



QUINTÉSENS

# Guide de l'investissement en SCPI

Une solution d'investissement  
immobilier **rentable et accessible !**

★ Trustpilot



Excellent sur 1158 avis

# Sommaire

## I. Qu'est-ce qu'une SCPI ?

p.3

Comment fonctionne une SCPI ?

p.3

Comment les SCPI créent-elles des revenus ?

p.4

Quelle est la fiscalité des SCPI ?

p.4

Pourquoi investir en SCPI ?

p.6

## II. Les différents types de SCPI et leurs avantages

p.7

Les SCPI de rendement

p.7

Les SCPI de plus-value

p.8

Les SCPI fiscales

p.9

## III. Comment investir dans une SCPI ?

p.10

Comment acheter des parts de SCPI ?

p.10

Comment financer l'achat de SCPI ?

p.10

Quels sont les frais ?

p.11

## IV. Comment gérer votre investissement ?

p.12

Comment est gérée la SCPI ?

p.12

Quel est le rendement moyen d'une SCPI ?

p.14

Quand racheter vos parts de SCPI ou acheter des parts complémentaires ?

p.14

## V. Quintésens, le n°1 de la gestion de patrimoine en France

p.15

Des experts en gestion de patrimoine à vos côtés

p.15

Un accompagnement personnalisé, de A à Z

p.16



Excellent sur 1158 avis

# I. Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI, ou Société Civile de Placement Immobilier, est un **investissement immobilier locatif de long terme**, également appelé « pierre-papier ». Il s'agit d'un placement financier collectif dans l'immobilier.

Il existe trois types de SCPI :

- **Les SCPI fiscales**
- **Les SCPI de plus-value**
- **Les SCPI de rendement**

## Comment fonctionne une SCPI ?

Une SCPI permet aux particuliers d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif via un placement collectif, que ce soit en France, en Europe ou dans le monde.

La collecte des fonds apportés par les investisseurs particuliers, également appelés « associés » ou « épargnants », est réalisée par une société de gestion, obligatoirement agréé par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Les associés perçoivent ensuite des parts sociales non cotées en Bourse (ce ne sont pas des actions), grâce auxquelles ils touchent des dividendes. Ils sont versés tous les trimestres environ, et sont calculés au prorata des parts détenues par les investisseurs.

### Nos avis Trustpilot :



**Mathias Ott**

FR · 1 avis

11 août 2025



#### Investissement SCPI

J'ai été conseillé par Wilfried Behejohn, qui a été d'excellent conseil. Il a su être direct et honnête sur mon projet initial, me proposant divers projets biens mieux construits sans cacher leurs inconvénients également. Très compétent et toujours réactif, j'ai pu avoir des réponses rapides lorsque des soucis sont survenus avec un prêt négocié avec d'autres personnes. Il m'a aidé à finaliser le financement de mon investissement en SCPI ainsi qu'à choisir une très intéressante dont je toucherai bientôt les loyers. Je ne peux que recommander ses conseils !



**Bon à savoir :** une société de gestion, également nommée « Asset Manager » ou « société de gestion de portefeuilles », a pour mission de gérer tout le fonctionnement de la SCPI. Son rôle est de faire fructifier ce placement financier tout en accompagnant les investisseurs, qui n'ont donc rien à gérer.

## Comment les SCPI créent-elles des revenus ?

La SCPI génère des revenus à partir des biens qui sont gérés par la société de gestion.

Ensuite, les associés touchent, en moyenne tous les trimestres, des dividendes qui correspondent aux loyers perçus par la SCPI.

Les frais de gestion sont déduits de cette somme avant le versement des dividendes, calculés en fonction du nombre de parts de SCPI détenues par l'investisseur.

Les risques d'impayés ou de vacance locative étant mutualisés, vos revenus sont donc stables et réguliers, notamment grâce au taux d'occupation financier (TOF).

## Quelle est la fiscalité d'une SCPI ?

Lorsque vous percevez des revenus d'une SCPI, ils sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %), et à l'impôt sur le revenu qui est calculé en fonction de votre TMI (Tranche Marginale d'Imposition), allant de 0 à 45 % par an. **Vous devez donc déclarer des revenus fonciers à l'administration fiscale.**

Pour cela, vous avez le choix entre **deux régimes fiscaux** :

• **Le régime micro-foncier** : vous pouvez choisir ce dispositif si trois conditions sont respectées, à savoir :

1. Vous devez avoir des revenus fonciers provenant d'un bien immobilier résidentiel classique, c'est-à-dire qui n'est pas lié à un dispositif fiscal. Cela veut dire que si vous n'avez que des SCPI, vous ne pourrez pas prétendre au régime micro-foncier.
2. Vous ne devez pas détenir de l'immobilier qui bénéficie d'une loi de défiscalisation mise en place par l'État.
3. Vos revenus fonciers ne doivent pas dépasser le montant de 15 000 euros par an.

