

GUIDE COMPLET : INVESTIR EN SCPI À CRÉDIT

**Investir malin en SCPI en 2025 :
le guide clé en main**

Par **IMMO SCPI**

Édition 2025



Le mot du fondateur

“Un bon investisseur est d’abord un investisseur bien informé.”

« Ce guide, je l’ai voulu **simple, clair, utile**. Il ne remplace pas un conseiller, mais il vous **donne les bases pour comprendre** ce que vous faites.

Vous y trouverez des **explications concrètes, des exemples, des erreurs fréquentes à éviter**. Car chez Immo SCPI, on ne vous demande pas de signer sans comprendre. On préfère que vous soyez convaincu, plutôt que séduit. »



Aldric MORIN
Fondateur d’IMMO SCPI



Qui sommes-nous ?

Notre mission : vous aider à investir dans les meilleures SCPI, en toute confiance

Chez **IMMO SCPI**, nous croyons que tout le monde mérite un accompagnement clair, personnalisé et sans conflit d'intérêt pour investir intelligemment dans la pierre-papier. Notre mission ? Vous guider pas à pas dans la sélection, la souscription et le suivi de vos investissements en SCPI, en toute transparence.

IMMO SCPI est un cabinet 100 % indépendant, spécialisé dans le conseil et la sélection de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Nous vous accompagnons dans la construction de votre projet d'investissement avec une approche :

- Sur-mesure
- Transparente
- Sans frais cachés

Nos engagements

Nous vous aidons à investir en toute confiance grâce à une approche transparente, indépendante et pédagogique. Nos conseils sont 100 % objectifs. Vous bénéficiez d'un accompagnement clair, de simulateurs pratiques, et d'un suivi personnalisé même après la souscription.

Avertissement – Investissement en SCPI

AVERTISSEMENT :

La valeur d'un investissement en SCPI peut fluctuer, tout comme les revenus qui en découlent. Il ne bénéficie d'aucune garantie de capital ni de performance. Il s'agit d'un placement immobilier à long terme, avec une durée de détention recommandée d'au moins 8 ans.

Comme tout actif immobilier, la liquidité peut être limitée : la revente des parts n'est ni garantie ni immédiate, et peut être soumise à des conditions spécifiques.

Pour en savoir plus et obtenir des conseils personnalisés, [contactez](#) un expert **IMMO-SCPI**.

Sommaire du guide

1. INTRODUCTION : POURQUOI INVESTIR EN SCPI A CRÉDIT ?

- 1.1. Définition et principe de l'investissement a crédit
- 1.2. Un accès simplifié a l'immobilier sans apport
- 1.3. Diversification patrimoniale
- 1.4. Objectifs long terme
- 1.5. Avantages fiscaux

2. LES FONDAMENTAUX DES SCPI

- 2.1. Définition d'une SCPI
- 2.2. Typologies de SCPI (rendement, fiscales, thématiques)
- 2.3. Capital fixe vs capital variable
- 2.4. Performance attendue
- 2.5. Fiscalité des revenus SCPI

3. LES AVANTAGES DU FINANCEMENT A CRÉDIT

- 3.1. Investir au-delà de ses capacités
- 3.2. Générer un revenu complémentaire
- 3.3. Effet de levier
- 3.4. Optimisation fiscale
- 3.5. Protection contre l'inflation
- 3.6. Stratégie adaptable

4. COMMENT FONCTIONNE L'EFFET DE LEVIER

- 4.1. Principe de l'effet de levier
- 4.2. Amplification du rendement
- 4.3. Typologie de cash-flows
- 4.4. Le TRI comme indicateur clé
- 4.5. Le rôle du temps dans la rentabilité

5. OPTIMISATION FISCALE

- 5.1. Déduction des intérêts d'emprunt
- 5.2. Déficit foncier
- 5.3. Cash-flow négatif et fiscalité
- 5.4. SCPI fiscales (Pinel, Malraux, etc.)
- 5.5. Stratégie nue-propriété
- 5.6. Adapter la stratégie à son profil fiscal

6. ÉTUDES DE CAS : SIMULATIONS CONCRÈTES

- Cas 1 : 100 000 sur 15 ans
- Cas 2 : 200 000 sur 20 ans
- Cas 3 : 50 000 en capitalisation
- Tableau comparatif des stratégies

7. COMMENT CHOISIR LES MEILLEURES SCPI

- 7.1. Taux d'occupation financier
- 7.2. Niveau et régularité des dividendes
- 7.3. Diversification géographique
- 7.4. Diversification sectorielle
- 7.5. Ancienneté et capitalisation
- 7.6. Frais de gestion
- 7.7. Stratégie de gestion
- 7.8. SCPI à privilégier en 2025

8. MONTER SON DOSSIER DE FINANCEMENT

- 8.1. Taux d'endettement
- 8.2. Stabilité des revenus
- 8.3. Nantissement des parts
- 8.4. Comparer les offres de crédit
- 8.5. Apport ou pas ?
- 8.6. Amortissable vs In fine
- 8.7. SCPI via assurance-vie

9. POINTS DE VIGILANCE

- 9.1. Liquidité limitée
- 9.2. Risque lié aux taux d'intérêt
- 9.3. Fiscalité en cas de revente
- 9.4. Risque locatif
- 9.5. Risque d'effet ciseaux
- 9.6. Nécessité d'un accompagnement

10. FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

12. RESSOURCES UTILES

13. CONCLUSION



Avant-propos

INVESTIR EN SCPI À CRÉDIT – CONSTRUIRE UN PATRIMOINE SANS GESTION, GRÂCE À L'EFFET DE LEVIER

Dans un environnement économique en constante mutation, les épargnants font face à une double problématique : **la baisse des rendements traditionnels** et **la complexité croissante des solutions d'investissement**. Entre incertitudes des marchés financiers et contraintes de l'immobilier en direct, comment allier performance, accessibilité et simplicité ?

C'est dans ce contexte que l'investissement en SCPI à crédit s'impose comme **une stratégie patrimoniale puissante et sous-exploitée**. Accessible dès quelques milliers d'euros, cette approche permet à tout particulier, qu'il soit jeune actif ou investisseur confirmé, de construire un capital immobilier diversifié, bénéficier de revenus potentiels et optimiser sa fiscalité, le tout sans gestion locative.

Ce guide **a été conçu pour démystifier l'investissement en SCPI à crédit** et vous fournir une **vision claire, pédagogique et complète** de cette solution. Il vous accompagnera à travers toutes les étapes clés : compréhension du mécanisme, sélection des SCPI, montage du financement, évaluation des risques et des rendements, jusqu'à l'optimisation fiscale et la simulation de cas concrets.

À la croisée du conseil financier, de l'ingénierie patrimoniale et de la vulgarisation immobilière, cet ouvrage vise un seul objectif : vous aider à prendre des décisions éclairées, alignées avec vos objectifs de vie et votre profil d'investisseur.

Bonne lecture, et surtout, bons investissements.

L'équipe IMMO SCPI



1. INTRODUCTION : POURQUOI INVESTIR EN SCPI À CRÉDIT ?



1. Introduction : Pourquoi investir en SCPI à crédit ?

Dans un contexte économique incertain et face à la baisse progressive des rendements des produits d'épargne classiques (livrets réglementés, assurance vie en fonds euros, obligations), de plus en plus d'épargnants se tournent vers l'immobilier pour sécuriser et dynamiser leur patrimoine.

Parmi les solutions disponibles, l'investissement en SCPI à crédit se distingue comme une stratégie puissante, accessible et fiscalement avantageuse.

1.1 Qu'est-ce que l'investissement en SCPI à crédit ?

Il s'agit d'acquérir des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) non pas avec son épargne disponible, mais en ayant recours à un emprunt bancaire. Autrement dit, vous utilisez l'argent de la banque pour investir dans un patrimoine immobilier géré par des professionnels, tout en conservant votre épargne disponible pour d'autres projets ou pour la constitution d'une réserve de sécurité.

