



Le guide ultime* de l'investissement en parts de SCPI 2026

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Édition d'Avril 2026



Norma Capital
Bien placé pour investir

*Le tout dernier guide SCPI de Norma Capital.

Rapport établi par Norma Capital pour l'année 2026.

Norma Capital, société par actions simplifiée immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879

Siège social : 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille n°GP-16000017 du 09/06/2016



Norma Capital

“

En 2026, dans un environnement immobilier évolutif, Norma Capital maintient ses convictions et sa vision à long terme sur ses SCPI, tout en saisissant les opportunités offertes par un marché en pleine mutation.

Thibault Feuillet - Directeur commercial

”

Récompenses & Distinctions



Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.



Source : Norma Capital

Avertissement

Il s'agit d'un guide pédagogique permettant de découvrir le fonctionnement d'un investissement en parts de SCPI, ses avantages mais aussi les risques associés. Avant d'envisager tout type d'investissement ou de souscription de parts de SCPI Norma Capital, il est impératif d'initier en amont un échange avec un Conseiller en Investissement Financier (CIF) de notre société de gestion, ou votre conseiller habituel disposant des habilitations nécessaires.

Chaque investissement doit notamment tenir compte de la situation patrimoniale personnelle de chacun, ses objectifs d'investissement et son appétence au risque. Les informations présentes dans le document ne peuvent d'aucune manière que ce soit, être interprétées comme un contrat, une offre, ni même une recommandation portant sur la réalisation de transaction entendu au sens large.

Notons que ce document n'est pas contractuel et que ses informations sont soumises aux évolutions réglementaires et fiscales, n'engageant pas la responsabilité de Norma Capital. Avant toute souscription, nous invitons les lecteurs à consulter les documents juridiques et réglementaires des SCPI qui sont présentées dans le présent document.

Toute reproduction est interdite.

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques

Risque de liquidité

Les SCPI sont des placements sur le long terme (durée supérieure à 8 ans), étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

Risque de perte en capital

La performance de la SCPI n'est pas garantie et le capital investi par l'investisseur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans une SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Et ce, même s'ils conservent leurs parts pendant toute la durée de placement recommandée.

Revenus non garantis

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.

Risque lié au marché immobilier

L'investissement réalisé par une SCPI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de manière générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SCPI.

Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

Risque de durabilité

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Risque de l'achat à crédit

L'investissement à crédit comporte des risques et peut conduire à des situations de surendettement. Nous vous invitons à vous renseigner et interroger les établissements spécialisés le cas échéant.

Les risques détaillés dans le présent document ne sont pas exhaustifs et nous vous invitons à vous reporter aux notes d'information qui détaillent les risques de chaque SCPI.

La SCPI est un placement sur le long terme : la durée de détention recommandée pour des parts de SCPI est de 8 à 10 ans minimum.

Le mot du Président

Depuis maintenant 10 ans, Norma Capital gère une gamme de fonds à destination d'une clientèle grand public et notamment des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Avec plus de 1,3 milliard d'encours sous gestion, notamment au travers de ses 3 SCPI, Norma Capital s'illustre au cours de ces dernières années par une gestion rigoureuse, et résolument orientée sur le long terme, avec une stabilité des performances observées sur la durée¹.

C'est dans une volonté de transparence et dans un souhait d'apporter plus de pédagogie à destination des épargnants que Norma Capital a le plaisir de vous livrer la première version de son **Guide 2026 de l'Investissement en parts de SCPI**.

Ce guide a pour ambition d'offrir une première approche au monde de l'épargne immobilière, en décryptant l'univers des SCPI, le tout avec des éléments de langage accessibles, même pour les plus néophytes. Néanmoins, il conviendra également aux investisseurs en SCPI les plus aguerris ! Il s'agit donc de comprendre le fonctionnement des SCPI, leur histoire, leur encadrement réglementaire, les critères d'appréciation propres à ce type de produits, mais aussi et surtout de comprendre leurs avantages et inconvénients pour un épargnant qui souhaite y investir pour répondre à ses différents objectifs d'investissement.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !



¹Données Norma Capital au 31/12/2026.

Table des Matières

01. Comprendre le fonctionnement de la SCPI	7
02. Chiffres clés du marché de la SCPI	15
03. Investir en SCPI: Quelles réponses pour quels objectifs de placement ?	18
04. Les différentes formes d'investissement en parts de SCPI	24
05. L'investissement en parts de SCPI: Avantages & Inconvénients	28
06. Impact fiscal d'un investissement SCPI	33
07. Les 7 critères clés d'appréciation d'une SCPI	38
08. Pourquoi considérer les SCPI de la gamme Norma Capital	44

01.

Comprendre le fonctionnement des SCPI



SCPI ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. La SCPI permet à tout investisseur d'avoir un accès indirect à de l'immobilier plus difficilement accessible en tant que particuliers comme des bureaux, des commerces ou des entrepôts de logistique, ainsi que de l'immobilier lié à la santé ou l'éducation.

La SCPI est donc une structure organisée qui investit pour vous dans plusieurs immeubles de typologies différentes, et qui gère ces actifs pour le compte de ses épargnants associés (en France et en Europe pour certaines SCPI). En contrepartie de frais de gestion, la SCPI verse potentiellement à chaque associé ou détenteur de parts de SCPI des revenus réguliers (bien souvent trimestriels, ou mensuels).

A travers un investissement en SCPI, vous pouvez donc acquérir indirectement de l'immobilier d'entreprise tout en diversifiant votre épargne, et donc votre patrimoine. L'investissement en SCPI est un investissement clé en main puisque la société de gestion s'occupe de toute la gestion de la SCPI.

Investir en SCPI, c'est se constituer une épargne immobilière à long terme sans les contraintes de gestion associées à l'immobilier, dans l'optique de se créer des revenus complémentaires potentiels pour aujourd'hui et demain

■ Le saviez-vous ?

Plus d'un million de Français ont déjà investi dans des parts de SCPI !

■ Le fonctionnement d'une SCPI en image

Une SCPI est gérée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Sa mission principale est donc de collecter des fonds, acheter des actifs immobiliers, pour ensuite orchestrer la mise en location et la gestion dans le temps de ce parc immobilier pour le compte de ses associés.

Les épargnants **achètent des parts de SCPI** via la société de gestion ou ses réseaux de distribution.



La société de gestion investit les capitaux des associés dans des immeubles pour le compte de la SCPI et **s'occupe de toute la gestion du parc immobilier.**

(locataires, travaux, rénovations, encaissements de loyers...)

Norma Capital



La SCPI **verse des revenus potentiels réguliers** à ses associés.



Les locataires des immeubles de la SCPI **paient des loyers.**

Les différents types de SCPI

Il existe deux grandes catégories de SCPI : les SCPI de rendement et les SCPI fiscales. Chacune de ces deux catégories de SCPI répond à des objectifs d'investissement différents.

- **Les SCPI de rendement** ont pour objectif la constitution, l'exploitation et la gestion d'un parc immobilier. Elles délivrent un rendement potentiel régulier à leurs associés sur la durée. Le panel d'actifs immobiliers d'une SCPI peut être très large, composé de : bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, crèches, cliniques, immobilier résidentiel... Les SCPI de rendement intéressent donc des épargnants désireux de se construire une épargne immobilière permettant une perception de revenus complémentaires, en vue de répondre à différents objectifs patrimoniaux sur le long terme.

- **Les SCPI fiscales²** n'ont pas toujours vocation à générer une distribution de revenus potentiels. Elles permettent en revanche aux souscripteurs de bénéficier de différents avantages fiscaux. Ces SCPI sont adossées à différents dispositifs fiscaux : Loi Pinel, Malraux, Denormandie, Monument Historique... Elles proposent ainsi des avantages fiscaux correspondant à ces différents dispositifs, adaptés à la SCPI en question. Les SCPI fiscales ont une durée de vie prédéfinie, incluant donc une date prévisionnelle de revente des actifs immobiliers sous gestion. Elles s'adressent donc principalement à des investisseurs situés dans des tranches marginales d'imposition élevées, souhaitant obtenir des réductions d'impôts et autres avantages fiscaux.

²Norma Capital ne propose pas de SCPI fiscale à la commercialisation.

Notons que les SCPI de rendement peuvent être constituées sous deux formes différentes : à capital fixe ou à capital variable.

● **Les SCPI de rendement à capital fixe** disposent d'un capital plafond statutaire. Une fois ce plafond atteint, elles sont donc fermées aux nouvelles souscriptions de parts. L'acquisition de parts d'une SCPI à capital fixe se fait ensuite via des augmentations de capital ou sur le marché secondaire : un marché de revente qui confronte les ordres d'achat et de revente des associés existants et des futurs acquéreurs potentiels (un marché organisé par la société de gestion).

● **Les SCPI de rendement à capital variable** peuvent émettre en permanence de nouvelles parts, tant que le capital statutaire maximum fixé n'est pas atteint (il n'y a pas de marché secondaire).

Notons que le présent guide traite exclusivement des SCPI de rendement à capital variable, la principale catégorie du marché, en volume et en nombre de SCPI proposées.



Source : Norma Capital - Cesson Sévigné

Quels sont les frais liés à un investissement SCPI ?

