

## Le calcul du taux d'endettement d'une SCI

### Description

Le calcul du taux d'endettement d'une SCI revient à évaluer la capacité d'emprunt des associés qui la composent. La qualité de ces derniers devient donc déterminante dans l'obtention d'un prêt permettant de financer la construction ou l'acquisition d'un bien immobilier.

Pour accroître les chances de bénéficier d'un crédit immobilier, mieux vaut effectuer des [apports en nature](#) ou en numéraire. Il est également recommandé d'augmenter la durée de l'emprunt afin de réduire les mensualités.

[Créer ma SCI en ligne](#)

### La SCI, qu'est-ce que c'est ?

Ceux qui souhaitent acheter un bien immobilier dans le seul but de le revendre ne sont pas invités à créer une société civile immobilière (SCI). Son [objet social](#) est clair, tout comme son **mode de fonctionnement**.

### Définition

Ce [statut juridique](#) se définit comme une **société de gestion de patrimoine immobilier composée d'au moins deux personnes**. Il profite tout particulièrement à ceux qui envisagent de s'associer pour réaliser un investissement locatif. Certaines SCI professionnelles mettent par exemple en location des bureaux pour les entreprises.

En réunissant leurs ressources, les associés permettent à la société **d'obtenir plus facilement les prêts bancaires** nécessaires pour les investissements immobiliers. La [création d'une SCI](#) sert aussi les intérêts d'une famille qui souhaite préserver l'intégrité de son patrimoine à travers les générations. Elle peut aussi prétendre à de nombreux privilèges fiscaux au moment de la succession.

### Fonctionnement

La **particularité de la SCI réside** dans les droits et les obligations conférés à ceux qui

---

y réalisent des apports. Ils prennent par exemple les décisions les plus importantes telles que :

- La nomination d'un [gérant](#) ;
- L'acquisition d'un actif lors des assemblées générales.

Seulement, les établissements de crédit peuvent se retourner contre chacun des associés en cas de non-paiement et s'en prendre à leur patrimoine personnel. Face aux dettes de la SCI, la responsabilité des membres demeure illimitée, mais reste proportionnelle à leur quote-part dans le capital. Encore faudra-t-il que les plaignants poursuivent au préalable la structure, comme l'indique l'[Article 1858 du Code civil](#).

## Quels établissements bancaires classiques financent les SCI ?

Les sociétés ouvrent un compte auprès d'un établissement bancaire pour de nombreuses raisons :

- Compléter le capital social ;
- Recevoir les loyers ;
- Encaisser les prêts immobiliers ;
- Rembourser les mensualités.

Concernant les crédits immobiliers, aucune formule n'est particulièrement dédiée aux SCI. Elles ne bénéficient pas de meilleures conditions d'emprunt ni de taux plus favorables. Elles se plient aux **mêmes règles que pour les particuliers**. Et en tant que personnes morales, elles ne peuvent pas souscrire de plan épargne logement (PEL) ni de prêt à taux zéro (PTZ).

De nombreuses offres proposées par les banques classiques peuvent convenir aux sociétés de gestion immobilière. Bien que coûteuses, celles-ci se veulent complètes. En plus de fournir un chéquier, ils autorisent par exemple les découverts.

Quelle que soit l'enseigne choisie par la société, cette dernière devra **souscrire une ou plusieurs des garanties** ci-dessous :

- Caution obtenue d'un organisme spécialisé (Crédit Logement par exemple) ;
- Hypothèque sur un bien immobilier inscrit à l'actif ;
- Assurance emprunteur signée par chaque associé ou par l'entité.

Avant de débloquer un prêt quelconque, l'établissement bancaire procédera d'abord

---

au calcul du taux d'endettement de la SCI. Il en est de même pour la capacité d'emprunt des associés. **Quelques vérifications** s'imposent (liste non exhaustive) :

- Attractivité du projet immobilier ;
- Ressources à disposition de la société ;
- Montant des crédits déjà souscrits auparavant ;
- Valeur des apports déposés dans le [compte courant d'associé](#).

## Quelles banques en ligne pour une SCI ?

De plus en plus d'investisseurs trouvent leur compte chez les banques en ligne rattachées aux établissements historiques, comme c'est le cas des néobanques. **Les pure players se démarquent** par la :

- Disponibilité du service client ;
- Qualité de l'interface.

Leurs fonctionnalités permettent d'optimiser la [gestion de la société](#).

**À noter** : les banques 2.0 n'accordent pas encore de crédit immobilier ni de découvert aux SCI, faute de licence.

Shine compte parmi les banques en ligne qui proposent des tarifs intéressants aux SCI. En effet, depuis l'année dernière, **ses services sont accessibles à ce type de société dès 7,90 euros mensuels**, carte bancaire incluse.

