

L'immobilier  
simplement

# Formation SCPI

---

M. Et Mme Roussel Rouen  
20/10/2022

# CONTENU DE LA FORMATION

---



Module 1 : Présentation générale des SCPI



Module 2 : Analyse du marché des SCPI



Module 3 : SCPI à suivre



Module 1

# Présentation générale des SCPI

# SOMMAIRE

- ✓ L'univers de l'investissement en immobilier
- ✓ L'origine des SCPI et panorama du marché
- ✓ Le fonctionnement d'une SCPI
- ✓ L'investissement en parts de SCPI
- ✓ Le démembrement avec les SCPI

# L'UNIVERS DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

---

# Les différents types d'actifs immobiliers



Logements résidentiels



Bureaux



Locaux d'activités



Immobilier santé



Commerces

# L'immobilier en direct

## Les avantages

- Création d'un patrimoine
- Entrées régulières de revenus locatifs
- Valeur de placement stable
- Possibilité de céder ses biens avec la perspective de réaliser une plus-value, ou de les transmettre à ses héritiers

## Les inconvénients

- Besoin d'un montant d'investissement minimum élevé
- Gestion lourde
- Risque de non-paiement des loyers généralement réparti sur un seul locataire
- Vacances locatives et frais de relocation
- Charges de copropriété (travaux, etc.)
- Technicité du métier de l'immobilier
- Accès difficile à certains marchés comme l'immobilier d'entreprise

# L'immobilier indirect, la « Pierre-Papier »



## Qu'est ce que la « Pierre-Papier » ?

Placement qui permet d'investir dans un fonds immobilier



## Comment investir dans la « Pierre-Papier »?

Achat de parts ou d'actions de sociétés (dit pierre papier) qui détiennent et investissent dans l'immobilier

# L'immobilier indirect, la « Pierre-Papier »



# Les sociétés civiles immobilières (SCI)

- ◆ Apparue pour la première fois dans le paysage français en **1804**
- ◆ Structure qui permet de gérer **à plusieurs** un ou plusieurs biens immobiliers
- ◆ Regroupe au moins **2 associés** et permet d'éviter l'indivision en **dissociant pouvoir et propriété**

## FONCTIONNEMENT

- ◆ Chaque associé reçoit des **parts sociales** en fonction de son **apport** dans la SCI. Les statuts de la société désignent le **gérant** qui va la gérer et la représenter, ou le cas échéant le vote des associés. Ces derniers ont un **droit de vote** dans les assemblées générales.

## COMMENT DEVENIR ASSOCIÉ ?

- ◆ Faire un apport à la constitution de la SCI
- ◆ Faire un apport dans le cadre d'une augmentation de capital, décidée lors de l'AG
- ◆ Acquérir les parts sociales d'un associé déjà en place qui cède les siennes

# <sup>12</sup> Les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI)

- ◆ Type de **placement immobilier** basé sur un modèle proche de celui des OPCVM (organismes de placement collectif en valeurs immobilières), créé le **13 octobre 2005**
- ◆ Investissement dans des immeubles mis en location ou construction d'immeubles à but locatif exclusivement
- ◆ Peut aussi détenir des immeubles à travers des sociétés, faire des travaux, les rénover ou les réhabiliter en vue de leur location

## FONCTIONNEMENT

- ◆ L'OPCI peut prendre l'une des deux formes juridiques suivantes : FPI (Fonds de placement immobilier) ou SPPICAV (Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable).

## COMMENT INVESTIR ?

- ◆ Accessibles via les réseaux de distribution bancaires et financiers.
- ◆ Pour acheter des parts, souscription des actions de SPPICAV dans le cadre d'un contrat d'assurance vie multisupport ou acquisition dans un portefeuille de valeurs mobilières.

# Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)

- ◆ Immobilier **coté en bourse**, instauré **le 1er janvier 2003**
- ◆ Achat, construction, entretien, gestion et valorisation d'un **patrimoine immobilier** pour le compte de ses **actionnaires**
- ◆ Les immeubles qui composent ce patrimoine sont **à vocation locative** et génèrent des **loyers**, ou bien revendus pour **créer des plus-values**

## FONCTIONNEMENT

- ◆ Dividendes soumis au **régime habituel de taxation**
- ◆ Distribution de **50% des plus-values** et **85% des loyers perçus** aux actionnaires

## COMMENT DEVENIR ACTIONNAIRE ?

- ◆ Acheter des **actions** au sein d'un compte titre dans une société **cotée en bourse** revient à en
- ◆ **actionnaire**

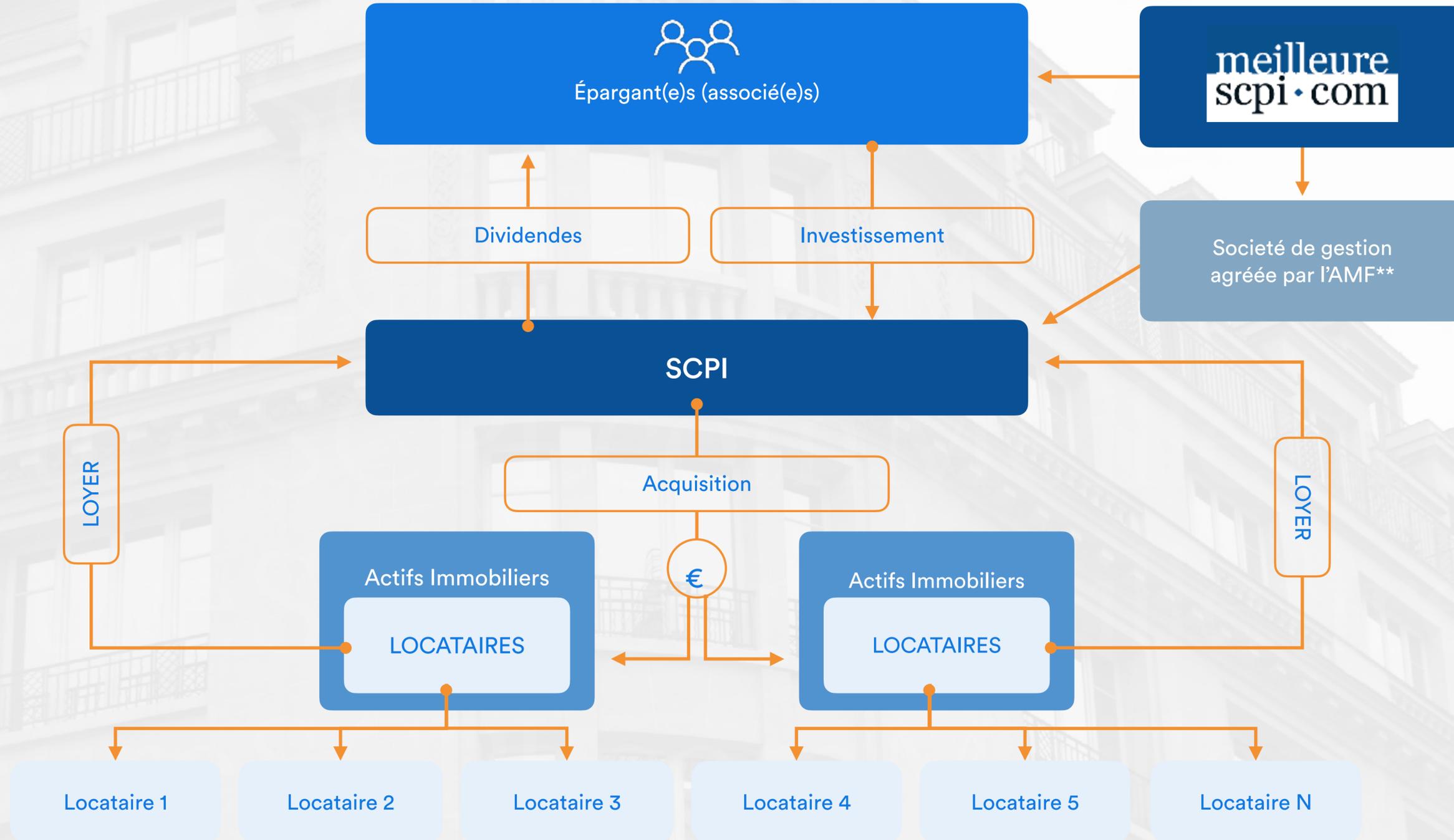
La **Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)** est un fonds d'investissement immobilier collectif. Elle a pour objectif principal d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier pour le compte d'associé(e)s (les souscripteurs de parts).

Pour cela, elle collecte des capitaux auprès des épargnant(e)s (les souscripteurs de parts). Ces capitaux sont ensuite investis dans des actifs immobiliers variés tels que :



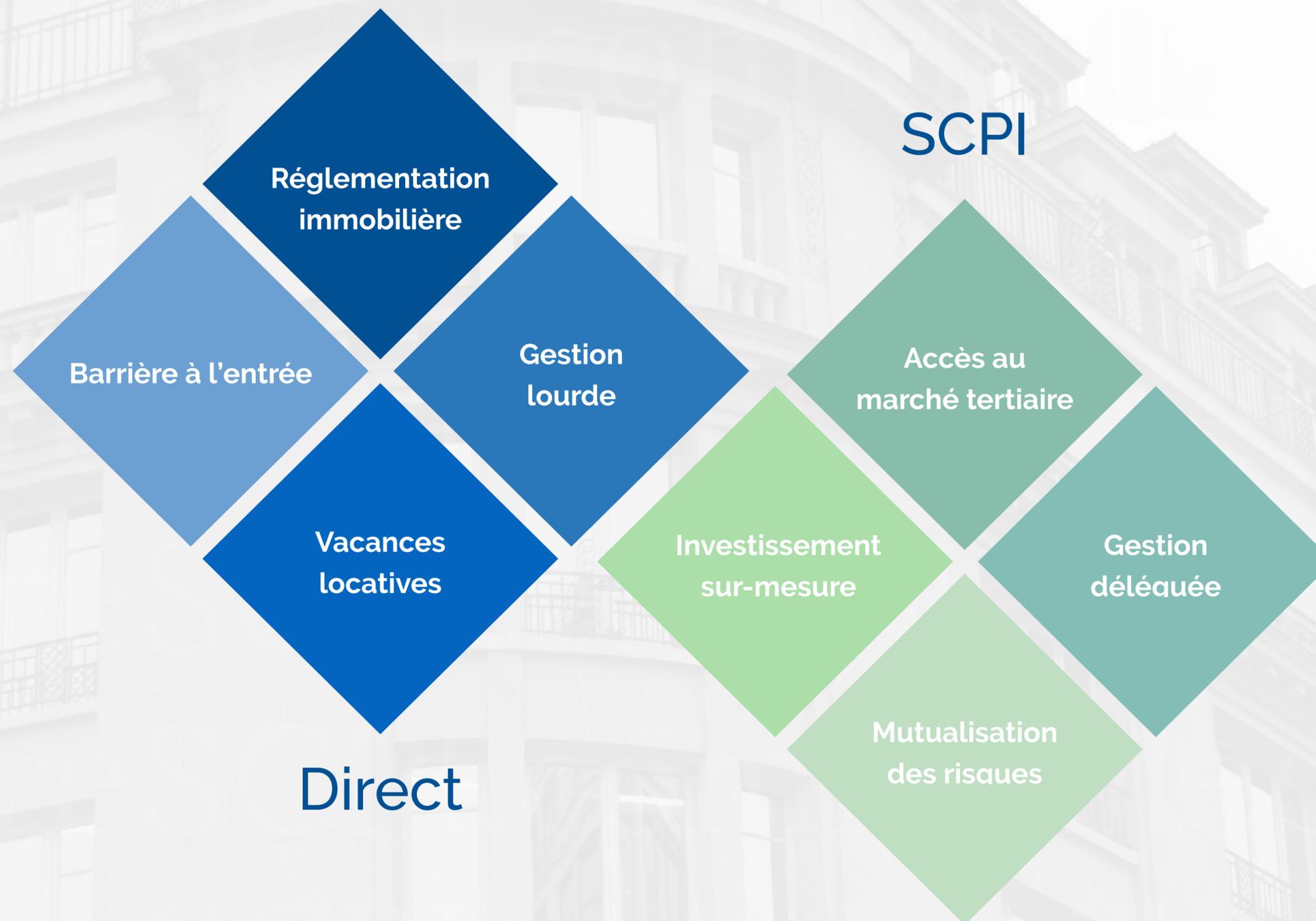
En contrepartie, les associé(e)s perçoivent, au prorata du nombre de parts détenues, une partie des revenus locatifs (ou dividendes) issus de la location des biens de la SCPI (après déduction des différentes charges : gestion, location, travaux, etc.).

Autorité des Marchés Financiers



Autorité des Marchés Financiers

# Immobilier en direct VS SCPI



# Calculer le taux de rendement d'un bien immobilier

Il permet de calculer la **rentabilité** d'un investissement

C'est le **rapport entre les revenus obtenus d'un investissement**, en l'occurrence les loyers, **et l'investissement initial**, qui correspond au prix d'acquisition de l'actif immobilier en question.

Le prix d'acquisition comprend les frais et droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement, crédit), **on parle alors de prix d'acquisition Actes-en-Mains (AEM)**.

$$\frac{(\text{Loyer annuel}) \times 100}{\text{Prix d'acquisition AEM}}$$



La rentabilité peut être calculée **brute ou nette** de frais **selon que l'on retient le loyer brut ou net de l'immeuble**. Dans le cas de la **rentabilité brute** la formule précédente est adaptée mais elle reste incomplète.

La **rentabilité nette** de frais est plus proche de la réalité car elle permet de **prendre en compte les coûts liés à la gestion de l'actif**. Pour cela on retranche aux revenus locatifs brut les charges (taxe foncière, frais d'entretien).

$$\frac{(\text{Loyer annuel} - \text{frais de gestion}) \times 100}{\text{Prix d'acquisition AEM}}$$

# Exemple de calcul du taux de rendement d'un bien immobilier

Le loyer mensuel d'un bien est de 2500 € hors charges, soit **30 000 €** par an.

Le prix d'acquisition AEM de ce bien était de **550 000 €**.

$$\frac{30\,000}{550\,000} = 5,45\%$$

La rentabilité brute de mon bien est donc de **5,45 %**.

Cependant, nous n'avons pas inclus la taxe foncière de **2500 €**, ainsi que les frais d'entretien de **3500 €** et les frais d'agence pour la relocation de **2500 €**.

$$\frac{(30\,000 - 8\,500)}{550\,000} = 3,91\%$$

Ainsi, la rentabilité nette est de **3,91 %**.

# L'ORIGINE DES SCPI ET PANORAMA DU MARCHÉ

---

# L'historique de la SCPI

## CRÉATION

Dans les années 1960, des investisseurs souhaitent détenir de **l'immobilier d'entreprise**. En effet, les bureaux sont beaucoup plus **stables** et le rendement locatif est **supérieur** à celui de l'immobilier d'habitation (les loyers sont plus élevés et les paiements plus réguliers).

En revanche, **la mise de fonds**, compte tenu du prix d'un local commercial, d'un immeuble industriel ou de bureaux, est **très importante**.

De là est née la recherche d'une **solution de la mise en commun de fonds** pour acquérir un immeuble commercial ou de bureaux ou un local industriel. La solution : la société civile, dont la première société "La Civile Foncière" a été créée en **1964**.

