



## Finances privées

### Placement

# Se diversifier avec les SCPI

*Accessibles à partir de quelques centaines d'euros, les sociétés civiles de placement immobilier attirent de jeunes souscripteurs. Pratique, mais en user avec parcimonie.*

**P**ourquoi les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont-elles autant de succès ? Parce qu'elles promettent les rendements de l'immobilier sans ses contraintes. Le fonctionnement en est simple : les souscripteurs investissent dans une SCPI, qui à son tour investit dans des immeubles de bureaux, des commerces, des maisons de retraite ou des crèches. Elle encaisse les loyers, conserve des frais de gestion, destinés aux travaux d'entretien de son patrimoine, et redistribue la majorité des sommes encaissées à ses sociétaires. En 2016, le rendement brut moyen affiché était de 4,5%. De quoi faire rêver bien des épargnants, même si ces sommes sont taxées comme des revenus fonciers (actuellement 15,5% de prélèvements sociaux et impôt à la tranche marginale).

#### Le choix du crédit

Les SCPI attirent de plus en plus d'investisseurs. « Nos clients historiques étaient des retraités, qui souscrivaient pour des compléments de revenus, note Eric Cosserat, PDG de Perial, société de gestion de SCPI indépendante. Depuis plusieurs années, nous observons une clientèle plus active, en phase de constitution de son patrimoine, qui cherche à s'assurer des revenus futurs. » Les jeunes souscripteurs sont d'autant plus au rendez-vous que les seuils d'entrée dans les SCPI sont bas : 5820 euros pour PFO2 (Perial), 1060 euros pour Corum (Corum), 1300 euros pour Immorente (Sofidy).

Autre facteur incitatif : le crédit. Alors que les grands réseaux bancaires exigent souvent un minimum de 100000 euros d'emprunt, le Crédit foncier s'est fait une spécialité du financement des SCPI, et octroie des crédits immobiliers à partir de 30000 euros. Mais attention, cela si-



Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com.

**“Pour avoir une vraie performance dans la durée, il vaut mieux investir au fil de l'eau, comme pour l'ensemble de vos placements.”**

concentrer sur une seule SCPI, il y en a plus de 100 sur le marché. « Il faut combiner celles qui investissent dans les bureaux avec celles qui préfèrent les commerces ou qui choisissent des locaux dédiés à la santé, et enfin celles qui misent sur d'autres pays européens », conseille Jonathan Dhiver.

#### Dix ans au minimum

Dans tous les cas, il faut garder deux choses importantes en tête : les frais ne sont pas prélevés à l'entrée, mais à la sortie, et ils représentent environ 10% de la valorisation des parts au moment de leur revente. Ce qui signifie que pour amortir ces frais, et profiter des bonnes performances des SCPI, il faut prévoir, au bas mot, dix ans d'investissement. Dernière précaution : mieux vaut considérer les SCPI comme un outil de diversification, car comme tout produit immobilier, elles sont soumises à des cycles. « A terme, elles ne doivent pas peser pour plus de 10% dans un patrimoine global », suggère Jonathan Dhiver. **H. B. ►**

gnifie des mensualités de plus de 200 euros sur quinze ans, ce qui peut sérieusement obérer la capacité de crédit pour l'achat d'une future résidence principale. « Il faut bien considérer sa situation patrimoniale, met en garde Eric Cosserat. Certains souscripteurs n'ont pas forcément intérêt à acheter leurs SCPI à crédit. »

Avec les SCPI et leur petit ticket d'entrée, on peut acheter de l'immobilier par petites touches. C'est d'ailleurs la stratégie que recommande Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com : « Comme pour toutes les catégories d'actifs, il vaut mieux investir peu, régulièrement, que beaucoup, en une seule fois ! C'est la meilleure façon de s'assurer une performance dans la durée. » Autre conseil important : ne pas se