



TRIBUNE LIBRE
23 juillet 2025

Transparence des SCPI : deux pas en avant, trois pas en arrière ?

Par Louis Martial, Directeur Général Adjoint de Consultim AM



Les SCPI ont connu ces dernières années une visibilité accrue... et parfois une forme de brutalité médiatique. La baisse de la valeur de certaines parts a secoué les investisseurs, en particulier ceux exposés aux bureaux, rendant la question de la transparence plus sensible que jamais.

Si ce recul s'explique en grande partie par le choc exogène de la remontée des taux d'intérêt (lui-même conséquence d'un environnement géopolitique et économique tendu), il faut aussi reconnaître que certaines pratiques passées ont pu aggraver la situation. Comme un conducteur profitant du brouillard pour ignorer les panneaux de signalisation, certains gérants ont tardé à ajuster leur communication ou leur stratégie. Ce brouillard aurait pourtant mérité un bon coup de klaxon, voire un dégivrage complet.

Or, les récentes évolutions réglementaires et initiatives sectorielles, bien qu'animées de bonnes intentions, risquent d'ajouter à la confusion plus qu'elles n'apportent de clarté.

Rappeler que la SCPI est un produit de rendement, mais aussi de capital, est salubre. D'autant que la baisse des valeurs de parts a mécaniquement dopé les rendements affichés en pourcentage, créant un effet d'optique trompeur : certains investisseurs pourraient croire que les SCPI ont soudainement surperformé. Dans ce contexte, la potentielle mise au placard du rendement global immobilier (RGI) au profit d'un indicateur uniquement basé sur la variation du prix de part interroge : le gérant ayant une certaine latitude dans la fixation de ce prix, l'indicateur perd en objectivité.

De même, l'hétérogénéité croissante des pratiques (frais d'entrée ou non, délais de jouissance variables, prix « fondateurs » ou « sponsors ») plaide pour une harmonisation des modes de calcul. Dommage que certaines pistes pourtant simples et efficaces ne soient pas retenues : calcul du taux de distribution en "parts pleines", retraitement du délai de jouissance, prise en compte de la périodicité des dividendes dans l'évaluation de la performance...

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Que dire enfin des nouvelles règles de calcul du DIC (Document d'Information Clé) ? Certes, elles limitent désormais les projections trop optimistes. Mais en standardisant à l'extrême les scénarios, elles vident le DIC de son utilité comparative : toutes les SCPI semblent suivre la même trajectoire. Seuls deux critères différencient encore les fonds : les frais et l'endettement. Faut-il y voir un nivellement par le bas ? Un encadrement plus fin aurait été préférable : par exemple, imposer que le scénario médian reflète la performance historique ou communiquée par le gérant, ou revoir les règles de prise en compte des frais de transaction, qui pénalisent injustement les SCPI plus récentes.

Bien sûr, l'information parfaite n'existe pas. Mais dans un univers où la confiance est la pierre angulaire, il est plus que jamais urgent de s'en rapprocher.

A propos de Consultim :

CONSULTIM Groupe comme la référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, CONSULTIM Groupe a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 77 700 logements pour un volume supérieur à 12,7 milliards d'euros.

Chacune des filiales développe sa propre expertise en solutions d'investissements, tout en s'inscrivant dans l'ADN du groupe et en respectant rigoureusement ses valeurs.

- Cerenicimo : plateforme de sélection et de commercialisation d'immobilier d'investissement neuf : étudiants, mobility, affaires, seniors, médicalisé, tourisme
- iPlus : acteur historique du marché de l'immobilier d'investissement, spécialiste du démembrement de propriété
- Finple : plateforme de crowdfunding dont la mission est de financer l'économie réelle en rapprochant les entrepreneurs et investisseurs
- Consultim Asset Management : société de gestion proposant des produits d'investissement (SCPI Optimale) « nouvelle génération » en phase avec les usages du monde actuel et de demain
- LB2S : spécialiste du marché secondaire et de la revente d'immobilier géré en LMNP et de biens en nue-propriété
- Propertimo : spécialiste de la gestion immobilière. Premier Property Manager dédié à l'immobilier sous bail commercial, Propertimo fait le lien entre les différentes parties prenantes (syndic, exploitant, propriétaire...) et accompagne les investisseurs pendant toute la durée de leur investissement.
- Expertim : expert-comptable immobilier, spécialiste en LMNP et LMP.

Le Groupe compte aujourd'hui 200 collaborateurs. www.consultim.com

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>