En **décembre 1970**, une loi donne officiellement naissance aux **SCPI** sous la tutelle de la COB (Commission des Opérations de Bourse), qui était l'équivalent de l'Autorité des Marchés Financiers actuelle. À cette époque, il s'agit d'un produit confidentiel - il existe une quinzaine de SCPI - proposé par quelques banques privées.

# L'historique de la SCPI

## EXPANSION

En 1985, débute une **phase de croissance de la collecte** des SCPI : +70 % en 1985, +150% en 1986, +91% en 1987. Le produit était alors vendu en tant que "Sicav de l'immobilier".

Aux SCPI d'entreprise dites "classiques", investies principalement en **immobilier d'entreprise**, se joignent des SCPI consacrées à **l'immobilier d'habitation** accompagné d'avantages fiscaux. Viendront ensuite les SCPI de valorisation, dégagant peu de revenus avec des perspectives de fortes plus-values.

## CRISE

**Crise économique** et **crise immobilière** se conjuguent. On a trop construit de bureaux : Paris compte plus de 5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés. Pour les remplir, il faudrait plus d'emplois alors que, au contraire, le chômage se développe. Les **loyers baissent**, les **taux de vacance augmentent** et les **rendements diminuent**.

En créant le **prix "conseillé"**, la loi de 1993 contribue à bloquer le marché. Les associés qui souhaitent vendre leurs parts ne trouvent plus preneurs. S'en suit une crise aiguë de **liquidité** qui devient vite une **crise de confiance** chez les souscripteurs de part de SCPI.

## ÉMERGENCE D'UN MARCHÉ SECONDAIRE

En 1996, certaines sociétés de gestion organisent un **marché secondaire** en confrontant les propositions des acheteurs et des vendeurs. Cette initiative permet le **rétablissement du marché** et la **résolution du problème de liquidité**.

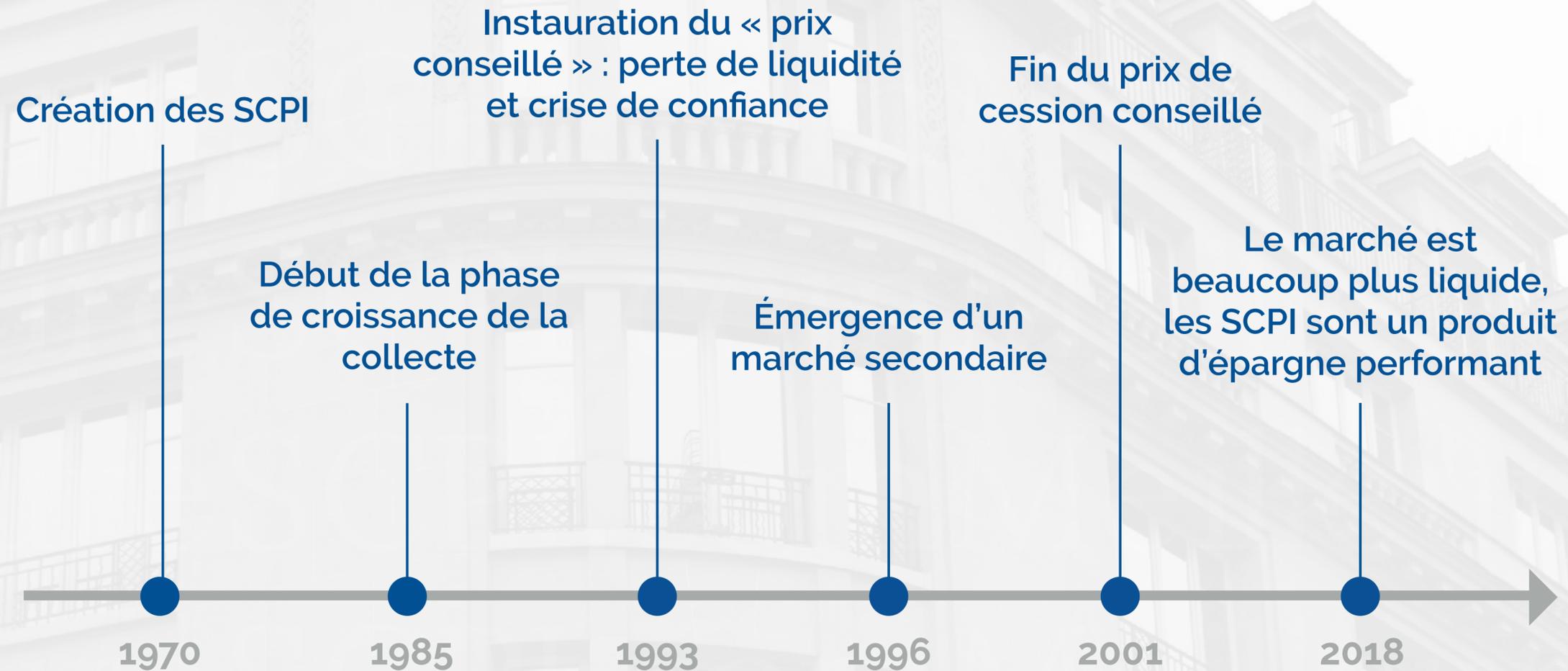
## FIN DU PRIX DE CESSION CONSEILLÉ

La loi du 9 juillet 2001 modifie les modalités de fonctionnement du marché secondaire. Cette loi interdit dorénavant toute référence à un **"prix de cession conseillé"** et le remplace par un **"prix d'exécution"**, résultat du carnet d'ordres confrontant périodiquement **les demandes et les offres**.

Cette réforme a rendu plus **transparente** la fixation du prix des parts, et renforce la **confiance** des investisseurs.

Depuis 1998, les SCPI redeviennent un **produit d'épargne performant**, grâce notamment à l'assainissement du marché secondaire et la concentration du secteur.

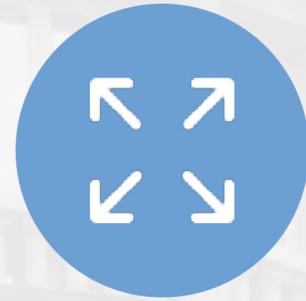
# L'historique de la SCPI



# Panorama du marché



**11 084**



**21 861 624**



**954 951**



**71 Mds€**



**104 SCPI de rendement**



**37 Sociétés de gestion**

Au 30/06/2021

# LE FONCTIONNEMENT D'UNE SCPI

---

# La constitution d'une SCPI

## LA CRÉATION

Souscription du capital initial par les associés fondateurs, sans « offre au public »

Rédaction de la note d'information à l'intention de l'AMF, qui délivre ensuite un visa à la SCPI

La SCPI créée peut agir officiellement en tant que véhicule de placement et faire un appel public à l'épargne

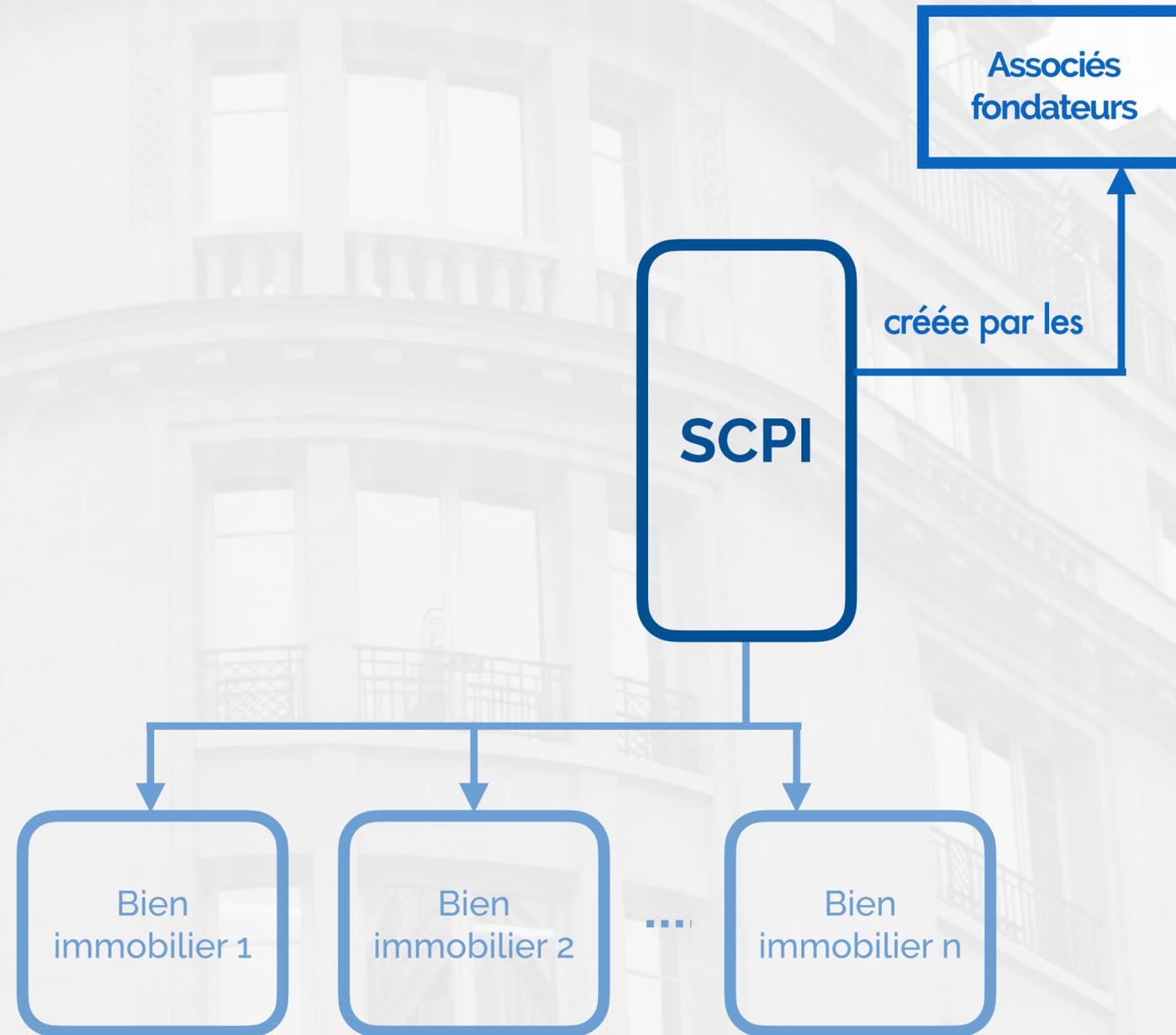
Si le capital maximum de la SCPI n'est pas souscrit à hauteur de 15% par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, alors la SCPI est dissoute.

### LES AVANTAGES D'ÊTRE ASSOCIÉ FONDATEUR

- Un prix de part généralement plus avantageux (sans commission de souscription)
- La possibilité de participer au conseil de surveillance de la SCPI

### LES INCONVÉNIENTS

- L'obligation de détention des parts pendant une durée de 3 ans
- La possibilité de dissolution de la SCPI
- L'absence d'historiques sur les performances de la SCPI



# Les associés

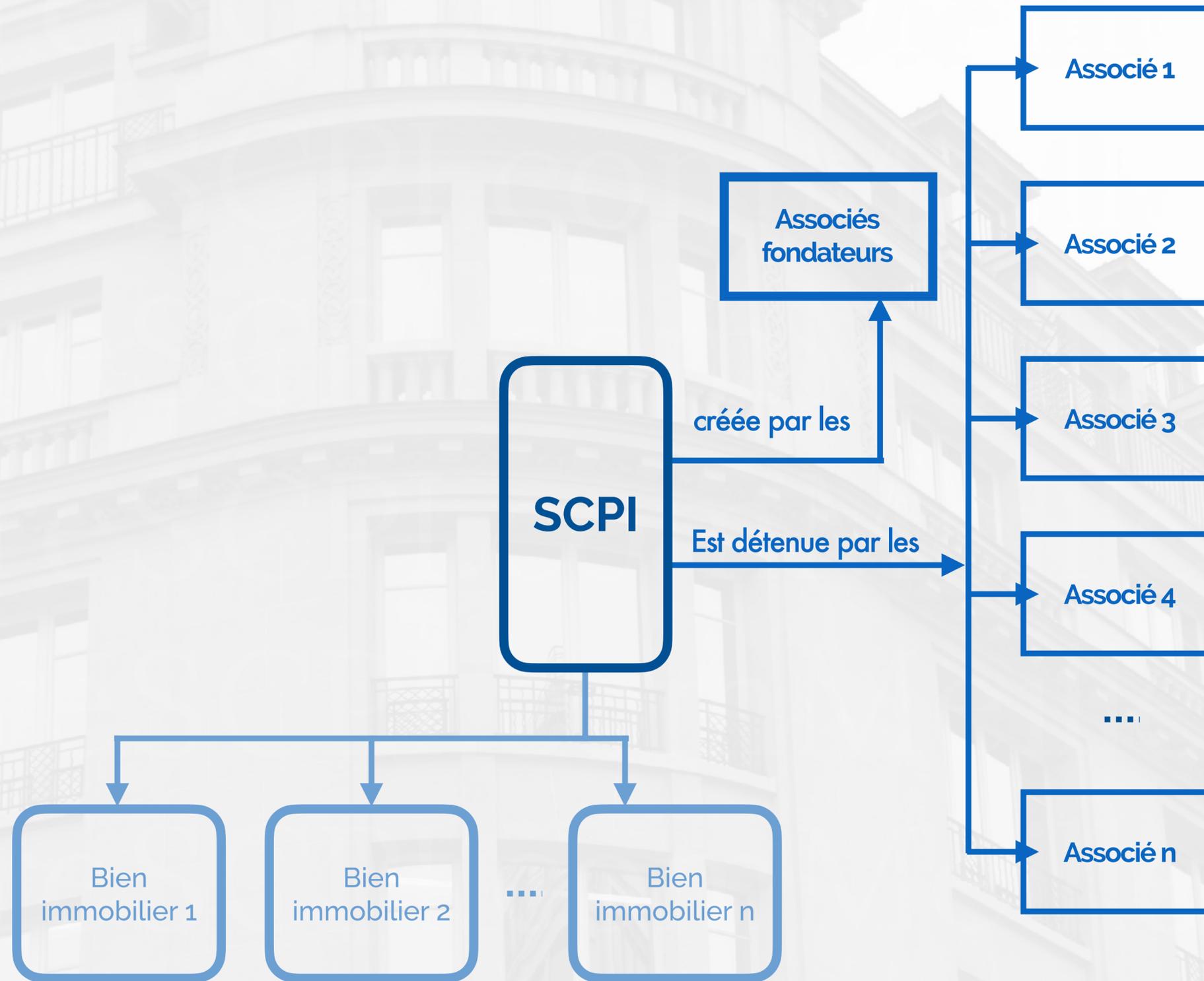
**Epargnants** (personnes physiques) ou **investisseurs institutionnels** (personnes morales)

Propriétaires des parts de la SCPI, ce qui induit des **droits** :

- recevoir des dividendes
- vendre ses parts
- voter aux Assemblée Générales Ordinaires et Extraordinaires

Droit d'accéder à l'ensemble des **documents diffusés par la SCPI** :

- les statuts
- la note d'information
- le rapport annuel
- les bulletins trimestriels d'informations