Cette méthode repose sur un principe bien connu dans l'immobilier : l'effet de levier. Grâce à lui, vous pouvez augmenter votre capacité d'investissement et optimiser la rentabilité de votre effort d'épargne, en profitant de revenus locatifs générés par les SCPI pour rembourser (en partie ou en totalité) les mensualités du crédit.

1.2 Un accès au marché immobilier sans gestion ni apport important

Investir dans un bien immobilier physique (type appartement ou immeuble) suppose généralement un apport personnel significatif, des frais de notaire élevés, et une gestion locative chronophage. À l'inverse, l'investissement en SCPI à crédit vous permet :

- **D'accéder au marché immobilier professionnel (bureaux, commerces, santé, logistique, résidentiel)** avec un ticket d'entrée faible (souvent dès 10 000 €) ;
- **De bénéficier d'une gestion totalement déléguée**, sans souci locatif ni travaux ;
- **D'acheter à 100 % à crédit**, si votre capacité d'emprunt le permet, ce qui évite de mobiliser votre épargne.

1.3 Diversification patrimoniale

Les SCPI investissent dans des dizaines, voire des centaines de biens immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire français ou européen.

En devenant associé d'une SCPI, vous :

- **Répartissez votre risque locatif** sur un grand nombre de locataires et de secteurs d'activité ;
- **Diversifiez votre patrimoine** en ajoutant une composante immobilière indirecte ;
- **Créez un revenu passif régulier** (distribution trimestrielle ou mensuelle des loyers nets).

Cette diversification est d'autant plus précieuse que l'immobilier professionnel offre souvent **des rendements nets supérieurs à l'immobilier résidentiel**, pour une gestion bien plus simple.

1.4 Objectifs long terme

L'investissement en SCPI à crédit est particulièrement adapté à des objectifs patrimoniaux de moyen et long terme, notamment :

- Préparer la retraite en remplaçant un jour le salaire par des revenus passifs stables ;
- Anticiper la transmission d'un patrimoine diversifié à ses héritiers ;
- Protéger son pouvoir d'achat contre l'inflation, les loyers étant souvent indexés sur l'indice INSEE.

Par ailleurs, au fil du temps, la dette contractée s'amortit progressivement, et le capital investi dans les parts de SCPI peut se valoriser, créant ainsi un effet "boule de neige" patrimonial.

1.5 Avantages fiscaux

L'un des atouts majeurs de l'investissement en SCPI à crédit réside dans la possibilité de déduire fiscalement les intérêts d'emprunt des revenus fonciers perçus. Cette mécanique permet :

- **D'alléger significativement la fiscalité**, surtout pour les contribuables soumis à une **tranche marginale d'imposition élevée** ;
- **De maximiser la rentabilité nette du projet** sur toute la durée du financement.

Combinée avec d'autres dispositifs (déficit foncier, SCPI fiscales, crédit in fine), cette optimisation fiscale peut devenir un levier de performance très puissant.



2. LES FONDAMENTAUX DES SCPI



2. Les fondamentaux des SCPI

Avant d'investir, il est essentiel de bien comprendre le fonctionnement des SCPI, leur typologie, leurs mécanismes de gestion, et la manière dont elles génèrent des revenus. Ce chapitre vous fournit les bases indispensables pour saisir l'intérêt stratégique de cet outil patrimonial.

2.1 Qu'est-ce qu'une SCPI ?

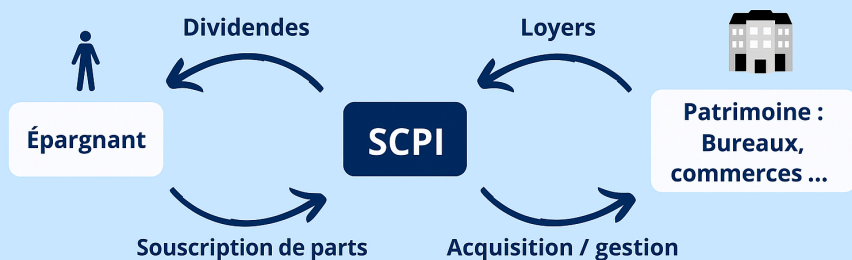
La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est un véhicule d'investissement collectif, accessible à tous les profils d'épargnants. Son objectif est simple : collecter des fonds auprès d'investisseurs privés ou institutionnels, afin de les affecter à l'acquisition et à la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié, principalement à usage professionnel (bureaux, commerces, entrepôts logistiques, établissements de santé, etc.), mais parfois aussi résidentiel.

En contrepartie de leur apport en capital, les souscripteurs deviennent associés de la SCPI et perçoivent régulièrement une part des revenus locatifs nets générés par le parc immobilier détenu. Ces revenus sont généralement versés chaque trimestre, voire chaque mois pour certaines SCPI.

Les SCPI sont gérées par des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui s'occupent de tout : acquisition des immeubles, recherche de locataires, entretien, arbitrages, fiscalité, distribution des revenus...

Résumé : Une SCPI vous permet d'investir dans l'immobilier sans gérer vous-même un bien, tout en mutualisant les risques et en accédant à une source de revenus potentiellement attractive.

FONCTIONNEMENT D'UNE SCPI



2.2 Les différents types de SCPI

Il existe plusieurs catégories de SCPI, selon leurs objectifs, leur composition patrimoniale et leurs avantages fiscaux. Chaque type répond à une logique différente :

SCPI de rendement

Ce sont les plus répandues. Elles visent à offrir un revenu régulier et performant à leurs associés. Leur portefeuille est principalement constitué d'immeubles d'entreprise (bureaux, commerces, logistique), situés en France ou en Europe.

Objectif : performance locative et distribution de dividendes.

Rendement moyen : 4 % à 6 % brut par an (selon les conditions du marché).

SCPI fiscales

Elles investissent dans de l'immobilier résidentiel éligible à des dispositifs de défiscalisation (Pinel, Malraux, déficit foncier, Monuments Historiques). Elles permettent donc à l'investisseur **de bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie d'un engagement de durée.**

Objectif : réduction d'impôt sur le revenu.

Rendement locatif souvent plus faible, mais avantage fiscal compensateur.

SCPI thématiques ou spécialisées

Elles concentrent leurs investissements sur un **secteur ou une thématique précise** (santé, logistique, éducation, ESG, résidences seniors, etc.). Cela peut offrir une **opportunité de performance différenciée**, mais implique aussi un **niveau de concentration plus élevé.**

LES DIFFÉRENTS TYPES DE SCPI

1. La SCPI de rendement
2. La SCPI fiscale
3. La SCPI de plus-value
4. La SCPI en démembrement



2.3 Capital fixe ou capital variable ?

Les SCPI peuvent également se distinguer par leur mode de fonctionnement :

- **SCPI à capital fixe** : le nombre de parts est défini à la création. Les souscriptions ne sont possibles que lors d'augmentations de capital ou sur le marché secondaire.
- **SCPI à capital variable** : l'émission et le rachat de parts sont ouverts en continu, dans les limites d'un plafond statutaire, ce qui offre plus de flexibilité à l'investisseur.