Tout comme lors d'un investissement immobilier en direct, un investisseur en parts de SCPI supporte différents types de frais inhérents à l'acquisition et la gestion des actifs immobiliers détenus par les SCPI. Il existe notamment deux catégories de frais principaux concernant les SCPI :

■ Les frais de souscription

Les frais de souscription d'une SCPI sont systématiquement intégrés dans son prix de part. Le niveau de frais moyen constaté est souvent de l'ordre de 10 à 12 % selon les différentes SCPI de rendement du marché. Lors de la revente de parts de SCPI, la différence entre un prix de part et sa valeur de retrait s'explique donc par le niveau de frais de souscription de la SCPI concernée.

Il est important de noter que la performance de rendement de parts de SCPI pour un investisseur, se calcule sur le montant investi et non sur le montant déduit des frais de souscription.

■ Les frais de gestion

Les frais de gestion d'une SCPI peuvent varier en fonction des différentes SCPI. Ils sont généralement de l'ordre de 10 à 18 % des recettes locatives encaissées par les SCPI. Ces frais couvrent un ensemble d'éléments et d'actions nécessaires au bon fonctionnement des SCPI. Cela peut inclure notamment : les frais de recherche et d'acquisition des immeubles, les frais de fonctionnement de la SCPI, les différents coûts d'exploitation du parc immobilier et de sa gestion locative... Chaque SCPI structure ses frais de manière différente. À titre d'exemple, les frais d'acquisition peuvent être une catégorie de frais distincte des frais de gestion. Ils font l'objet d'un prélèvement régulier sur les recettes locatives de la SCPI (les loyers perçus). Notons que ces frais ne sont pas facturés directement aux épargnants mais directement imputés sur le rendement de la SCPI avant la distribution des dividendes aux associés.

Note: Les rendements affichés et communiqués chaque année par les SCPI sont systématiquement indiqués en net de frais de gestion. Les frais de souscription et de gestion ne sont pas les seules catégories de frais appliquées. Nous vous invitons à prendre connaissance des documents réglementaires propres à chaque SCPI.

La revente des parts de SCPI

■ Un fonctionnement différent selon la typologie de la SCPI

Deux cas de figure pour les SCPI de rendement.

● La revente de parts de SCPI de rendement à capital variable.

L'associé peut demander à tout moment le retrait de ses parts auprès de la société de gestion. Le prix de revente est connu au moment de la demande (valeur de retrait de la SCPI). En revanche, la SCPI devra afficher un montant de collecte de fonds (nouvelles souscriptions de parts) supérieur au niveau des demandes de retrait. C'est le fonctionnement applicable sur l'ensemble des SCPI Norma Capital.

● La revente de parts de SCPI de rendement à capital fixe.

La revente de parts de SCPI à capital fixe se fait sur le marché secondaire. Ce marché, encadré par la société de gestion, confronte (souvent mensuellement) les ordres d'achat des futurs associés potentiels et les ordres de vente des associés souhaitant se retirer. Ainsi, le prix de vente sera fixé par la confrontation de ces deux contreparties sur un carnet d'ordre.

Note: Dans les deux cas, les délais de traitement ne peuvent être garantis par une société de gestion. La revente sera possible seulement en contrepartie de demandes d'achat permettant de couvrir les demandes de retrait. Il est donc important de garder à l'esprit pour un épargnant que l'investissement en parts de SCPI présente en ce sens un risque de liquidité. Des frais peuvent également être prévus et appliqués dans le cadre des rachats.

L'investissement des parts de SCPI

■ Quelle est la durée de détention recommandée ?

S'agissant d'un placement immobilier, le placement en parts de SCPI est un placement à long terme. Il est fortement recommandé de détenir ses parts de 8 à 10 ans minimum. La durée de détention moyenne des parts de SCPI en France est nettement supérieure : environ 22 ans³.

Rappelons que lors d'un investissement en parts de SCPI, l'épargnant devra s'acquitter de la commission de souscription des parts (environ 10 à 12 % sur les SCPI de rendement traditionnelles). Ces frais sont déjà intégrés dans le prix de part d'une SCPI. Ainsi, dans le cadre d'une revente de parts après une faible durée de détention, l'impact de ces frais de souscription peut dégrader fortement la performance de l'investissement. Norma Capital recommande donc une durée de détention minimale de plus de 8 ans.

Notons qu'il n'existe pas de durée minimale de détention d'un point de vue contractuel pour les SCPI de rendement. Un associé souhaitant récupérer ses fonds pour financer un projet personnel ou devant faire face à une situation financière compliquée pourra donc demander un retrait de ses parts. Il sera donc en mesure de le faire, sous réserve d'être associé d'une SCPI disposant d'une liquidité satisfaisante à cet instant.

³Source: ASPIM selon l'évaluation du taux de rotation des parts (1% à 2% par an).



Source : Norma Capital - Rennes Uniqlo

02.

Les chiffres clés du marché des SCPI



Situation des SCPI au 31 décembre 2025



89,09 Mds €
Capitalisation
au 31/12/2025



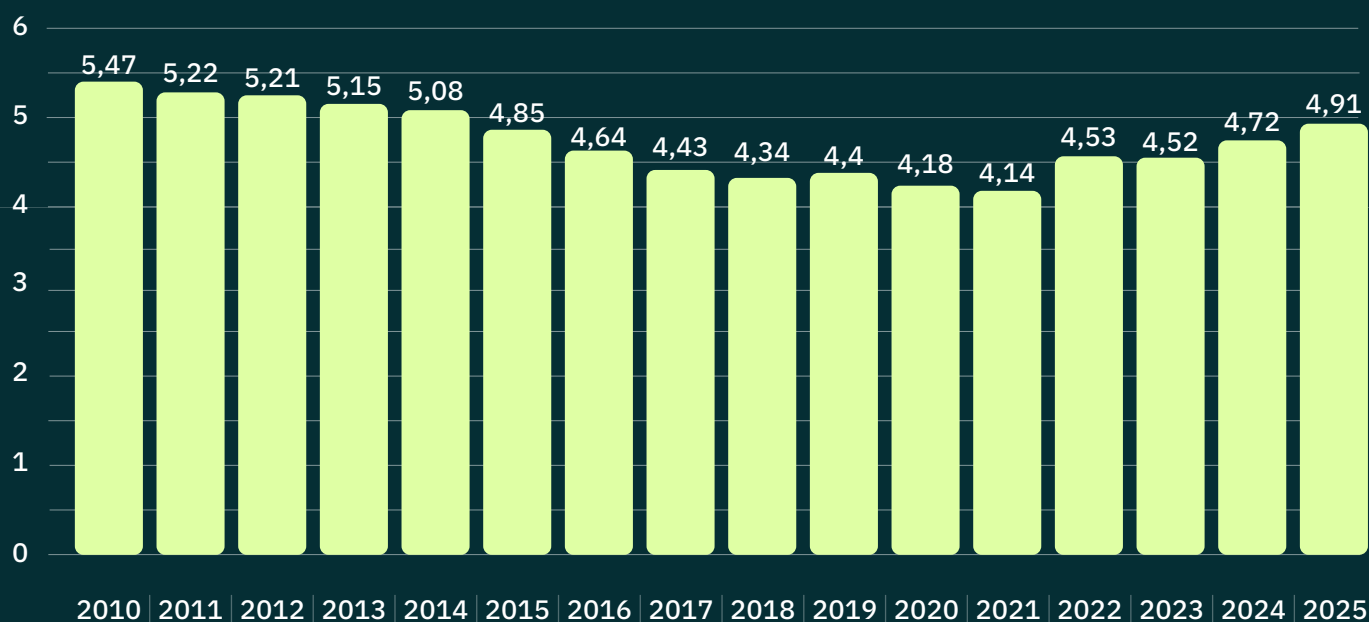
55
Nombre de sociétés
de gestion



232
Nombre
de SCPI

Historique des taux de distribution sur ces dernières années

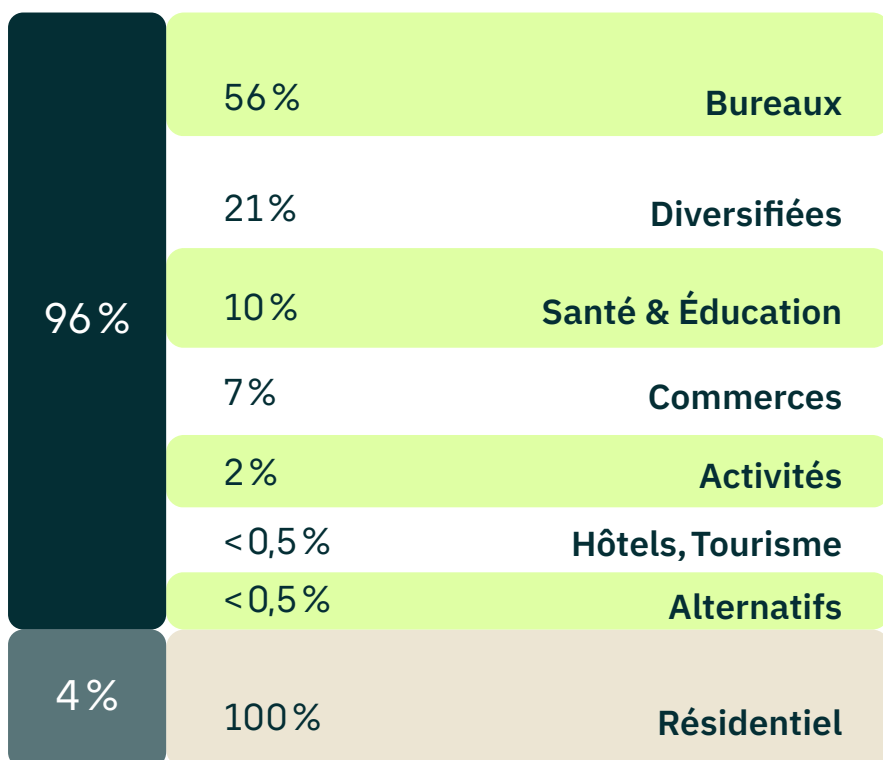
Evolution de la performance moyenne des SCPI (en %)



https://www.aspim.fr/content/uploads/2026/02/ASPIM-Les_fonds_immo_GP_4T-2025-16.02.2026-V4-1.pdf
ASPIM: Association Française des Sociétés de Placement Immobilier <https://www.aspim.fr/>

Les différentes catégories de SCPI

■ Répartition typologique au 31/12/2025



https://www.aspim.fr/content/uploads/2026/02/ASPIM-Les_fonds_immo_GP_4T-2025-16.02.2026-V4-1.pdf

03.