# 🔑 La société de gestion



Missions : **création, gestion et développement** de la SCPI

- **Collecte** les capitaux par un appel public à l'épargne
- **Recherche** les immeubles achetés pour la SCPI
- **Sélectionne** les locataires
- **Gère** les immeubles
- **Tient les comptes** des associés et leur distribue les revenus
- **Informe** le public et les associés sur les éléments caractéristiques du fonctionnement de la SCPI



Élaborer des **stratégies d'investissement** permettant de faire bénéficier les porteurs de parts de rendements compétitifs et réguliers



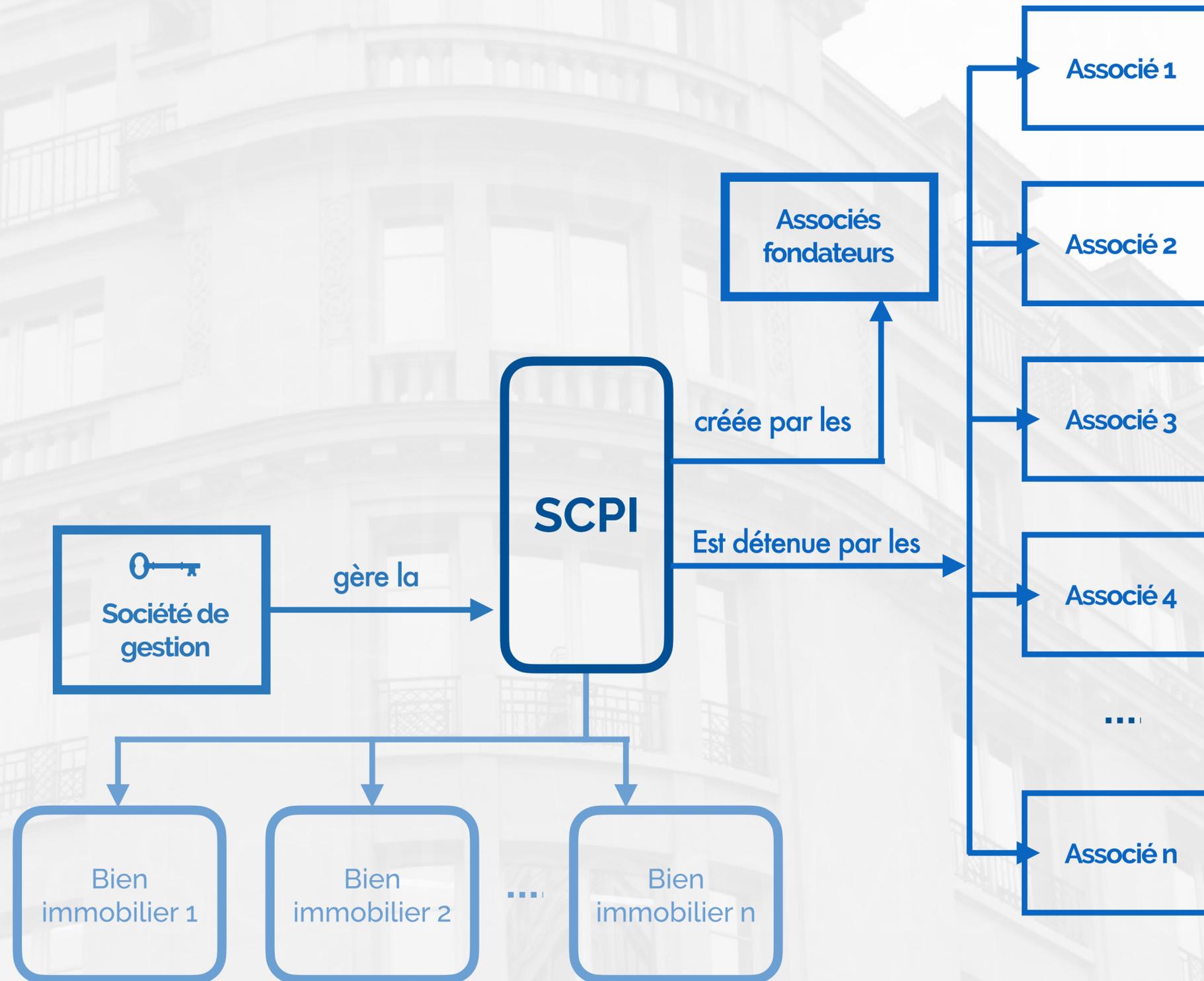
Agréée par l'**Autorité des Marchés Financiers**

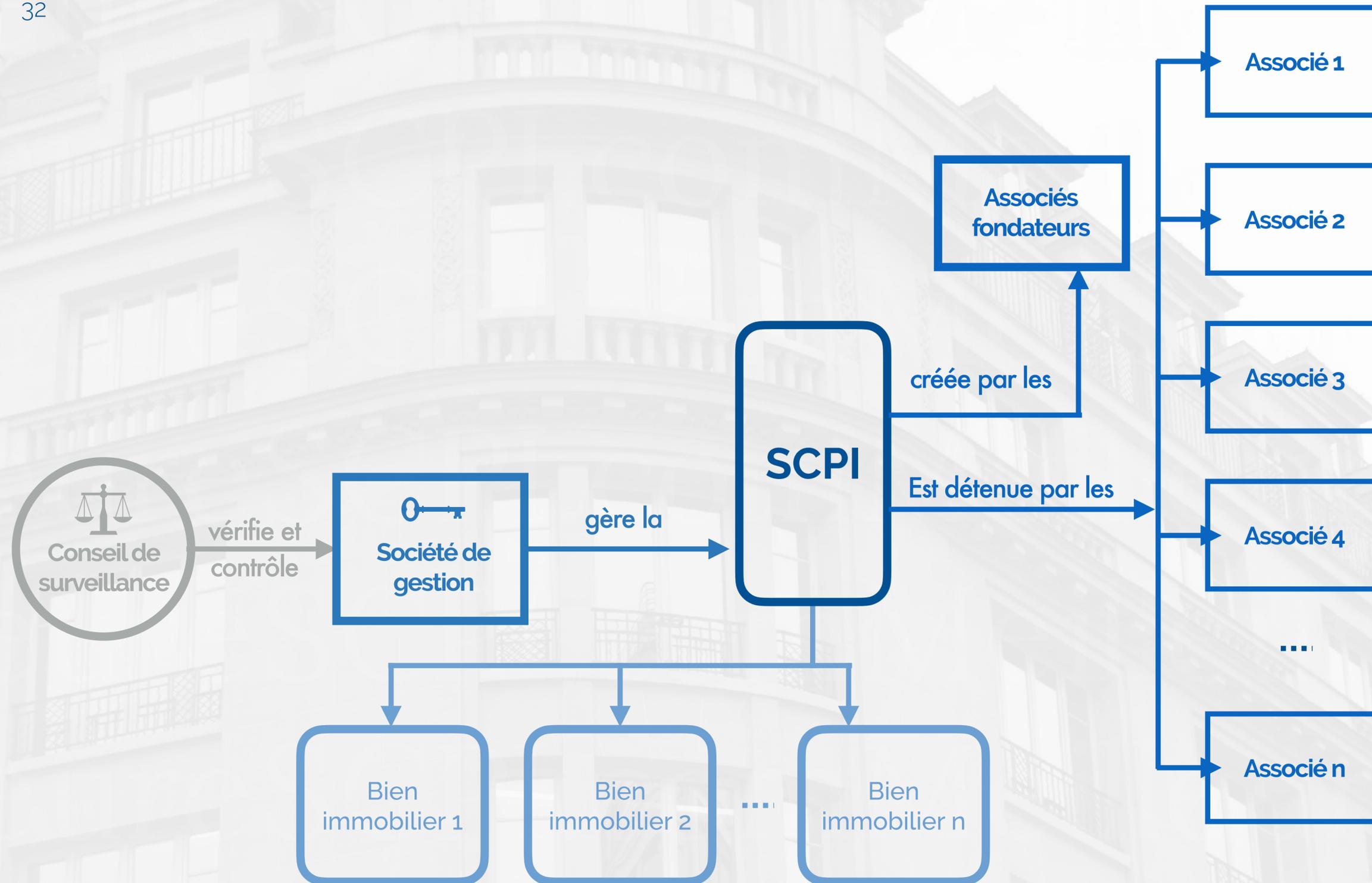


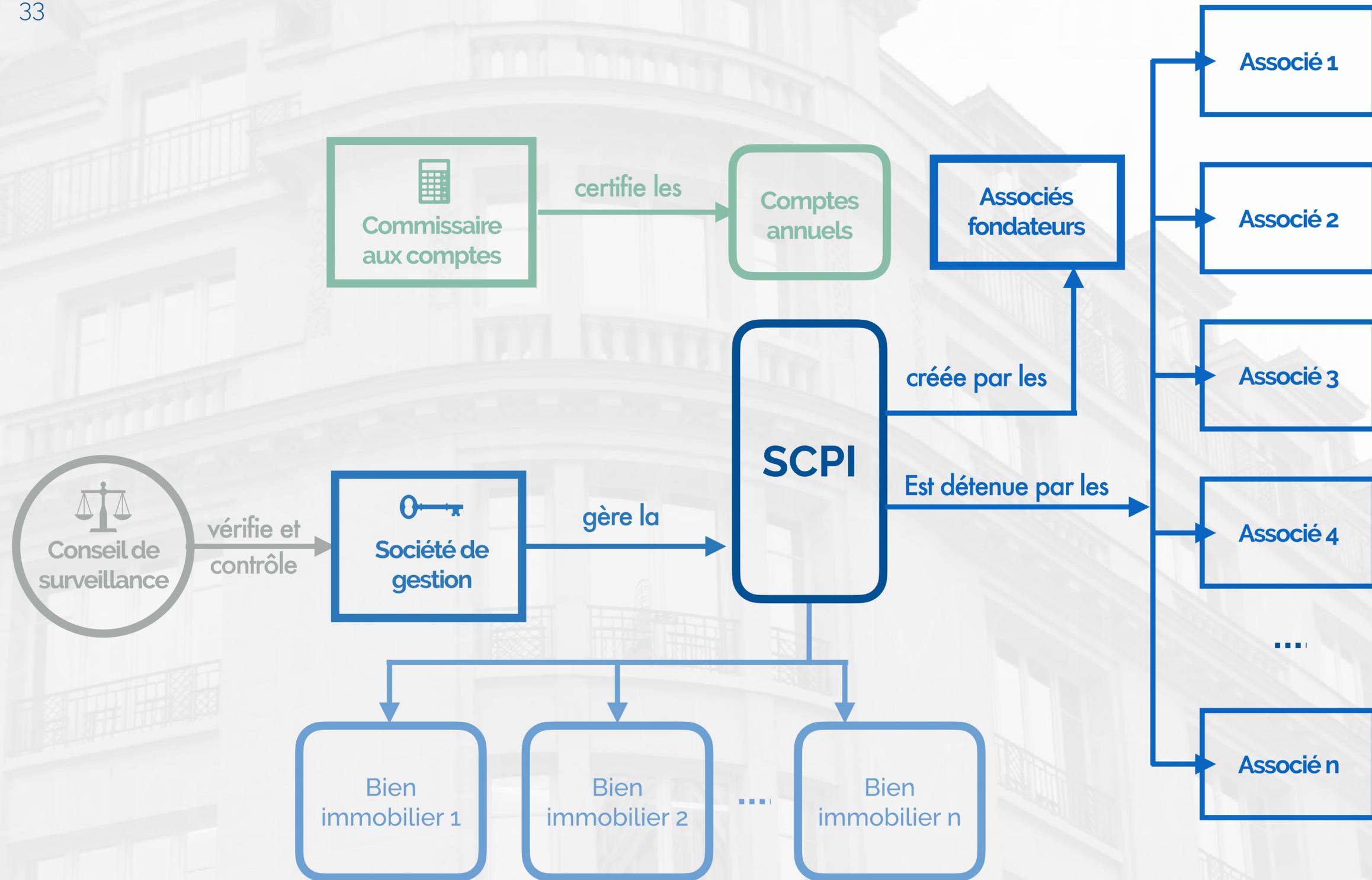
La durée de la fonction est prévue aux statuts et est généralement celle de la SCPI



Peut être révoquée par l'assemblée ou encore par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé







## L'expert immobilier externe



Nommé par l' AG pour une durée de **quatre ans**



Transmet chaque année à la société de gestion **l'évaluation de l'ensemble des immeubles** de la SCPI



Chaque immeuble fait l'objet d'une visite pour une **expertise** tous les cinq ans. Cette valeur d'expertise est ensuite actualisée chaque année.



## Le dépositaire



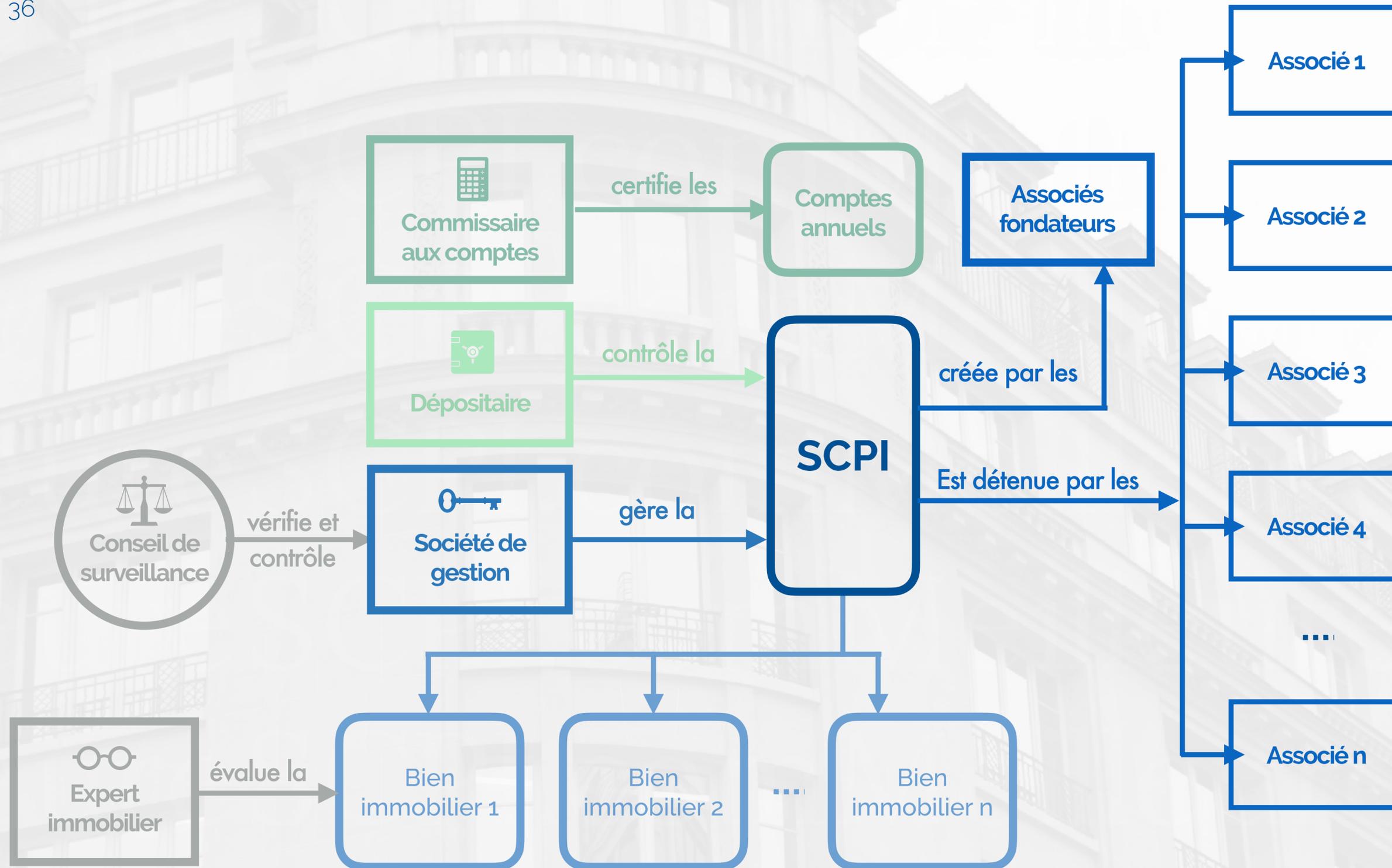
Conserve les actifs et suit l'évolution du passif



