

Paul Bourdois « Nous voulons rendre les SCPI accessibles aux jeunes générations »

Par Xavier Beaunieux le 18 Décembre 2017



La SCPI est un investissement d'une très grande flexibilité. On peut investir 5 000 €, 50 000 €, 200 000 €. © Wayhome Studio

Partager sur Facebook

Partager sur Twitter

Partager sur linkedin

Ça n'a pas pu vous échapper : les SCPI ont le vent en poupe ! Paul Bourdois, co-fondateur de francescpi décrypte pour nous les raisons de cet engouement et nous livre sa vision de l'investissement en SCPI.

SeLoger. Pouvez-vous nous rappeler ce qu'est une SCPI ?

Paul Bourdois. Bien sûr. Il s'agit d'une société qui achète des biens immobiliers professionnels, la plupart du temps, comme des bureaux, des entrepôts, des commerces ou encore des hôtels pour les mettre en location. En mettant ses parts à la disposition des souscripteurs, elle

RECEVEZ NOTRE NEWSLETTER

Mon adresse e-mail

Je m'inscris

Votre adresse de messagerie est uniquement utilisée pour vous envoyer notre lettre d'information. Vous pouvez à tout moment utiliser le lien de désabonnement intégré dans la newsletter.

SONDAGE

Votre logement vous coûte trop cher en énergie. Êtes-vous prêt à faire des travaux d'isolation ?

- Non, je n'ai pas les moyens
- Peut-être, si j'ai le droit à des aides financières
- Oui

Voter

permet à ces derniers, en qualité d'investisseurs, de percevoir des loyers au prorata de la somme qu'ils ont investie.

On entend parfois dire que les SCPI offrent tous les avantages de la pierre locative sans ses inconvénients. Vous confirmez ?

Tout à fait. Déjà, le fait que certaines SCPI soient accessibles à partir de 200 € seulement présente clairement un avantage par rapport à un investissement immobilier traditionnel. Et pour cause, devenir propriétaire d'un logement pour 200 €, en France, c'est impossible. Pour cette raison, les SCPI contribuent à démocratiser l'accès à l'investissement immobilier et permettent de se constituer petit à petit un patrimoine dématérialisé. De plus, leur facilité de gestion est un autre de leurs atouts. En clair, vous n'avez pas à vous soucier, en tant qu'investisseur, de la gestion locative. Qu'il s'agisse d'encaisser les loyers des locataires, ou encore de financer d'éventuels gros travaux. Le rendement des SCPI est également meilleur que le rapport locatif que ce que l'on trouve ailleurs sur le marché. Enfin, la flexibilité des SCPI est très appréciable. On peut, par exemple, souscrire au nombre de parts que l'on désire mais aussi choisir de n'en vendre qu'une partie, chose impossible dans le cas d'un investissement immobilier classique.

Les SCPI contribuent à démocratiser l'investissement immobilier ».

Paul Bourdois, co-fondateur de francescpi

Pensez-vous que les SCPI profitent de la hausse des prix de l'immobilier dans certaines villes de France et de la baisse de rentabilité des placements classiques ?

Selon moi, le boom que connaissent les SCPI actuellement s'explique en partie par les prix de l'immobilier qui deviennent effectivement inaccessibles. Une étude a montré qu'à Paris, les personnes qui ont la chance d'acheter un appartement gagneraient en moyenne 9 000 € par mois. Si l'on rapporte ce chiffre à la moyenne des revenus en France, c'est considérable. Pour autant, les Français naissent avec une brique dans le ventre. Acheter des parts de SCPI constitue donc pour eux un moyen d'investir malgré tout dans l'immobilier et de constituer progressivement un patrimoine. L'engouement pour les SCPI s'explique aussi par les rendements des placements traditionnels qui, s'ils ne sont pas médiocres, sont plus risqués. Enfin, la génération Y se pose de plus en plus souvent la question de savoir si ça vaut vraiment le coup de s'endetter sur 20 ans pour acheter un bien en vue de le louer alors que les SCPI permettent, elles, d'investir indirectement dans l'immobilier. En ce sens, on peut considérer que les SCPI



J'aime cette Page

Le top Seloger

+ lus

+ partagés



Comment diviser votre maison en plusieurs logements pour les louer ?

Vous souhaitez rentabiliser votre maison en la divisant en plusieurs...



Fin de l'encadrement des loyers : ce qui change ou pas sur un bail de location !

