

# Acheter des parts de SCPI à crédit

## Financement parts de SCPI avec ou sans crédit

### Hypothèses de départ :

Investissement de 100.000 € dans des parts de SCPI pour un contribuable taxé à l'impôt sur le revenu à 41%.

La SCPI rapporte 5,1% par an avec une réévaluation de 0,5% par an (loyer et part). Le crédit amortissable est de 3% (assurance incluse) sur 20 ans.

	Bilan de l'opération au bout de 20 ans		
	Financement à 100 % au comptant	Financement à 50 % au comptant et 50 % à crédit	Financement à 100 % à crédit
<b>Capital obtenu, en euros</b>	<b>110.490</b>	<b>110.490</b>	<b>110.490</b>
L'effort mensuel net de trésorerie (Revenu locatif mensuel - mensualité de crédit - impôts)	245	0	- 247
Taux de rendement interne (TRI) de l'opération au bout de 20 ans	3,54 %	4,28 %	6,44 %

« LES ÉCHOS » / SOURCE : FRANCESCPI.COM

## Le levier du crédit permet d'optimiser une opération. Comment obtenir les meilleures conditions pour financer ses parts ?

Il serait dommage de ne pas profiter d'un niveau de taux aussi bas. « *En ce moment, il est possible d'emprunter autour de 2 %, alors que le rendement moyen d'une SCPI*

*avoisinait 5 % en 2014 »*, souligne Christophe Descohand, directeur du développement de La Française Gestion Privée. En outre, l'emprunteur a la possibilité d'imputer la totalité des intérêts de l'emprunt sur ses revenus fonciers. *« Le fait de financer l'achat de parts totalement ou partiellement avec un crédit influe sur le niveau de taux de rendement interne de l'opération »*, précise Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com (lire tableau ci-contre).

Trouver un financement s'avère pourtant moins aisé que pour un bien physique. Les banques généralistes rechignent à financer les placements d'enseignes concurrentes 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 ». Chez certains établissements, c'est souvent une condition d'octroi du prêt (HSBC, BNP Paribas). Or, il arrive souvent 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 Maël Bernier, porte-parole du courtier en crédit Meilleurtaux.com.

Néanmoins, quelques établissements (Crédit Foncier, Caisses d'Epargne, Crédit du Nord) acceptent de financer ces opérations sans que les SCPI soient dans leur giron. *« Sur les nombreuses banques avec lesquelles nous travaillons pour le financement de biens immobiliers physiques, deux acceptent les dossiers de crédit de SCPI : le Crédit Foncier et la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes »*, indique Jérôme Robin, président de Vousfinancer.com. Pour décrocher un crédit, il faut, comme d'habitude, présenter un bon dossier (niveau de revenu, capacité d'endettement).

## **Taux supérieurs au crédit immobilier**

En guise de garantie, les prêteurs demandent un nantissement des parts ou la caution d'un organisme spécialisé (Crédit Logement, SACCEF, etc.). *« Même pour acheter des parts de SCPI, le crédit "sec" n'est pas d'actualité. Les banques exigent souvent la domiciliation des revenus ou au moins l'arrivée d'un flux d'épargne sur un compte courant ou sur un placement maison »*, affirme Olivier Grenon-Andrieu, président d'Equance. *« Faute de trouver une solution avec un crédit immobilier et pour plus de*

*rapidité, il arrive parfois de financer l'acquisition de parts avec un prêt personnel, ce qui évite de détailler ce que l'on achète* », reconnaît un conseiller en gestion de patrimoine. Les SCPI séduisent pour leur revenu régulier et leur ticket d'entrée accessible (entre 100 et 1.000 euros la part). Néanmoins, les établissements prêteurs ne monteront un dossier qu'à partir d'un achat minimum de 50.000 à 100.000 euros. Deux précisions à connaître : une seule enveloppe de prêt suffit à financer l'achat de parts de plusieurs SCPI. A l'instar d'un crédit immobilier d'une habitation, il est possible de renégocier le taux d'un prêt en cours de route.

Autre particularité de ces prêts : même s'ils sont bon marché, leurs taux sont toujours *« de 0,2 à 0,3 % supérieurs à ceux consentis pour des biens immobiliers en direct »*, souligne Jérôme Robin.

Crédit classique ou amortissable pour vos SCPI sur [lesechos.fr/patrimoine](http://lesechos.fr/patrimoine)