Contrôler le calcul de la valeur des parts ainsi que la régularité des décisions

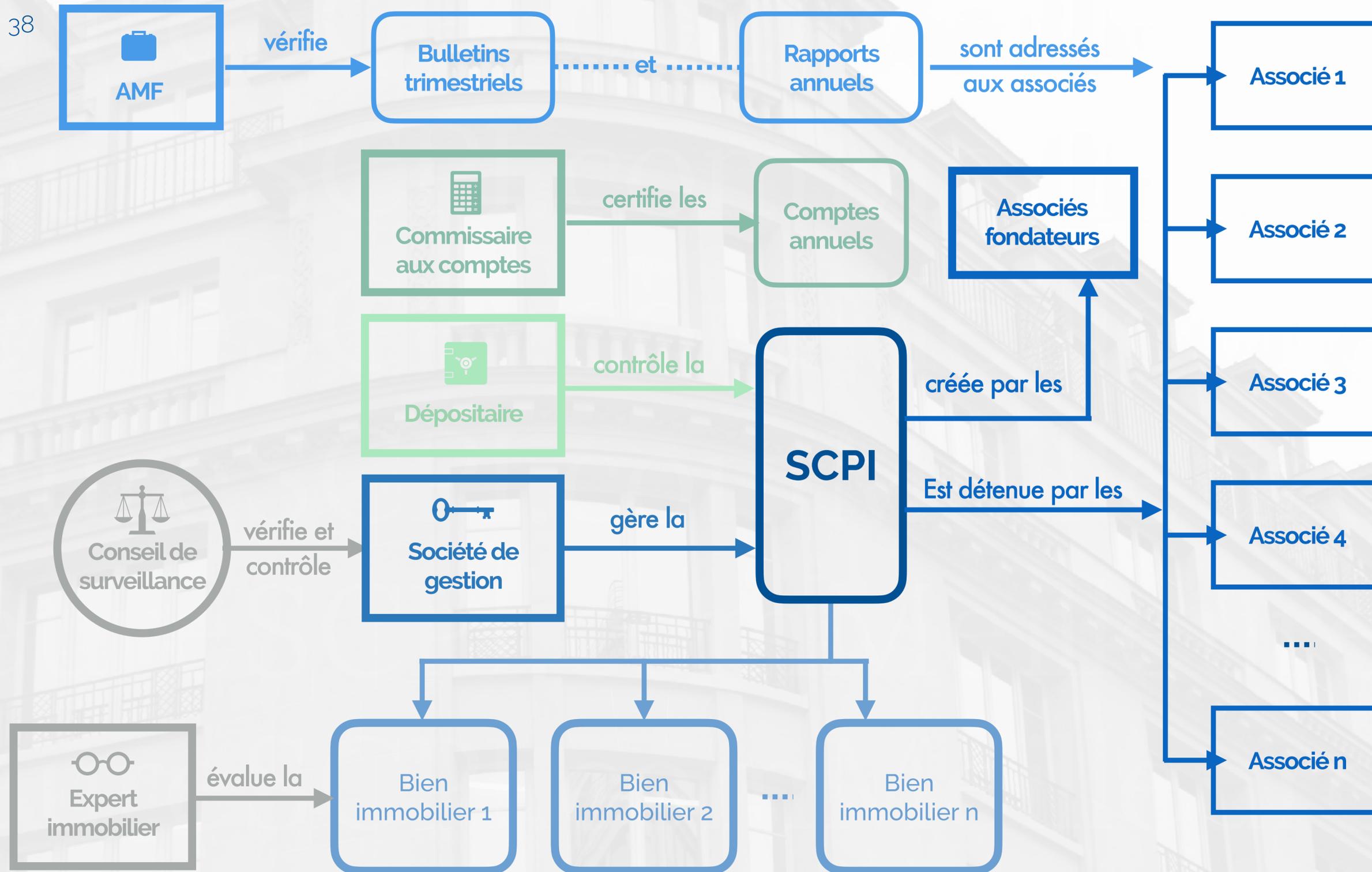


Sécurité supplémentaire aux porteurs de parts



## L' Autorité des Marchés Financiers (AMF)

- **Délivre les agréments** aux SCPI et à leur société de gestion
- **Contrôle les documents** destinés à l'information public
- **Veille à la régularité des opérations** effectuées sur les parts de SCPI
- **Fait respecter les obligations professionnelles** auxquelles sont astreintes les sociétés de gestion



# Un contrôle poussé

**Contrôle** de la SCPI effectué par :



**La société  
de gestion**



**Le conseil de  
surveillance**



**Le commissaire  
aux comptes**

L'ensemble de ces entités est soumis à **l'encadrement très strict** de l'**AMF** qui prône une réglementation **en faveur des investisseurs**.

# Les formes de SCPI

## SCPI à capital fixe

- Un **capital plafond** est inscrit dans les statuts. Pour l'atteindre, la société procède à des **augmentations de capital** successives.
- L'acquisition de parts est possible :
  - À l'occasion d'une augmentation de capital (**marché primaire**)
  - Entre deux augmentations de capital, sur le **marché secondaire**, en rachetant les parts d'un associé désireux de les céder

## Les SCPI à capital variable

- La SCPI peut émettre de nouvelles parts **à tout moment**, dans la limite du montant statutaire du capital.
- Pas de marché secondaire, sauf cas exceptionnel
- Le prix de souscription est alors défini par la société de gestion, en fonction de la valeur des actifs détenus par la SCPI. Ce prix oscille entre -10 % et +10 % de la valeur de reconstitution (valeur vénale des immeubles + trésorerie de la SCPI + frais et droits nécessaires à la reconstitution du patrimoine existant).

# L'INVESTISSEMENT EN PARTS DE SCPI

---

# Deux catégories de SCPI

**SCPI  
de rendement**

**SCPI  
Fiscales**

# Les différents types de SCPI de rendement



SCPI

Au moins **50%**  
de commerces

COMMERCES



SCPI

Au moins **50%**  
de bureaux

BUREAUX



SCPI

Aucune  
typologie d'actif  
n'excède  
50%  
du patrimoine

Au  
moins 3  
classes  
d'actifs

DIVERSIFIEES

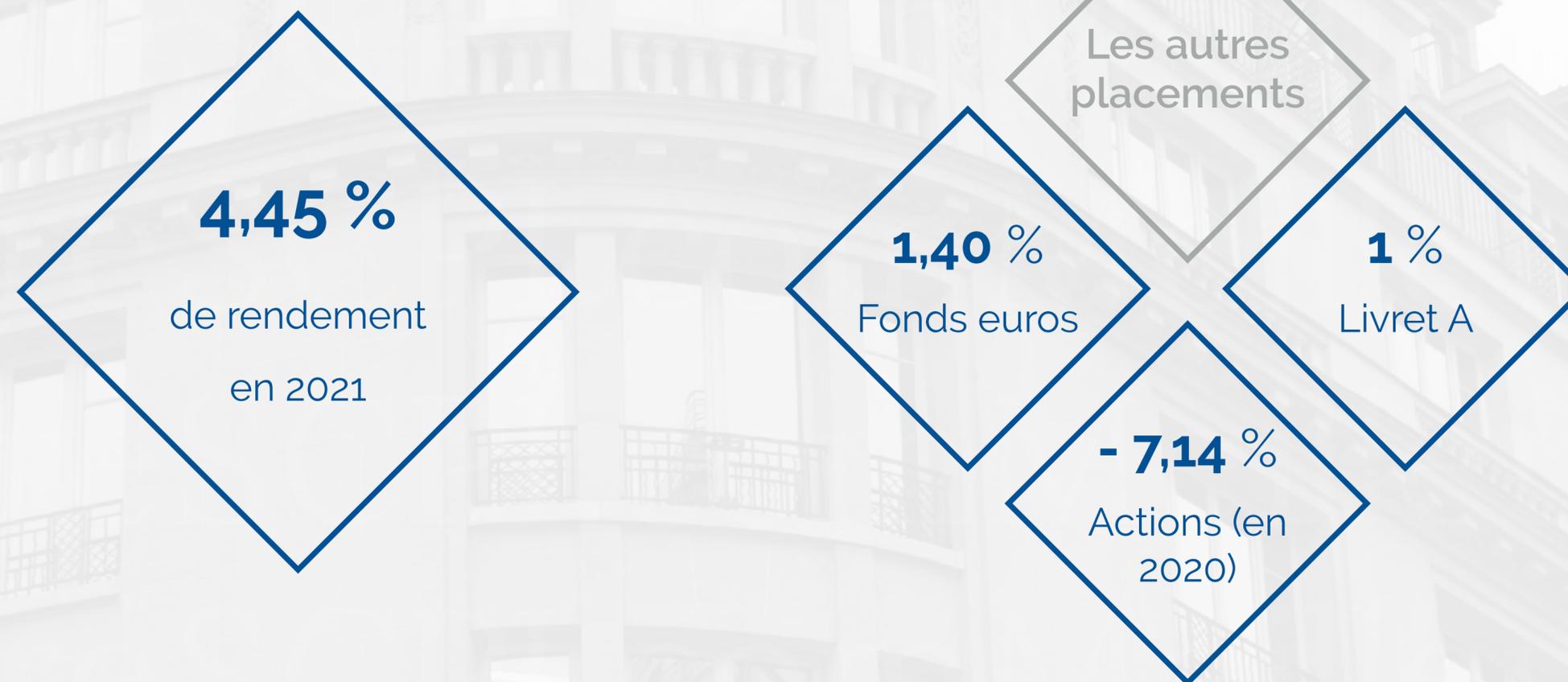


SCPI

Une typologie  
d'actif  
immobilier

SPECIALISEES  
(Santé, logistique,  
hôtel...)

# Les performances des SCPI



# Les avantages d'investir en SCPI



**INVESTISSEMENT**  
dès 180 €



**RENDEMENT**  
net et performant



**REPARTITION**  
optimisée  
du risque



**GESTION**  
courante  
déléguée



**TRANSPARENCE**  
de l'information

# Les risques d'investir en SCPI



# L'acquisition des parts de SCPI

- **Durée d'engagement** : comme en immobilier direct, l'investissement en parts de SCPI doit être considéré comme un placement long-terme. Il est en général conseillé d'attendre au moins huit ans pour amortir les frais de souscriptions.
- **SCPI à capital fixe** : on souscrit des parts nouvelles sur le marché primaire jusqu'à ce que l'intégralité du capital soit placée auprès du public (la souscription peut toutefois être réouverte en cas d'augmentation de capital). Ensuite, les seules acquisitions possibles se font sur le marché secondaire.
- **SCPI à capitale variable** : il n'existe pas à proprement parler de marché secondaire. L'acheteur souscrit des parts nouvelles émises par la société et le revendeur restitue ses parts à la société, qui les reprend pour leur valeur de retrait et les annule.

# Les modalités de frais d'acquisition

		Frais de souscription	Frais de cession	Droits d'enregistrement
SCPI à capital fixe	Primaire	Frais compris dans le prix d'une part		
	Secondaire		A ajouter au prix net vendeur à la charge de l'acquéreur	A ajouter au prix net vendeur (5%, min. 25€)
SCPI à capital variable	Primaire	Frais compris dans le prix d'une part		

# Les différentes façons d'investir



CRÉDIT



COMPTANT



DÉMEMBREMENT



ASSURANCE-VIE

# Les différentes façons d'investir

↳ Choisir la formule d'achat qui vous convient le mieux

	 Au comptant	 À crédit	 En démembrement (Nue-propriété)	 En démembrement (Usufruit)	 En assurance-vie	 Par versements programmés
Simplicité d'acquisition	◆◆◆	◆◆	◆◆	-	-	◆◆
Revenus immédiats	◆◆◆	-	-	◆◆◆	◆◆	◆◆◆
Revenus à moyen terme	◆◆◆	◆◆	◆◆◆	-	◆◆	◆◆◆
Fiscalité avantageuse	-	◆	◆◆◆	◆◆	◆◆	-
Liquidité	◆	◆	-	-	◆◆	◆

- Très faible    ◆ Faible    ◆◆ Moyen    ◆◆◆ Bien

# LE DÉMEMBREMENT AVEC LES SCPI

---

# Le démembrement

- Le droit de propriété est défini par l'article 544 du Code Civil. Il est constitué de trois prérogatives :
  - l'usus (le droit d'utiliser la chose),
  - le fructus (le droit d'en percevoir les revenus),
  - l'abusus (le droit de la vendre ou de la donner).
- Ce droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement, qui consiste à dissocier la **nue-propriété** (abusus) de **l'usufruit** (usus et fructus).
- L'usufruit est par nature **temporaire** (il peut être viager ou à terme fixe). A la fin de la période de démembrement, **l'usufruit s'éteint** et le **nu-propriétaire** recouvre la **pleine propriété** du bien.

