

Immobilier : les SCPI pour investir avec un petit budget

LAURENCE BOCCARA / JOURNALISTE | LE 18/01 À 17:33

Composition type d'un portefeuille de 100.000 euros investi en SCPI

	1 ^{er} strate	2 ^e strate
Poids dans le portefeuille, en %	De 60 à 70	De 30 à 40
Nombre de SCPI dans le portefeuille	1 à 3	1 à 2
Type de SCPI	Bureaux et/ou commerces, diversifiées	A thématique (régionales, PME, étranger)
Montant de la capitalisation	1 milliard d'euros et plus	De 200 à 900 millions d'euros

Immobilier : les SCPI pour investir avec un petit budget

La SCPI, société civile de placement immobilier, permet de diversifier son patrimoine sur la pierre sans pour autant disposer d'un gros capital ou d'une capacité d'emprunt conséquente.

Disposer d'un tout petit budget ne vous interdit pas de commencer à [investir dans l'immobilier](#).

Comment ? En achetant des parts de [sociétés civiles immobilières](#) (SCPI). La somme investie peut être très faible et sans commune mesure avec celle injectée même dans l'achat d'une toute petite surface.

Les premiers prix unitaires de SCPI démarrent autour de 200 euros. Même s'il y a une obligation de souscrire un nombre minimum de parts, la mise de fonds initiale reste raisonnable peut avoisiner seulement quelques centaines ou milliers d'euros. L'investissement minimum conseillé dans ce type de placement tourne autour 7.500 euros.

Une bonne liquidité

Si un premier achat est volontairement « limité » pour cause de budget serré, rien n'empêche d'ajouter ultérieurement d'autres parts en portefeuille au fil de l'eau et au gré et de ses capacités financières et d'épargne.

Ce placement offre bonne liquidité, notamment pour les véhicules de taille importante et à capital variable lorsque le marché est porteur, ce qui est le cas actuellement. Acheter des parts d'une seule SCPI offre déjà une bonne répartition du risque contrairement à la détention d'un bien physique unique qui ne repose que sur la perception des recettes locatives d'un seul occupant.

Lire aussi :

- > Baromètre du crédit immobilier : des taux en mode pause
- > Immobilier : les bonnes affaires des enchères
- > Crowdfunding immobilier : 2017, année record
- > Baromètre de l'immobilier : des prix toujours en hausse

Diversification des risques

En devenant propriétaire de part d'une seule SCPI, c'est-à-dire associé, le patrimoine immobilier de cette dernière est diversifié. Car vous êtes codétenteur de plusieurs immeubles occupés par des centaines, voire des milliers de locataires. Si un occupant ne paie plus ou si quelques lots restent vacants pour cause de travaux, le rendement en souffre peu. C'est plus préoccupant quand le taux de vacance devient significatif.

A partir de 10.000 euros à 20.000 euros d'investissement, on peut songer à diversifier ses avoirs. Mais, contrairement à un **portefeuille boursier** composé de titres cotés, pas la peine de multiplier les lignes. « *La SCPI est de fait déjà diversifiée. Son patrimoine s'apparente davantage à un portefeuille d'OPCM. Investir 30.000 euros dans deux SCPI suffit. Si on dispose de 100.000 euros, il est possible de composer une sélection de 3 à 4, voire 5 SCPI* », affirme Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com.

Enfin, la SCPI c'est un investissement immobilier sans tracas de gestion locative au quotidien. La société de gestion se charge de tout : elle achète et vend les biens, trouve les locataires, rédige les baux, encaisse les loyers, programme et suit les travaux. Attention, le placement n'est pas sans risque - le capital n'est pas garanti et la valeur des parts peut baisser. Les SCPI ont déjà traversé une grave crise dans les années 90.

Un financement plus compliqué

A partir de 30.000 euros, il est possible d'envisager le **recours au crédit bancaire**. Toutefois trouver un financement s'avère moins aisé que pour un bien physique. Les banques généralistes rechignent à financer les placements des réseaux concurrents et même ceux commercialisés par des sociétés de gestion indépendantes.

Lors d'une demande de crédit, le conseiller de clientèle aura tendance à mettre en avant et à proposer la gamme des SCPI « maison ». Or, il arrive que les produits de la banque ne figurent pas parmi les meilleurs du marché.

Pour ceux qui sont fixés sur une ou plusieurs SCPI de sociétés de gestion indépendantes, « *la marge de manoeuvre du candidat emprunteur devient alors assez restreinte* », reconnaît un courtier. Seule parade possible, demander un financement notamment au Crédit Foncier. Cet établissement financier accorde des prêts pour presque toutes les SCPI des sociétés de gestion. ●

Le crowdfunding immobilier

Arrivé il y a moins de 5 ans dans l'univers des placements, le **crowdfunding** permet aussi d'investir dans l'immobilier à petit prix. « *Dans le **private equity** (investissement dans le capital d'une société), l'investissement du crowdfunder n'est pas limité alors que dans le crowdlending (prêt d'argent à une société), le montant est plafonné à 2.000 euros par projet* », rappelle Céline Mahinc, conseillère en gestion de patrimoine au cabinet Eden Finances.

Dans l'univers du financement participatif dédié à la pierre, les rendements évoluent entre 9 et 12 % pour des durées d'investissements allant en général de 2 à 3 ans.

Le risque de perte ne doit pas être négligé. Une opération de promotion immobilière peut se dérouler mal, sortir avec beaucoup de retard... La performance attendue peut ne pas être au rendez-vous. Au pire, l'épargnant s'expose à une perte totale du capital investi.