

# Quelle SCPI choisir en 2018 : comment ne pas se tromper

- mercredi 7 novembre 2018 08:41

SEO & traffic strategist : Camille Radicchi

**Lorsqu'un épargnant décide de placer ses économies sans l'aide d'un conseiller, l'option retenue résulte souvent d'une réflexion globale sur ses objectifs de vie, son patrimoine et parfois son rapport à l'argent. Mais une fois la décision d'investir en SCPI prise, comment faire le bon choix ? Les clés pour vous aider à trouver les meilleures SCPI en 2018.**



A la fin des années 90, une multitude d'investisseurs a placé son argent sur un contrat d'assurance-vie en choisissant par défaut le fameux fonds euros. Vingt ans plus tard, ces mêmes investisseurs ne comprennent pas comment le fonds « défensif » par excellence ne distribue plus de revenus suffisamment élevés. A titre d'exemple, lorsqu'on souhaitait 1000 euros de

revenus mensuels complémentaires, il fallait placer 300.000 euros en 2007. Aujourd'hui, pour obtenir ces mêmes revenus mensuels, il faut investir 1.000.000 euros sur cette même enveloppe, après impôts et prélèvements sociaux.

2 raisons à cela : l'envolée des prélèvements fiscaux et sociaux et la baisse vertigineuse du taux de rendement du fonds euros en 10 ans. De la même manière, investir dans la pierre-papier en n'analysant pas un minimum la SCPI est dangereux. Le sous-jacent est un portefeuille de biens immobiliers loués à des entreprises et qui fournissent un rendement. De la même manière que la qualité d'un bien immobilier locatif ne se juge pas seulement au loyer perçu, une SCPI doit être investie avec d'autres critères.

Seul problème, l'information fournie pour chaque SCPI est très dense. Plus que donner un conseil, nous vous donnons les clés pour décider et placer vous-même le curseur car le placement idéal est propre à chacun. 3 critères qui pourront déjà vous permettre de filtrer et d'exclure les SCPI non adaptées à votre situation. A conjuguer avec d'autres critères.

## **Critère numéro 1 pour choisir : la rentabilité**

C'est le critère numéro 1 pour se projeter mais il ne doit en aucun cas être le seul. Un bon indicateur peut être le rendement moyen de l'année précédente sur l'ensemble des SCPI. Celui de 2017 était de 4,43%. Pour un placement, le risque est toujours mieux rémunéré que la sécurité. De ce fait, cela vous donne une idée claire du risque pris par une SCPI qui fournit 6% de rendement. Ses actifs plus rémunérateurs sont certainement plus risqués que la moyenne. Il est important de définir ce que le risque représente pour vous !

## **L'ancienneté, un gage de choix éclairé**

Aucune corrélation directe entre jeunesse et risque, mais... Il est aisé de comprendre qu'on aura plus de recul sur une SCPI créée en 1968 qu'une SCPI née en 2015. On sera également plus en mesure d'évaluer la constance du taux de rendement (appelé TDVM) même si les performances passées ne présagent pas de l'avenir. Néanmoins, lorsqu'une SCPI délivre un TDVM de 5% depuis 15 ans, la probabilité pour cela continue est assez élevée.

## **Le TOF d'une SCPI, à manier avec précaution**

Le Taux d'Occupation Financier est également un des autres indicateurs à suivre de très près. Il permet de comprendre si la SCPI perçoit la totalité des loyers ou alors 80% de ceux-ci par exemple. Si ce taux est effectivement bas, cela ne signifie pas forcément que la SCPI est mal gérée mais cela peut donner des indices sur le futur de la SCPI (les biens ne sont pas loués du fait du départ de locataires, parce que la SCPI effectue des travaux de rénovation, etc. ?). Même si un TOF situé au-dessus de 90% est bon, celles dont ce fameux TOF est en-dessous ne sont pas forcément à exclure. Il s'agit néanmoins de comprendre pourquoi.

La combinaison de critères permet d'affiner ses choix. Chacun est libre de positionner les curseurs où bon lui semble. A titre d'exemple, en activant le filtre du Taux d'Occupation Financier (égal à 100%) avec celui de l'ancienneté (pas plus récent que 1975), on obtient une SCPI pertinente : Affinités Pierre de Groupama REIM qui date de 1970.

*Rédigé en partenariat avec France SCPI*