# Le démembrement

Le droit de propriété est réparti entre deux personnes



Nu-proprétaire



**Nu-proprété :**  
Fait d'être propriétaire d'un bien sans pouvoir l'utiliser



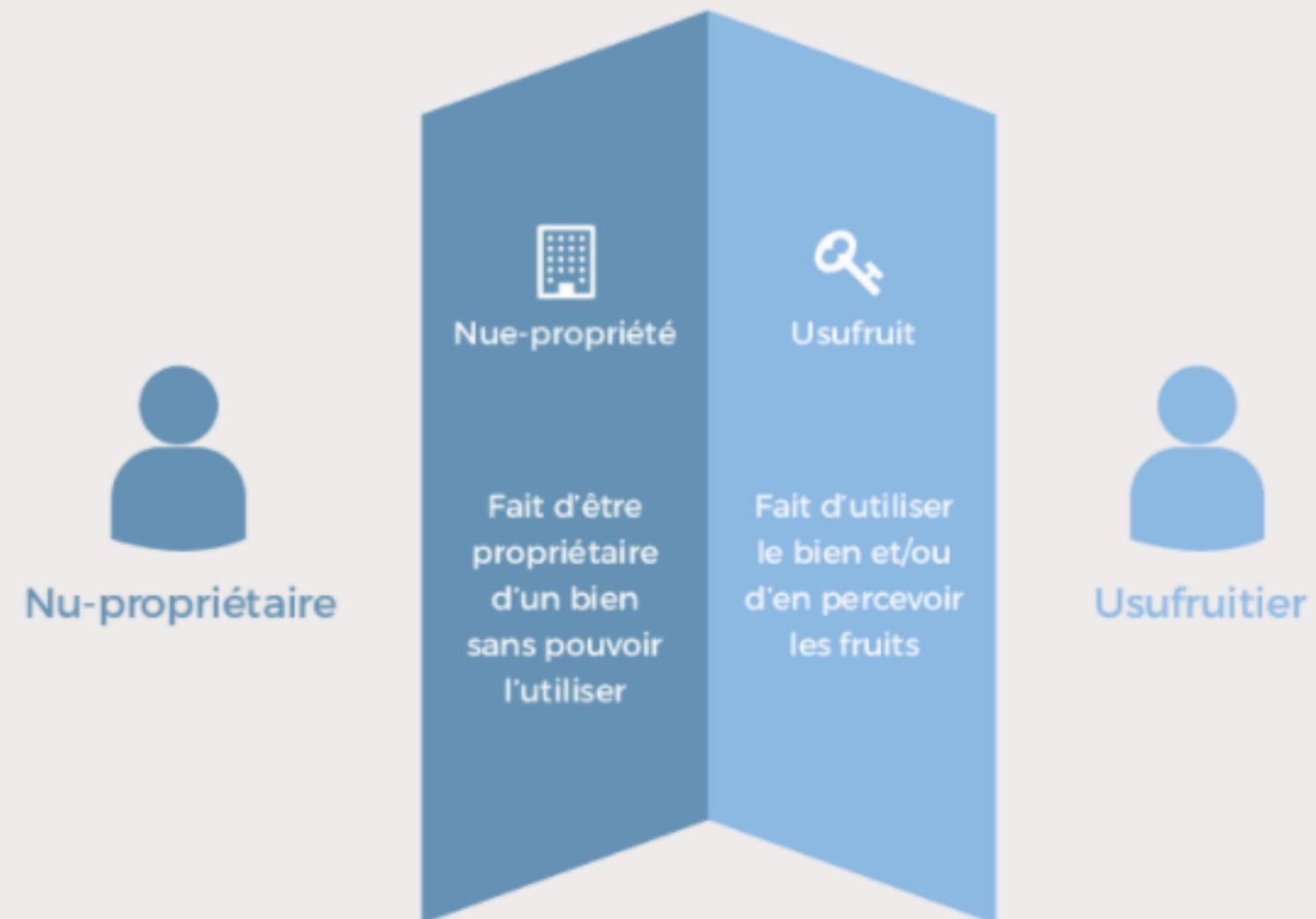
Usufruitier



**Usufruit :**  
Fait d'utiliser le bien et/ou d'en percevoir les fruits

# Le démembrement

**LE DROIT DE PROPRIÉTÉ EST RÉPARTI  
ENTRE DEUX PERSONNES**



# Les deux types de démembrement temporaires



## DÉMEMBREMENT VIAGER

Dans un démembrement viager, si la date de début est connue (convention de démembrement), la date de fin ne l'est pas. Le démembrement s'éteint au décès de l'usufruitier.



## DÉMEMBREMENT À TERME FIXE

Dans un démembrement terme fixe, la date de début et la date de fin sont connues et indiquées dans la convention de démembrement. Le démembrement est engagé pour une durée précise.

# Les deux types de démembrement temporaires

## DÉMEMBREMENT À TERME FIXE

Dans un démembrement à terme, la date de début et la date de fin sont connues et indiquées dans la convention de démembrement. Le démembrement est engagé pour une durée précise.

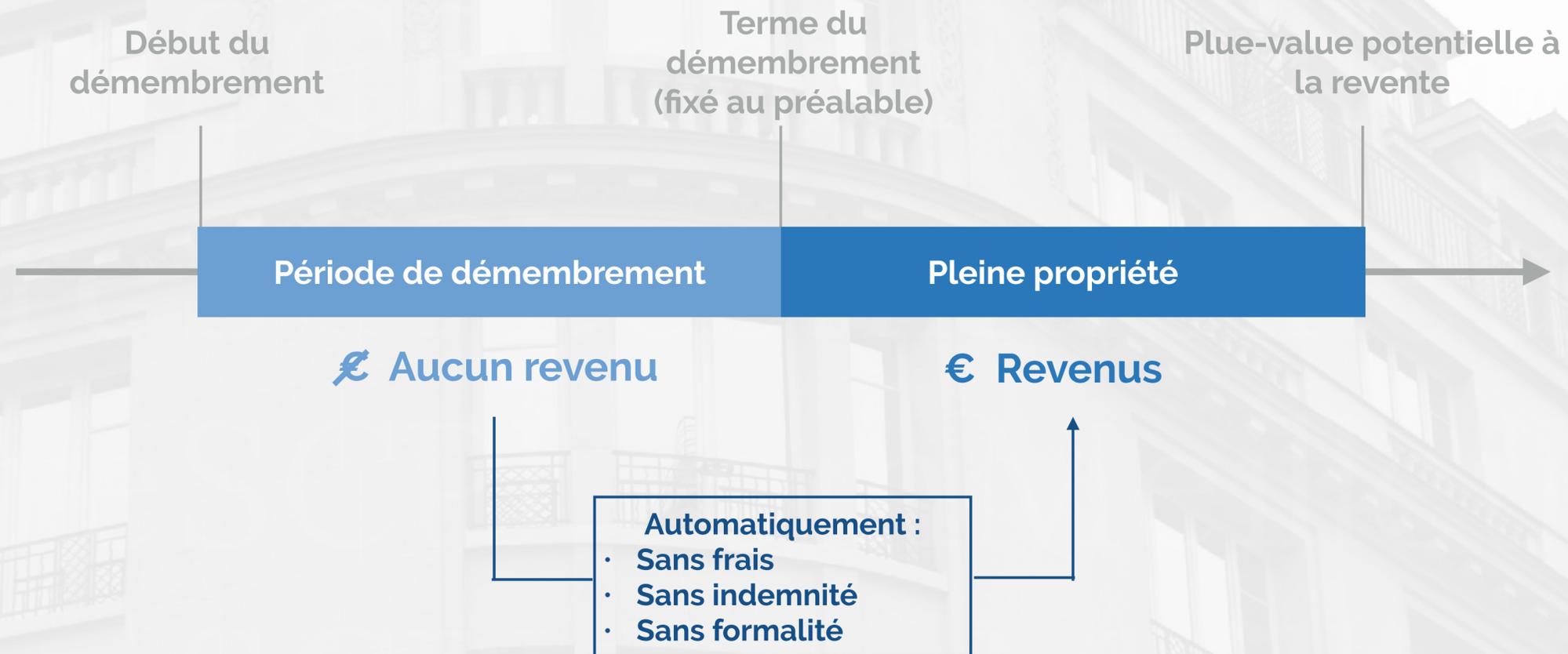
**Terme :** connu

## DÉMEMBREMENT VIAGER

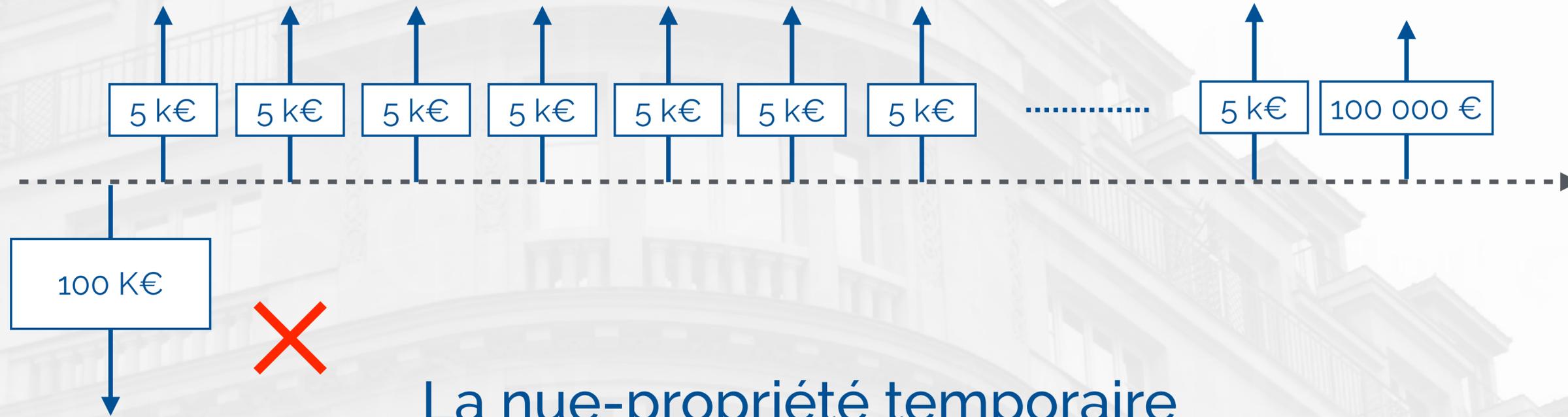
Dans un démembrement viager, si la date de début est connue (convention de démembrement), la date de fin ne l'est pas. Le démembrement s'éteint au décès de l'usufruitier.

**Terme :** inconnu

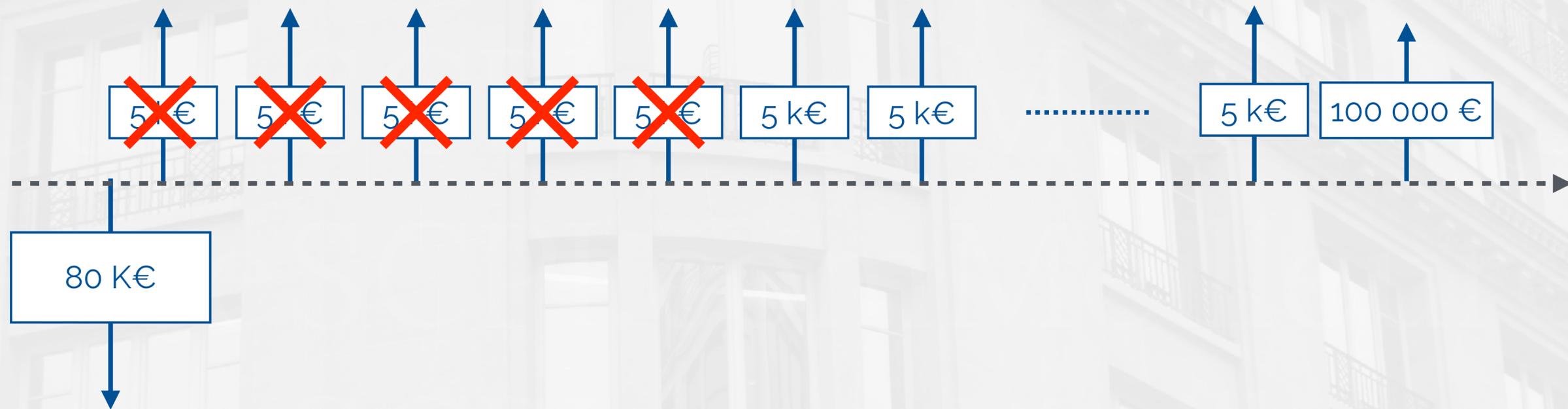
# La nue-propriété temporaire



# Rappel sur la pleine propriété



# La nue-propriété temporaire



# La nue-propriété temporaire

+

## AVANTAGES

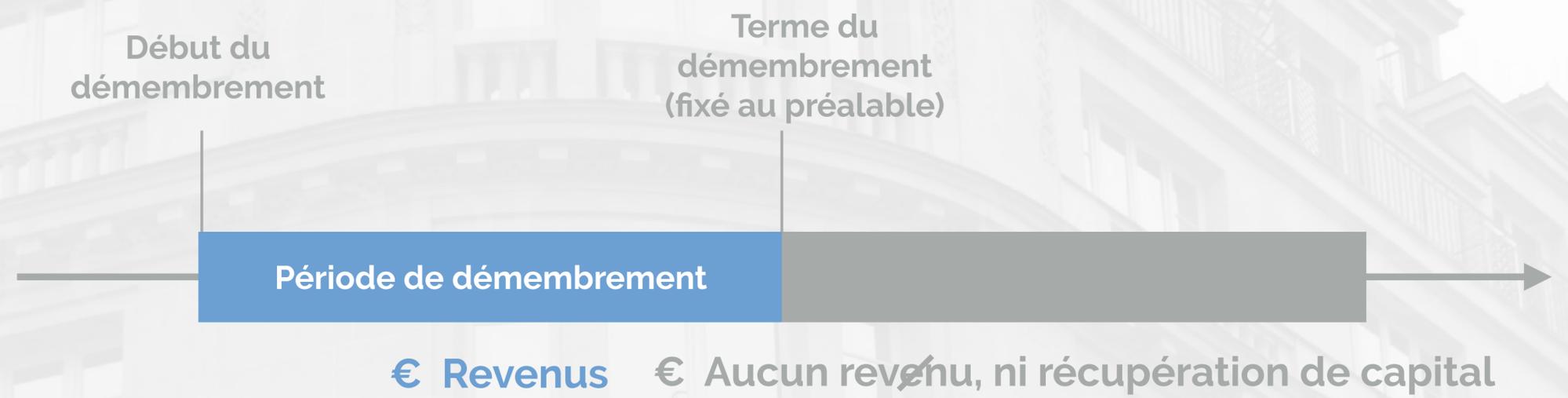
- Acquisition des parts avec une décote (20% à 40% en fonction des clés de répartition),
- Frais de souscription réduits,
- Pas d'alourdissement de la fiscalité (absence de dividendes et la nue-propriété n'entre pas dans la base imposable à l'impôt sur la fortune),
- Potentiel de revalorisation des parts,
- À la fin du démembrement, récupération sans frais de la pleine propriété des parts.

-

## INCONVÉNIENTS

- Possibilité de revente très réduite pendant la période de démembrement,
- Absence de revenus pendant la période de démembrement,
- Possibilité de perte en capital

# L'usufruit temporaire



# L'usufruit temporaire



## AVANTAGES

- Acquisition des flux futurs,
- Perception de la totalité des revenus pendant une durée temporaire,
- Possibilité de neutraliser les revenus grâce à un déficit foncier préexistant pour les personnes physiques,
- Potentiel de revalorisation des loyers,
- Pas de risque en capital,
- Amortissement de la valeur des parts de SCPI afin de réduire l'impôt sur les sociétés, pour les personnes morales.



