sur tous les sujets 😊)

Merci d'avance pour vos éclairages

RÉPONDRE



Nicolas

2 septembre 2019, [22 h 32 min](#)

Bonjour Audrey,

C'est une position qui se défend. C'est vrai que les OPC (Organismes de Placement Collectif en Immobilier) sont moins chargés en frais d'entrée (environ 4 %). Et hors assurance-vie on peut emprunter pour investir en SCPI et profiter de l'effet levier, ce qui n'est pas le cas sur les OPC. Mais ce n'est pas le même sous-jacent : ce n'est pas 100 % immo, il peut y avoir jusqu'à 40 % hors immo (donc actions, obligations et monétaire). Il faut donc bien savoir si l'on souhaite se concentrer sur l'immo ou davantage diversifier. Et loger des SCPI en assurance-vie peut être intéressant si vous êtes en tranche d'imposition (TMI) élevée et que vous souhaitez pouvoir profiter de la niche fiscale de l'assurance-vie.

Pour les SCI, il s'agit de SCPI à une autre échelle : les parcs immo sont plus petits. Les frais d'entrée peuvent être encore plus bas, mais les frais de gestion annuels plus élevés.

Sur Linxea Spirit, il y a le choix entre les 3 : SCPI, OPC et SCI. C'est vrai que les SCPI sont plus courantes et on a donc tendance à plus aborder le sujet. Je note le sujet d'article pour comparer les 3 solutions dans un futur article !

RÉPONDRE

AL

3 septembre 2019, [10 h 22 min](#)

Merci Nicolas!

RÉPONDRE

Merci pour cet article de qualité, c'est toujours intéressant de lire des recherches aussi fouillées et développées.

Je me pose une question à laquelle un courtier SCPI pourra probablement répondre mais je souhaitais prendre la température ici...

Sans profession actuellement, non imposable, je dispose d'un patrimoine d'environ 100.000 euros mobilisables rapidement.

J'envisageais de mobiliser tout ou partie de cette somme en pierre-papier direct (sans passer par une AV donc), sans mobiliser un crédit immobilier, et bénéficiaire du micro-foncier.

A cette fin, je comprends qu'il faut disposer de revenus locatifs fonciers autres que ceux tirés des SCPI. J'envisageais, en complément de cet investissement direct SCPI, d'acquérir un bien immobilier de petite taille, faiblement coté (par exemple, dans une capitale régionale ou en banlieue parisienne), à l'image d'une place de parking, histoire de pouvoir bénéficier du micro-foncier (et de son abattement). J'ajoute que, compte tenu du fait que je ne fais pas appel à l'emprunt, je ne vois pas l'intérêt de solliciter l'imposition au régime réel.

Pourriez-vous me confirmer si mon raisonnement vous semble (i) exact et (ii) pertinent s'il vous plaît ?

Dans le cas contraire, que me suggériez-vous ?

J'imagine que vous seriez partisan de me conseiller un emprunt immobilier afin de bénéficier de l'effet de levier de mon patrimoine conjugué à ce nouvel apport de liquidités, mais je doute que les revenus que je vais obtenir avec mon futur emploi me permettent de prétendre un taux réellement avantageux...

Merci beaucoup !

RÉPONDRE



Nicolas

1 juillet 2019, [11 h 18 min](#)

Bonjour Philippe,

Merci pour votre retour.

Bravo, le raisonnement est juste et pertinent.

Hors assurance-vie, vous serez imposé au micro-foncier ou au réel. Et sur des SCPI sans crédit, le micro-foncier (30 % d'abattement) sera plus intéressant que le régime réel. Et bien vu, j'ai déjà lu des retours en ce sens, certains achètent simplement un parking pour pouvoir être éligible à l'imposition au micro-foncier sur leurs SCPI. Faisable en théorie, montage à confirmer avec le courtier.

Bonne continuation, je vous souhaite de trouver un nouvel emploi intéressant 😊

RÉPONDRE

Philippe

3 juillet 2019, [1 h 00 min](#)

Merci pour votre réponse Nicolas. Je vais y réfléchir !

RÉPONDRE

Erwan

23 juin 2019, [15 h 48 min](#)

Bonjour Nicolas,

Merci beaucoup pour votre article. Je suis actuellement en cours d'investissement de 100000 euros de SCPI à crédit. Je suis passé par France SCPI qui en effet sont très bien (mix de 3 SCPI). Je viens de recevoir mon offre de prêt définitive de la Caisse d'Épargne (même conditions que toi (6 mois de différé mais au taux de 1.95 sur 20 ans)). Merci.

RÉPONDRE



Nicolas

23 juin 2019, [16 h 21 min](#)

Bonjour Erwan,

Merci pour ton retour. Tu as obtenu un meilleur taux que moi (2,10 % de mon côté), pas étonnant les taux ont encore baissé depuis fin 2018 !

Félix

11 juin 2019, [23 h 40 min](#)

Salut Nicolas,

Je confirme que pour moi LINXEA est le meilleur courtier pour l'investissement en SCPI à crédit.

