

Crédit immobilier : profitez des taux bas pour investir dans les SCPI

[Sarah Asali](#) 02/08/2019 à 16h37

Mis à jour le 06/08/2019 à 12h01



Westend61/Getty Images

Qui s'endette s'enrichit ! Au vu du [faible niveau des taux des crédits immobiliers](#), - [qui ne sont pas près de remonter](#) - emprunter pour investir dans la pierre peut être une bonne stratégie patrimoniale. Et cette solution n'est pas seulement intéressante pour l'acquisition d'un logement en direct... Elle l'est aussi pour l'achat de parts de [SCPI](#) (société civile de placement immobilier).

Pour investir dans une ou plusieurs SCPI, vous n'êtes pas obligé, en effet, d'engager toutes vos économies. Vous pouvez même financer... l'intégralité de votre placement à crédit ! Il s'agit de l'un des rares actifs que vous pouvez acheter à crédit, et sans apport personnel. Certains épargnants ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, puisque "près de 30% de la collecte des SCPI est réalisée au travers d'un crédit actuellement", estime Paul Bourdois, cofondateur de la plateforme de distribution France SCPI.

[>> A lire aussi - Crédit immobilier : un quart des emprunteurs décroche un taux à moins de 1% sur 20 ans](#)

Un intérêt fiscal

En plus de vous permettre d'investir sans apport personnel, cette solution présente un autre avantage. Le recours au crédit pour acheter des parts de SCPI "permet de profiter d'un effet de levier fiscal, puisque les intérêts d'emprunt peuvent être déduits des revenus fonciers", relève Thibault Cassagne, ingénieur patrimonial senior du groupe Primonial. De quoi alléger votre imposition, et donc votre effort d'épargne mensuel... au début en tout cas*.

Auparavant, les particuliers qui se lançaient dans l'achat de parts de SCPI à crédit avaient déjà acquis leur résidence principale. Désormais, "de plus en plus de trentenaires, actifs et non-proprétaires, se lancent", observe Paul Bourdois. En cause, notamment, [les prix très élevés et le manque d'offre sur le marché de l'immobilier en direct](#), qui découragent à acheter un logement. D'autant qu'avec les SCPI, vous pouvez oublier les soucis liés à la gestion de votre investissement locatif !

Pour financer à crédit votre investissement en SCPI, vous avez plusieurs possibilités. "L'épargnant peut s'adresser à sa banque, mais le choix est restreint et se limite souvent aux produits maison (loin d'être les meilleurs, NDLR), indique Jonathan Dhiver, fondateur de la plateforme MeilleureSCPI.com. Sinon, il peut faire appel à un courtier, qui a accès à une offre plus large."

"Financer l'achat de SCPI a longtemps été un parcours du combattant pour l'épargnant", note Valérie Benudis, directrice commerciale de Primonial Gestion Privée. Mais désormais, les banques proposant des solutions de financement se font plus nombreuses. On retrouve ainsi Crédit Agricole Consumer Finance, Caisse d'Épargne, Crédit Mutuel, ou encore Banque Populaire Alsace-Lorraine. Pour les plus fortunés, certaines banques privées

donnent aussi accès à une palette plus large de SCPI.

[>> A lire aussi - Voici la première SCPI... sans frais de souscription](#)

50.000 euros au moins

De manière générale, un investissement de 50.000 euros au minimum est exigé par la banque qui octroie le crédit immobilier. En réalité, pour une opération financée à 100%, "le ticket moyen est plutôt de 100.000 euros", précise Raphaël Oziel, directeur du pôle immobilier chez LinXea, spécialiste de l'épargne en ligne.

[>> Notre service - Investissez dans la SCPI qui convient à vos besoins grâce à notre comparateur](#)

Pour mesurer l'intérêt qu'il y a à acquérir des parts de SCPI à crédit, nous avons demandé à LinXea de nous réaliser deux simulations.

- Nous avons d'abord pris l'exemple d'un célibataire de 35 ans soumis à un taux d'imposition (tranche marginale d'imposition) de 30%, dont l'objectif est d'acquérir des parts de SCPI en vue de sa retraite.

Notre célibataire achète à crédit pour **100.000 euros de parts de SCPI** qu'il rembourse au **taux de 2,1% sur 20 ans**.

- Son placement lui rapporte 4,5% par an. Ce qui représente un gain de 375 euros (revenus fonciers) par mois durant 20 ans.
- Une fois ses mensualités de crédit remboursées (511 euros par mois) et les impôts sur les revenus fonciers payés (133 euros par mois), **son effort d'épargne s'élève à 269 euros** par mois (375 euros, auxquels on soustrait 511 et 133 euros).