## INCONVÉNIENTS

- Poids de la fiscalité (en fonction du régime fiscal, les revenus sont imposés à l'impôt sur le revenu et éventuellement à l'ISF, ou à l'impôt sur les sociétés),
- Pas de potentiel de revalorisation des parts,
- Risque d'absence de rendement,
- Liquidité très réduite.
- Imposable à l'IFI pour la valeur des parts en pleine-propriété

# Le calcul de la valeur des parts en démembrement temporaire

Le prix de souscription des parts de SCPI est réparti entre le nu-propiétaire et l'usufruitier

Plus le TDVM prévisionnel est élevé, plus la valeur de la nue-propiété sera faible et celle de l'usufruit élevée, et inversement

Nom de la SCPI	Société de gestion	Type de SCPI	Prix de la part (pleine-propiété)	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans
Activimmo	Alderan	(V)	610,00 €	86,50%	82,00%	78,00%	75,00%	72,00%	70,00%	67,00%	65,00%
Aestiam Cap'Hebergimmo	Aestiam	(V)	265,00 €	87,50%	84,00%	80,50%	77,50%	74,50%	72,00%	69,00%	67,50%
Aestiam Pierre Rendement	Aestiam	(V)	960,00 €	88,00%	84,50%	80,50%	79,00%	74,00%	73,00%	70,50%	68,00%
Aestiam Placement Pierre	Aestiam	(V)	350,00 €	88,50%	85,00%	81,50%	78,50%	75,50%	72,50%	70,00%	68,00%
Affinités Pierre	Groupama Gan REIM	(F)	250,00 €	89,00%	85,00%	81,00%	78,00%	75,00%	73,00%	70,50%	68,00%
Altixia Cadence XII	Altixia	(V)	200,00 €	87,00%	83,00%	79,00%	76,00%	73,00%	71,00%	68,00%	66,00%
Altixia Commerces	Altixia	(V)	200,00 €	87,50%	83,50%	79,50%	76,50%	73,50%	71,50%	68,50%	66,50%
Atream Hôtels	Atream	(V)	1000,00 €	87,50%	85,00%	80,00%	77,00%	74,00%	71,00%	69,00%	67,00%
Buroboutic	Fiducial Gérance	(V)	267,00 €	89,50%	86,00%	82,50%	80,50%	77,00%	75,50%	73,50%	69,50%
Cap Foncières et Territoires	Foncières & Territoires	(V)	250,00€	89,00%	85,00%	80,00%	78,00%	74,00%	73,00%	70,50%	67,00%
Cœur de Régions	Sogenial	(V)	620,00 €	86,50%	82,50%	78,00%	75,00%	73,00%	70,00%	67,00%	64,50%
Cœur de Ville	Sogenial	(V)	200,00 €	87,50%	84,00%	80,00%	76,50%	73,00%	71,50%	70,00%	67,00%
Corum Origin	Corum AM	(V)	1 090,00 €	84,00%	80,00%	76,00%	73,00%	70,00%	67,00%	64,00%	62,00%
Corum XL	Corum AM	(V)	189,00 €	86,00%	83,00%	79,00%	77,00%	74,00%	72,00%	70,00%	68,00%
<b>MOYENNE</b>				<b>88,23%</b>	<b>84,74%</b>	<b>80,99%</b>	<b>78,27%</b>	<b>75,19%</b>	<b>73,07%</b>	<b>70,78%</b>	<b>68,39%</b>

Valeurs au 15 mars 2021, qui sont susceptibles d'évoluer à tout moment. Document non contractuel et confidentiel.



Module 2

# Analyse du marché des SCPI

# Principaux acteurs sur le marché



# Sommaire

La qualité des actifs immobiliers

Les critères pour analyser les SCPI

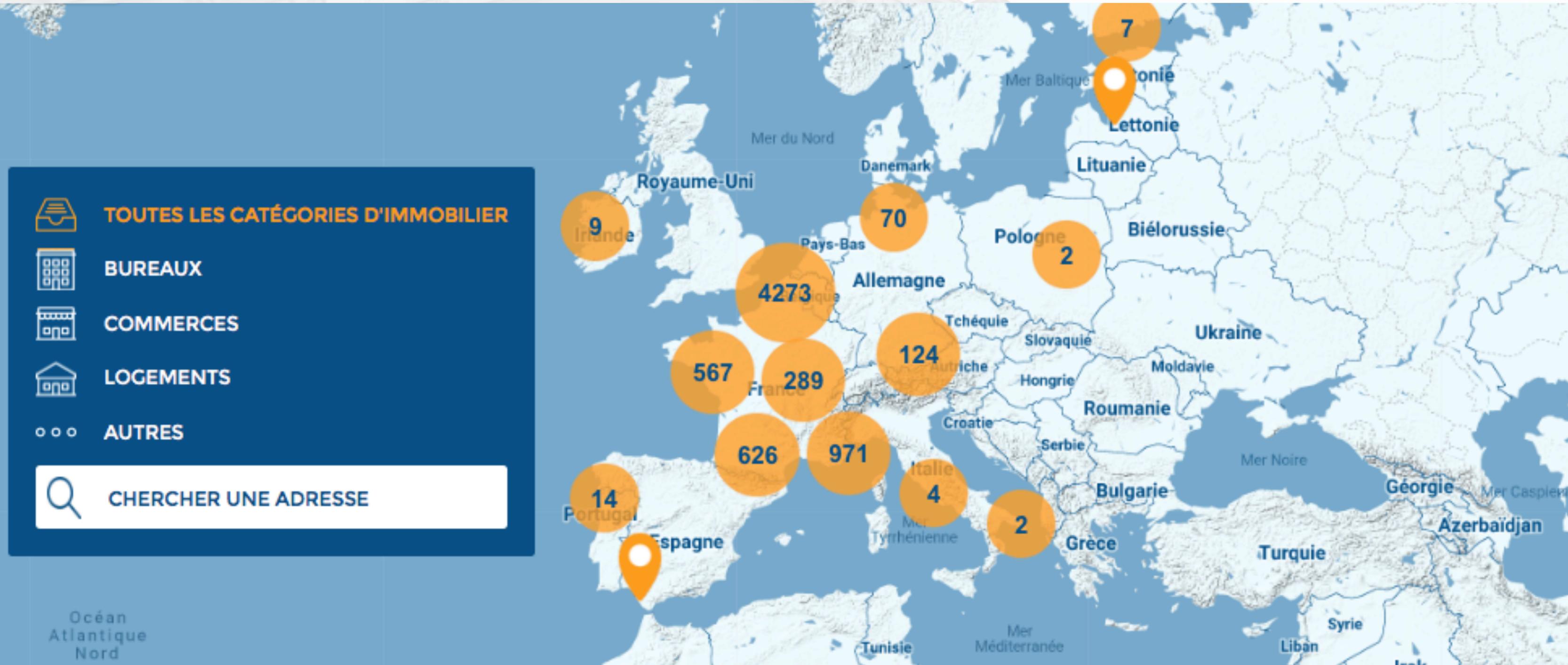
La prise de participation des SCPI dans des SCI et des OPPCI

An aerial view of a city skyline, likely Paris, with a blue overlay. The image shows a dense urban landscape with numerous buildings, including several prominent skyscrapers in the background. The sky is filled with soft, white clouds. The overall tone is a uniform blue, which serves as a background for the white text.

01

Critères d'analyse des SCPI  
La qualité des actifs immobiliers

# Patrimoine immobilier



# Patrimoine immobilier



3 Impasse Henry le Châtelier Mérignac 33700 France Socotec

Modifier

  
**Bureaux**  
TYPOLOGIE

  
**1 508,00 m2**  
SURFACE

  
**SCPI Aedificis**  
PROPRIÉTAIRE(S)

  
**18/12/2021**  
DATE D'ACQUISITION

**%**  
N/C  
RENDEMENT

**€**  
**2,97 M€**  
actes en mains  
PRIX D'ACHAT

## Commentaire :

Le bien est situé à Mérignac (Nouvelle-Aquitaine), France.

Cet immeuble de bureaux est situé à MERIGNAC, commune limitrophe de BORDEAUX. Construit en 2008, proche de l'aéroport de Mérignac il bénéficie de la proximité des transports en commun (lignes de bus, future station « Lindbergh » du Tramway ligne A) et des accès routiers. L'immeuble est occupé en totalité par la SOCOTEC, groupe Français créé en 1929 spécialisé dans le conseil en maîtrise des risques et en amélioration des performances. Cet ensemble immobilier se trouve au cœur du parc tertiaire bordelais du « Millénium » dans un environnement économique dynamique porté par des entreprises de grande notoriété comme EDF, Vinci Energies ou Siemens.

## // ENVIRONNEMENTS SOCIAUX-ÉCONOMIQUES DE L'ACTIFS

DÉMOGRAPHIE

ÉQUIPEMENTS

TRANSPORTS

CONNECTIVITÉ

ÉDUCATION

SÉCURITÉ

POLLUTION

TOURISME

SOURCES

 70 317

NOMBRE DE PERSONNES 15-64

 52 320

NOMBRE D'EMPLOIS

 37 372

NOMBRE DE LOGEMENTS

 4 623

NOMBRE DE CHÔMEURS 15-64

 22 257 €

MÉDIANE DE NIVEAU DE VIE

 34 418

NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

 9,83 %

TAUX DE CHÔMAGE

 11,00 %

TAUX DE PAUVRETÉ

 92,10 %

% DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



02

Critères d'analyse des SCPI  
15 indicateurs clés

# 15 critères clé

## Indicateurs qualitatifs

Capitalisation  
Volume d'actif moyen  
Dynamique de la collecte  
Cohérence collecte-investissement  
Liquidité des parts

## Indicateurs de performance

Taux de distribution sur valeur de marché  
Variation moyenne du prix de part  
Taux d'occupation financier  
Report à nouveau  
Décote à l'achat

## Capacité à performer dans le futur

Plus-value potentielle  
Stabilité des dividendes versés  
Stabilité du taux d'occupation financier  
Stabilité des réserves  
Endettement

An aerial view of a city skyline, likely Paris, with a dense cluster of skyscrapers in the background and a grid of buildings in the foreground. The entire image is overlaid with a semi-transparent red color. The text is centered in the upper half of the image.

A  
Critères d'analyse des SCPI  
15 indicateurs clés  
Indicateurs qualitatifs

# 15 critères clé

## Capitalisation

La **capitalisation** d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa **valeur de marché**

1 SCPI > **4Md€**  
6 SCPI > **3 Md€ - 4Md€**  
4 SCPI > **2 Md€ - 3 Md€**  
24 SCPI > **500 M€ - 2 Md€**  
44 SCPI > **50 M€ - 500 M€**  
24 SCPI < **50 M€**

au 30/06/2021

C'est le produit d'un **nombre de parts émises** à une date par le **prix d'achat de la part** à cette même date

Plus la capitalisation de la SCPI est **importante**, meilleure est la **diversification des actifs**, la **dispersion des risques** et la **liquidité des parts**

Préférence pour les SCPI avec une capitalisation supérieure à **150 millions d'euros**

# 15 critères clé Actif Moyen

**Actif moyen**  
représente la stratégie  
des acquisitions  
immobilières de la  
SCPI.

Acquisition moyenne

**6,2 M €**

en 2020

C'est le produit de division de la **valeur vénale** du patrimoine (établi par un expert immobilier) à la fin d'année par le **nombre des actifs immobiliers détenus** à cette même date

Plus l'actif moyen est important moins le portefeuille immobilier est mutualisé.

Préférence pour les SCPI avec la taille d'un **actif moyen modéré** compris aux alentours de 15 millions d'euros.

# 15 critères clé Collecte

Capacité de collecte annuelle

**50 - 435 M €**

en 2020

**Collecte** reflète la capacité de la SCPI d'augmenter sa taille

Il s'agit de l'ensemble des **souscriptions** qui viennent augmenter le capital ou compenser la sortie d'un porteur de parts (**retraits**).

Le montant des **augmentations de capital** est calculé avec le prix de souscription.

Préférence pour les SCPI avec la collecte **croissante**. Baisse de collecte et décollecte à éviter.

# 15 critères clé

## Cohérence sur investissements



Collecte non-investie

**1,05%**

de la capitalisation du marché  
soit **74,55 M€**

au 30/06/2021

**Sommes restant à investir** mesurent la capacité d'investissement de la SCPI

La société de gestion doit avoir une **stratégie d'investissement** efficace afin d'investir la totalité de la collecte.

Une SCPI en retard sur ses investissements (c'est à dire avec plus de 15% de sa capitalisation à investir) est à éviter.

À l'inverse, une SCPI en avance sur ses investissements n'a plus qu'à collecter pour financer ses nouveaux investissements.

# 15 critères clé

## Liquidité

Taux de rotation moyen

# 1,53%

de la capitalisation du marché  
soit **1,03 Md€**

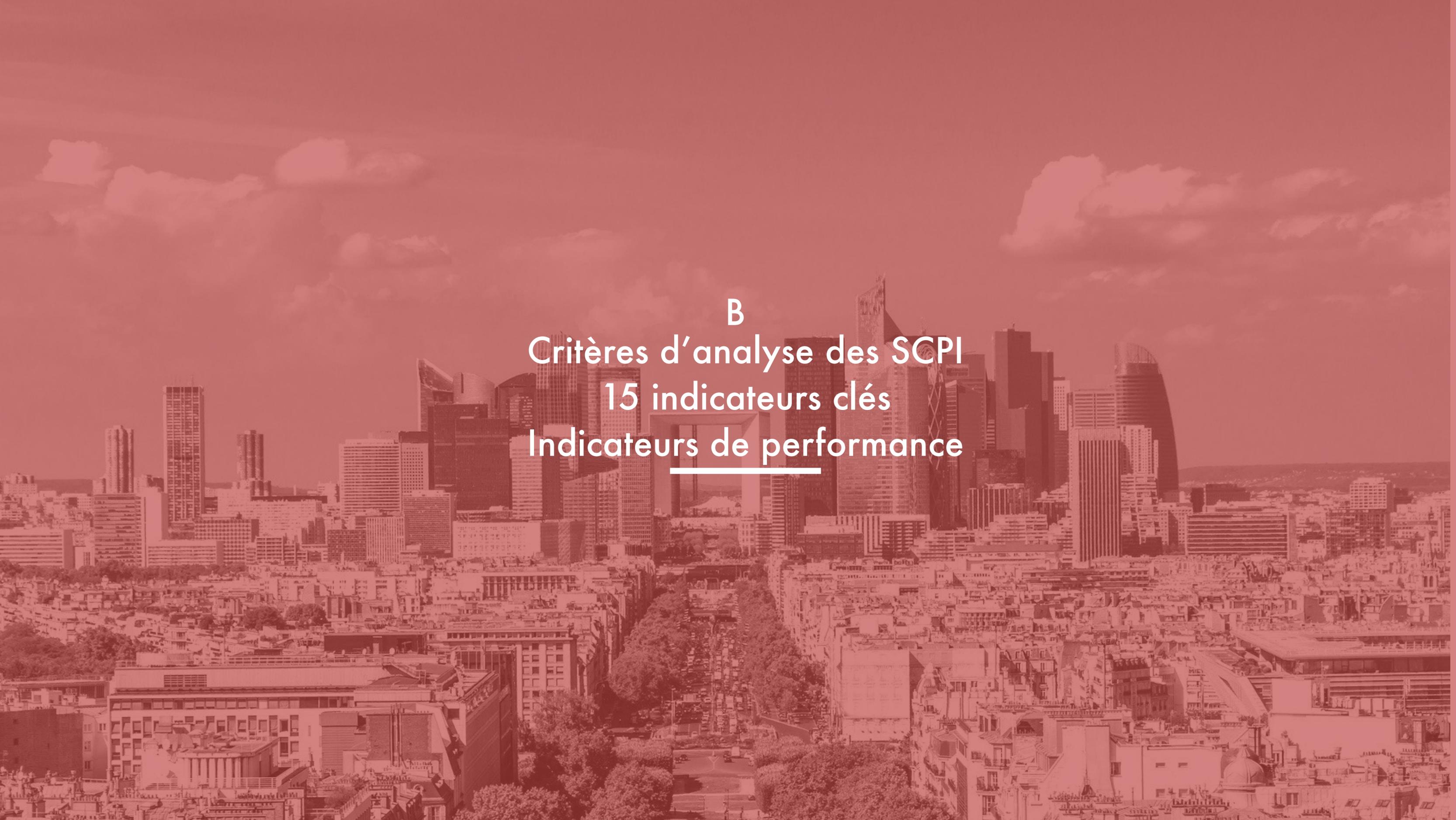
en 2020

La **liquidité** des parts  
d'une SCPI peut se  
faire que si un autre  
associé la rachète

Plus les parts sont **liquides** plus il est  
**facile** de les revendre rapidement.