Investir en SCPI : Quelles réponses pour quels objectifs de placement ?



L'investissement en parts de SCPI peut répondre à différentes stratégies et objectifs d'investissement. En effet, peu importe votre âge, votre niveau de fiscalité ou encore le capital initial disponible à l'investissement, la souplesse de ce produit et son accessibilité en font un produit adaptable à de multiples objectifs patrimoniaux pour un épargnant.

Préparer sa retraite & générer un revenu complémentaire

Dès l'entrée dans la vie active, il est possible d'investir en parts de SCPI pour quelques centaines d'euros. Afin d'augmenter l'impact de l'investissement, il est également possible de mettre par exemple en place des versements programmés mensuels (parfois dès 50 euros), afin de se constituer une épargne immobilière au fil du temps, le tout avec un effort d'épargne adaptable à chacun. Notons que certaines SCPI proposent en plus le réinvestissement automatique des dividendes, générant ainsi un effet cumulatif sur l'épargne via les intérêts composés, permettant une plus forte capitalisation sur le long terme.

Le temps est votre meilleur allié en termes d'investissement ! Lisser son risque et son effort d'épargne sur des cycles longs permet de capitaliser sans contraintes de gestion avec les SCPI. Plus accessible que l'immobilier physique, l'investissement en parts de SCPI permet d'investir à son rythme en fonction de ses possibilités et de manière automatisée.⁴

⁴ L'investissement en SCPI présente des risques, notamment : un risque de perte en capital, un risque de liquidité, un risque de change, un risque lié à l'investissement à l'étranger, un risque lié au marché immobilier (baisse de la valeur des actifs, vacance locative, diminution des loyers). Il s'agit d'un placement à long terme dont la liquidité est limitée. Les revenus potentiels ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Anticiper la transmission de son patrimoine

Les parts de SCPI se transmettent assez simplement dans le cadre d'une succession. En effet, plus divisibles qu'un bien immobilier, elles permettent à chaque ayant droit par exemple de conserver les parts ou de les céder pour d'autres. Nous évitons ainsi les cas de blocage liés à l'indivision. Il est également possible d'effectuer un remploi de fonds démembrés pour investir en parts de SCPI. Un schéma classique où des parents conservent l'usufruit des parts (les rendements potentiels réguliers), et les enfants détiennent la nue-propiété de ces dernières (un accès différé à la pleine-propiété après l'extinction de l'usufruit).



Source : Photo libre de droit.

Notons également qu'il est possible via une donation en amont, d'investir directement dans le cadre d'un démembrement viager de parts de SCPI. Une manière efficace de conserver son potentiel de revenus complémentaires, tout en optimisant la transmission de son patrimoine en cédant la nue-propiété à ses enfants par exemple. Plus une donation est effectuée tôt, plus son impact fiscal est important, conformément au barème de l'usufruit de l'article 669 du CGI.

Pour ce type de montage, il est impératif de vous rapprocher de votre conseiller habituel ou d'un Conseiller en Investissement Financier de Norma Capital pour vous accompagner sur ces sujets.

Valoriser son capital, sans impact fiscal sur une période prédéfinie

Les revenus distribués par les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de la fiscalité applicable aux revenus fonciers traditionnels. Dans le cadre d'un contribuable ayant une tranche marginale d'imposition élevée – TMI (exemple : dès 30,41 ou 45 %), il est parfaitement possible d'envisager un démembrement temporaire de parts de SCPI. Cela consiste à acheter la nue-propiété de parts de SCPI sur une période prédéfinie (bien souvent entre 3 et 20 ans). Durant la période, le détenteur des parts en nue-propiété n'aura pas de revenus associés aux parts de SCPI, en contrepartie il achètera ses parts avec une décote variable selon la durée retenue pour le démembrement (appelé clés de répartition : le partage des valeurs entre le nu-propiétaire et l'usufruitier).

Par exemple, un épargnant ayant un horizon d'arrivée en retraite de 12 ans pourra acheter des parts de SCPI dans le cadre d'un démembrement temporaire de la même durée. En fin de démembrement, il recouvre la pleine propriété des parts, et bénéficie à ce moment des revenus réguliers potentiels de ses parts de SCPI. Bien souvent la pression fiscale sur les revenus de remplacement retraite est moins importante que pendant la vie active. Cela renforce donc l'intérêt pour ce mode d'acquisition qui prend alors tout son sens.



Source : Photo libre de droit.

Investir en parts de SCPI avec des convictions fortes en matière d'enjeux sociaux et environnementaux

● De plus en plus d'épargnants accordent une place importante à différentes valeurs éthiques dans leurs choix d'investissement. Ces dernières années, des sociétés de gestion SCPI ont intégré des critères ESG dans leur politique d'investissement d'actifs immobiliers (critère **Environnementaux**, **Sociaux** et de **Gouvernance**).

● Chez Norma Capital, nos 3 SCPI sous gestion sont labellisées ISR (Investissement Socialement Responsable). Notre SCPI NCap Education Santé est d'ailleurs une des pionnières sur cette thématique. Régulièrement récompensée par la presse financière spécialisée⁵, elle se spécialise notamment sur la santé et l'éducation dans ses choix d'investissement.

Les associés de ce type de SCPI conjuguent alors épargne long terme avec immobilier éthique et développement durable !

⁵ Données Norma Capital au 31/12/2025.



Source : Photo libre de droit.

Arbitrer son patrimoine immobilier en choisissant les SCPI

- Le fait de détenir un ou plusieurs biens immobiliers locatifs pour se constituer un patrimoine (avec souvent un effet de levier associé) est très pertinent lorsque l'on dispose de temps, de connaissances et d'énergie que l'on peut accorder à l'immobilier en direct. En revanche sur la durée, différentes difficultés et contraintes peuvent apparaître. En effet, les frais de syndic de copropriété, les taxes foncières, l'entretien des parties communes ou les travaux courants sur un appartement, peuvent être très chronophages et particulièrement coûteux.
- S'ajoute à cela un risque locatif et immobilier porté sur un seul bien et un seul locataire par investissement. Un point important dans le sens où la législation française est très favorable aux locataires par rapport à d'autres pays européens. Un incident, un sinistre ou une procédure à l'encontre d'un locataire indélicat peut s'avérer être le parcours du combattant, et littéralement détruire la performance de ce type d'investissement. Evidemment ce n'est pas systématiquement le cas, mais il faut être prêt à porter ce risque.



Source : Photo libre de droit.

■ Envisager la vente d'un bien immobilier locatif pour un achat de parts de SCPI peut donc répondre à différents objectifs pour ceux qui ne souhaitent plus être confrontés aux contraintes de gestion locative évoquées. En effet, un associé sur des parts de SCPI délègue totalement la gestion et mutualise son risque sur un nombre d'immeubles importants, différentes zones géographiques, le tout avec des locataires d'une certaine envergure (bien souvent des entreprises locataires grands comptes engagées par des baux commerciaux).

Investir le fruit de la cession d'un bien immobilier permet de continuer à générer des revenus complémentaires avec une charge mentale fortement réduite par l'absence de contrainte de gestion locative, et une plus forte diversification et mutualisation des risques au travers d'une SCPI. Une certaine tranquillité d'esprit pour un investisseur souhaitant s'exposer à l'immobilier de manière réellement passive.⁴

⁴ L'investissement en SCPI présente des risques, notamment : un risque de perte en capital, un risque de liquidité, un risque de change, un risque lié à l'investissement à l'étranger, un risque lié au marché immobilier (baisse de la valeur des actifs, vacance locative, diminution des loyers). Il s'agit d'un placement à long terme dont la liquidité est limitée. Les revenus potentiels ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

04.

