



Financement des SCPI indépendantes, fin de partie ?

Comme cela a été annoncé en 2018, le Crédit Foncier ne va plus octroyer de nouveaux prêts immobiliers. A l'heure où cet établissement va être intégré au sein du groupe BPCE (Banque Populaire et Caisse d'Épargne), certaines questions se posent concernant le financement de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) qui, avec leur rendement attractif, attirent actuellement de nombreux particuliers investisseurs.

Le Crédit Foncier, un poids lourd dans le financement des SCPI

Les SCPI sont imposées comme des biens immobiliers détenus en direct. Pour réduire leur fiscalité, il est néanmoins possible d'acheter des parts à crédit. On peut ainsi déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers procurés par les SCPI, sans limitation de montant, ni de durée. Un emprunt immobilier peut généralement être délivré pour des souscriptions de parts d'un montant minimum de 75.000 euros.

Le Crédit Foncier était jusqu'à présent l'un des principaux acteurs à financer ce type de placements. Avec sa disparition, des inquiétudes se font jour. Les banques de détail privilégient actuellement le financement de l'immobilier en direct, celui de la pierre papier est plus compliqué à concrétiser. Financer des parts de SCPI requiert en effet une réelle expertise sur un marché de niche et pose des difficultés de cautionnement. Obtenir une garantie réelle sur des parts de SCPI comme cela est le cas sur un bien immobilier est impossible, d'où la crainte actuelle des établissements qui estiment que le risque est trop élevé.

Trouver une solution de financement pérenne

En revanche, les banques acceptent plus facilement de prêter pour l'acquisition de leurs propres SCPI qu'elles commercialisent. Ce qui pose donc aujourd'hui la question du financement des SCPI gérées par des sociétés indépendantes auxquelles de nombreux particuliers souhaitent souscrire. Certes, une poignée de banques locales donnent encore leur accord pour les financer mais pour un petit nombre de dossiers uniquement et surtout pour combien de temps ? Des conditions strictes sont aussi parfois imposées à l'emprunteur comme celle d'être déjà propriétaire de sa résidence principale, ce qui peut être excluant.

Comment obtenir un financement de grande ampleur comme le proposait jusqu'ici le Crédit Foncier ? Cette question mérite aujourd'hui d'être soulevée afin de trouver des solutions pérennes et efficaces pour financer les SCPI de sociétés indépendantes.