J'en ai écumé plusieurs et LINXEA est le plus cohérent et terre-à-terre, contrairement à d'autres qui vendent du rêve avant de constater leur impuissance à faire financer quoi que ce soit quand le profil du client ne rentre pas dans les clous.

Juste une petite question, au bout de combien de temps doit-on recevoir les titres de propriétés des parts ? Cela fait un mois désormais et je n'ai toujours rien ...

Merci,

Félix

RÉPONDRE

Nicolas

12 juin 2019, [7 h 55 min](#)

Salut Félix,

Merci pour ton retour, je vois que tu es arrivé au bout de ton projet 😊 Linxea est très bon sur les SCPI effectivement, ils ont bien fait de développer cette nouvelle offre en plus des assurances-vie ! Ceci dit j'ai de bons retours aussi des autres courtiers figurant dans le tableau, notamment France SCPI, il faut en solliciter au moins 2 à chaque projet et comparer.

J'ai reçu mes 3 titres de propriété (pour 3 SCPI) environ 1 mois après l'investissement. Moi aussi je commençais à m'impatienter, mais les sociétés de gestion prennent leur temps pour ça. Je dirais que si tu n'as rien reçu d'ici 15 jours tu pourras relancer.

A bientôt,

Nicolas

RÉPONDRE

Raphael

1 juin 2019, [15 h 56 min](#)

Bonjour,

Prenons un exemple : on peut facilement trouver des offres de prêt de 10 k€ avec un TAEG fixe de 0.95%.

Je mets ces 10 k€ chez par exemple Linxea Spirit avec 50% en fond euros ALT2.

Si les rendements continuent comme en 2017 et 2018 alors je suis gagnant (performance + loyer).

Qu'en pensez-vous ? Il doit me manquer quelques informations...

Cordialement,

Raphaël

RÉPONDRE

Nicolas

2 juin 2019, [19 h 57 min](#)

Bonjour Raphael,

Effectivement on trouve des crédits à TAEG 0,95 %, notamment chez Boursorama. Malheureusement c'est un crédit conso, pas un crédit immobilier, donc durée courte (4 ans max). Et qui dit durée courte dit mensualités plus élevées qu'en étalant sur 20 ans ou plus, donc effort de trésorerie plus important.

Ceci dit votre raisonnement est juste. C'est le fameux effet levier. On emprunte à faible taux pour placer à meilleur taux une somme qui ne nous appartient pas et augmenter sa « surface financière ».

RÉPONDRE

RÉPONDRE

Emile

7 avril 2019, [20 h 53 min](#)

Bonjour,

Bravo pour tous ces articles c'est vraiment très instructif. J'ai quelques questions qui me trotte en tête, si je souscris une assurance-vie avec des unités de compte les frais de souscription pour les SCPI sont imposés par le courtier ou par la société de gestion qui gère les SCPI? Ces frais de souscription sont-ils identiques quel que soit le contrat linxea, mes placements.fr, altaprofits etc... où cela dépend-il du contrat auquel on souscrit? Merci pour votre aide.

RÉPONDRE



Nicolas

8 avril 2019, [7 h 46 min](#)

Bonjour Emile,

Les frais d'achat de SCPI (généralement entre 4 et 6 % en assurance-vie) sont décidés par la société de gestion de la SCPI. Et à ma connaissance, ce sont donc les mêmes frais d'achat SCPI quelle que soit l'assurance-vie. Alors ce qu'on compare ce sont les frais de l'assurance-vie : frais sur versement, frais de gestion sur unités de compte et si l'assurance-vie reverse bien 100 % des loyers (ainsi que le choix de SCPI). Et Linxea Spirit est la meilleure pour les SCPI selon nous : <https://avenuedesinvestisseurs.fr/linxea-avis-assurance-vie-en-ligne-courtier/#linxea-spirit>

RÉPONDRE

JM

28 octobre 2018, [9 h 13 min](#)

Merci beaucoup pour votre article et le guide Primalliance, ça m'a beaucoup aidé ! J'ai déjà une assurance vie Linxea Spirit avec un peu de SCPI (je vois dans votre article que c'était un bon choix !) et maintenant je pense investir avec emprunt en passant par Primalliance, j'ai demandé à être rappelé. Encore merci pour toutes ces informations !

RÉPONDRE

Nicolas

28 octobre 2018, [10 h 32 min](#)

Avec plaisir JM ! Pensez à bien diversifier sur au moins 2 ou 3 SCPI et gardez en tête que c'est un investissement long terme.

RÉPONDRE

Menu

 [Outils](#)

 [Formation](#)

 [Contact & parrainage](#)

 [Conseiller](#)

 [Newsletter](#)

Guides

[Investir en bourse](#)

[Comparatif d'assurances vie](#)

[Ouvrir un PEA \(comparatif\)](#)

[Comparatif PER](#)

[Défiscalisation](#)

[Préparer sa retraite](#)

Avis

[Linxea avis](#)

[Yomoni avis](#)

[Nalo avis](#)

[Evolution vie AVIVA avis](#)

[Darjeeling assurance vie avis](#)

[DEGIRO avis](#)