Les différentes formes d'investissement en parts de SCPI



L'achat de parts de SCPI

■ Pleine-propriété au comptant

Dans le cas d'un achat de parts de SCPI au comptant, l'investisseur devient associé d'une SCPI en utilisant ses fonds propres (son épargne personnelle). Cela lui permet d'être immédiatement propriétaire de parts d'une ou plusieurs SCPI, et de disposer des droits associés à cette détention : les revenus potentiels générés par les SCPI sur son parc immobilier détenu (versés trimestriellement ou mensuellement, selon les SCPI. Il s'agit ici d'une réponse directe à un besoin de complément de revenus immédiat.

Notons à nouveau qu'il est possible de mettre en place des versements programmés sur certaines SCPI (de manière mensuelle, trimestrielle ou annuelle par exemple). Une solution pertinente pour se constituer au fil de l'eau une épargne immobilière significative, avec un investissement régulier automatisé et modulable.

■ À crédit⁶

En sollicitant une banque ou un organisme de crédit spécialisé sur le sujet, il est possible de recourir à l'emprunt pour financer des parts de SCPI. L'avantage est de bénéficier d'un effet de levier pour maximiser le montant de son exposition. Il s'agit en revanche dans ce cas d'assumer le risque de crédit lié à ce type d'opérations.

Il sera possible dans le cadre d'un investissement à crédit de déduire fiscalement un certain nombre d'éléments : frais de dossier, intérêts d'emprunt, cotisations d'assurance de prêt notamment.

Notons qu'il n'est pas forcément aisé de trouver un financement SCPI compétitif. Certaines banques ou organismes spécialisés pourront demander un certain niveau de contreparties, une liste restrictive de SCPI, ou encore des conditions de taux différentes de celles proposées pour de l'immobilier physique.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseiller habituel, ou d'un Conseiller en Investissement Financier de Norma Capital, pour évaluer la pertinence d'un financement SCPI en fonction de votre situation et objectifs.

⁶L'investissement à crédit comporte des risques et peut conduire à des situations de surendettement. Nous vous invitons à vous renseigner et interroger les établissements spécialisés le cas échéant.

■ Démembrement temporaire

Le démembrement de propriété dans le cadre d'un investissement peut répondre à de nombreuses problématiques, notamment fiscales. Le démembrement consiste à séparer l'usufruit de la pleine-propriété des parts de SCPI. Un investisseur peut donc acheter la nue-propriété des parts de SCPI sur un horizon de temps prédéfini (généralement entre 3 et 20 ans), et bénéficier ultérieurement de la distribution des revenus associés à ces mêmes parts. Pendant toute la période de démembrement temporaire, l'associé ne perçoit pas les revenus attachés aux parts de SCPI (ne générant ainsi pas de fiscalité sur la période). En contrepartie, il achète les parts initialement en bénéficiant d'une décote. Cela permet en définitive l'absence de fiscalité sur une période définie, permettant de valoriser un capital et de générer un complément de revenus à terme.

Notons également que la valeur des parts détenues en nue-propriété ne rentre pas dans le champ d'application de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière). Une solution d'investissement SCPI à envisager dans le cadre d'une TMI élevée et/ou dans le cadre d'un contribuable assujetti à l'IFI ne souhaitant pas augmenter sa base taxable. A envisager en phase de constitution de patrimoine (de capitalisation à long terme), contrairement à l'achat en pleine-propriété qui répond à un besoin de revenus immédiats.

■ Démembrement viager

Le démembrement de propriété peut également être viager. Dans ce cas, le montage s'effectue traditionnellement dans un contexte familial. Par exemple, des parents peuvent disposer de l'usufruit de parts de SCPI (bénéficiaire des revenus distribués par les parts de SCPI pendant toute leur durée de vie), tout en cédant la nue-propriété des parts à un ou plusieurs enfants (leur donnant ainsi un accès différé à la pleine-propriété, le jour de l'extinction de l'usufruit).

Le partage des valeurs s'effectue alors en application de barème fiscal de l'usufruit (article 669I du Code Général des Impôts) :

Barème fiscal de l'usufruit

Âge de l'usufruitier	Sa valeur	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans	90 %	10 %
Moins de 31 ans	80 %	20 %
Moins de 41 ans	70 %	30 %
Moins de 51 ans	60 %	40 %
Moins de 61 ans	50 %	50 %
Moins de 71 ans	40 %	60 %
Moins de 81 ans	30 %	70 %
Moins de 91 ans	20 %	80 %
Plus de 91 ans	10 %	90 %

Pour mettre en place ce type de montage, il est nécessaire de réaliser une donation en amont. Celle-ci peut se faire par voie d'acte notarié, la solution la plus sécurisante, qui permet de bénéficier d'un accompagnement et de conseils professionnels. Il est également possible de recourir à une donation manuelle (Cerfa 2735), réalisée de manière informelle par simple déclaration à l'administration fiscale. À nouveau, il est fortement conseillé de se faire accompagner par un professionnel du patrimoine pour une opération SCPI en démembrement viager (ou votre Conseiller en Investissement Financier de Norma Capital), afin de bien appréhender les contours de l'opération, les avantages, mais aussi les contraintes. Il s'agit également de s'assurer de la pertinence du montage au regard de vos objectifs de transmission et de votre situation personnelle.

05.

L'investissement en parts de SCPI : Avantages & Inconvénients



Avantages

■ L'accessibilité

Une majorité des SCPI de rendement du marché sont plutôt accessibles : le montant minimum requis est souvent inférieur à 5 000 €. Chez Norma Capital, un épargnant peut devenir associé d'une SCPI dès 1 010 € (Exemple de la SCPI NCap Education Santé pour un minimum de 5 parts). Un ticket d'entrée plutôt abordable et adaptable en fonction des possibilités de chacun.

■ Mutualisation des risques

Une SCPI dispose, par nature, d'un ensemble d'immeubles en France et/ou à l'étranger. Le nombre d'actifs sous gestion peut donc s'exprimer en dizaines ou centaines. Le tout réparti sur différentes thématiques immobilières : bureaux, commerces, entrepôts, logistique, résidentiel. Le risque locatif est donc fortement dilué sur un nombre d'immeubles et de locataires potentiellement important en fonction de la taille de la SCPI.

■ Absence de contraintes de gestion

Dans le cadre d'un investissement SCPI, la société de gestion a intégralement la charge de la gestion et l'exploitation du parc immobilier sous gestion. L'épargnant bénéficie donc d'un investissement clé en main, avec simplement une obligation annuelle de déclaration de ses revenus fonciers perçus (à l'appui d'un IFU – Imprimé Fiscal Unique, établi par la société de gestion pour le compte de l'associé). Il sera en complément informé de toute l'actualité de la SCPI au travers notamment des communications réglementaires transmises : bulletin trimestriel ou semestriel d'informations, rapport annuel de gestion.

■ Revenus réguliers potentiels

L'investissement en parts de SCPI permet de générer des revenus complémentaires potentiels et réguliers (distribution mensuelle ou trimestrielle en fonction des différentes SCPI), répondant ainsi à différentes problématiques pour des investisseurs / épargnants, bien souvent dans le cadre de la préparation de la retraite. Ces revenus sont très majoritairement issus de la mise en location des actifs immobiliers sous gestion de la SCPI. Accessoirement, une SCPI est susceptible de distribuer des revenus de type financiers, liés à des placements temporaires de trésorerie, dont les associés bénéficient également (ou encore des distributions de plus-values immobilières dans certains scénarios de vente d'immeubles).

■ La présence d'un socle réglementaire fort et d'une transparence dans l'information

Une SCPI est très fortement encadrée réglementairement, notamment par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Cela se traduit notamment par l'obtention d'un agrément ou d'un visa délivré dans le cadre d'appel public à l'épargne. De plus, les comptes d'une SCPI sont obligatoirement certifiés par un Commissaire aux Comptes (CAC). Participent également au contrôle de la SCPI, des experts immobiliers : il s'agit d'évaluateurs indépendants de la société de gestion, en charge de l'évaluation des actifs immobiliers détenus par une SCPI chaque année. La remise de ces valeurs permet à la société de gestion d'ajuster le prix de part d'une SCPI, afin que cette valeur soit intimement corrélée à sa valeur réelle actualisée fréquemment. L'épargnant dispose également d'un certain niveau d'informations relatives à la santé financière de la SCPI dans laquelle il est associé. En effet, cela se traduit notamment par la mise à disposition de bulletins trimestriels d'informations (faisant état des principaux indicateurs de la SCPI chaque trimestre, mais également de ses actualités en termes de nouvelles acquisitions par exemple). En début d'année, les SCPI émettent également un rapport annuel de gestion complet, permettant de retracer l'activité d'une SCPI sur l'exercice passé, offrant un niveau de détail important, dont les comptes annuels simplifiés du fonds immobilier.

Enfin, chaque SCPI dispose d'un conseil de surveillance. Il s'agit d'un organe de gouvernance, composé d'associés de la SCPI en question (généralement entre 7 et 12). Ces derniers sont élus par les associés de la SCPI lors des assemblées générales annuelles. Ce conseil de surveillance est en quelque sorte un trait d'union entre la société de gestion et les épargnants d'une SCPI : cela renforce l'alignement d'intérêts et la transparence due aux associés. La société de gestion « gère » mais le conseil de surveillance « surveille » ! Un conseil de surveillance a donc pour mission principale de représenter les associés devant une société de gestion de SCPI.