Si la liquidité des parts est **mauvaise**, il  
sera plus **difficile** de récupérer l'argent  
de son investissement dans des délais  
raisonnables.

Préférence pour les SCPI à capital  
variable avec la collecte **croissante**  
sinon sur capital fixe des SCPI avec le  
marché secondaire bien animé.

An aerial view of a city skyline, likely Paris, with a dense cluster of skyscrapers in the background and a grid of buildings in the foreground. The entire image is overlaid with a semi-transparent red color. The text is centered in the upper half of the image.

B  
Critères d'analyse des SCPI  
15 indicateurs clés  
Indicateurs de performance

# 15 critères clé TDVM

Le **TDVM** est le Taux de Distribution sur Valeur de Marché

TDVM  
**4,20 %**

en 2020

C'est le rapport entre le **dividende versé** au titre d'une année (en pleine jouissance) et le **prix moyen de la part** au titre de cette même année

Un taux élevé est un bon signe concernant la performance de la SCPI

# 15 critères clé VPM

Le **VPM** est la  
Variation du Prix  
Moyen de la part

VPM  
**1,08 %**

en 2020

Le VPM est une mesure de l'évolution des prix d'une SCPI. Il est déterminée sur la **base des prix acquéreurs moyens** annuels (frais et droits inclus) et non plus sur celle des prix constatés au premier janvier.

L'AMF oblige les gérants de SCPI de garder le prix des parts toujours entre **-10 % et +10 % de la valeur de reconstitution** du patrimoine immobilier concerné.

# 15 critères clé TOF

Le **TOF** est le Taux  
d'Occupation  
Financier

TOF  
**88,72 %**

Au 31/12/2020

C'est le rapport entre les **loyers facturés** et l'ensemble des **loyers facturables** par la SCPI (si l'ensemble du patrimoine était loué)

Un taux d'occupation **trop bas** pèse beaucoup sur les **résultats** de la SCPI à court terme sur les **dividendes versés**

Préférence pour les SCPI qui affichent un TOF supérieur à sa catégorie.

# 15 critères clé RAN

RAN

**108,24 jours**

en 2019

Le **RAN** (le Report à Nouveau) mesure le niveau des réserves

Les **réserves** d'une SCPI permettent d'**anticiper les baisses de revenus locatifs** (dus à une baisse des loyers ou une vacance importante) et **maintenir des distributions futures**.

L'objectif de ces réserves est de **stabiliser les dividendes versés** dans les prochaines années. C'est donc un indicateur qui permet d'anticiper la régularité d'un dividende.

Il faut que le report à nouveau de la SCPI soit au minimum de **30 jours**.

# 15 critères clé DÉCOTE

Relation entre le prix  
de la part et **valeur  
de reconstitution**  
du patrimoine

Décote

**4,95%**

- 31,31% ↔ 21,26%

au 31/12/2018

Lorsque le pourcentage (prix acquéreur/  
valeur de reconstitution) est **inférieur à 100%**,  
cela signifie que le prix de la part est attractif  
(**décote**) puisqu'il ne suffirait pas à  
reconstituer le patrimoine.

A contrario, si le pourcentage est **supérieur à  
100%**, cela veut dire que la valeur de la part  
permettrait de reconstituer plus que la valeur  
du patrimoine (**surcote**)

**Valeur de reconstitution** correspond à la  
valeur de réalisation augmentée du montant  
des frais estimés nécessaires pour  
reconstituer le patrimoine

An aerial view of a city skyline, likely Paris, with a dense cluster of buildings and a prominent skyscraper. The image is overlaid with a semi-transparent red filter. The text is centered in the upper half of the image.

C  
Critères d'analyse des SCPI  
15 indicateurs clés  
Capacité à performer dans le futur

# 15 critères clé Plus-values

**Plus-value** potentielle  
mesure la qualité des  
investissements  
réalisés

Plus-value globale  
**10,75 Md€**  
soit 17,72%

Au 31/12/2019

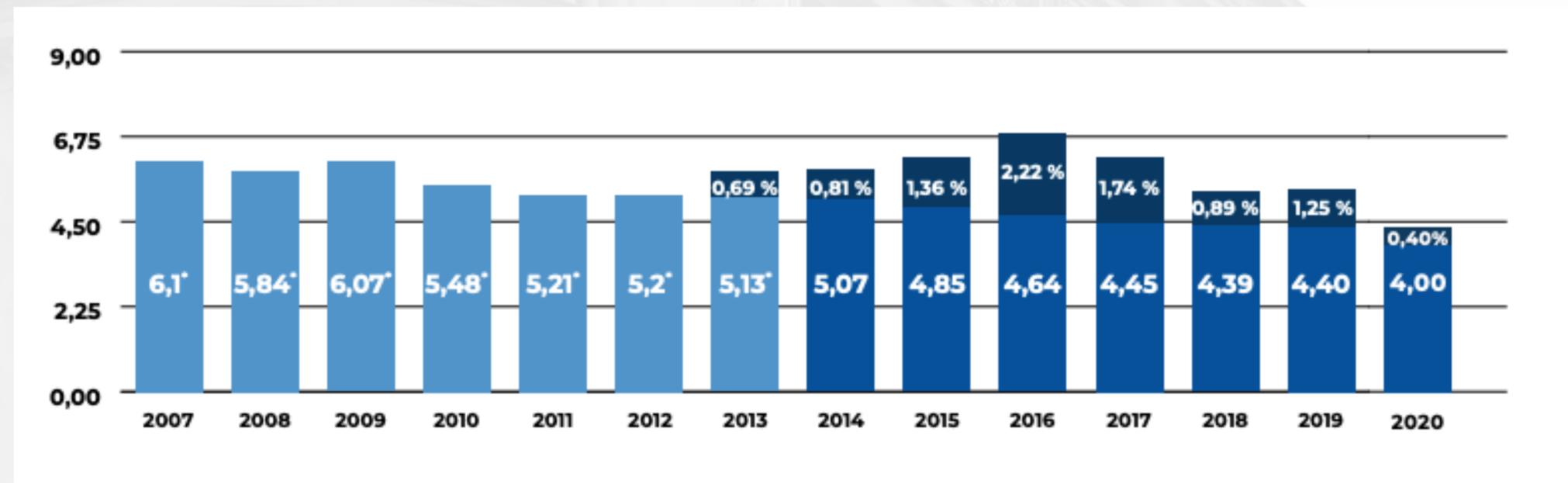
C'est l'écart entre **valeur d'expertise** de patrimoine de la SCPI et sa **valeur historique de l'acquisition**. Facteur de temps et l'âge de la SCPI sont également à prendre en considération.

Les plus-values réalisées lors de la revente des actifs ouvrent la possibilité de **distribution exceptionnelle** auprès des associés de la SCPI. Cette plus-value peut aussi approvisionner des réserves de la SCPI.

# 15 critères clé

## STABILITÉ DES DIVIDENDES

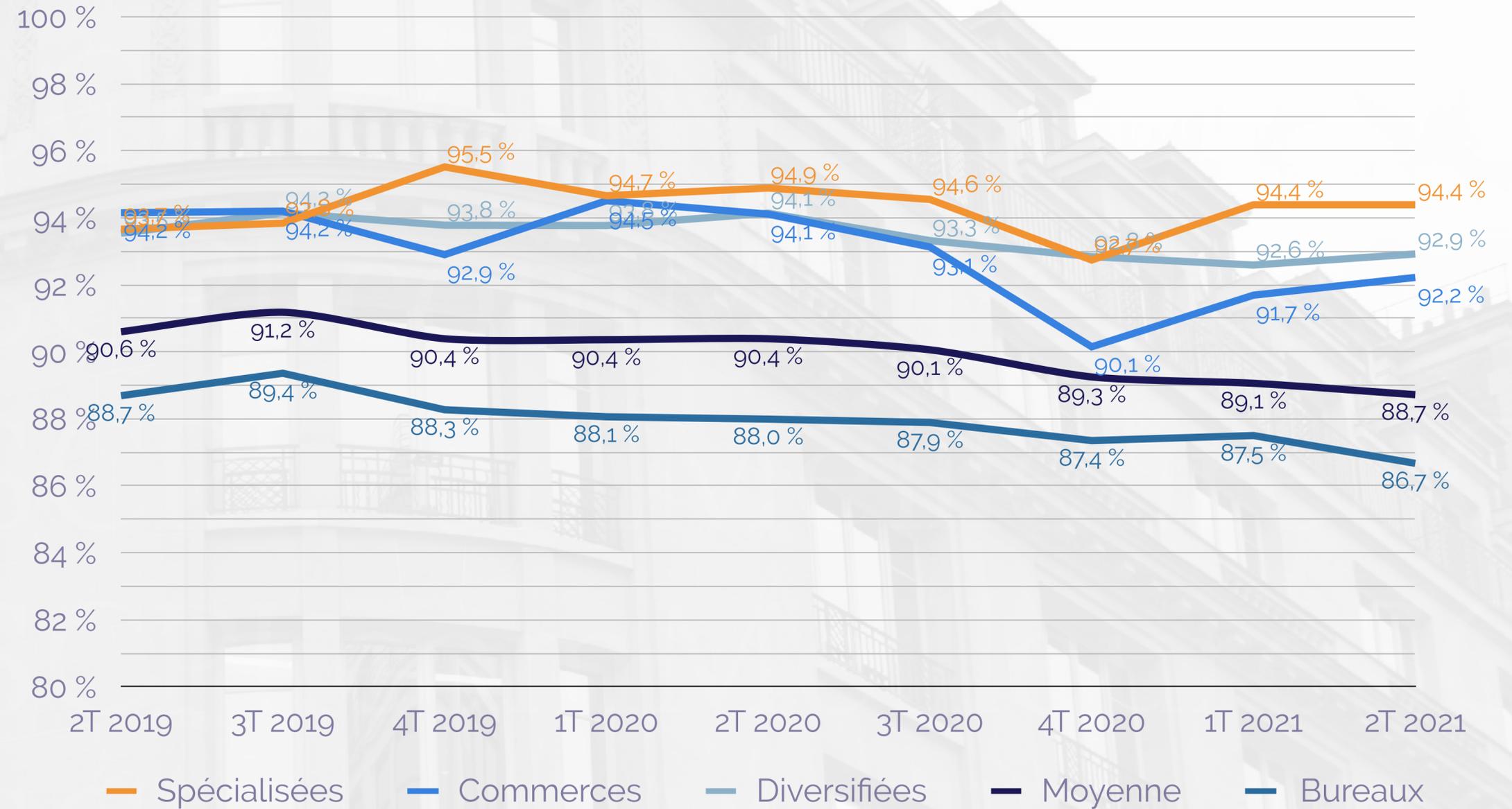
Stabilité des **dividendes** traduit une pertinence d'une stratégie d'investissement et une politique de distribution



# 15 critères clé

## STABILITÉ DU TOF

Stabilité du **TOF**  
assure la pérennité  
des loyers



# 15 critères clé

## STABILITÉ DE RÉSERVES

Stabilité des  
réserves

RAN global

**573 M€**

soit une augmentation de  
15,29% sur 1 an

Au 31/12/2019

Le report à nouveau est une provision qui permet à la société de gestion de **faire face aux aléas de la gestion locative** (baisse des loyers, perte d'un locataire important, etc.). En fin d'exercice, une partie des recettes de la SCPI peut être mise en réserve. Cet indicateur permet de stabiliser les dividendes versés sur le long terme.

Distribution importante des réserves est à éviter.

# 15 critères clé ENDETTEMENT

Endettement

Endettement moyen

**17,71%**

soit 7,97 Md€

Au 31/12/2020

L'environnement économique actuel encourage les sociétés de gestion de s'endetter pour profiter de **l'effet du levier**.

Dans ce contexte l'endettement moyen des SCPI connaît une forte **tendance croissante**. LTV moyen reste néanmoins toujours relativement faible par rapport aux autres véhicules d'investissement immobilier.

Préférence pour des SCPI affichant un LTV inférieur à 20%

# Endettement au 31/12/2020

**17,71 %**

**Ratio d'endettement moyen au 31/12/2020**

18,44 % pour les 76 SCPI à capital variable  
9,10 % pour les 23 SCPI à capital fixe

**37 %**

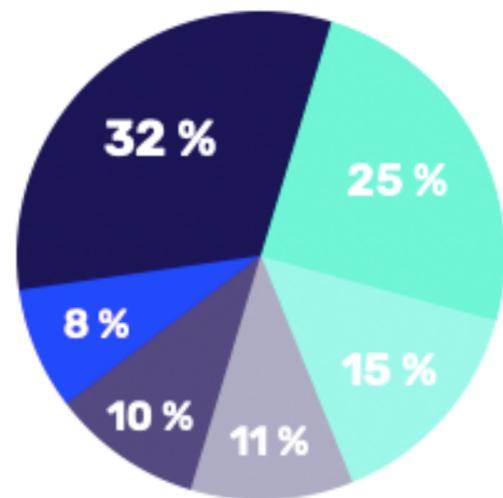
**La société de gestion avec le ratio d'endettement le plus élevé au 31/12/2020**

**7,97 Mds€**

**Endettement global des SCPI de rendement au 31/12/2020**  
(sans prise en compte de l'endettement via d'autres véhicules d'investissement (SCI))

**221 M€**

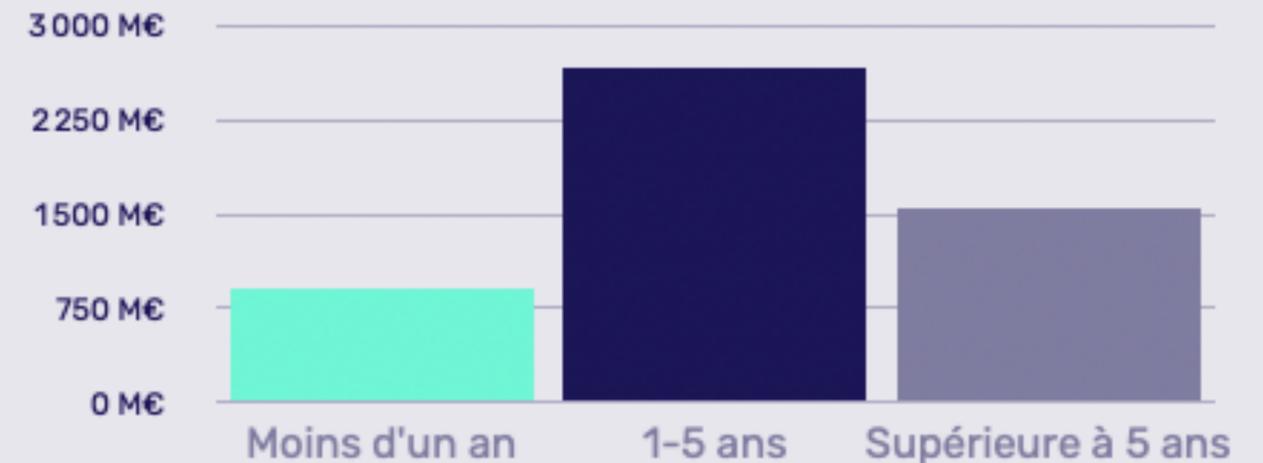
**Le volume d'endettement moyen par société de gestion au 31/12/2020**



**Les 5 sociétés de gestion les plus endettées concentrent près de 68 % de la dette financière totale du marché des SCPI de rendement.**

- Primonial REIM
- Amundi Immobilier
- BNP Paribas REIM
- Perial AM
- Sofidy
- Autres\*

## Echéance de la dette des SCPI\*



\* résultat de l'échantillon de 61 SCPI qui ont communiqué ces détails à travers des rapports annuels (pour 64% de l'endettement global du marché)

An aerial view of a city skyline, likely Paris, with a dense cluster of skyscrapers in the background and a grid of buildings in the foreground. The entire image is overlaid with a semi-transparent red color. The text is centered in the upper half of the image.