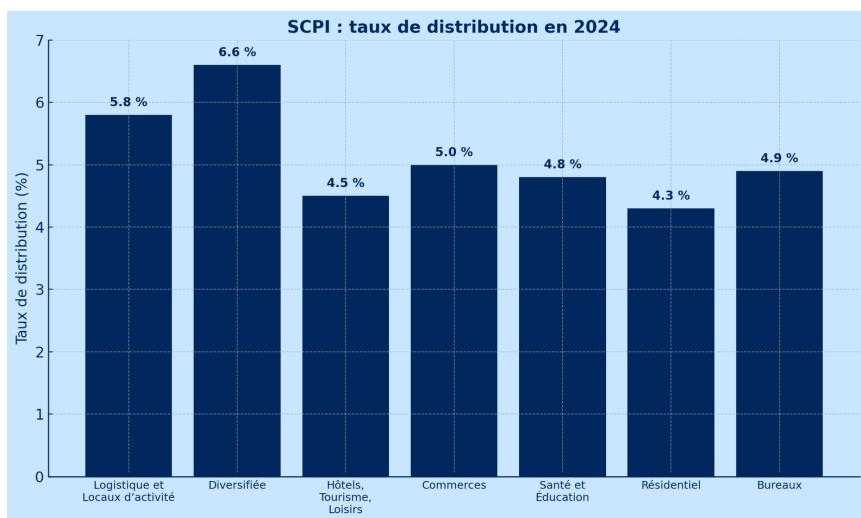
	SCPI à capital variable	SCPI à capital fixe	
		Marché primaire (nouvelles parts)	Marché secondaire (marché de gré à gré)
Disponibilité	Toute l'année	Période définie par la société de gestion	Toute année selon les conditions de marché
Prix	Prix d'achat fixé par la société de gestion	Prix d'achat fixé par la société de gestion	Prix acquéreur/ vendeur selon l'offre et la demande
Support de détention	Assurance vie ou en direct	En direct et le plus souvent, en assurance-vie exceptionnellement	En direct

2.4 Quelle performance attendre ?

La performance d'une SCPI repose sur deux composantes :

- Le revenu distribué (dividendes trimestriels ou mensuels)
- La valorisation du capital (évolution du prix de la part sur le long terme)

En moyenne, les SCPI de rendement ont délivré un taux de distribution compris entre 4 % et 6 % brut par an ces dernières années, selon la conjoncture immobilière et les stratégies des sociétés de gestion.



2.5 Quelle fiscalité sur les revenus des SCPI ?

Les revenus perçus sont soumis au régime des revenus fonciers, ce qui implique :

- L'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu (TMI de 0 % à 45 %)
- L'application de 17,2 % de prélèvements sociaux

À noter : les intérêts d'emprunt sont déductibles de ces revenus, ce qui permet d'alléger la pression fiscale en cas d'investissement à crédit. Pour les SCPI européennes ou celles investies en nue-propriété, des mécanismes d'exonération ou de report de fiscalité peuvent aussi entrer en jeu.



3. LES AVANTAGES DU FINANCEMENT À CRÉDIT



3. Les avantages du financement à crédit

L'un des grands intérêts de l'investissement en SCPI est sa compatibilité avec le financement bancaire.

Contrairement à de nombreux placements financiers, les SCPI peuvent être acquises à crédit, ce qui ouvre des perspectives uniques pour construire un patrimoine plus rapidement, sans avoir besoin d'un capital initial important. Ce levier permet à l'investisseur d'allier immobilier, rendement, fiscalité et stratégie patrimoniale, dans une même opération.

Voici en détail les principaux avantages du financement à crédit :

3.1 Acquérir un capital supérieur à ses moyens

Grâce au levier du crédit, vous pouvez investir dans un montant de SCPI bien supérieur à votre capacité d'épargne immédiate. Par exemple, avec 0 € d'apport et une mensualité de 500 €/mois, vous pouvez obtenir un prêt de 100 000 € sur 20 ans à un taux modéré.

Cela permet de **construire immédiatement un patrimoine immobilier conséquent**, sans devoir attendre d'avoir constitué une épargne importante.

Cet avantage est particulièrement intéressant dans un contexte où les prix de l'immobilier sont élevés et où **le temps joue en votre faveur** : plus tôt vous commencez à investir, plus vite vous bénéficiez des revenus et de la valorisation du capital.

3.2 Générer un revenu complémentaire à terme

Une fois le crédit remboursé, les parts de SCPI **continuent de générer des revenus locatifs réguliers** et potentiellement croissants. Ces revenus sont versés sous forme de dividendes, généralement chaque trimestre, et peuvent représenter une source de revenus passifs à la retraite.

Même pendant la durée du prêt, les loyers perçus permettent souvent de réduire significativement l'effort d'épargne mensuel, notamment si le rendement de la SCPI est proche du coût de l'emprunt.

Objectif : se créer un **complément de revenu stable** à moyen ou long terme, sans gestion locative.

3.3 Bénéficier de l'effet de levier

L'effet de levier est l'un des principes clés de l'investissement immobilier. Il consiste à utiliser un emprunt pour accroître la rentabilité de son investissement personnel.

Prenons un exemple simple :

- Un épargnant investi 50 000 € de sa poche → 5 % de rendement = 2 500 € de revenus annuels
- Le même épargnant emprunte 150 000 € et investit 200 000 € → 5 % = 10 000 € de revenus, dont une part rembourse le crédit, mais la rentabilité sur ses 50 000 € de fonds propres est fortement augmentée.

Plus le rendement de la SCPI est supérieur au coût du crédit, plus l'effet de levier est puissant. Cela permet de maximiser la rentabilité nette de vos fonds propres engagés dans l'opération.

3.4 Profiter d'un avantage fiscal puissant

Lorsque vous financez un investissement immobilier locatif (y compris via SCPI) à crédit, **les intérêts d'emprunt sont intégralement déductibles des revenus fonciers**. Cela signifie que la base imposable sur laquelle vous êtes taxé est réduite, ce qui permet :

- D'alléger la pression fiscale,
- D'amortir une partie de l'effort d'épargne,

Et, dans certains cas, de créer un déficit foncier reportable, si les intérêts sont supérieurs aux revenus perçus. Ce mécanisme est particulièrement avantageux pour les foyers fiscaux fortement imposés (TMI 30 %, 41 %, voire 45 %).

3.5 Se protéger contre l'inflation

L'immobilier est historiquement considéré comme **un actif réel indexé sur l'inflation**.

En effet :

- Les loyers commerciaux sont souvent indexés sur des indices comme l'ILC ou l'ILAT,
- Les valorisations immobilières s'adaptent à la hausse des prix dans la durée.

Pendant ce temps, **votre dette reste fixe** en valeur nominale, ce qui signifie qu'elle se dévalue mécaniquement avec le temps.

Résultat : l'investisseur bénéficie d'un effet "bouclier" contre l'érosion monétaire, car son patrimoine s'apprécie tandis que sa dette diminue en valeur réelle.

3.6 Une stratégie souple et adaptable

Enfin, le crédit peut être adapté à votre profil :

- Durée courte ou longue (10 à 25 ans),
- Crédit amortissable ou in fine,
- Apport ou 100 % à crédit,
- Différé d'amortissement possible.

Cette **flexibilité** permet de construire un montage parfaitement aligné avec vos objectifs : constitution de capital, transmission, optimisation fiscale ou préparation de la retraite.



4. COMMENT FONCTIONNE L'EFFET DE LEVIER



4. Comment fonctionne l'effet de levier

L'effet de levier est un principe fondamental de la stratégie d'investissement à crédit, et l'un des arguments les plus puissants en faveur de l'acquisition de parts de SCPI via un financement bancaire.

Il permet de maximiser la rentabilité de vos capitaux propres, en mobilisant un capital supérieur à vos moyens initiaux grâce à l'endettement.

4.1 Le principe de l'effet de levier

En investissant à crédit, vous utilisez l'argent de la banque pour acquérir un patrimoine immobilier auquel vous n'auriez pas pu accéder avec votre seule épargne.

Concrètement :

- Vous empruntez, par exemple, 100 000 € à la banque,
- Vous investissez cette somme dans des parts de SCPI qui vous versent environ 4 500 € par an (rendement de 4,5 %),
- Ces revenus vous servent à rembourser une partie des mensualités du crédit,
- En parallèle, vous profitez de la déductibilité des intérêts d'emprunt, ce qui réduit votre fiscalité,
- Une fois le crédit remboursé, vous détenez intégralement les parts, qui continuent de générer des revenus passifs.

C'est le levier de l'endettement : vous faites travailler un capital emprunté, tout en construisant votre propre patrimoine.

AVANTAGES

1

Création d'un patrimoine

2

Régularité des revenus locatifs

3

Eventuelle plus-value à revente

4

Prise en charge de la gestion locative

5

Accès au marché tertiaire

* Tout investissement comporte des risques. La valeur des actifs de la SCPI fluctue en fonction du marché à la hausse comme à la baisse.



