



**LES RENDEZ-VOUS DU REVENU** BIARRITZ, le jeudi 21 septembre 2017 à 18 h

Avec la participation de **Jacques ENGASSER**, Responsable des Relations Actionnaires Individuels de Michelin et **Peter CAMPBELL**, Directeur de la Communication Financière de Safran

**Le Casino Municipal 1, avenue Edouard-VII 64200, Biarritz**



## Atouts et risques de la SCPI «Épargne Foncière»



SCPI Par Paul Bourdois

Publié le 18/09/2017 à 16:59 - Mis à jour le 18/09/2017 à 16:59

**4,7% de rendement en 2016, 238 immeubles gérés dont les trois quarts de bureaux : en 50 ans, Épargne Foncière, SCPI du groupe La Française, a montré sa capacité à traverser les crises, explique Paul Bourdois, co-fondateur de Francescpi.com.**

1968 est une année de changements, de révolutions et de contestations de l'ordre établi par une jeunesse qui rejette la société de consommation créée par leurs aînés.

### A LIRE AUSSI

Publié le 24/08/2017

**Notre sélection 2017 des meilleures SCPI**

Publié le 30/05/2017

**Investir dans des SCPI à crédit : il n'est pas trop tard !**

C'est dans cette même année et dans ce contexte que naît Épargne Foncière, une des plus anciennes SCPI du marché.

Voici pourquoi elle fait partie de nos SCPI préférées.

### 50 ans

Tout d'abord, ce qui retient l'attention de France SCPI, c'est son ancienneté. En 50 ans, Epargne Foncière, SCPI du groupe La Française, a montré sa

### VIDÉOS À LA UNE



### Tout ce qu'il faut savoir pour la rentrée

Le Revenu vous facilite la tâche avec un tour d'horizon des sujets qui figurent sur les écrans radar des...



[Toutes les vidéos](#)

### DEVENIR ABONNÉ

Avec Le Revenu, choisissez votre formule et accédez aux avantages et aux services réservés aux abonnés. Ne ratez plus aucun conseil !



S'ABONNER

[Trouvez le revenu en kiosque](#)

LEXIQUE

ÉVÉNEMENTS & SALONS

capacité à traverser plusieurs crises, financières comme immobilières.

Nous savons tous que «les performances passées ne présagent pas de l'avenir» mais ce fort track-record nous permet d'imaginer qu'elle détient une aptitude à absorber de futures turbulences.

Sa capitalisation, intimement liée à sa date de création est également pour nous un gage de pondération du risque. Avec 2 milliards d'euros de patrimoine géré, nous pensons chez France SCPI que la diversification est bien réelle et qu'avec 238 immeubles, le risque locatif, bien que toujours présent, est fortement dilué.

La répartition géographique (2/3 en Ile de France) et sectorielle (3/4 de bureaux) de ses actifs en font une SCPI défensive comparée à d'autres qui pourraient être investies sur des entrepôts en régions par exemple.

## Collecte fermée

En plus d'avoir un rendement stable, Epargne Foncière fait partie de nos SCPI de référence pour une raison souvent passée sous silence : l'afflux de collecte. En effet, la rentabilité d'une SCPI dépend en partie de la bonne capacité des gérants à investir l'argent confié par les épargnants.

Si la SCPI collecte trop de fonds qu'elle ne peut investir rapidement, elle s'expose à faire baisser mécaniquement sa rentabilité. Le danger est donc qu'elle acquiert trop rapidement des biens pour faire travailler à tout prix l'argent des nouveaux souscripteurs au risque de mal l'investir.

Et dans cette période où les SCPI ont le vent en poupe, peu d'entre elles ont l'envie de faire ce qu'Epargne Foncière ose faire : fermer la collecte. Refuser purement et simplement de manière temporaire les nouveaux fonds.

Elle l'a déjà fait à plusieurs reprises et cela représente pour nous un excellent indicateur dans le sérieux de cette SCPI face à un marché toujours en demande ; là où d'autres accueillent un afflux important sans savoir s'ils vont pouvoir l'absorber. Important, la souscription est possible aujourd'hui.

Seul bémol, sa rentabilité (appelé TDVM pour Taux de Distribution sur Valeur de Marché) qui était de 4,7% en 2016. Ce taux de rendement duquel il faut soustraire la fiscalité est certes dans la moyenne (le TDVM moyen 2016 était de 4,63%) mais se trouve bien loin des 6% que peuvent servir certaines SCPI.

Mais comme dans tout domaine, encore plus dans celui des placements, il est difficile de concilier sécurité et rendement.

Tribune libre

## A NE PAS MANQUER

### LES DERNIERS ARTICLES SCPI



RÉUNION ACTIONNAIRES

5

Décembre

18 heures

Toulouse

## Réunion actionnaires SUEZ

Réunion actionnaires Suez animée par la rédaction du Revenu.



[Tous les événements](#)



### LES DERNIÈRES INFOS

le 18/09/2017 à 18:31

**Construire plus mais faire des économies: le gouvernement présente sa "stratégie logement"**

le 18/09/2017 à 18:18