Bail de location en cours, renouvellement, nouveau bail... Que se passe...



Immobilier : Paris dans le top 15 des villes européennes les plus attractives !

Profitant de « l'effet Brexit », de perspectives économiques...

démocratisent l'investissement immobilier. Ce sont toutes ces choses qui contribuent à créer cet engouement croissant autour des SCPI.

Bon à savoir

En 2016, le taux de rendement des SCPI était de 4,63 %, en moyenne.

Quel rendement peut-on espérer en investissant dans des SCPI ?

En 2016, le taux de rendement des SCPI atteignait 4,63 % en moyenne. À titre de comparaison, le rendement d'un livret d'épargne ne dépasse pas 0,75 %. Il est intéressant de signaler que le rendement des investissements en SCPI se caractérise par une grande stabilité. Sur les 20 dernières années, les taux n'ont jamais dépassé les 8 % mais ils ne sont jamais descendus à moins de 4 %. Cette constance des SCPI rassure énormément les investisseurs. Pour autant, il faut bien garder à l'esprit qu'une SCPI reste un investissement immobilier. Ce n'est pas un livret bancaire.

Vous avez fondé francescpi, un site spécialisé dans les investissements en SCPI. Qui sont vos clients ?

Historiquement, les SCPI s'adressent principalement aux retraités et aux préretraités qui veulent se procurer un complément de revenus. Mais depuis peu, on constate que de plus en plus de jeunes s'intéressent à cet investissement. Ne disposant pas des moyens financiers suffisants pour investir dans la pierre locative traditionnelle, ils se tournent alors vers les SCPI. C'est pour eux une façon de mettre un pied à l'étrier. Enfin, nous comptons parmi nos clients investisseurs des personnes qui ont intégré la notion de partage dans leur vie quotidienne. Qu'il s'agisse de covoiturage, de coworking ou encore de coliving. Pour eux, la SCPI est un formidable outil pour acheter à plusieurs ce que qu'ils ne pourraient s'offrir seuls.

De plus en plus de jeunes s'intéressent aux SCPI...

... nos clients ont, en moyenne, 37 ans ».

Les SCPI séduisent de plus en plus d'investisseurs de tous âges. Pour autant, elles semblent encore souffrir d'un déficit de communication. À quoi attribuez-vous cela ?

La SCPI a longtemps fait figure d'investissement réservé aux initiés, à des investisseurs « éclairés ». Au contraire, lorsque nous avons créé francescpi,

Contenus sponsorisés



Savez-vous combien vaut votre maison ? Estimez-la gratuitement !

Orpi



Cette loi de défiscalisation que les moins de 55 ans doivent connaître

Le Guide de la Défisicalisation

Dans la même rubrique

- Investir en Europe : Barcelone, la plus française des villes espagnoles
- Tignes : une station pleine d'atouts
- Comment calculer la rentabilité d'un bien immobilier après impôt ?
- David Giraud : « Allier le plaisir de la montagne et l'achat patrimonial »
- Investir dans une résidence étudiante, bon plan ou fausse bonne idée ?
- Immobilier à Béziers : proche de la mer avec toutes les commodités
- Investir : A qui s'adresse la SCPI ?
- Investir dans l'immobilier via le financement participatif, comment ça se passe ?
- Investir à Montauban : une vraie alternative à Toulouse

notre ligne directrice a tout de suite été de rendre la SCPI accessible à tout le monde. C'est pourquoi, sur notre site, nous nous efforçons de simplifier, de clarifier les choses au maximum. Actuellement, nos clients ont, en moyenne, 37 ans.

À combien se monte le ticket d'entrée si l'on souhaite investir dans une SCPI ?

La SCPI est un investissement d'une très grande flexibilité. On peut investir 5 000 €, 50 000 €, 200 000 €... En ce qui concerne le ticket d'entrée, 200 € suffisent pour investir dans une SCPI. La SCPI est un investissement accessible aux 25-35 ans. De plus, il est possible de souscrire un prêt pour acquérir des SCPI. Investir par emprunt est doublement avantageux. D'une part, vos revenus vont pallier le fait que vous ne disposez pas d'épargne ni d'un capital de départ. D'autre part, vous pourrez profiter de l'effet de levier du crédit.

Quelle est la valeur ajoutée de votre site par rapport à vos concurrents ?