** Tout investissement comporte des risques. La valeur des actifs de la SCPI fluctue en fonction du marché à la hausse comme à la baisse.*

4.2 Effet amplificateur du rendement

L'effet de levier agit comme un amplificateur de rentabilité : au lieu de faire fructifier uniquement votre épargne disponible, vous générez des revenus et un capital sur une somme bien plus importante.

Prenons deux scénarios simplifiés :

Sans crédit

- Apport personnel : 50 000 €
- Investissement : 50 000 € en SCPI à 5 % de rendement
- Revenu annuel brut : 2 500 €

Avec crédit

- Apport personnel : 50 000 €
- Crédit : 150 000 € sur 20 ans
- Investissement : 200 000 € en SCPI à 5 %
- Revenu annuel brut : 10 000 €
- Mensualités crédit : ~800 € (9 600 €/an)
- Revenu net après crédit + fiscalité : inférieur mais la rentabilité sur les 50 000 € d'apport est bien supérieure.

Résultat : le rendement net sur votre apport personnel est beaucoup plus élevé dans le second cas, grâce à l'effet de levier, même si une partie des revenus est absorbée par le remboursement.

4.3 Trois types de cash-flow

Le **cash-flow** est la différence entre les revenus perçus et les mensualités à rembourser.

Il existe trois configurations :

- **Cash-flow positif** : les loyers couvrent largement les mensualités → excédent mensuel
- **Cash-flow neutre** : les loyers remboursent quasiment l'intégralité du crédit → effort d'épargne faible
- **Cash-flow négatif** : les loyers couvrent partiellement les mensualités → effort d'épargne mensuel mais **optimisation fiscale élevée**.

Dans de nombreux cas, un cash-flow légèrement négatif est acceptable, voire souhaitable, si l'optimisation fiscale et la valorisation du patrimoine compensent cet effort.

4.4 Le TRI : indicateur global de performance

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est un indicateur clé pour mesurer la performance globale d'un investissement à crédit.

Il prend en compte :

- Les loyers perçus chaque année,
- L'effort d'épargne réel (après fiscalité),
- La valorisation éventuelle des parts de SCPI à terme,
- Le remboursement progressif de la dette.

Le TRI est donc l'indicateur le plus pertinent pour juger de la **rentabilité réelle sur toute la durée de l'investissement**.

Un projet avec un TRI de 7 % à 9 % sur 15 ou 20 ans est considéré comme **très performant**, d'autant plus qu'il repose sur un actif tangible, mutualisé et peu volatile.

4.5 L'effet du temps

L'effet de levier est d'autant plus puissant que **vous laissez le temps travailler pour vous** :

- Vous remboursez progressivement votre dette,
- Vous percevez des loyers sur l'intégralité du capital investi,
- Vous bénéficiez d'un amortissement progressif du capital emprunté,
- Vous pouvez réinvestir les excédents perçus.

C'est cette **logique de construction patrimoniale durable** qui fait du financement à crédit un outil de long terme particulièrement adapté à l'immobilier via SCPI.



5. OPTIMISATION FISCALE



5. Optimisation fiscale

L'un des atouts majeurs de l'investissement en SCPI à crédit est sa capacité à **réduire votre imposition grâce à des mécanismes fiscaux simples mais puissants**.

En effet, lorsqu'il est bien structuré, ce type d'investissement permet non seulement de se constituer un patrimoine et de générer des revenus passifs, mais également de réduire la pression fiscale annuelle, en particulier pour les foyers fortement imposés.

5.1 La déductibilité des intérêts d'emprunt

Lorsque vous investissez dans des SCPI à crédit, **les intérêts d'emprunt sont intégralement déductibles** de vos revenus fonciers. Cela signifie que vous pouvez soustraire le montant des intérêts payés chaque année du total des loyers perçus par la SCPI, ce qui **réduit votre base imposable**.

Par exemple :

- Revenu foncier brut SCPI : 6 000 €
- Intérêts d'emprunt annuels : 4 000 €
- Revenu foncier net imposable : 2 000 €

Si vous êtes dans une tranche marginale d'imposition (TMI) de 41 %, cette optimisation peut vous faire économiser plusieurs centaines voire milliers d'euros par an.

Ce mécanisme est particulièrement intéressant pour les foyers se situant dans les tranches d'imposition à 30 % ou plus.

5.2 Le déficit foncier : un outil puissant

Lorsque les charges (intérêts + frais + assurance emprunteur) sont **supérieures aux revenus fonciers**, vous pouvez créer ce qu'on appelle un déficit foncier. Ce déficit peut alors :

- Être imputé sur vos revenus fonciers des années suivantes,
- Ou, sous certaines conditions, être imputé **jusqu'à 10 700 € par an sur le revenu global**, si l'investissement est réalisé en direct dans de l'immobilier (moins applicable aux SCPI classiques mais pertinent pour certaines SCPI fiscales ou en démembrement).

Cela permet de réduire votre impôt sur le revenu de manière immédiate, ce qui renforce encore l'intérêt de cette stratégie.

5.3 En cas de cash-flow négatif

Dans un montage à crédit, surtout sans apport, il est courant que les loyers perçus ne couvrent pas intégralement les mensualités du prêt. Cela génère un cash-flow négatif, c'est-à-dire un effort d'épargne mensuel.

Cependant, cet effort peut être **largement compensé par la réduction d'impôt liée à la déduction des intérêts** :

- Vous payez moins d'impôt,
- Vous vous constituez un capital sur le long terme,
- Et une fois le prêt remboursé, l'intégralité des revenus vous revient.

Il s'agit donc d'un **effort intelligent**, car il contribue à enrichir votre patrimoine tout en **réduisant votre pression fiscale actuelle**.

5.4 SCPI fiscales : un levier complémentaire

Il existe des SCPI dites « fiscales », dont la stratégie d'investissement vise à **bénéficier de dispositifs de défiscalisation immobilière** tels que :

- **SCPI Pinel** : réduction d'impôt sur le revenu allant jusqu'à 21 % de l'investissement
- **SCPI Malraux** : réduction d'impôt sur les travaux de réhabilitation dans des secteurs sauvegardés
- **SCPI Déficit Foncier** : possibilité d'imputer un déficit important sur le revenu global
- **SCPI Monuments Historiques** : pour les contribuables à très haut revenu

Ces SCPI permettent donc de **cumuler les avantages du crédit (effet de levier, déduction des intérêts)** avec des réductions d'impôt immédiates, créant une **double optimisation fiscale**.

5.5 Investir en nue-propriété de SCPI

Une autre stratégie d'optimisation fiscale consiste à investir dans la nue-propriété de parts de SCPI.

Dans ce cas :

- L'usufruit est cédé temporairement à un tiers (souvent une société),
- Vous n'encaissez pas de revenus pendant la durée de démembrement (donc **pas d'imposition**),
- Vous achetez les parts **à prix réduit (30 % à 40 % de décote)**,
- Et à la fin de la période (10 à 15 ans), vous devenez **plein propriétaire des parts**, qui vous génèrent des revenus sans rattrapage fiscal.

C'est une stratégie particulièrement efficace pour les contribuables fortement imposés qui souhaitent **anticiper leur retraite ou une baisse future de revenus**.

LES SCPI FISCALES

UN RÉSUMÉ VISUEL

SCPI FISCALES

SCPI MALRAUX

- POUR LES IMMEUBLES HISTORIQUES
- PAS DE PLAFONNEMENT

SCPI DÉFICIT FONCIER

- LES CHARGES DES TRAVAUX SONT DÉDUCTIBLES DES AUTRES REVENUS FONCIERS
- PLAFONNEMENT DE 10 700 € / AN

SCPI PINEL

- POUR LES LOGEMENTS NEUFS
- PLAFONNEMENT DE 300 000 €



5.6 En résumé : une stratégie à calibrer selon votre profil fiscal

L'optimisation fiscale via les SCPI à crédit n'est pas un "bonus", c'est un **élément central de la stratégie**.