Source : Norma Capital - Lille Dalkia

Inconvénients

■ Risques de revenus

Rappelons que les revenus distribués par une SCPI ne sont pas garantis. Ils sont donc susceptibles de fluctuer dans le temps, à la hausse comme à la baisse. Une SCPI peut atténuer ce risque avec une forte diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'un nombre important d'immeubles sous gestion et d'entreprises locataires.

■ Risques liés au capital

Les épargnants associés sur une SCPI peuvent subir des pertes en capital, toutefois limitées au montant de leur investissement. Ce risque en capital peut être lié à une baisse du prix de la part de la SCPI en question, si sa valeur constatée au fil des évaluations immobilières se dégrade. Parfois, il peut également résulter d'un manque de rigueur d'un point de vue gestion. Comme pour tous types d'investissements immobiliers, les SCPI ne peuvent donc pas par nature garantir le capital de leurs associés.

■ Risque de liquidité

Les SCPI de rendement, notamment à capital variable, fonctionnent par méthode de compensation. Les nouvelles souscriptions entrantes sur une SCPI permettent donc de compenser les demandes de retrait sur une période donnée. En revanche, il est possible pendant la durée de vie d'une SCPI, que cette balance ne soit pas à l'équilibre chaque trimestre. Dans ce cas, la société de gestion peut se retrouver dans l'impossibilité d'honorer des demandes de retrait de parts des épargnants dans les délais habituels, sur ce type d'opérations. La liquidité des parts de SCPI n'est donc pas garantie. L'horizon de détention de parts recommandée de 10 ans minimum doit donc absolument être pris en compte avant un achat de parts de SCPI.

■ Revenus non garantis

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.

■ Risque lié au marché immobilier

L'investissement réalisé par une SCPI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de manière générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SCPI.

■ Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

■ Risque de durabilité

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

■ Risque de l'achat à crédit

L'investissement à crédit comporte des risques et peut conduire à des situations de surendettement. Nous vous invitons à vous renseigner et interroger les établissements spécialisés le cas échéant.

06.

Impact fiscal d'un investissement SCPI



La fiscalité des revenus générés par une SCPI détenue en direct pour un particulier (personne physique) :

■ Durant la période de détention de parts, un associé d'une SCPI peut percevoir :

- **Des revenus fonciers** (issus des recettes locatives de la SCPI)
- **Des revenus financiers** (issus de placements de trésorerie d'une SCPI)
- **Des plus-values immobilières** (dans le cas de la vente d'un bien immobilier de la SCPI avec plus-value)

■ Les revenus fonciers

Notons qu'évidemment la majeure partie des revenus perçus sont les revenus fonciers distribués par les parts de SCPI.

Comme évoqué précédemment dans le présent guide, les associés doivent donc les déclarer chaque année, conformément aux indications des Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) distribués nominativement aux associés par la société de gestion.

Ces revenus sont donc intégrés dans la catégorie fiscale des revenus fonciers, au même titre que les revenus d'un bien immobilier locatif « physique » loué nu, par exemple.

Ils seront donc fiscalisés à hauteur de la tranche marginale d'imposition de l'associé (le barème progressif de l'impôt sur le revenu en vigueur), mais également soumis aux prélèvements sociaux, actuellement au taux de 17,2 %.

Pour rappel, concernant les tranches marginales d'imposition :

■ Barème de l'impôt 2026 sur les revenus 2025

Fraction du revenu imposable (pour une part)	Taux d'imposition à appliquer sur la tranche
Jusqu'à 11 600 €	0 %
De 11 601 € à 29 579 €	11 %
De 29 580 € à 84 577 €	30 %
De 84 578 € à 181 917 €	41 %
Supérieur à 181 917 €	45 %

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A18045>

Pour les modalités déclaratives des revenus fonciers, il existe ensuite 2 régimes d'imposition.

■ Le régime micro-foncier

Vous êtes éligible à ce régime si vos revenus fonciers bruts annuels n'excèdent pas 15 000 € (tous revenus fonciers confondus). Ce régime s'applique donc pour les revenus provenant de locaux non-meublés et provenant de parts de SCPI.

Note : si vous disposez uniquement de revenus fonciers issus de parts de SCPI (sans perception complémentaire provenant d'un bien immobilier loué nu), vous serez en revanche non éligible au régime micro-foncier. Le régime réel s'appliquera alors de plein droit.

Le régime micro-foncier permet de réaliser une déclaration simplifiée, tout en bénéficiant d'un abattement de 30 % sur les revenus déclarés.

Un épargnant, si éligible au micro-foncier, peut donc avoir intérêt à retenir cette option. L'idée étant simplement de comparer son montant de charges déductibles en pourcentage : s'il est inférieur à 30 %, le choix du micro-foncier sera donc plus intéressant.

Après déduction des 30 % d'abattement, s'applique donc le barème progressif de l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux (17,2 %).

■ Le régime réel

Dans le cas du choix du régime réel ou de son application par défaut, la fiscalité est donc la suivante : application de la tranche marginale d'impôt, en fonction du barème progressif présenté précédemment, à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % également.

Contrairement au régime du micro-foncier, l'épargnant peut dans ce cas effectuer ses déductions habituelles concernant ses revenus fonciers. (exemples : intérêts d'emprunt dans le cadre d'un financement, primes d'assurance etc...)

■ Le cas spécifique des revenus fonciers issus de l'étranger

● L'imposition des revenus fonciers étrangers

Ces dernières années, de nombreuses SCPI européennes se sont lancées (c'est notamment le cas de la **SCPI NCap Continent** chez Norma Capital). Ces SCPI distribuent donc des revenus issus de l'étranger, provenant parfois de plusieurs pays différents de la zone euro ou hors zone euros.

Les modalités déclaratives et le traitement fiscal diffèrent dans ce cas de figure, et plutôt en faveur de l'épargnant.

En effet, les revenus fonciers étrangers d'une SCPI pour un contribuable français ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Concernant la partie impôt sur le revenu, la fiscalité des revenus fonciers issus de l'étranger pour un contribuable français, sera en fonction de la convention fiscale applicable entre la France et les différents pays où sont situés les immeubles de la SCPI.

Dans le but d'éliminer un phénomène de double imposition, deux mécanismes sont prévus : le mécanisme du crédit d'impôt ou celui du taux effectif.

Ces mécanismes visent à éviter le phénomène de "double imposition" : le fait que les investisseurs soient imposés deux fois sur un même revenu. Une fois dans le pays où se situent les biens immobiliers de la SCPI et une seconde fois en France.

● La taxation des plus-values immobilières générées par des immeubles étrangers

Les plus-values sur la vente de biens immobiliers situés à l'étranger, soulèvent également des risques de questions fiscales spécifiques. En effet, le régime d'imposition de ces plus-values doit prendre en compte les règles fiscales du pays où se trouve le bien, ainsi que la législation fiscale française.

Ainsi, comme pour les revenus fonciers, des conventions de double imposition peuvent s'appliquer, ce qui peut limiter l'impôt à payer ou permettre d'obtenir un crédit d'impôt en France pour les montants payés à l'étranger.

■ Dois-je être accompagné pour réaliser ma déclaration de revenus SCPI ?

L'ensemble des précisions concernant les revenus des SCPI à déclarer, est indiqué obligatoirement dans un IFU (Imprimé Fiscal Unique) distribué chaque année aux associés par la société de gestion.

Il s'agit simplement pour chaque associé de reprendre les éléments transmis. Il est donc parfaitement envisageable d'être autonome dans sa déclaration, ou télédéclaration des revenus SCPI. Le tout sans besoin de connaissances fiscales ou déclaratives spécifiques.

En cas de détention de multiples SCPI, notamment européennes, l'exercice peut être un peu plus délicat. Dans ce cas, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseiller habituel ou de la société de gestion en question. Certaines disposant de conseillers habilités pour vous aiguiller en cas de questions ou besoins spécifiques sur ce sujet.

Enfin, il est également possible de déléguer cette tâche à un fiscaliste par exemple, qui appliquera un niveau d'honoraires variable en fonction de la complexité de la déclaration en question. Dans la très grande majorité des cas, cela ne sera pas nécessaire.

07.

Les 7 critères clés d'appréciation d'une SCPI



Le choix d'une SCPI pour un investisseur doit faire l'objet d'une réflexion intégrant tout un ensemble de critères.

En effet, différents indicateurs sont à prendre en compte, avant de choisir une ou plusieurs SCPI. Au-delà des performances annuelles passées, il convient de passer au crible plusieurs éléments afin de juger la solidité financière et le potentiel futur d'une SCPI tels que la PGA⁷ (performance globale annuelle) ou le TRI⁸ (taux de rendement interne).

■ L'évolution et la stabilité des performances dans le temps

Il est évidemment important de constater l'évolution des performances d'une SCPI depuis sa création. Aussi bien pour la partie rendement (taux de distribution annuel de la SCPI), que pour l'évolution du prix de part dans le temps. La pérennité des performances d'une SCPI sur des durées longues est donc le signe d'une gestion saine et rigoureuse de la part d'une société de gestion.

Gardons à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Néanmoins, l'historique d'une SCPI est un premier indice sur sa capacité à traverser différents contextes macro-économiques.

Cela permet notamment de comparer les performances d'une SCPI aux moyennes de marchés, sur une période donnée, afin de retenir des fonds ayant une certaine capacité à délivrer un rendement supérieur aux moyennes sur des durées longues. Le tout avec idéalement une évolution favorable et durable de son prix de part.