**Bon à savoir** : les banques digitales constituent une alternative aux établissements bancaires traditionnels qui refusent de traiter le dossier des SCI à l'IS. Ceux-ci estiment que ces clients demandent des prêts professionnels plutôt que des crédits immobiliers.

## Comment emprunter en SCI ?

Les porteurs de projet ne disposent pas toujours des fonds nécessaires pour acheter un terrain et y construire un bâtiment. C'est souvent pour cette raison qu'ils souscrivent un **prêt immobilier**, une solution vis-à-vis de laquelle les banques font preuve de davantage de souplesse.

### Emprunt personnel

---

Si la SCI s'aperçoit que sa trésorerie ne lui permettra pas de rembourser les mensualités restantes, les associés pourront réaliser un emprunt personnel. C'est le cas lorsque les revenus locatifs sont jugés insuffisants ou quand l'immeuble bâti peine à trouver preneur. La somme obtenue par les souscripteurs sera ensuite versée sur un **compte courant d'associés**.

Dès que le bien immobilier acquis sera revendu, **les détenteurs de parts sociales pourront réclamer les sommes empruntées**. Il est de même lorsqu'elle aura remboursé la totalité du prêt, avec les intérêts y afférents.

## Via la SCI

Si les loyers, une fois cumulés, demeurent à la hauteur des engagements pris par la SCI, cette dernière peut elle-même contracter un crédit immobilier. Toujours est-il que l'établissement bancaire ne prend en compte **que 70 % des revenus fonciers pour la couverture des risques**.

L'argent reçu sera déposé sur le [compte courant](#) de la société, qui les restituera progressivement **via ses fonds propres**. Aussi, le montant des parts sociales diminuera. Quant aux associés mineurs, ils pourront s'approprier une partie du patrimoine immobilier.

**À noter** : il est possible d'annuler la vente du bien immobilier lorsque la SCI n'obtient pas de réponse favorable à sa demande de crédit. L'application de cette condition suspensive n'entraînera aucune sanction.

## Les SCI sont-elles concernées par la fin du calcul différentiel du taux d'endettement ?

Pour éviter de se plier aux impératifs liés au taux d'endettement, certains emprunteurs montent une SCI. Autre détail qui motive les détenteurs de projets immobiliers : l'absence de plafond d'emprunt. Les établissements de crédit, quant à eux, ont tendance à se montrer coopératifs concernant l'octroi de prêts immobiliers.

**Le risque d'insolvabilité demeure faible** étant donné la pluralité des garants du remboursement (dont les associés et les compagnies d'assurance).

Dans l'absolu, les SCI n'ont donc pas à s'inquiéter du changement de la méthode de calcul du taux d'endettement. En guise de rappel, les banques avaient pour habitude de procéder au calcul différentiel pour jauger la capacité d'emprunt de la société. Il se

traduit par une nette séparation entre les fonds investis et le reste (qui regroupe les revenus et les charges).

L'idée consiste à savoir si le projet induit du **cashflow positif**, de manière que le niveau d'endettement diminue. Voici la formule :

$$\text{cashflow} = 70 \% \text{ des revenus locatifs engrangés} - \text{mensualités du prêt immobilier}$$

En se basant donc sur le **calcul différentiel**, la capacité d'emprunt se mesure comme suit :

$$\text{Taux d'endettement} = (\text{loyer payé} - \text{cashflow}) / (\text{revenu professionnel}) \times 100$$

Ou

$$\text{Taux d'endettement} = (\text{loyer}) / (\text{revenu professionnel}) - (\text{mensualité du crédit immobilier} - 70 \% \text{ du loyer brut})$$

Cependant, **le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) ne recommande plus cette pratique**, et ce, depuis le mois de septembre dernier. Or, cette méthode de calcul du taux d'endettement en SCI était plus favorable aux investissements locatifs. Dans tous les cas, les banques doivent reconfigurer leurs outils.

**Bon à savoir** : les souscripteurs de crédits professionnels ne sont pas concernés par les nouvelles exigences de la HCSF. Parmi eux figurent par exemple les [SARL familiales](#) et les SCI soumises à l'IS.

## Quelles sont les règles de calcul du taux d'endettement d'une SCI ?

Au mois de décembre 2020, la HCSF a émis une liste de recommandations (dédiée aux prêteurs) concernant les **modalités d'octroi de crédits immobiliers** :

- Évaluation du niveau d'endettement maximal à 35 % des revenus avec l'assurance emprunteur ;
- Fixation de la durée maximale de l'emprunt à 25 ans (auxquels s'ajouteront 2 ans en fonction des circonstances) ;
- Dérogation aux règles précédemment citées à hauteur dans la limite de 20 % des cas.