D

Critères d'analyse des SCPI  
Pour aller plus loin

# Pour aller plus loin

Le **TRI** est le taux de rentabilité interne

TRI 10 ANS

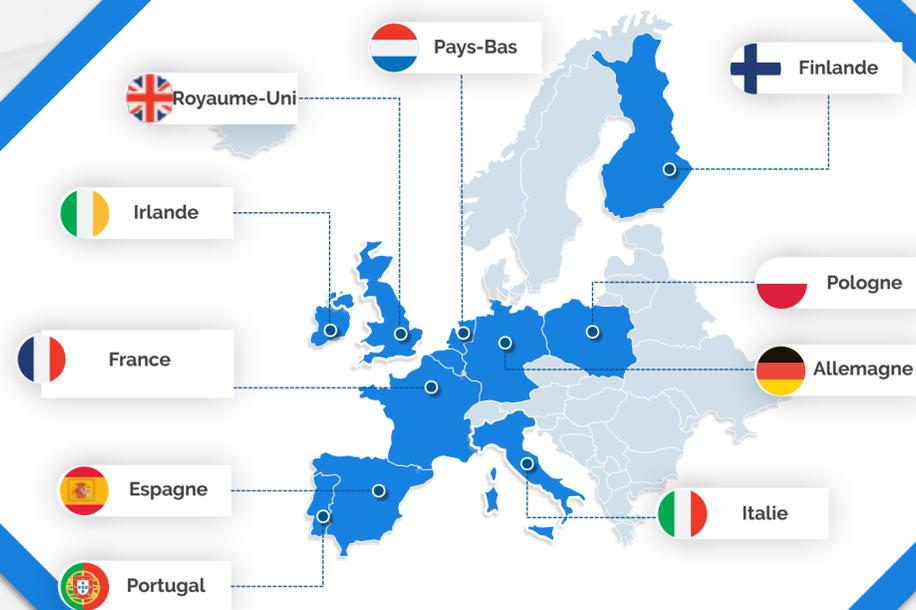
**0,83 ↔ 11,92%**

au 31/12/2020

Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le **prix acquéreur** ; sur la période, tous les **revenus distribués** ; à la sortie, le **prix d'exécution** constaté au terme de la période. La **fiscalité** n'est pas appliquée.

# Pour aller plus loin

Diversification géographique et typologique



Les SCPI investissent dans différentes **zones géographiques** (Ile-de-France, Paris, Région, Zone euro, etc) et **typologies d'actifs** (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels etc.)

Chacune a des caractéristiques propres qu'il faut prendre en considération. Dans notre suggestion de portefeuille, nous **diversifions** les zones géographiques et typologies immobilières d'implantation des SCPI.

# Pour aller plus loin

Transparence du reporting

TDVM - Liquidité - Décote - Collecte - Investissement - Diversification - TOF - Loan-To-Value ratio - Plus-value potentielle - Transparence et qualité du bulletin trimestriel - Variation du Prix Moyen des parts - Somme restant à investir - Report à nouveau - Vétusté du patrimoine - Durée moyenne des baux fermes

[MeilleureSCPI.com](https://meilleurescpi.com) a mis en place la notation d'exhaustivité des informations affichés à travers des **bulletins trimestriels d'information**.

Suivant une méthodologie sur une base de 100 points, nous avons réalisé une notation en fonction de la présence ou non des éléments clés pondérées par leur importance.

# Pour aller plus loin

Durée moyenne  
des baux restant à  
courir

WALB  
**0,76 ↔ 17 ans**

au 31/12/2020

Cet indicateur, trop rarement communiqué par les gérants, permet de juger la qualité locative de portefeuille immobilier et **capacité de la SCPI de générer des loyers** dans l'avenir.

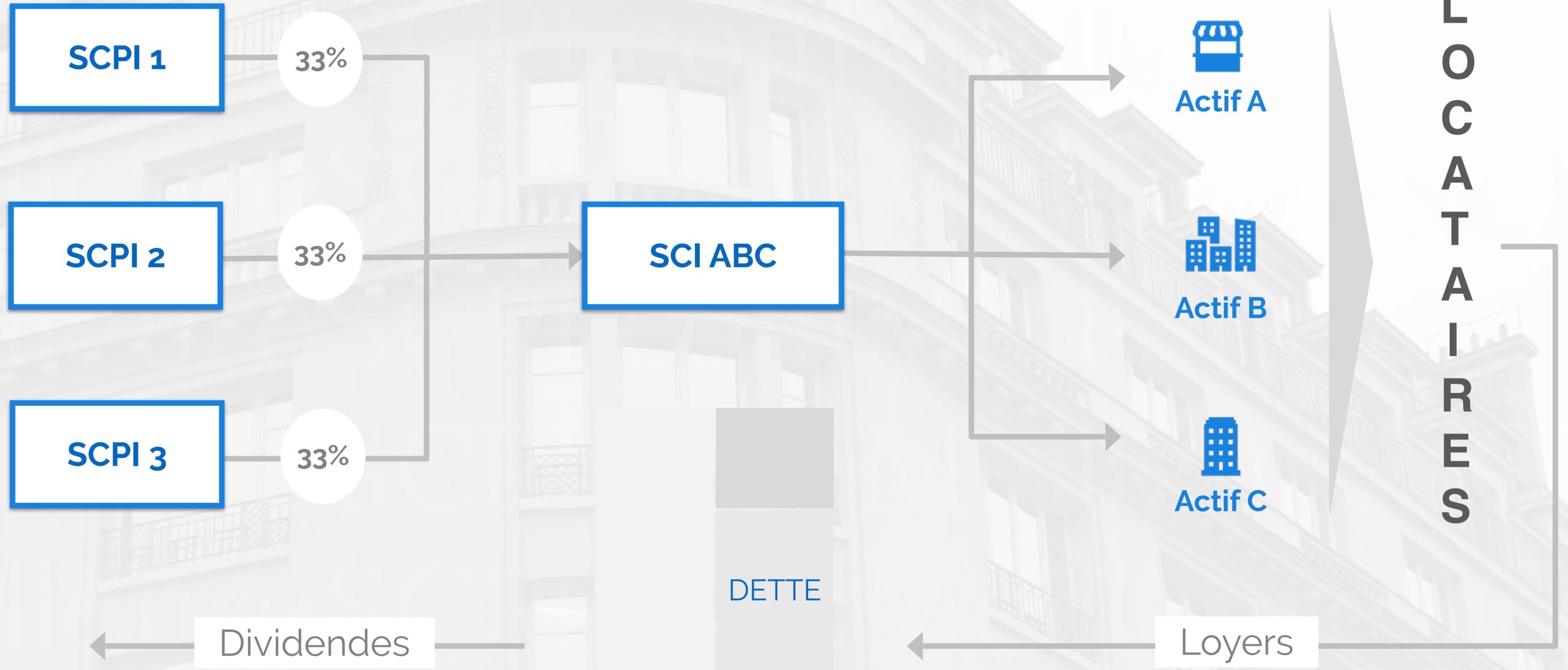
C'est un des critères le plus importants d'évaluation de la performance des fonds immobiliers. Plus la durée moyenne des baux est longue, plus la pérennité des revenus locatifs est assurée. A analyser aussi avec une exposition géographique de la SCPI (baux 3/6/9 en France)

An aerial view of a city skyline, likely Paris, with a blue overlay. The image shows a dense urban landscape with numerous buildings, including several prominent skyscrapers in the background. The sky is filled with soft, white clouds. The overall color palette is a monochromatic blue, giving it a professional and modern appearance.

03

Critères d'analyse des SCPI  
Acquisitions indirectes

# SCI



LTV = 20/30/40/50%

An aerial view of a city skyline, likely Paris, featuring a dense cluster of skyscrapers in the background and a more traditional urban landscape in the foreground. The sky is filled with soft, white clouds. A blue text overlay is centered over the image, with a horizontal line underneath it.

# **NOUVELLE ACQUISITION ?**

# SCI



+ 15 M€  
≠33%



+ 10 M€  
≠33%



+ 5 M€  
≠33%

## NOUVELLE ACQUISITION ?



Actif A



Actif B



Actif C



Actif D

LOCATAIRES

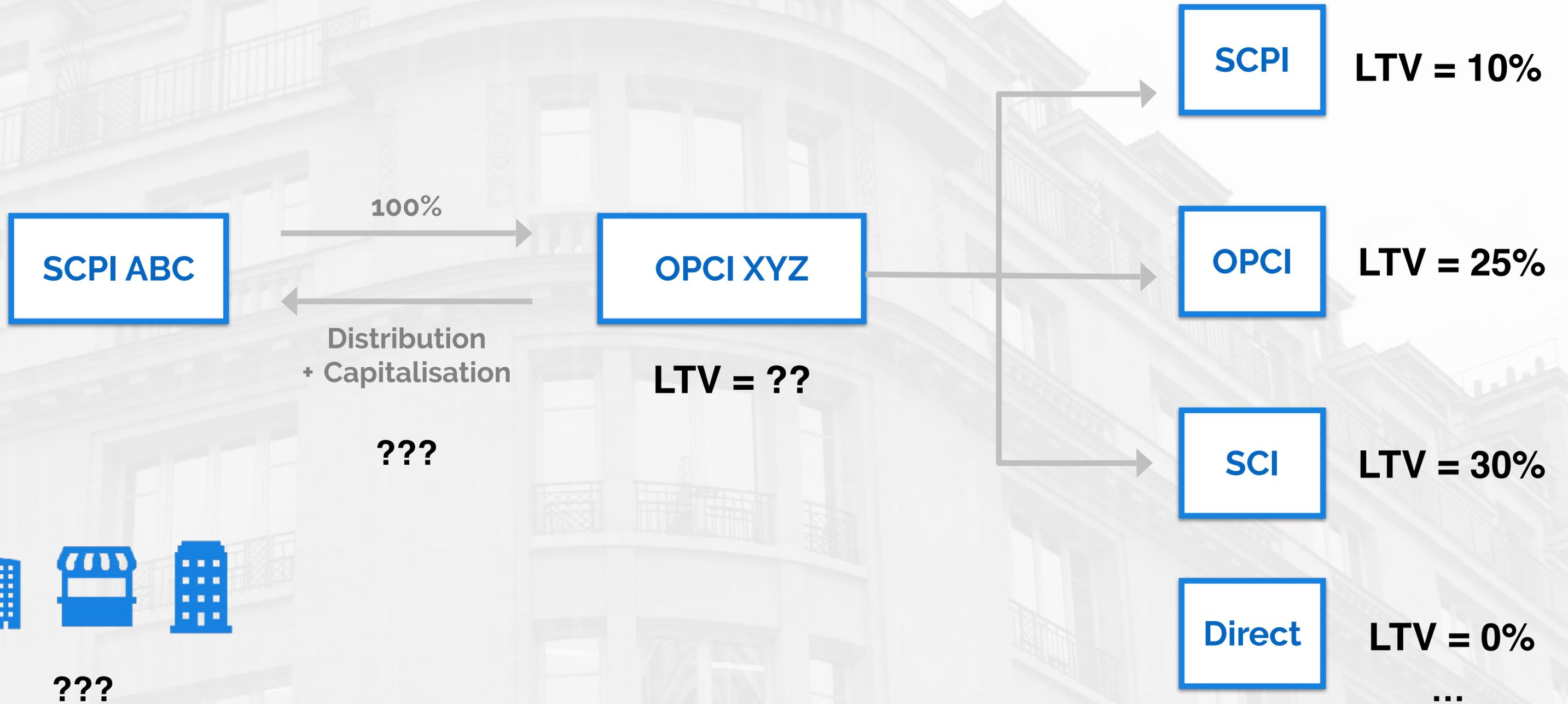
DETTE  
+ 20 M€

50 M€

Dividendes

LTV = 20/30/40/50%

# OPCI



???

...

## Avertissements concernant les risques liés à un placement de SCPI

Les SCPI sont des placements long terme, la valeur des parts peut fluctuer.  
Le capital, rendement et la liquidité des SCPI n'est pas garantie.

Le marché secondaire des parts des SCPI organise la liquidité des parts.  
Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures.

Dans le cas de SCPI Fiscales, l'engagement de conservation parts, pendant une durée de 9 ans à compter de la date de mise en location des biens, est conseillé sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

## Mentions légales

[MeilleureSCPI.com](http://MeilleureSCPI.com) S.A.S. au capital de 10 000 € - Siret 532 567 583 0010 RCS de Paris  
4, rue de la Michodière - 75002 Paris - Tél : 0805 696 022 (appel gratuit depuis un fixe)

MeilleureSCPI.com est inscrit au Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance sous le numéro d'immatriculation 13000814 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) au titre des activités réglementées suivantes :  
conseiller en investissement financier (CIF) enregistré auprès de l'Association Nationale des Conseils Financiers-CIF (ANACOFI-CIF), association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ;  
courtier d'assurance ou de réassurance (COA) positionné dans la catégorie b Art. L520-1 II 1° du Code des assurances ; mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) ;  
mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement (MOBSP)

## Réclamations

[MeilleureSCPI.com](http://MeilleureSCPI.com) - service réclamation - 4, rue de la Michodière - 75002 Paris ou 01 82 28 90 28

Votre Conseiller s'engage à traiter votre réclamation dans les délais suivants :

- dix jours ouvrables maximum à compter de la réception de la réclamation, pour accuser réception, sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai ;
- deux mois maximum entre la date de réception de la réclamation et la date d'envoi de la réponse au client sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Adresse de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) :

61 rue Taitbout, 75436 PARIS cedex 09

Adresse de l'Autorité des Marchés Financiers :  
Mme Marielle Cohen-Branche Médiateur de l'AMF  
17, place de la Bourse 75 082 Paris cedex 02

# meilleure scpi ♦ com

L'immobilier simplement