

GUIDE PRATIQUE 2026

Bien choisir sa SCPI

Les 5 critères essentiels pour investir
avec confiance et sérénité

À PROPOS DE CE GUIDE

Pourquoi ce guide ?

Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) connaissent un intérêt croissant de la part des épargnants français. Elles permettent d'accéder à l'immobilier locatif professionnel sans les contraintes de gestion, avec des tickets d'entrée accessibles et des rendements historiquement réguliers.

Mais face à la multiplication des offres — plus de 200 SCPI référencées en France — il est facile de faire un mauvais choix : souscrire une SCPI surexposée à un seul secteur, ignorer les frais réels, ou négliger la liquidité au moment de la revente.

Ce guide vous donne les 5 critères que j'analyse systématiquement pour chaque client avant de recommander une SCPI. Ce n'est pas une liste exhaustive, mais c'est l'essentiel pour distinguer un bon investissement d'un placement décevant.

Ce que vous allez apprendre :

- Comment lire le taux de distribution sans se faire piéger
- Pourquoi la taille de la SCPI est un critère de sécurité
- Comment évaluer la qualité réelle du patrimoine immobilier
- Ce que signifie vraiment "SCPI liquide" — et ce que ça ne signifie pas
- L'impact fiscal souvent sous-estimé des SCPI en direct

Benoit Marlin

Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant · ORIAS 17005246 · CIF · COA
Marlin Consulting · Le Plan de la Tour, Var

CRITÈRE N°1

1

Le taux de distribution

L'indicateur le plus consulté — et le plus mal interprété

Le **taux de distribution (TD)** est le rapport entre le dividende versé sur l'année et le prix de la part au 1er janvier. C'est le chiffre mis en avant en premier par tous les distributeurs. Et c'est aussi celui qui prête le plus à confusion.

Ce que le taux de distribution ne dit pas :

- Un taux de 7 % peut cacher une SCPI qui distribue davantage que ses loyers réels encaissés, en puisant dans ses réserves. Ce n'est pas soutenable.
- Il ne tient pas compte des frais de souscription (en moyenne 8 à 10 %), qui réduisent le rendement effectif les premières années.
- Il n'intègre pas la revalorisation (ou la dévalorisation) de la part.

Ce qu'il faut regarder en complément :

Le **taux de distribution sur 5 ans** lissé, le **taux d'occupation financier (TOF)** (idéalement > 90 %) et le **report à nouveau** en nombre de jours de distribution. Un report à nouveau élevé (> 30 jours) est un signe de solidité.

Bon à savoir : depuis 2022, l'ASPIM a harmonisé le calcul du TD. Méfiez-vous des comparaisons avec des données antérieures à cette date, les méthodologies étaient hétérogènes.

CRITÈRE N°2

2

La capitalisation et la collecte

Taille, diversification et capacité à traverser les crises

Une SCPI de grande taille n'est pas forcément meilleure, mais une SCPI trop petite est potentiellement fragile. La capitalisation détermine la capacité à diversifier le patrimoine, à absorber les départs de locataires et à honorer les demandes de retrait sans tensions.

< 200 M€	Petite / spécialisée	Exposition concentrée, liquidité limitée
200 M€ – 1 Md€	Intermédiaire	Acceptable si secteur défensif
> 1 Md€	Grande / diversifiée	Résilience plus élevée, suivi ASPIM

Regardez aussi la **dynamique de collecte** : une SCPI en collecte positive constante a les moyens de renouveler son patrimoine et de saisir les opportunités de marché. Une collecte en recul pendant plusieurs trimestres doit alerter.

CRITÈRE N°3

3

La qualité du patrimoine

Secteurs, localisation, locataires

Le rendement d'une SCPI vient de ses loyers. La qualité du patrimoine détermine la stabilité de ces loyers dans le temps. Trois dimensions à analyser :

Secteur immobilier : bureaux, commerces, logistique, santé, résidentiel. Les SCPI "diversifiées" ne le sont pas toutes de la même façon. Vérifiez la part réelle de chaque secteur dans les revenus.

Localisation : les actifs en zone prime (Paris, grandes métropoles européennes) sont plus résilients que les actifs périphériques. Depuis 2022, les SCPI investissant en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne) ont souvent de meilleures performances fiscales pour les résidents français.

Qualité des locataires : grands groupes cotés, administrations publiques, enseignes nationales — ce sont des locataires qui paient et qui renouvellent. Un bail ferme long (6-9 ans) est un signe positif.

CRITÈRE N°4

4

La liquidité

Ce que personne ne vous dit vraiment

Les SCPI ne sont pas des livrets. La revente de parts peut prendre plusieurs semaines à plusieurs mois selon le mode de souscription et les conditions de marché. Ce n'est pas un défaut — c'est la contrepartie du rendement — mais il faut l'anticiper.

Il existe deux marchés de revente : le **marché secondaire organisé** (la société de gestion centralise les ordres) et le **marché de gré à gré**. Sur le marché secondaire, un carnet d'ordres vendeurs important est un signal d'alerte à ne pas négliger.

En pratique : investir en SCPI via une **assurance-vie** offre généralement une meilleure liquidité (l'assureur rachète les parts), mais avec une sélection réduite et des conditions propres à chaque contrat.

CRITÈRE N°5

5

La fiscalité

L'impact souvent sous-estimé

Les revenus des SCPI sont des revenus fonciers. Ils s'ajoutent à vos autres revenus et sont imposés à votre tranche marginale (jusqu'à 45 %) + prélèvements sociaux (17,2 %). Pour un contribuable à 30 % de TMI, le prélèvement total est de 47,2 % des loyers perçus.

Les solutions pour atténuer la fiscalité :

- **SCPI en assurance-vie** : les loyers sont capitalisés sans imposition pendant la phase d'épargne. Sortie en rente ou en capital avec la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie après 8 ans.
- **SCPI européennes** : les revenus de source étrangère bénéficient souvent d'une convention fiscale évitant la double imposition, avec un taux effectif français réduit.
- **SCPI à crédit** : les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, ce qui peut réduire significativement la base imposable les premières années.
- **SCPI en nue-propriété** : vous achetez la nue-propriété à prix réduit (décote de 30 à 40 %), sans percevoir de revenus pendant 10-15 ans — donc sans imposition — puis récupérez la pleine propriété.

Avant d'investir

Ces 5 critères vous donnent un cadre d'analyse solide. Mais chaque situation est différente : votre tranche marginale d'imposition, vos objectifs (rendement immédiat, constitution de capital, préparation retraite), votre horizon d'investissement et votre capacité d'emprunt vont déterminer la stratégie la plus adaptée.

Envie d'aller plus loin ?

Je vous propose un entretien de 30 minutes, offert et sans engagement,

pour analyser votre situation et vous orienter vers les meilleures options.

benoit@marlinconsulting.fr · 06 23 42 19 36 · marlinconsulting.fr