Pour en tirer le meilleur parti, il convient de :

- Choisir la bonne SCPI en fonction de votre fiscalité,
- Sélectionner un financement adapté à votre effort d'épargne souhaité,
- Suivre annuellement la performance et les opportunités de réajustement.



6. ÉTUDES DE CAS : SIMULATIONS CONCRÈTES



6. Études de cas : simulations concrètes

Pour mieux comprendre l'intérêt d'un investissement en SCPI à crédit, rien de tel que des **cas pratiques**. Ces exemples chiffrés vous permettront de visualiser l'impact réel d'un emprunt sur la constitution de votre patrimoine, vos revenus et votre fiscalité.

Cas n°1 : 100 000 € à crédit sur 15 ans – Cash-flow neutre

- **Montant investi** : 100 000 € en SCPI
- **Crédit** : sur 15 ans à 2,5 %, mensualités ~667 €
- **Rendement SCPI** : 4,5 %, soit 4 500 € par an (375 €/mois)
- **Revenus imposables après intérêts déductibles** : 1 500 €/an
- **TMI** : 30 %

Analyse :

- Les revenus SCPI ne couvrent pas entièrement les mensualités, mais **réduisent significativement l'effort d'épargne**.
- **L'optimisation fiscale** (via déduction des intérêts) permet de neutraliser une partie du coût.
- À terme, l'investisseur dispose d'un capital immobilier de 100 000 € payé en grande partie par les loyers et l'avantage fiscal.

Bilan :

Stratégie adaptée à un profil moyen/haut revenu, avec effort d'épargne modéré et objectif patrimonial.

Cas n°2 : 200 000 € à crédit sur 20 ans – Fort levier + déduction fiscale élevée

- **Montant investi** : 200 000 €
- **Crédit** : 20 ans à 3 %, mensualités ~1 110 €
- **Revenus SCPI** : 9 000 €/an
- **Intérêts déductibles** : ~6 000 €/an en début de prêt
- **TMI** : 41 % + 17,2 % de prélèvements sociaux

Analyse :

- L'effort d'épargne est plus conséquent (~4 300 €/an de différence à financer) mais :
- **La réduction d'impôt liée à la déductibilité** des intérêts d'emprunt est significative (jusqu'à 2 460 €/an d'économie).
- **Le TRI (Taux de Rentabilité Interne)** dépasse les 8 % sur 20 ans grâce à la combinaison rendement + effet de levier + avantage fiscal.
- Le patrimoine constitué est important, avec des revenus bruts de 750 €/mois après crédit.

Bilan :

Stratégie idéale pour les contribuables fortement imposés souhaitant maximiser leur défiscalisation sur le long terme.

Cas n°3 : 50 000 € d'apport – Stratégie de réinvestissement sur 20 ans

- **Apport initial** : 50 000 € investis en SCPI
- **Pas de crédit**
- **Revenus annuels** : ~2 250 € (rendement 4,5 %)
- **Stratégie** : réinvestir 100 % des dividendes chaque année dans de nouvelles parts

Projection sur 20 ans :

- Grâce à **l'effet cumulatif des dividendes réinvestis** (capitalisation),
- Le capital final atteint **plus de 250 000 €**, soit une multiplication par 5.

Bilan :

Sans crédit, l'effet de levier est remplacé par l'effet boule de neige de la capitalisation. Cette stratégie est très efficace pour les profils prudents ou peu imposés, cherchant à construire un patrimoine sur la durée sans endettement.



7. COMMENT CHOISIR LES MEILLEURES SCPI ?



7. Comment choisir les meilleures SCPI

Le choix d'une SCPI ne doit jamais être laissé au hasard. Il conditionne non seulement le niveau de rendement futur, mais aussi la régularité des revenus perçus, la stabilité du capital, et même la fiscalité associée. Comme pour tout investissement immobilier, **la qualité des actifs, la gestion, et la stratégie de la SCPI sont déterminantes.**

Voici les critères essentiels à analyser pour sélectionner les meilleures SCPI selon votre profil et vos objectifs.

7.1 Le taux d'occupation financier (TOF)

Le **TOF** mesure **le pourcentage des loyers effectivement perçus par rapport aux loyers théoriquement facturables** si tous les biens étaient loués. C'est un indicateur clé de performance locative.

- Un TOF supérieur à **90 %** est un bon signe de stabilité.
- Un TOF inférieur à **85 %** peut indiquer des difficultés de gestion ou une vacance locative importante.

Objectif : privilégier les SCPI avec un TOF élevé et stable dans le temps.

7.2 La régularité et le niveau des dividendes

Le rendement passé ne préjuge pas du rendement futur, mais une **régularité dans la distribution** est un gage de bonne gestion.

- Analysez le **taux de distribution annuel** sur les 3 à 5 dernières années.
- Vérifiez **l'évolution du dividende** (croissant, stable ou décroissant ?).
- Examinez les **rapports annuels et bulletins trimestriels** pour comprendre les sources de revenus.

Une SCPI de qualité propose un rendement net régulier entre 4 et 6 % par an, selon le marché.

7.3 La diversification géographique

Plus une SCPI est diversifiée, **moins elle est sensible aux risques localisés** (crises économiques régionales, baisse de la demande locative dans une ville, etc.).

- Privilégiez les SCPI **présentes dans plusieurs régions françaises** ou, mieux encore, à **l'échelle européenne**.
- Les SCPI paneuropéennes offrent souvent une fiscalité plus avantageuse (conventions fiscales bilatérales).

Une diversification dans des pays comme l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Irlande ou la Belgique **peut améliorer à la fois le rendement et la fiscalité nette** de l'investisseur.

7.4 La diversification sectorielle

Outre la répartition géographique, il est judicieux de varier les typologies d'actifs :

- Bureaux
- Commerces
- Santé (cliniques, laboratoires)
- Logistique (entrepôts, data centers)
- Résidentiel géré (seniors, étudiants)

En 2024, les secteurs de la santé, de la logistique et du résidentiel géré sont particulièrement prisés pour leur résilience et leur potentiel de croissance.

7.5 L'ancienneté et la capitalisation

Une SCPI **jeune** peut présenter un potentiel de croissance, mais aussi une volatilité plus forte.

Une SCPI **plus mature** dispose d'un historique de gestion rassurant et d'une assise financière plus solide.

- **SCPI de plus de 5 ans** : performances historiques disponibles, gestion éprouvée.
- **Capitalisation > 500 M€** : taille critique permettant une gestion plus agile et des arbitrages plus réguliers.

Les grosses capitalisations sont souvent plus liquides et mieux diversifiées.

7.6 Les frais de gestion

Les SCPI prélèvent deux grands types de frais :

- **Frais de souscription (7 à 12 %)** : amortis dans le temps, mais à considérer en cas d'investissement court
- **Frais de gestion annuels (entre 8 % et 12 % des loyers)** : doivent être compensés par un rendement net suffisant

Attention : une SCPI à faibles frais mais à mauvaise gestion est souvent moins performante qu'une SCPI avec frais normés mais très bien gérée.

OFFRE EXCLUSIVE IMMO SCPI – 2025

Profitez dès maintenant de nos avantages réservés aux nouveaux investisseurs :

- ✓ Frais de courtage **100 % offerts.**
- ✓ **1er rendez-vous personnalisé gratuit** avec un expert SCPI.

 Un accompagnement objectif, sans surcoût, pour **maximiser votre rendement** dès le départ.

[**JE PRENDS RDV MAINTENANT**](#)



Offre 2025

Frais de courtage offerts
1er rdv offert



Je prends rdv maintenant

7.7 La stratégie de la société de gestion

La performance d'une SCPI dépend aussi de l'expertise de la société de gestion.

Il est important de se renseigner sur :

- Son ancienneté sur le marché
- Le nombre de SCPI gérées
- Les encours sous gestion
- Sa réactivité dans les arbitrages

Une société de gestion reconnue (ex : La Française REM, Primonial REIM, Sofidy, Corum, BNP REIM...) inspire généralement davantage de confiance.