■ La capitalisation et le rythme de collecte d'une SCPI

La capitalisation d'une SCPI est un indicateur permettant de connaître la taille globale d'une SCPI, et donc de son parc immobilier. Une capitalisation importante est donc représentative d'un certain nombre d'immeubles sous gestion et du nombre d'entreprises locataires occupant ces immeubles. Il s'agit donc d'un indicateur permettant une première appréciation du niveau de mutualisation des risques d'une SCPI.

⁷La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. ⁸Taux de Rentabilité Interne (TRI) : indicateur de performance qui prend en compte l'ensemble des flux de trésorerie (investissement, distributions, désinvestissement) ainsi que la durée de l'investissement.

Notons néanmoins qu'il faut toujours corréliser la capitalisation d'une SCPI à sa date de création. Une SCPI jeune ou semi-récente pourra difficilement présenter une très forte capitalisation, ce qui est parfaitement normal. Dans ce contexte, pour des SCPI plus jeunes, il conviendra de regarder la régularité de sa collecte et son évolution sur les premiers trimestres / années.

L'important pour une SCPI est surtout de disposer d'un rythme cohérent de collecte et d'acquisitions d'immeubles, permettant à la société de gestion de disposer de délais raisonnables d'investissement. En effet, une SCPI ayant une très forte collecte soudaine et trop rapide aura en revanche des difficultés potentielles pour réaliser des investissements qualitatifs dans les délais impartis.

■ La liquidité de la SCPI

La liquidité d'une SCPI est également un indicateur de la santé financière de ce type de fonds. Il s'agit de sa faculté à honorer des demandes de retrait de parts de ses associés, dans des délais raisonnables. Cela se traduit par un indicateur visible sur le bulletin d'information d'une SCPI (trimestriel ou semestriel) : le nombre de parts en attente de retrait, également parfois exprimé en pourcentage.

Une SCPI disposant d'un niveau de collecte de fonds nettement plus important que son flux de demandes de retrait, pourra présenter une bonne liquidité. C'est-à-dire la possibilité d'honorer des demandes de retrait dans des délais habituels de l'ordre de 4 à 6 semaines environ, grâce à l'absence de parts en attente de retrait.

A l'inverse d'une SCPI accusant des parts en attente de retrait, à cause d'un niveau de collecte faible et des demandes de retrait importantes, affichera des délais de traitement pouvant s'étaler sur plusieurs semaines voire plusieurs mois. Cela peut également perturber le fonctionnement global d'une SCPI, qui sera freinée dans son développement, et dans certains cas dans l'obligation de céder des immeubles pour purger le stock de parts demandées au retrait.

Notons que la liquidité d'une SCPI ne peut pas être garantie contractuellement par une société de gestion. Il est donc important au fil du temps de suivre ce critère pour un épargnant associé sur une ou plusieurs SCPI.

■ Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier d'une SCPI correspond au montant total de ses loyers et indemnités facturées aux locataires, divisés par le montant total des loyers qui seraient facturés, si les immeubles sous gestion étaient intégralement loués.

Il s'agit donc d'un indicateur important pour suivre le niveau d'occupation des immeubles achetés par une SCPI.

Un TOF très élevé de type 95 à 100 %, peut être synonyme d'une très bonne gestion, témoignant également de l'attractivité des actifs détenus par une SCPI. Il faut néanmoins relativiser l'interprétation de ce critère lorsque la SCPI est très jeune. De plus, il convient d'analyser et d'interpréter ce TOF pour mieux le comprendre, si ce dernier semble inférieur aux moyennes de marché.

Par exemple, une SCPI ayant un TOF d'environ 90 % peut sembler plus faible, mais la lecture plus détaillée d'un bulletin trimestriel peut permettre de déceler des explications. Il peut y avoir certains immeubles en cours de réalisation de travaux, mais aussi des franchises accordées sur des locataires entrants etc...

■ La diversification de la SCPI et la granularité de ses investissements

Au-delà du sujet de la capitalisation, il est important de regarder le degré de diversification du parc immobilier détenu par une SCPI.

Il y a notamment deux niveaux de diversification pour une SCPI : typologique et géographique.

La diversification typologique : la SCPI dispose-t-elle de différentes typologies d'actifs ? (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation...). Une bonne diversification typologique sera forcément plus rassurante pour une SCPI, afin de prévenir un risque d'exposition sur une seule et même classe d'actif. Ce qui n'empêche pas en revanche de détenir des parts d'une SCPI spécialisée, santé et éducation par exemple, au sein d'un portefeuille de SCPI lui-même diversifié.

Même sujet sur la partie géographique. Pour une SCPI exclusivement implantée en France, il convient de regarder si cette dernière couvre différentes zones géographiques sur le territoire : Paris, Ile-de-France, grandes métropoles françaises... S'il s'agit d'une SCPI européenne, idéalement s'assurer qu'elle couvre différents pays de la zone euro et hors zone euros. Concernant les SCPI complètement internationales, elles peuvent présenter des sources d'opportunités, mais ces dernières présenteront un niveau de risque potentiellement plus élevé du fait des taux de change (une SCPI internationale étant susceptible d'acheter des immeubles et de percevoir des flux de revenus locatifs via différentes devises étrangères).

Enfin, il est important de s'assurer d'avoir une forte granularité dans les investissements d'une SCPI. Cela se traduit par exemple par un nombre d'actifs détenus important, corrélé à la taille de la SCPI. De plus, des actifs de petite taille ou de taille intermédiaire peuvent présenter une meilleure liquidité et flexibilité. Ces derniers sont aussi plus modulables selon les besoins des locataires.

■ Le niveau d'endettement de la SCPI

Les SCPI peuvent avoir recours à l'endettement. Bien souvent, leur taux d'endettement est contenu dans des niveaux de l'ordre de 15 à 30%. Notons que certaines SCPI disposent d'un niveau d'endettement statutaire plus important, pouvant atteindre 40% de leur capitalisation totale. Il convient d'être vigilant, notamment avec les jeunes SCPI très endettées, et de s'assurer que leur niveau d'endettement reste compatible avec leur capacité de remboursement et leur potentiel de collecte futur. Certaines SCPI font le choix de ne pas s'endetter, pour une gestion plus raisonnée qui privilégie une croissance organique, saine et maîtrisée.

■ Le prix de part de la SCPI par rapport à sa valeur de reconstitution

Au-delà de l'analyse des rendements d'une SCPI, il convient de s'assurer de son potentiel de création de valeur du patrimoine immobilier détenu dans le temps, et donc de son prix de part. Il faut savoir tout d'abord que toutes les SCPI sont soumises à un encadrement réglementaire très strict en la matière. Les SCPI ont l'obligation de faire évaluer l'ensemble de leurs immeubles détenus par un évaluateur indépendant. Les experts immobiliers nommés devront actualiser ces valeurs à minima deux fois par an (et potentiellement plus régulièrement sur recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers).

Ainsi sera donc fixée la valeur de reconstitution d'une part de la SCPI. Elle correspond à la valeur de réalisation, incluant la valeur des immeubles selon les expertises, la valeur des actifs financiers, ainsi que l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution de la SCPI.

Le prix de part d'une SCPI doit réglementairement toujours se situer sur une fourchette de plus ou moins 10 % de cette valeur de reconstitution.

Un investisseur pourra donc favoriser des SCPI dont le prix de souscription est idéalement inférieur à la valeur de reconstitution. Ce qui sous-entend que le prix de part est considéré à l'instant T comme potentiellement sous-évalué.

L'analyse des performances passées ne doit donc pas occulter l'état actuel d'une SCPI, sur la base de tous ces critères d'appréciation actualisés, afin d'avoir une meilleure lecture de son potentiel pour les années à venir.

08.

Pourquoi considérer les SCPI de la gamme Norma Capital ?



La gamme des SCPI Norma Capital

Norma Capital est une société de gestion qui propose 3 SCPI :

- NCap Régions
- NCap Education Santé
- NCap Continent

Notre objectif est de rendre **l'investissement plus concret et bâtir un patrimoine durable** pour nos épargnants :

Vous investissez dans l'immobilier indirect, sans les contraintes de gestion locative et vous bénéficiez des dividendes éventuels mensuels.



Source : Norma Capital au 31/12/2025.