Nous nous efforçons de vulgariser les SCPI, de les rendre non seulement plus attrayantes mais aussi plus lisibles pour nos clients. D'autant plus que pour certains, c'est la première fois qu'ils « mettent les mains dans le moteur ». Notre site s'adresse donc aux « experts » comme aux « grands débutants » et aux jeunes générations. De plus, les outils digitaux que nous avons mis en place nous permettent, en comparant les SCPI entre elles, d'aider les internautes à choisir celle qui sera la plus adaptée à son profil.

Bon à savoir

Vous investir dans une SCPI, [c'est par ici](#) !

Quels sont les risques d'un investissement en SCPI ?

La SCPI n'est pas un placement « miracle ». Les loyers ne sont pas garantis. Vous pouvez également ne pas réussir à revendre vos parts aussi vite que vous le souhaiteriez. Rappelons qu'un minimum de huit ans de détention est fortement conseillé. Enfin, la valeur des parts que l'on a acquises peut baisser. Mais il s'agit là de risques inhérents à tout investissement immobilier, quel qu'il soit. Ils ne sont donc pas spécifiques aux SCPI. Mais bien que ces risques existent, ils sont toutefois limités. En effet, investir en SCPI plutôt que dans la pierre locative classique permet de diluer considérablement le risque locatif en le mutualisant. Le patrimoine est, en effet, diversifié sur un portefeuille composé de dizaines d'immeubles. Quant à sa liquidité, il faut voir dans la SCPI un investissement à long terme. C'est pourquoi nous prenons soin de bien expliquer le fonctionnement des SCPI à nos clients. Comme ça, il n'y a pas de mauvaises surprises.

- Nos conseils pour réussir un investissement locatif dans le neuf



Le guide pour réussir son investissement locatif dans le neuf

Pour qui souhaite se constituer un patrimoine et se concocter un...

- 1 Avantages
- 2 Investir
- 3 Dispositifs
- 4 Louer

Suivez-nous

[Nous contacter](#)

[Dossier] Mariés, pacsés, concubins... comment acheter un bien immobilier à deux ?



De nombreux couples achètent ensemble un bien immobilier, qu'ils...

Fiscalement, comment ça se passe ?

Comme dans le cas de revenus fonciers classiques issus de la location d'un bien immobilier, un investisseur en SCPI est imposé sur les revenus qu'il perçoit. À la revente, s'il y a une plus-value, il sera imposé dessus. Mais le taux d'imposition variera selon la durée de détention de la SCPI.

Lorsqu'on investit, il ne faut pas se focaliser...

... uniquement sur le rendement de la SCPI ».

- Acheter en couple, oui, mais sous quel régime matrimonial ?
- Quel régime adopter pour acheter un bien immobilier quand on est marié ?
- Peut-on acheter un bien immobilier seul lorsqu'on est marié ?
- Acheter un logement à deux en étant pacsés, comment ça se passe ?

Combien ça coûte de faire appel à vos services ?

Ça ne coûte rien à nos clients. Ils ne paieront pas plus cher en passant par nous qu'en achetant leurs parts de SCPI directement auprès de la société de gestion. Mais en faisant appel à nous, ils bénéficieront d'un accompagnement, de conseils et d'un suivi dans le temps venant s'ajouter aux outils que nous mettons à leur disposition.

Mais alors comment vous rémunérez-vous ?

La société de gestion nous rétrocède une commission.

Quels sont les points à scruter en priorité avant d'investir en SCPI ?

Bien que cela soit plus facile à dire qu'à faire, de manière générale, il est préférable d'éviter de se focaliser sur le rendement de la SCPI. Et pour cause, ce n'est pas le seul critère mais bien l'un des critères à prendre en compte lorsque l'on investit en SCPI. Ensuite, il est recommandé de s'intéresser à la SCPI elle-même : de quand date-t-elle ? Le nombre d'immeubles est-il suffisant pour diluer le risque locatif ? S'agit-il de bureaux, de commerces ? Où sont-ils situés ? Combien y a-t-il de locataires ? Acquérir des parts de SCPI sans avoir obtenu de réponses à ces questions reviendrait, en quelque sorte, à acheter une voiture sans se préoccuper de son moteur et en ne se fiant qu'à sa carrosserie. Il est essentiel d'avoir une vision d'ensemble du produit.



Paul Bourdois, co-fondateur de francescpi

Paul Bourdois est l'un des trois co-fondateurs de francescpi, un site créé en 2016 et spécialisé dans la vente des SCPI.