7.8 Les SCPI à privilégier en 2025

Le marché immobilier continue de s'adapter aux mutations économiques, démographiques et écologiques.

En 2025, certaines tendances se confirment, d'autres émergent, ce qui oriente les choix vers des SCPI plus résilientes, plus internationales, et plus ciblées sur des secteurs porteurs.

Voici les typologies de SCPI à privilégier selon les profils d'investisseurs cette année :

SCPI européennes (pour l'optimisation fiscale et la diversification)

Les SCPI investies à l'étranger (Allemagne, Pays-Bas, Irlande, Espagne, Portugal, etc.) bénéficient :

- D'une **fiscalité plus avantageuse** (souvent exonérées d'impôt sur le revenu en France grâce aux conventions fiscales)
- D'une **croissance locative plus soutenue** dans certains marchés émergents européens
- D'un **effet de diversification géopolitique et économique**

Exemples : Corum Origin, Remake Live, Iroko Zen

SCPI orientées santé et éducation (pour la stabilité des revenus)

Face au vieillissement de la population et à la demande croissante pour les établissements de soins, les SCPI axées sur :

- les cliniques,
- les laboratoires de santé,
- les résidences médicalisées,
- et même l'immobilier scolaire et universitaire

offrent une grande résilience locative, des baux long terme, et un fort potentiel d'attractivité en Europe.

Exemples : Pierval Santé, Primovie, Foncière des Praticiens.

SCPI logistique et industrie légère (pour capter l'e-commerce et la relocalisation)

Avec le développement du e-commerce, du cloud, et la relocalisation industrielle en Europe, les SCPI investissant dans :

- des entrepôts logistiques,
- des data centers,
- ou des actifs industriels hybrides

bénéficient d'une forte demande, de loyers soutenus et de baux fermes.

Exemples : ActivImmo, Elialys, Cœur d'Europe

SCPI à capitalisation rapide, digitales et accessibles

De nouvelles SCPI "digital native", sans frais d'entrée ou à souscription directe 100 % en ligne, gagnent en popularité :

- Frais de souscription réduits voire nuls
- Versements programmés simples
- Fonctionnement 100 % digitalisé

Elles sont idéales pour les jeunes investisseurs ou les versements réguliers (DCA - dollar cost averaging).

Exemples : Iroko Zen, Remake Live, NCap Continent

SCPI diversifiées et historiques (pour la sécurité à long terme)

Enfin, pour les investisseurs prudents ou en recherche de sécurité à long terme, les SCPI patrimoniales bien établies avec :

- un historique de rendement régulier
- une capitalisation importante
- une forte diversification

restent des piliers à intégrer dans un portefeuille équilibré.

Exemples : Épargne Pierre, Immorente, Rivoli Avenir Patrimoine

Les SCPI à privilégier en 2025



SCPI européennes

pour l'optimisation fiscale
et la diversification



SCPI orientées santé et éducation

pour la stabilité des revenus



SCPI logistique et industrie légère

pour capter l'e-commerce
et la relocalisation



SCPI à capitalisation rapide, digitales et accessibles

sans frais de souscription
ou à coûts réduits





8. MONTER SON DOSSIER DE FINANCEMENT



8. Monter son dossier de financement

Obtenir un crédit pour investir en SCPI nécessite de présenter un dossier solide, structuré et convaincant. Bien que les banques soient de plus en plus ouvertes à ce type de financement, elles appliquent des critères d'analyse stricts, proches de ceux d'un prêt immobilier classique.

L'objectif est de démontrer votre capacité à rembourser le prêt tout en rassurant sur la qualité de l'investissement sous-jacent.

8.1 Un taux d'endettement raisonnable

La première condition d'éligibilité est de respecter **un taux d'endettement inférieur à 35 %** (hors assurance), conformément aux recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière).

Le taux d'endettement correspond à la part de vos revenus mensuels consacrée au remboursement de vos emprunts en cours (y compris le prêt SCPI).

Si votre taux d'endettement est trop élevé, vous devrez :

- Soit apporter un capital pour réduire le montant emprunté,
- Soit allonger la durée du crédit pour réduire la mensualité,
- Soit inclure les revenus SCPI dans le calcul de votre reste à vivre (certains établissements le permettent partiellement).

8.2 Des revenus stables et prévisibles

Les banques privilégient **les profils stables et réguliers** :

- CDI confirmé ou fonctionnaire,
- TNS avec 2 à 3 bilans bénéficiaires,
- Retraité avec pension connue.

Les revenus variables (bonus, dividendes, freelancing) sont analysés avec prudence.

Il est important d'apporter des pièces justificatives claires et à jour :

- Bulletins de salaire,
- Dernier avis d'imposition,
- Relevés de compte,
- Tableau des crédits en cours (si applicable).

8.3 Le rôle du nantissement

Les SCPI étant des actifs financiers non cotés, la banque ne peut pas les hypothéquer comme un bien immobilier.

En contrepartie, elle demande le **nantissement des parts** : cela signifie que vous cédez temporairement à la banque un droit sur les parts jusqu'au remboursement total du prêt.

Ce mécanisme permet à la banque de se garantir :

- En cas de défaut de paiement, elle peut faire vendre vos parts pour se rembourser,
- En contrepartie, vous continuez à percevoir les revenus des SCPI pendant toute la durée du prêt.

À noter : certaines banques exigent également une **assurance emprunteur** et/ou une caution.

8.4 Comparer les offres bancaires

Chaque banque propose des conditions différentes : il est crucial de **comparer plusieurs offres** pour optimiser votre financement.

Voici les points à examiner :

- **Le taux nominal** : fixe ou variable
- **Le TAEG (Taux Annuel Effectif Global)** : inclut tous les frais
- **La durée** : plus elle est longue, plus la mensualité est faible (mais coût total du crédit plus élevé)
- **Les frais de dossier** : parfois négociables
- **L'assurance emprunteur** : peut représenter une part importante du coût total
- **La modularité du prêt** : possibilité de reporter, moduler ou anticiper les mensualités

Utilisez un courtier spécialisé en financement de SCPI ou passez par une plateforme patrimoniale qui négocie pour vous.

8.5 Apport ou pas d'apport ?

Certaines banques financent **jusqu'à 100 % du montant investi en SCPI**, sans exigence d'apport, si votre profil est solide.

Cependant, un petit apport (10 à 20 %) peut :

- Rassurer la banque,
- Réduire le taux proposé,
- Améliorer la capacité d'endettement.

L'apport n'est pas obligatoire mais reste **un levier de négociation intéressant**.

8.6 Prêt amortissable ou in fine ?

Deux grands types de crédits sont possibles pour financer des SCPI :

Type de prêt	Principe	Avantage	Inconvénients
Amortissable	Remboursement progressif du capital	Mensualités stables, dette réduite	Cash-flow potentiellement négatif
In fine	Intérêts payés mensuellement, capital remboursé à la fin	Déduction fiscale maximale, cash-flow optimisé	Capital à restituer en une fois

Le choix dépend de vos objectifs :

- **Optimisation fiscale** → prêt in fine
- **Sécurité et visibilité budgétaire** → prêt amortissable

8.7 Astuce : coupler avec une assurance-vie

Certaines stratégies avancées consistent à loger les parts de SCPI dans un contrat d'assurance-vie, tout en les finançant à crédit :

- Avantage successoral,
- Fiscalité douce après 8 ans,
- Flexibilité de sortie.

Cependant, cette mécanique nécessite l'accompagnement d'un conseiller en gestion de patrimoine.



9. POINTS DE VIGILANCE



9. Les points de vigilance

L'investissement en SCPI à crédit est une stratégie puissante, mais elle ne doit pas être considérée comme sans risque.

Comme tout placement immobilier, elle implique une vision long terme, une bonne compréhension des mécanismes fiscaux et bancaires, et une capacité à absorber certaines fluctuations économiques.