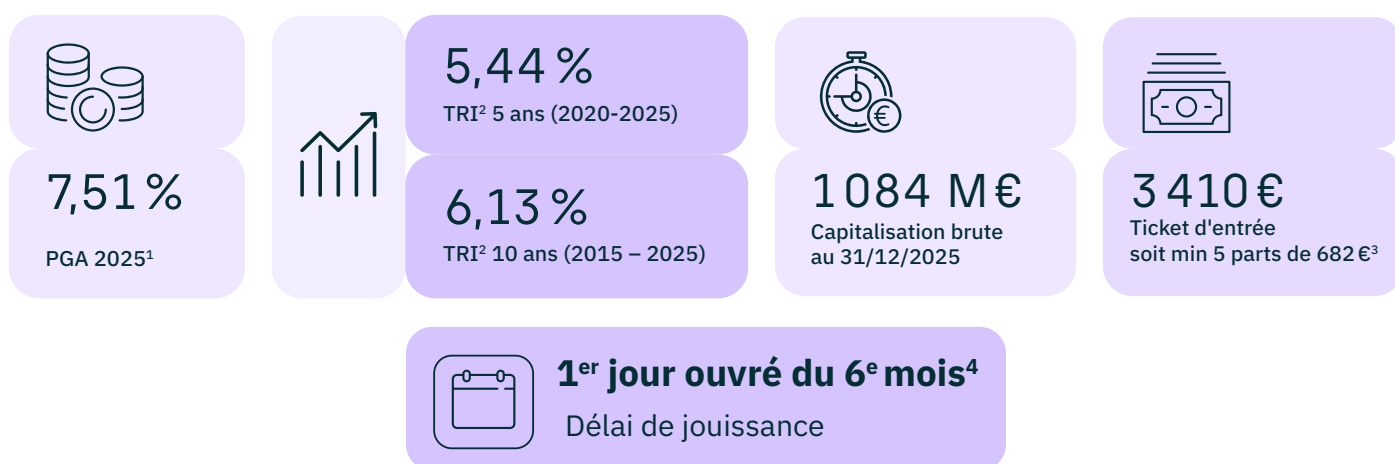
Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.



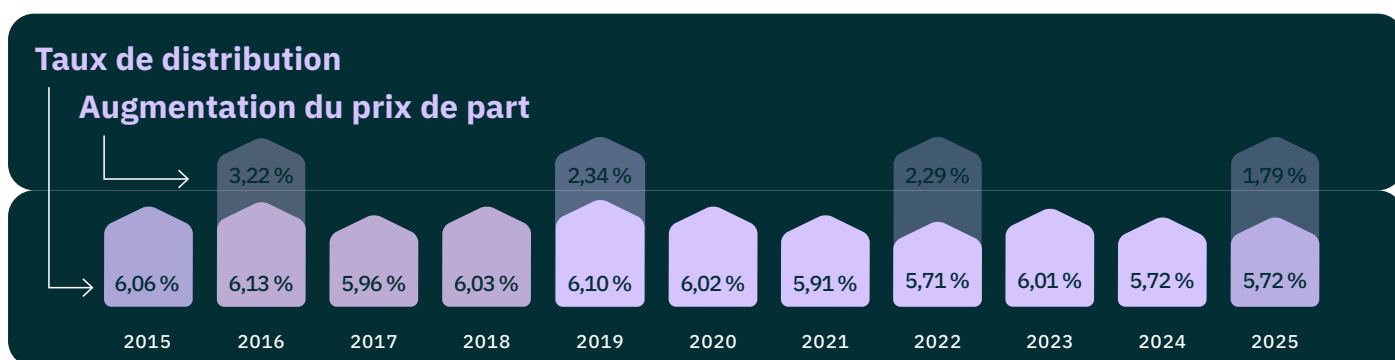
Créée en 2015, NCap Régions est une SCPI à capital variable investissant en **bureaux, commerces et locaux d'activités partout en France.**

Elle combine prudence, recherche de performance et **vision long terme.**

Avec 10 ans d'expérience (depuis 2015) elle s'inscrit dans une stratégie de **valorisation durable** au service de l'avenir.



Historique des performances de la SCPI



Source: Norma Capital au 31/12/2025.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

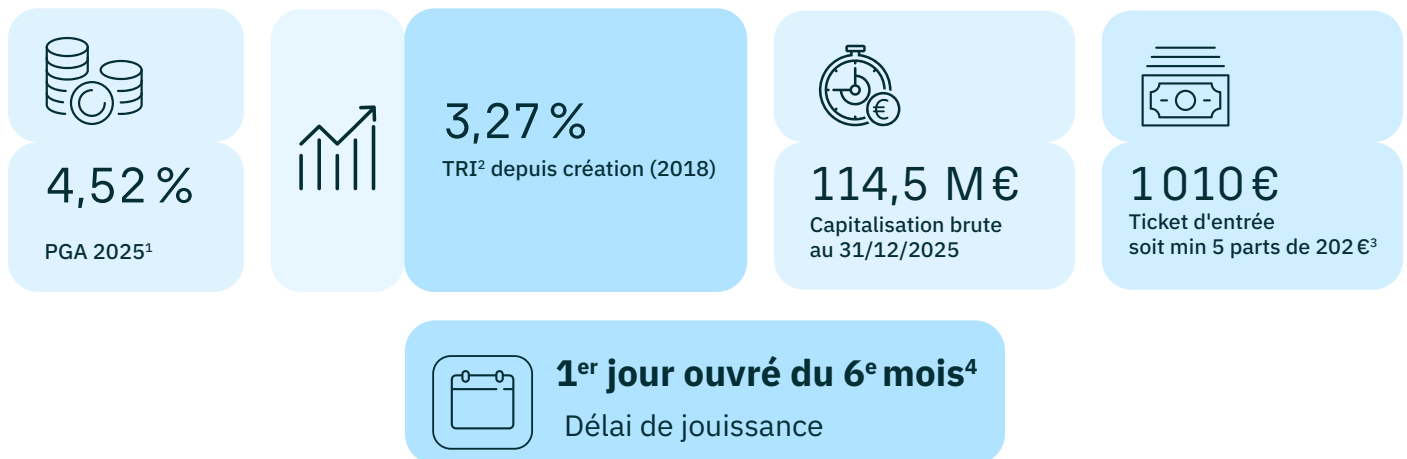
¹PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+ 1. Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. ²TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée, aux revenus générés et à sa valeur. ³Depuis le 2 septembre 2025. ⁴Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. à compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds.



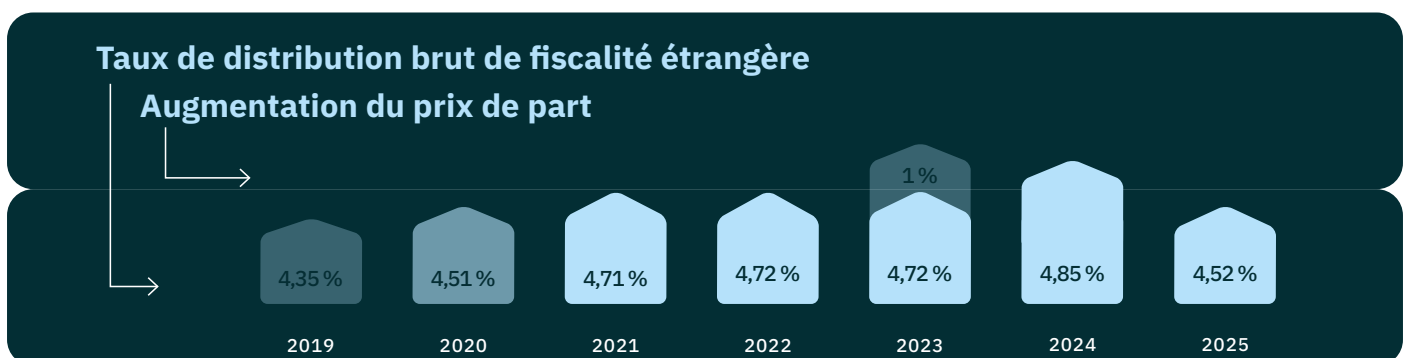
Lancée en 2018, NCap Éducation Santé est une SCPI à capital variable pionnière du label **ISR immobilier**.

Elle oriente l'épargne vers des **actifs essentiels** dédiés à **la santé, à l'éducation et au bien-être**.

Présente en France et en Europe, elle privilégie des **investissements responsables**, porteurs de sens, visant une performance durable et maîtrisée dans le temps.



Historique des performances de la SCPI



Source: Norma Capital au 31/12/2025.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

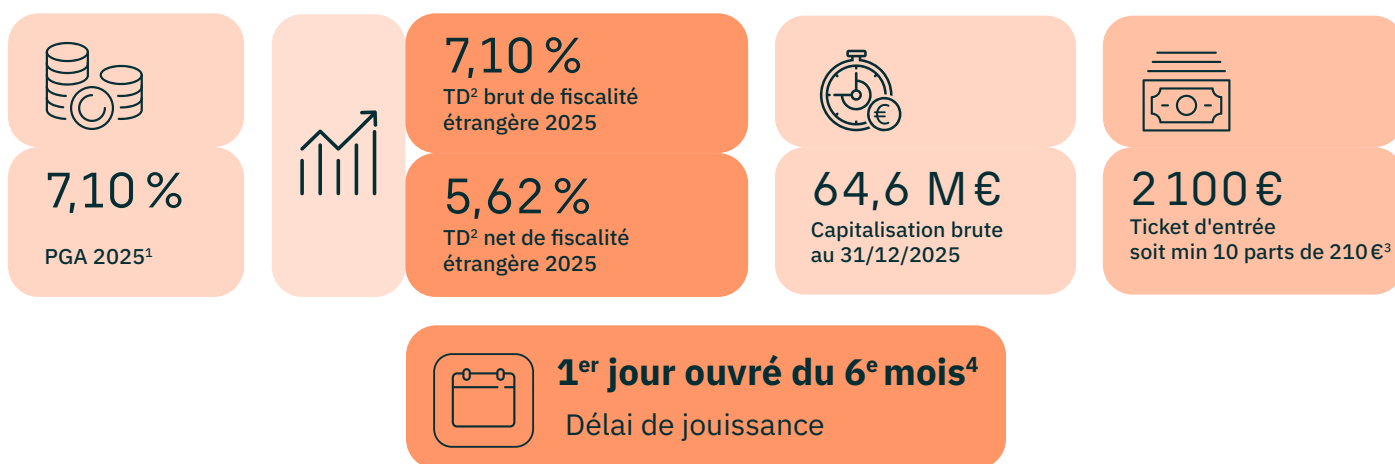
¹PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+ 1. Taux de distribution : division du dividende versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. ²TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée, aux revenus générés et à sa valeur. ³Depuis 2023. ⁴Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. à compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds.