Au sujet de la méthode de calcul du taux d'endettement en SCI **préconisée par l'autorité macroprudentielle** française, elle est développée ci-contre :

$$\text{Taux d'endettement} = \text{charges} / \text{revenus}$$

Ou

$$\text{Taux d'endettement} = (\text{loyer} + \text{mensualité du crédit immobilier}) / (\text{revenu professionnel} + 70 \% \text{ du revenu immobilier locatif})$$

**En guise d'illustration**, prenons le cas d'un souscripteur de crédit immobilier. Avec ses 3000 euros nets mensuels et ses 800 euros de charges locatives, il aspire à réaliser un investissement locatif (aussi). Le projet est censé lui rapporter 1500 euros par mois. Le prix de l'immeuble en question est fixé à 300 000 euros. Avec un prêt du même montant au taux de 1,30 % (assurance incluse) remboursable sur 25 ans, la mensualité reviendra à 1 171 euros.

Il en découlera un **niveau d'endettement de 28 % avec le calcul exigé par la HCSF**, ce qui rend le dossier recevable.

**Bon à savoir** : la prise en compte du prix de l'[assurance de prêt](#) dans l'évaluation de la capacité d'emprunt bouleverse les rapports de force. Auparavant, elle a été portée à 33 % des revenus.

## Pourquoi calculer le taux d'endettement des investisseurs avant d'effectuer une demande de prêt auprès de la banque ?

Les établissements bancaires veulent **s'assurer que les intérêts seront effectivement remboursés** même si l'un des associés se retrouve un jour défaillant. C'est pourquoi ils mettent un point d'honneur à évaluer la capacité d'emprunt de chaque actionnaire, en plus de celle de la SCI.

Les règles de calcul restent les mêmes que celles qui ont été énoncées plus haut. **Les banques se renseigneront sur les revenus de chaque détenteur de parts sociales :**

- Revenus non salariés professionnels ;
- Pensions ;
- Salaire net.

Ils noteront aussi l'argent qui restera à leur disposition une fois les dépenses mensuelles de chaque ménage déduites.

Le résultat permettra de déterminer si la [SCI](#) est solvable ou non. **Seulement 4 % des clients** demandant un nouveau prêt pour financer l'achat d'une résidence secondaire seront pris en charge. Il est ici question du sort de ceux qui ont dépassé le seuil de 35 %.

Dans le détail, les crédits déjà contractés auparavant diminuent la capacité à rembourser les dettes. À l'inverse, **l'intégration d'un nouvel associé au capital viendra accroître la capacité d'emprunt** de la structure.

Les banques calculent également le taux d'endettement de la société et de ses associés pour avoir une idée du montage financier à proposer. Montant du crédit, taux d'intérêt, durée de l'[emprunt](#)... la formule s'adaptera aux besoins des souscripteurs.

Ceux qui n'ont pas encore intégralement remboursé leur crédit destiné à l'achat de leur résidence principale peineront à obtenir un crédit immobilier. Il en est de même pour ceux qui souhaitent réaliser un projet immobilier alors qu'ils sont encore locataires. C'est ce qui ressort de **l'application des nouvelles règles de calcul**.

**Bon à savoir :** les banques peuvent exiger des associés une caution solidaire qui les protégera au maximum en cas de défaut de paiement.

A lire aussi : [Bilan SCI](#), [Déclaration revenus fonciers SCI](#).

## FAQ

---

## **Quelles sont les charges prises en compte dans le calcul du taux d'endettement ?**

Toutes charges récurrentes sont prises en considération dans le calcul de l'endettement. Il convient de noter que les divers crédits souscrits par l'emprunteur, tels que l'emprunt personnel et le prêt automobile en font partie.

## **La SCI peut-elle prêter de l'argent ?**

Rappelons que l'activité de la SCI est de nature civile, tel que son nom le suggère. En effet, il ne s'agit pas d'une société à vocation commerciale. Toutefois, elle est autorisée à prêter de l'argent si elle en dispose et si elle le souhaite. De même, elle a aussi le choix d'effectuer une demande de prêt auprès d'un établissement bancaire.

## **Qui peut devenir associé d'une SCI ?**

Toute personne physique et morale a la possibilité de devenir associé de la SCI. Même une autre société peut opter pour cette possibilité si elle le souhaite. Aussi, dans la liste des personnes autorisées à détenir des parts de SCI figurent l'adulte, le mineur émancipé et le mineur non émancipé, avec l'autorisation d'un juge et d'un parent.