

# France SCPI : « La SCPI, un placement simple et moderne »

Par Olivier Brunet

- vendredi 24 avril 2015 08:59

**INTERVIEW - France SCPI est une nouvelle plateforme d'information, de comparaison et d'investissement en société civile de placement immobilier. Paul Bourdois, co-fondateur et directeur général, veut faciliter l'accès aux SCPI par la pédagogie et des outils d'aide à la décision.**

FRANCE SCPI

COMPRENDRE PARCOURIR COMPARER SIMULER INVESTIR

Connexion

0 981 933 056

Une Epargne Ensemble & pour Chacun.

Créez-vous un patrimoine sans aucune contrainte.  
Un placement à 5,08 % en 2014.

“ Les épargnants sont beaucoup plus mobiles qu'auparavant, le temps libre est devenu pour beaucoup l'épargne la plus précieuse. Place donc aujourd'hui à un projet d'épargne commune méconnu. ”

**Toutsurmesfinances.com : Le site France SCPI ([francescpi.com](http://francescpi.com)) est en ligne depuis 21 avril 2015. Pourquoi ce lancement ?**

**Paul Bourdois, co-fondateur et directeur général :** Nous assistons à un changement radical de comportement des investisseurs, de nouveaux usages sont en train de se mettre en place. Ils ne se retrouvent pas dans le modèle des banques de

réseau traditionnelles et veulent disposer des outils pour faire leurs choix seuls en passant par des plateformes comme la nôtre.

## « *Expliquer et comparer les SCPI entre elles* »

### **Pourquoi un site dédié aux SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) ?**

L'assurance vie n'est plus ce qu'elle était. Les rendements déclinants des fonds euros rendent ce support beaucoup moins pertinent pour les épargnants. En même temps nous remarquons que les clients en ont marre du yo-yo des placements boursiers. Les actions ne leur permettent pas forcément d'espérer un rendement constant ; c'est ce qu'ils recherchent et trouvent dans les parts de SCPI. Le sous-jacent immobilier offre des rendements plus que corrects et la SCPI est un placement relativement liquide, notamment si on la compare à l'immobilier direct que vous ne pouvez vendre pour un besoin de trésorerie ponctuel de quelques milliers d'euros. Avec les SCPI c'est possible, en vendant une partie de vos parts. La SCPI est un placement simple et moderne.

### **Il existe déjà de nombreux sites spécialisés comme Primalliance, MeilleureSCPI, mySCPI, Direct SCPI... Qu'est-ce que France SCPI apporte de neuf ?**

D'abord un design plus contemporain que les sites que l'on peut déjà trouver en ligne. L'ergonomie du site se veut simple et fonctionnelle. Grâce au responsive design, il est adapté à la navigation sur tablette tactile ou sur mobile. France SCPI s'adresse en particulier à une cible à laquelle personne ne s'intéresse, celle des 30-45 ans qui ont assez d'argent pour épargner mais pas pour acheter un appartement en région parisienne ou dans une grande métropole régionale. Notre plateforme est indépendante d'un point de vue capitalistique. A notre avis, on ne peut pas être adossé à un grand groupe et être totalement objectif sur les SCPI présentées.

## **Quelles sont les outils et services proposés sur le site ?**

Notre philosophie consiste à expliquer ce que sont les sociétés civiles de placement immobilier dans des termes intelligibles. Vous pouvez aussi comparer simplement les SCPI entre elles, jusqu'à trois, sur des indicateurs clés. Un simulateur permet de se projeter pour connaître la performance de son investissement in fine net d'impôts, hors plus-values immobilières et prélèvements sociaux, ainsi que l'effort d'épargne nécessaire. Comme le sous-jacent est fondamental, il est possible de visualiser la localisation des immeubles SCPI par SCPI. Au total, nous avons recensé 79 SCPI de rendement. Toutes sont accessibles à la souscription via notre plateforme, à l'exception de celles gérées par BNP Paribas Reim.

**« Difficile d'affirmer qu'une SCPI est meilleure qu'une autre »**

## **Quelles sont les modalités de souscription ?**

Les montants minimum de souscription varient d'une société de gestion à l'autre. La souscription est possible en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, avec ou sans emprunt. L'achat de parts de SCPI ne suppose aucune ouverture d'enveloppe de détention, le compte titres n'est pas nécessaire. Nous pouvons nous occuper de la recherche de financement, avec des offres de crédit du Crédit Foncier, sachant que la plupart du temps, les banques de réseau n'acceptent de financer que les SCPI maison. Avant de finaliser l'opération, il est possible de nous appeler et de se rencontrer.

## **Comment choisir la bonne SCPI ?**

Difficile d'affirmer qu'une SCPI est meilleure qu'une autre ; il y a tellement de paramètres à considérer ! Le **taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)** est un indicateur de base mais il ne suffit pas. Il faut regarder le report à nouveau (réserves utiles pour maintenir le dividende en cas de baisse des résultats, NDLR) ou les provisions pour grosses réparations qui peuvent être le signe de travaux importants à venir sur une partie du patrimoine. Surtout, je vous recommande d'examiner le sous-

jaçant : quel type d'immobilier ? A quel endroit ? Quels locataires ? Il faut savoir diversifier, par exemple en composant un portefeuille de plusieurs SCPI complémentaires les unes par rapport aux autres. Tout cela suppose de bien comprendre la SCPI, d'où la nécessité d'outils d'aide à la décision tels que ceux proposés par France SCPI.

*Propos recueillis par Olivier Brunet*