Voici les principaux points à surveiller avant de vous engager :

9.1 Une liquidité limitée en cas de revente anticipée

Contrairement à des actifs cotés (comme les actions), les parts de SCPI ne sont **pas immédiatement revendables** sur un marché boursier.

- Sur une **SCPI à capital variable**, la revente dépend de la capacité de la société de gestion à trouver un acheteur.
- Sur une **SCPI à capital fixe**, vous devez passer par le marché secondaire, ce qui peut **générer un délai de revente**, voire une **décote sur le prix de part** si la demande est faible.

En cas de besoin urgent de liquidités, les parts de SCPI **ne sont pas un support adapté**.

C'est pourquoi il est recommandé d'investir uniquement des sommes **que vous n'avez pas besoin de récupérer à court terme**, et de conserver une **épargne de sécurité disponible** à côté.

9.2 L'évolution des taux d'intérêt

Le **coût du crédit** est une variable clé de rentabilité. Si vous empruntez à taux fixe, vous êtes protégé.

Mais si vous optez pour un taux variable :

- Une **hausse des taux** peut alourdir vos mensualités,
- Elle peut aussi **faire baisser la valeur de revente de vos parts**, car l'immobilier devient alors moins attractif en comparaison d'autres supports.

Même à taux fixe, une **hausse des taux futurs** pourrait avoir un impact sur la **valorisation du patrimoine** de la SCPI, notamment pour les actifs à faible rendement.

Conseil : emprunter à taux fixe est souvent plus prudent dans une optique long terme.

9.3 La fiscalité en cas de revente rapide

L'un des atouts majeurs des SCPI à crédit est **l'optimisation fiscale via la déductibilité des intérêts**. Mais cette optimisation est **linéaire dans le temps**.

Si vous vendez vos parts :

- Avant le terme du prêt,
- Ou après seulement quelques années,

vous risquez de :

- **Ne pas avoir pleinement profité de la déduction fiscale**,
- Être exposé à une **plus-value imposable** (différence entre prix de cession et prix d'achat).

En outre, si vous avez souscrit un prêt amortissable, le capital restant dû peut être élevé les premières années, ce qui réduit le produit net de la vente. Il est donc essentiel de prévoir un horizon de détention long (au moins 10 ans).

9.4 Le risque locatif inhérent à l'immobilier

Bien que les SCPI soient mutualisées, elles restent **exposées aux risques de l'immobilier** :

- Vacance locative,
- Renégociation de loyers à la baisse,
- Retards de paiement,
- Dépréciation d'actifs dans certains secteurs.

Certains marchés ou thématiques (ex : bureaux en zones peu dynamiques) peuvent subir une baisse de demande, impactant le taux d'occupation et donc les revenus distribués.

Pour limiter ces risques :

- Privilégiez les SCPI bien **diversifiées** géographiquement et sectoriellement,
- Étudiez les **rapports de gestion** pour suivre les taux d'occupation,
- Évitez les SCPI trop concentrées ou trop récentes.

Une SCPI bien gérée limite ces aléas, mais **aucun rendement n'est garanti dans le temps**.

9.5 Le risque d'effet ciseaux

Ce phénomène apparaît lorsque :

- Les revenus de SCPI diminuent (par exemple en cas de crise immobilière),
- Et que vos mensualités de crédit, elles, restent constantes.

Cela peut créer un **effort d'épargne plus important que prévu**, voire une perte de rentabilité.

Ce risque est atténué si vous avez **anticipé un cash-flow neutre ou négatif maîtrisé**, et si vous conservez une épargne de sécurité.

9.6 L'importance d'un accompagnement

Enfin, le montage d'un projet SCPI à crédit nécessite :

- Une bonne connaissance des produits,
- Une maîtrise des règles fiscales,
- Et une capacité à analyser les offres de crédit.

Un **conseiller en gestion de patrimoine indépendant** ou un **courtier en SCPI** peut vous aider à structurer une opération cohérente et rentable, adaptée à vos objectifs et à votre profil fiscal.



10. FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)



10. Foire aux questions (FAQ)

Parce qu'un investissement en SCPI à crédit soulève souvent des questions très concrètes, cette section répond aux interrogations les plus fréquentes des investisseurs particuliers. Elle a pour but de lever les doutes et de renforcer la clarté du processus d'investissement.

Faut-il un apport personnel pour financer l'achat de parts de SCPI ?

Réponse : Pas nécessairement. De nombreuses banques acceptent de financer **100 % du montant de l'investissement**, sans apport initial, surtout si votre profil bancaire est solide (revenus stables, taux d'endettement maîtrisé, pas d'incident bancaire).

Cependant, dans certains cas, un apport de **10 à 20 %** peut :

- Faciliter l'obtention du crédit,
- Réduire le taux proposé,
- Ou compenser des revenus jugés "limites" par la banque.

Conseil : même sans obligation, un apport peut être un **levier de négociation** intéressant.

Peut-on revendre ses parts de SCPI avant la fin du prêt ?

Réponse : Oui, c'est possible, **à condition d'obtenir l'accord de la banque** si les parts sont nanties (ce qui est généralement le cas dans un financement à crédit).

Il est alors nécessaire de :

- Soit solder le prêt avec le produit de la vente,
- Soit transférer le nantissement vers un autre support.

Toutefois, une revente anticipée peut :

- Avoir un **impact fiscal** (imposition de la plus-value),
- Réduire l'intérêt de la stratégie (pas de rentabilité long terme),
- Engendrer une **perte si le capital n'est pas encore amorti**.

Idéalement, conservez vos parts **au moins 8 à 10 ans** pour profiter pleinement de l'effet de levier.

Quelle est la durée de prêt la plus adaptée ?

Réponse : Les durées classiques vont de **10 à 25 ans**, mais la plupart des investisseurs optent pour des prêts de **15 à 20 ans**, car cela permet de :

- Réduire le montant des mensualités,
- Maximiser l'effet de levier,
- Rendre l'effort d'épargne plus confortable.

Plus la durée est longue, plus le cash-flow est souple... mais plus **le coût total du crédit augmente**.

C'est donc un équilibre à trouver entre **rentabilité, fiscalité et confort budgétaire**.

Que se passe-t-il si la valeur des parts de SCPI diminue ?

Réponse : Si la SCPI subit une baisse temporaire ou structurelle de sa valeur :

- Vous pouvez percevoir **des loyers réduits**,
- La **valeur de revente des parts peut être inférieure au prix d'achat**,
- En cas de revente anticipée, vous pourriez **subir une perte en capital**.

Cependant :

- Les SCPI sont conçues pour être **diversifiées et résilientes**,
- Les fluctuations sont **moins brutales que sur les marchés financiers**,
- Les parts peuvent se **revaloriser dans le temps**.

L'impact est d'autant plus limité que vous investissez **sur le long terme** et que vous ne vendez pas dans une période défavorable.

Peut-on cumuler plusieurs SCPI dans un seul crédit ?

Réponse : Oui, et c'est même recommandé.

Vous pouvez :

- Acheter plusieurs SCPI en une seule opération,
- Regrouper différents types (rendement, européenne, santé, etc.),
- Répartir le risque et lisser les performances.

La banque finance alors un **portefeuille de SCPI**, ce qui est souvent **mieux perçu qu'un investissement sur une seule**.

Que se passe-t-il si je décède pendant le prêt ?

Réponse : Le remboursement du prêt dépend du contrat d'assurance emprunteur.

En règle générale :

- Si vous avez souscrit une **assurance décès**, le capital restant dû est **intégralement remboursé** par l'assureur,
- Les parts de SCPI reviennent alors à vos héritiers, **libres de toute dette**,
- Ils peuvent décider de les conserver ou de les vendre.

Conseil : veillez à bien choisir une **assurance emprunteur adaptée à votre âge, votre situation familiale et votre santé**.

