

EN CE MOMENT : [PARIS 2024](#) [FOIRES AUX VINS](#) [LE BÊTISIER DE L'ADMINISTRATION](#) [TESTS PERSO](#) [CGPI](#)

IMMOBILIER

IMMOBILIER LOCATIF : LE CRÉDIT PAS CHER RENFORCE L'ATTRAIT DES SCPI

PUBLIÉ LE 11/04/2016 À 9H28
MIS À JOUR LE 11/04/2016 À 9H32



© REA Tous droits réservés

Rendement moyen : de 4,5 à 5% Ces produits, investis en immobilier tertiaire, sont souvent accessibles via l'assurance vie. De quoi profiter de son cadre fiscal privilégié.

Décidément insubmersibles, les SCPI ! Ces fonds investis en murs de bureaux ou de magasins devraient en effet verser un peu moins de 5% de rendement au titre de 2015. Une rentabilité en repli régulier, mais encore largement supérieure à nombre d'autres placements, notamment immobiliers. Prudence toutefois, car la collecte auprès des épargnants ne cesse d'enfler (elle aurait atteint 4 milliards d'euros rien que pour 2015, soit plus de 10% de leur capitalisation totale). Un succès qui fait grimper la valeur des parts et devrait du coup réduire le rendement à attendre.

Jouez de l'effet de levier du crédit

Avec des taux d'intérêt, pour ce genre d'opérations, fixés à seulement 2,30% sur quinze ans et un rendement à attendre entre 4,5 et 5%, le calcul est vite fait : s'endetter pour acheter des SCPI n'a jamais été aussi intéressant. Comme le montre notre tableau ci-contre, l'effet de levier du crédit permet d'obtenir une rentabilité près de deux fois supérieure à celle d'un achat au

PARTAGER SUR TWITTER

PARTAGER SUR GOOGLE+

PARTAGER PAR E-MAIL

PARTAGER PAR SMS

Pour un achat comptant, préférez l'assurance vie

Rien ne vous oblige à financer vos SCPI à crédit. Mais, en cas d'achat au comptant, sans doute devrez-vous privilégier l'assurance vie plutôt que la détention en direct de ces mêmes parts. Outre le fait que vous percevrez immédiatement les loyers (alors qu'en direct ce délai atteint jusqu'à six mois), le rendement net d'impôts a toutes les chances d'être meilleur. C'est la seconde leçon de notre tableau : du fait de la lourde fiscalité des revenus fonciers, et à condition d'être imposé au moins à la tranche marginale de 30%, l'assurance vie l'emporte. Ainsi, dans cette dernière configuration, la rentabilité nette atteint 3,9% en assurance vie (notre cas n° 3), contre 3,6% en direct. Pour un contribuable imposé à 41%, elle tombe même à 3,1% en direct, contre toujours 3,9% en assurance vie. Nous avons pourtant retenu des hypothèses plutôt défavorables à cette dernière. Dans notre simulation, l'assureur s'accapare ainsi 15% des loyers, tout en prélevant ses frais de gestion. Ce ne sont d'ailleurs pas les seules contraintes à respecter dans ce cadre. Aucun assureur ne permet de verser de façon mensuelle sur ce genre de fonds. Chez Fortuneo, la mise sur chaque SCPI est doublement limitée à 50 000 euros et à 50% de l'encours du contrat. Quant à Spirica, il prélève 3% en cas de revente avant trois ans. La dernière limite étant que c'est l'assureur qui décide ou non d'en proposer, et - lesquelles souscrire... Même si certains font des efforts. La Carac vient ainsi de créer Carac Perspectives Immo, SCPI spécifique à son contrat multisupport.

>> Quelle formule choisir pour investir dans les SCPI ? (Cliquez sur l'image pour l'agrandir)

PARTAGER SUR TWITTER

PARTAGER SUR GOOGLE+

PARTAGER PAR E-MAIL

PARTAGER PAR SMS

Rentabilité nette d'impôt la 1 ^{re} année	3,4%	3,4%	3,6%	avons considéré que les frais annuels de gestion du contrat s'élevaient à 0,7% et qu'en plus l'assureur	L'argent arrive, grâce à l'effet de levier du crédit, atteint alors son maximum, à 6,6% par an.
Rendement moyen de l'opération ⁽¹⁾	3,6%	6,6%	3,9%		

(1) Crédit amortissable sur 15 ans, au taux fixe de 2,3% + assurance de 0,25% (2) Au début, le remboursement du crédit absorbe tous les revenus locatifs, et le rendement net est donc négatif. (3) Taux de rendement net moyen de l'opération, en tenant compte des loyers distribués (rendement moyen des SCPI à 4,8%, loyers non réévalués) et de la plus-value de revente après 15 ans (taux de hausse du capital annuelle), pour un investisseur imposé à la tranche marginale de 30%.

Tous droits réservés

Diversifiez la mise sur au moins trois SCPI

Pour un investissement au comptant comme financé à crédit, mieux vaut au minimum miser 50 000 euros. Ce montant vous permettra tout d'abord d'espérer un revenu avoisinant les 200 euros par mois et, surtout, de diversifier sur au moins trois SCPI différentes. Vous êtes proche de la retraite ? «Le mieux est de privilégier les plus anciennes d'entre elles, au rendement régulier, et qui affichent un patrimoine étoffé, comme Accès Valeur Pierre, Allianz Pierre, ou Rivoli Avenir Patrimoine», explique Philippe Vergine. Pensez aussi à mélanger des SCPI dites «diversifiées», surtout investies dans des immeubles de bureaux, avec celles axées sur les seuls murs de magasins. A l'inverse, si vous êtes jeune, vous pouvez tenter des SCPI plus récentes, qui misent sur les établissements de santé (c'est le cas de Primovie et Pierval Santé) ou l'immobilier européen, le plus souvent implanté en Allemagne (comme LFP Europimmo ou Eurovalys). Attention, certaines banques se montrent toutefois réticentes à financer l'achat de SCPI dont l'historique de gestion est insuffisant.

Vérifiez la part de loyers réellement encaissée

Certes, 2016 devrait à nouveau être un bon cru pour l'immobilier tertiaire. C'est ainsi que l'ouverture des magasins le dimanche a commencé à tirer les loyers des boutiques parisiennes vers le haut, de 10% en 2015 selon Knight Frank. Mais si les SCPI font preuve de résistance, elles ne sont pas pour autant à l'abri de la crise. Parmi les indicateurs à surveiller, attachez-vous au TOF, le taux d'occupation financier indiquant la part des loyers réellement encaissés. Le seuil à respecter dépendra de l'âge de la SCPI. «Celles des années 1980, souvent en train de rénover leurs immeubles, pourront enregistrer entre 80 et 90%», indique Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI. Mais les plus récentes devront s'approcher des 95%. A l'image de PFO2, de Perial, créée en 2009, qui affiche un TOF de 92%. Idem avec celles spécialisées dans les commerces. C'est ainsi que Foncia Pierre Rendement offrait, au dernier trimestre 2015, un taux de 95%, et Pierre Plus de Ciloger 96%.

Julien Bouyssou

Notre service :

>> Testez notre simulateur de SCPI

A LIRE AUSSI

> SCPI ou Assurance-vie : qui sera le vainqueur ?

> Les SCPI : un placement immobilier qui peut encore rapporter