Avec cet effort d'épargne de 269 euros par mois pendant 20 ans, notre épargnant aura mobilisé **64.560 euros** ($269 \times 12 \times 20$) sur toute la durée du crédit. Il se retrouvera donc, une fois le crédit remboursé, à la tête d'un

patrimoine de 100.000 euros (valeur des SCPI, hors revalorisation du prix des parts), en ayant épargné "seulement" 64.560 euros. Soit un gain de **35.440 euros**. De plus, il pourra profiter des nouveaux rendements dégagés par ces SCPI.

- Nous avons ensuite pris le cas d'un célibataire de 35 ans, toujours soumis à un taux d'imposition (tranche marginale d'imposition) de 30%, dont l'objectif est de profiter de l'effet de levier du crédit pour se constituer un patrimoine.

Notre célibataire achète à crédit pour **100.000 euros de parts de SCPI** qu'il rembourse au **taux de 1,9% sur 10 ans**.

- Son placement lui rapporte 4,5% par an. Ce qui représente un gain de 375 euros (revenus fonciers) par mois durant 10 ans.
- Une fois ses mensualités de crédit remboursées (916 euros par mois) et les impôts sur les revenus fonciers payés (138 euros par mois), **son effort d'épargne s'élève à 679 euros** par mois (375 euros, auxquels on soustrait 916 et 138 euros).

Avec cet effort d'épargne de 679 euros par mois pendant 10 ans, notre épargnant aura mobilisé **81.480 euros** ($679 \times 12 \times 10$) sur toute la durée du crédit. Il se retrouvera donc, une fois le crédit remboursé, à la tête d'un patrimoine de 100.000 euros (valeur des SCPI, hors revalorisation du prix des parts), en n'ayant épargné "que" 81.480 euros. Soit un gain de **18.520 euros**. De plus, il pourra, là encore, profiter des nouveaux rendements dégagés par ces SCPI.

Pour être le plus précis possible, nous avons basé nos simulations sur des hypothèses prudentes. Par exemple, le taux de 2,1% retenu pour l'emprunt sur 20 ans correspond à une moyenne de ce que l'on peut obtenir aujourd'hui obtenir sur le marché. Pour vous donner un ordre d'idée, le meilleur taux que LinXea a pu décrocher auprès d'une banque partenaire, pour un crédit de 100.000 euros sur 20 ans, est de 1,35%. Mais pour

obtenir un taux aussi avantageux, "la banque exige, en contrepartie, l'ouverture d'un [Livret A](#) ou d'un compte courant, par exemple", signale Raphaël Oziel. A l'inverse, le moins bon taux obtenu pour un prêt de 100.000 euros sur 20 ans est de 2,55%.

Par ailleurs, nous avons pris l'hypothèse d'un rendement moyen prudent, de 4,5% par an. Cette hypothèse est d'autant plus prudente qu'elle ne prend en compte ni la revalorisation du prix des parts, - qui est de l'ordre de 0,5% par an - ni la revalorisation des loyers.

[>> A lire aussi - Immobilier : cette SCPI qui promet 6% de rendement en investissant dans les logements](#)

Un maître-mot : la diversification

Attention toutefois, à la fin du crédit, cette rémunération de 4,5% n'est pas garantie, car les SCPI ne sont pas des produits d'épargne sans risque. Mais, "sur les trente dernières années, malgré les crises financières et la crise immobilière, le rendement des SCPI n'a jamais été inférieur à 4% par an", relativise Paul Bourdois de France SCPI.

Et puis, pour limiter les risques, il faut bien évidemment diversifier votre placement. Ainsi, on peut imaginer que ce rendement de 4,5% résulte d'un portefeuille composé "d'une SCPI plutôt patrimoniale, comme Immorente de Sofidy ; d'une SCPI diversifiée qui investit dans la santé, dans l'hôtellerie, et/ou à l'étranger ; et d'une SCPI plus dynamique, comme Epargne Pierre, qui a servi près de 6% de rendement en 2018", illustre Raphaël Oziel.

Bon à savoir également, en ayant recours au prêt immobilier, vous ne réaliserez pas le même type d'investissement qu'en achetant des parts de SCPI en "cash". Avec un financement à crédit, "on se positionne sur des SCPI plus défensives", fait savoir Paul Bourdois. Le but étant tout simplement, encore une fois, de limiter les risques pour s'assurer la meilleure rémunération possible une fois le remboursement du crédit

finalisé.

() Lorsque vous souscrivez un crédit pour financer l'achat de parts de SCPI, vous remboursez d'abord les intérêts à la banque. Puis, au fur et à mesure, vous remboursez le capital. Vu que vous pouvez déduire les intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers, l'effort d'épargne mensuel (fiscalité comprise) est donc moins important au début du remboursement du prêt, puisque votre imposition est allégée.*

[>> Notre service - Un test pour connaître son profil d'épargnant et bénéficier d'un conseil d'investissement en ligne, gratuit, personnalisé et suivi](#)