[Notre FAQ complète](#)



11. GLOSSAIRE DES TERMES CLÉS



11. Glossaire des termes clés

L'investissement en SCPI à crédit mobilise des termes techniques issus à la fois de l'immobilier, de la finance et de la fiscalité. Ce glossaire vous permet de maîtriser le vocabulaire essentiel pour bien comprendre les documents, les rapports de gestion et les simulations bancaires.

SCPI – Société Civile de Placement Immobilier

Structure d'investissement collectif qui collecte l'épargne des particuliers pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier professionnel (bureaux, commerces, santé, logistique, etc.). En contrepartie, les investisseurs perçoivent une part des revenus locatifs sous forme de dividendes. C'est une forme d'immobilier papier, accessible à partir de quelques milliers d'euros, sans gestion locative.

TOF – Taux d'Occupation Financier

Indicateur qui mesure le rapport entre les loyers effectivement perçus et les loyers théoriquement encaissables si tous les biens du portefeuille étaient loués.

- $TOF = (\text{Loyers réellement perçus} / \text{Loyers facturables}) \times 100$

Un TOF élevé (>90 %) indique une bonne gestion locative et une stabilité du portefeuille.

TRI – Taux de Rentabilité Interne

Le TRI est un indicateur global de performance qui intègre tous les flux financiers liés à un investissement :

- Revenus locatifs perçus,
- Avantages fiscaux,
- Effort d'épargne,
- Valorisation des parts à terme,
- Coût du crédit.

Il permet d'estimer la rentabilité réelle d'un investissement sur toute sa durée, et de comparer différents projets entre eux.

Exemple : un TRI de 7 % signifie que le projet a généré, en moyenne, 7 % de rendement annuel composé.

Cash-flow

C'est **la différence entre les revenus perçus (loyers) et les charges à payer (mensualités de crédit, assurance, fiscalité)**.

- **Cash-flow positif :** les loyers sont supérieurs aux charges → gain mensuel
- **Cash-flow neutre :** loyers $\approx$ charges → aucun effort d'épargne
- **Cash-flow négatif :** loyers $<$ charges → effort d'épargne mensuel à prévoir

Le cash-flow est un indicateur clé pour mesurer la soutenabilité du projet au quotidien.

TMI – Tranche Marginale d'Imposition

C'est le taux d'imposition qui s'applique à la dernière tranche de vos revenus. En France, elle varie de 0 % à 45 % (hors prélèvements sociaux).

Elle permet d'évaluer l'impact de la fiscalité foncière sur vos revenus de SCPI. Plus votre TMI est élevée, plus les déductions fiscales liées aux intérêts d'emprunt sont avantageuses.

Cash-flow

C'est la différence entre les revenus perçus (loyers) et les charges à payer (mensualités de crédit, assurance, fiscalité).

- **Cash-flow positif** : les loyers sont supérieurs aux charges → gain mensuel
- **Cash-flow neutre** : loyers $\approx$ charges → aucun effort d'épargne
- **Cash-flow négatif** : loyers $<$ charges → effort d'épargne mensuel à prévoir

Le cash-flow est **un indicateur clé pour mesurer la soutenabilité du projet au quotidien.**

Capitalisation (SCPI)

Il s'agit du **montant total de l'épargne collectée** par une SCPI auprès des investisseurs. Une SCPI avec une forte capitalisation (>500 M€) est généralement plus **diversifiée, liquide et stable.**

Nantissement

Garantie par laquelle les parts de SCPI sont "mises en gage" auprès de la banque pendant la durée du crédit. L'investisseur reste propriétaire des parts et continue de percevoir les loyers, mais la banque détient un droit sur ces parts en cas de défaut de paiement.



12. RESSOURCES UTILES



12. Ressources utiles

Pour approfondir vos connaissances, comparer les SCPI et suivre l'actualité du marché, voici une sélection de ressources fiables et pratiques à consulter régulièrement.

Plateformes d'analyse et de souscription de SCPI

MeilleureSCPI.com

Comparatif complet de plus de 100 SCPI, indicateurs clés, simulateurs, interviews de sociétés de gestion.

👉 <https://www.meilleurescpi.com>

Louve Invest

Plateforme d'investissement 100 % digitale, sans frais d'entrée sur certaines SCPI.

👉 <https://www.louveinvest.com>

France SCPI

Classements annuels, actualités du marché, conseils, fiches détaillées.

👉 <https://www.france-scpi.com>

Portail SCPI

Analyse de performance, interviews, vidéos pédagogiques.

👉 <https://www.portail-scpi.fr>

Documents réglementaires et rapports

Bulletin trimestriel de votre SCPI

Revenu distribué, taux d'occupation, commentaires de gestion.

Rapport annuel

Analyse complète du patrimoine, stratégies d'arbitrage, comptes certifiés.

Note d'information AMF

Document légal publié lors de la création ou de l'augmentation de capital.

Outils utiles

Simulateur de SCPI à crédit (disponible bientôt sur immo-sci.fr).

Pour estimer rendement, effort d'épargne, fiscalité nette.

Guide fiscal des SCPI – AMF / sociétés de gestion

Pour comprendre l'imposition en fonction du pays d'investissement.

Calculateur de TRI / cash-flow sur Excel ou Google Sheets
Permet d'analyser différents scénarios (durée, taux, fiscalité, rendement).

Conseillers à consulter

Conseiller en gestion de patrimoine (CGP)

Pour adapter le projet à votre situation fiscale et patrimoniale.

Courtier en crédit immobilier ou SCPI

Pour trouver la meilleure solution de financement.

Notaire

Pour les questions de succession ou de transmission.

Entourez-vous de professionnels indépendants pour **éviter les biais commerciaux** et bâtir une stratégie personnalisée.



13. CONCLUSION



13. Conclusion

plus intelligentes pour construire un patrimoine immobilier sans contraintes, même avec un capital de départ limité.

Accessible, mutualisé, rentable et fiscalement optimisable, ce dispositif permet :

- D'utiliser l'effet de levier du crédit pour accélérer la constitution d'un patrimoine,
- De profiter de revenus passifs réguliers et potentiellement croissants,
- D'optimiser son imposition, notamment pour les foyers fiscalisés,
- Et de se préparer une **retraite plus sereine** grâce à des compléments de revenus stables.

Mais comme tout investissement structuré, il demande :

- Une **vision long terme** (au moins 10 à 15 ans),
- Un **montage bien calibré** (choix des SCPI, durée, financement),
- Une **compréhension des risques** (liquidité, taux, fiscalité),
- Et surtout un **accompagnement professionnel**.

Il ne s'agit pas simplement d'acheter des parts, mais de mettre en place **une vraie stratégie patrimoniale**, alignée sur vos objectifs de vie, votre horizon et votre profil de risque.

Que vous soyez jeune actif, cadre imposé ou futur retraité, l'investissement en SCPI à crédit peut être **le pilier discret mais puissant de votre indépendance financière**.

N'attendez pas "le bon moment" pour investir. Construisez, pierre par pierre, votre avenir dès aujourd'hui.

Nous contacter

Un projet d'investissement en SCPI ? Nous sommes là pour vous accompagner.

Par téléphone

Du lundi au vendredi, de 9 h à 20 h
01 88 88 81 04

Prendre rendez-vous

Sélectionnez le créneau qui vous convient, et un conseiller vous contactera

[👉 [Je prends rendez-vous](#)]

Par email ou message

Écrivez-nous à contact@immo-scpi.fr
ou laissez un message via notre formulaire, nous vous répondons rapidement.

Notre adresse

Immo-SCPI – 123 avenue des SCPI, 75008 Paris

Pourquoi nous contacter ?

- Conseil indépendant & objectif, sans pression commerciale
- Expertise personnalisée pour votre situation et vos objectifs
- Suivi complet : avant, pendant et après investissement

L'investissement en SCPI comporte des risques: perte en capital, liquidité parfois limitée. Immo-SCPI.fr est une marque de Clipper Capital, cabinet CIF n°19003521



Immo-SCPI.fr | Guide SCPI à Crédit

© 2025 – Tous droits réservés

93/93