

<https://www.francetransactions.com/immobilier/scpi/Top-6-des-criteres-pour-choisir-ses-SCPI-de-rendements.html>



# 6 critères pour bien choisir ses SCPI de rendements

- à IMMOBILIER - SCPI -



Publication date: jeudi 7 mars 2019

---

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

---

# SCPI de rendements : sur quels critères se baser ?

Les rendements passés ne préjugent en rien des rendements futurs. Cette petite phrase vous la connaissez par coeur. Elle vous invite à la prudence. Une SCPI récemment lancée aura toujours tendance à se montrer belle avec des rendements au plus haut. Par contre, sur le long terme, et le placement sur les SCPI est un placement long terme, la performance peut rapidement s'avérer moribonde.

## Éléments clés pour choisir une SCPI de rendement

Attention, choisir une SCPI peut devenir rapidement technique, avec des sigles largement utilisés. Il est toujours prudent de choisir, non pas une, mais plusieurs SCPI afin de minimiser ses risques. Ne jamais oublier qu'un placement en SCPI est un placement à risques...

A yellow arrow-shaped box pointing to the right, containing the text "AssuranceVie" in black.

© stock.adobe.com

Investir dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie ou pas ? Seul l'épargnant concerné a la réponse ! S'il s'agit d'un investissement effectué en cash, l'assurance-vie sera de loin la solution la plus avantageuse (cf [assurance-vie et SCPI, un duo gagnant](#)). Dans ce cas, seules certaines SCPI sont éligibles, sur une sélection de contrats. Dans la négative, pour un financement à crédit des parts de SCPI, la question ne se pose pas, l'assurance-vie ne permet pas un tel moyen de financement. Il vous faudra investir en direct.

A yellow arrow-shaped box pointing to the right, containing the text "DVM" in black.

Dividende sur valeur de marché © stock.adobe.com

Le rendement, ou le taux de distribution de dividende divisé par la valeur moyenne de la part. Les investisseurs se focalisent souvent uniquement sur ce paramètre. Une erreur de débutant. En effet, les jeunes SCPI attirent ainsi facilement les gogos en affichant des rendements attractifs. Rendements que généralement ces mêmes SCPI ne tiendront évidemment pas sur la durée. Mais toujours est-il qu'il faut évidemment regarder avec attention ce critère. Un DVM dans la moyenne ou au-dessus est primordial (moyenne de 5.05% en 2014).

A yellow arrow-shaped box pointing to the right, containing the text "RAN" in black.

Report à Nouveau (RAN) © stock.adobe.com

## 6 critères pour bien choisir ses SCPI de rendements

Report à Nouveau (RAN) : Si une SCPI redistribue toutes ses richesses chaque année, son report à nouveau sera faible. Potentiellement un imprévu viendra de fait faire écouler son rendement sur une année. Les SCPI prévoyantes possèdent un report à nouveau élevé (de l'ordre de 10%) permettant ainsi d'absorber une chute temporaire de rendement (vacance locative, loyers renégociés, etc.).

### TOF

Taux d'occupation financier (TOF) © stock.adobe.com

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### PGR

Taux de provision pour gros travaux © stock.adobe.com

Provisions pour gros travaux : le PGR (gros travaux ou grosses réparations) représente la quote-part des revenus des SCPI pour les travaux à venir. Plus une SCPI est prévoyante, moins de déconvenues surviendront dans le futur, abaissant ainsi le rendement servi aux investisseurs.

### Capitalisation

Capitalisation des SCPI © stock.adobe.com

Capitalisation des SCPI : plus une SCPI est importante, moins le risque de contre-performance sur un bien en particulier est important. Une SCPI avec de nombreux biens immobiliers en gestion sera moins soumise à une défaillance d'un de ses biens.

## Prêt pour choisir vos SCPI selon vos propres critères

```
.faccrvicspj {width:420px;min-height:50px;background-color:#0079c2;color:#fff;text-size:18px;margin:4px 0;padding:4px;-webkit-border-radius:6px;-moz-border-radius:6px;border-radius:6px;margin-right:10px;} .faccrvicspj a a:href a:hover {font-decoration:none;} .faccrvicspj .butt {margin-top:5px;margin-right:10px;background-color:#fc6c1c;color:#fff;font-weight:700;float:right;padding-left:20px;padding-right:20px;border-radius:4px 4px 4px 4px;height:40px;font-family:Arial, Helvetica, sans-serif;font-size:14px;font-style:bold;border:thin solid #fff;box-shadow:0 1px 1px
```

## 6 critères pour bien choisir ses SCPI de rendements

---

```
rgba(0,0,0,0.25)!important;-moz-box-shadow:0 1px 1px rgba(0,0,0,0.25)!important;-webkit-box-shadow:0 1px 1px
rgba(0,0,0,0.25)!important;-webkit-appearance:button;cursor:pointer;overflow:visible;} .faccrvicspj legend
{float:left;margin-right:10px;font-family:Arial, Helvetica,
sans-serif;font-size:16px;font-weight:700;padding-top:15px;padding-bottom:10px;margin-bottom:10px;color:#fff;}
.faccrvicspj input {height:22px;margin-top:13px;}
```

[Sélecteur personnalisable de SCPI Choisir " />](#)