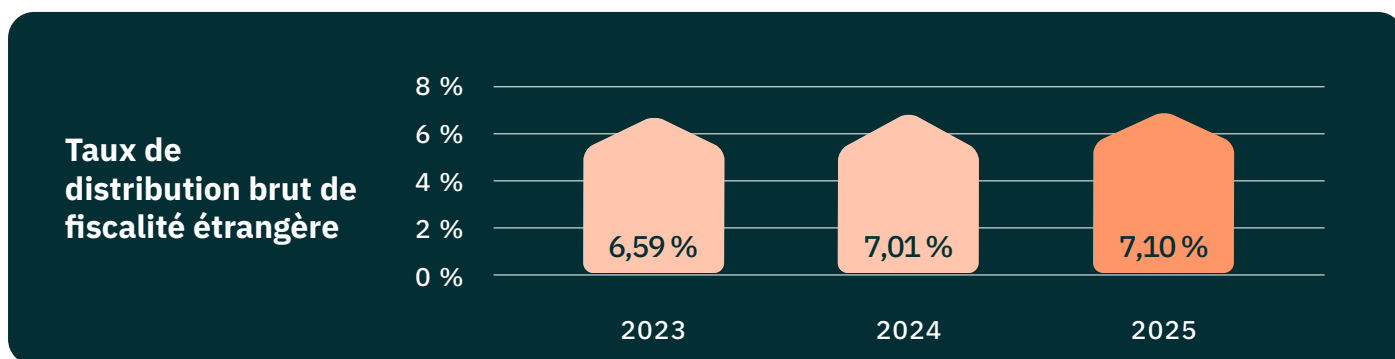
NCap Continent est une SCPI à capital variable investie dans les **métropoles européennes les plus dynamiques**.

Elle privilégie une **diversification géographique** et sectorielle pour rechercher à optimiser rendement et valorisation.

Lancée en 2022, elle s'inscrit dans une vision exigeante et durable de l'investissement, alliant **stabilité, qualité et création de valeur**, fidèle à l'ADN de Norma Capital.



Historique des performances de la SCPI



Source : Norma Capital au 31/12/2025.

Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

¹PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+ 1. ²Le taux de distribution est la division du dividende net/brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Dont 0% au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

³Depuis la création. ⁴Délai de jouissance depuis le 06/04/2020, à compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds.

Épargner en SCPI c'est simple et rapide

Nos experts sont là pour vous accompagner et donner vie à vos projets d'investissements.

Pas de stress ! Vous êtes accompagné à chaque étape.

1



Prenez rendez-vous avec un conseiller pour faire le point sur votre projet d'investissement.

2



Recevez l'ensemble des documents juridiques et réglementaires liés à la SCPI.

3



Complétez votre dossier de souscription avec votre conseiller pour une signature en ligne.

4



Validation de votre dossier dans le respect de nos obligations et réception des fonds.

5



Votre dossier est validé !
Un **certificat de parts** vous est émis. Votre souscription est enregistrée.

Et après ?

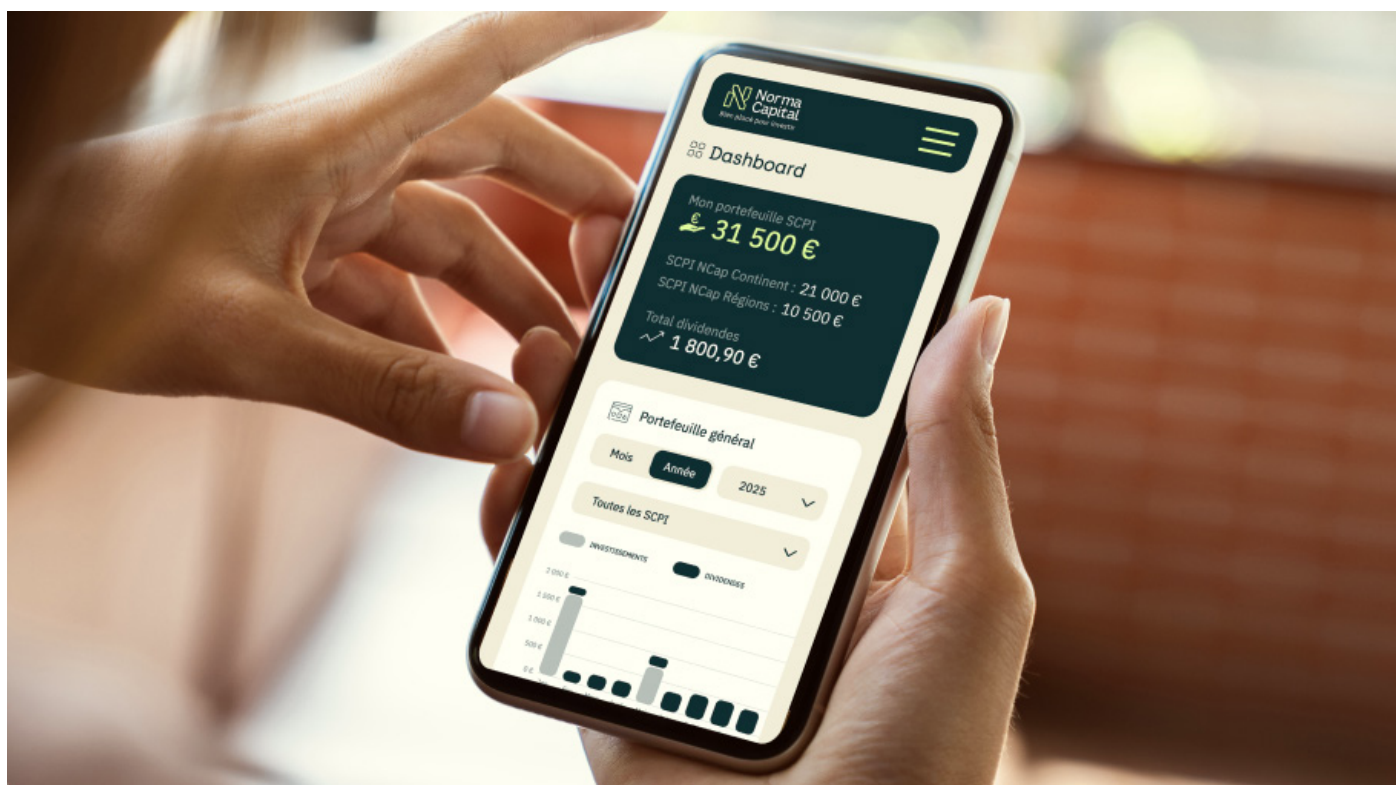
Pilotez votre épargne en un coup d'œil.

Accédez à un espace personnel ou recevez des rapports réguliers pour :

- **Télécharger** vos documents fiscaux et attestations.
- **Suivre l'évolution** de votre épargne.
- **Visualiser** les performances.

**Profitez d'un accompagnement dans la durée,
en toute transparence !**

[Contacter un expert](#)



Source : Norma Capital. Données et visualisation fictives à but publicitaire.

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques

Risque de liquidité

Les SCPI sont des placements sur le long terme (durée supérieure à 8 ans), étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

Risque de perte en capital

La performance de la SCPI n'est pas garantie et le capital investi par l'investisseur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans une SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Et ce, même s'ils conservent leurs parts pendant toute la durée de placement recommandée.

Revenus non garantis

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.

Risque lié au marché immobilier

L'investissement réalisé par une SCPI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de manière générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SCPI.

Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

Risque de durabilité

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Risque de l'achat à crédit

L'investissement à crédit comporte des risques et peut conduire à des situations de surendettement. Nous vous invitons à vous renseigner et interroger les établissements spécialisés le cas échéant.

Les risques détaillés dans le présent document ne sont pas exhaustifs et nous vous invitons à vous reporter aux notes d'information qui détaillent les risques de chaque SCPI.

La SCPI est un placement sur le long terme : la durée de détention recommandée pour des parts de SCPI est de 8 à 10 ans minimum.

Nous contacter

Prenez contact avec un conseiller spécialisé chez Norma Capital :

informations@normacapital.fr

ou

[Prenez rendez-vous *ici*](#)



Société de gestion Norma Capital

Siège social : 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris, France.

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 238 879

Agrément AMF n° GP-16000017 en date du 9 juin 2016, en qualité de société de gestion de portefeuille

www.normacapital.fr



Bien placé pour investir

Norma Capital, société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Siège social : 18/20, place de la Madeleine – 75008 Paris.
Agrément AMF en qualité de société de Gestion de portefeuille - N° GP-16000017 DU 09/06/2016.
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807