• **Le régime réel** : vous devez opter pour le régime réel si vous n'avez pas d'autres revenus fonciers que ceux issus de vos parts de SCPI. Vous pouvez aussi choisir ce régime si la totalité de vos revenus fonciers, à savoir ceux issus de vos parts de SCPI et d'autres biens immobiliers, est supérieure à 15 000 euros.

## Quid des plus-values immobilières ?

Une fiscalité s'applique aussi sur les plus-values immobilières que vous réalisez grâce à la SCPI, lors de la revente (également appelée cession). Ces plus-values de revente sont soumises à l'impôt sur le revenu, au taux de 19 %, et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Toutefois, un abattement est appliqué sur ces plus-values, à la fois sur l'impôt sur le revenu et sur les prélèvements sociaux, en fonction de la durée de détention des parts.

### Cet abattement pour l'impôt sur le revenu en cas de revente est de :

- **6 %** par an, à partir de la 6<sup>e</sup> année jusqu'à la 21<sup>e</sup> année de détention des parts ;
- **4 %** durant la 22<sup>e</sup> année de détention ;
- **0 %** à partir de la 23<sup>e</sup> année.


Ainsi, au bout de 23 ans, la plus-value de votre SCPI est totalement exonérée de l'impôt sur le revenu. Voilà pourquoi la SCPI est un investissement immobilier à envisager sur le long terme.


### Cet abattement pour les prélèvements sociaux en cas de revente est de :

- **1,65 %** par an, à partir de la 6<sup>e</sup> année jusqu'à la 21<sup>e</sup> année de détention des parts ;
- **1,6 %** durant la 22<sup>e</sup> année de détention ;
- **9 %** par an, de la 23<sup>e</sup> année à la 30<sup>e</sup> année de détention ;
- **0 %** à partir de la 30<sup>e</sup> année.

Ainsi au bout de 30 ans, la plus-value de votre SCPI est elle aussi totalement exonérée des prélèvements sociaux.

## Nos avis Trustpilot :

 **Lilian Gatounes**  
FR · 2 avis 16 mai 2025



**Un conseiller de confiance**

Accompagné depuis plusieurs années par Mr Pregonella, je recommande son sérieux et sa bienveillance dans la défense des intérêts de ses clients. Toujours de bon conseil, il a toute ma confiance.

# Pourquoi investir dans une SCPI ?

Comme tout placement financier, investir dans une SCPI a son lot d'avantages et d'inconvénients :

+ AVANTAGES DE LA SCPI	- INCONVÉNIENTS DE LA SCPI
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un placement accessible à tous, à partir de 200 euros par mois ;</li><li>• Une <b>gestion déléguée</b> (c'est la société de gestion qui s'occupe de tout) ;</li><li>• Une <b>mutualisation des risques locatifs et fonciers</b>, grâce au nombre important de biens gérés et de locataires, qui réduit votre risque de vacance locative ;</li><li>• Une <b>diversification</b> de vos placements ;</li><li>• Un rendement intéressant en période d'inflation ;</li><li>• Un placement idéal pour <b>préparer votre retraite</b> et qui vous permet de percevoir des revenus complémentaires.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Des <b>frais importants de souscription et de gestion</b>, car c'est la société de gestion qui s'occupe à 100 % de votre investissement ;</li><li>• Un <b>risque de perte en capital, ou risque de liquidité</b>, valable d'ailleurs pour tous les placements financiers ;</li><li>• Une <b>revente de vos parts non garantie</b>, qui dépend de l'état du marché immobilier ;</li><li>• Un <b>investissement sur le long terme</b> (pour notamment amortir les frais de souscription), avec un horizon de placement de 8 à 10 ans environ ;</li><li>• Une <b>plus-value pas forcément élevée à la revente</b>, à la différence de l'investissement immobilier en direct ;</li><li>• Un <b>taux de distribution non garanti</b>, car des travaux ou une vacance locative prolongée impactent directement le rendement d'une SCPI.</li></ul>

# II. Les différents types de SCPI et leurs avantages

## Les SCPI de rendement

Les SCPI de rendement investissent dans des **biens immobiliers professionnels**, comme des bureaux, des fonds de commerce, des établissements de santé, ou des résidences seniors ou étudiantes. **Elles peuvent aussi investir dans des logements à destination des particuliers**. On parle alors de « **SCPI résidentielles** ».

En 2023, selon les chiffres de France SCPI c'est l'immobilier d'entreprise qui a été le plus plébiscité par les investisseurs, à plus de 90 %.

Dans le top trois des types d'actifs les plus investis, on retrouve :

1. Les SCPI de logistiques ;
2. Les SCPI commerces ;
3. Les SCPI hôtellerie.



### Nos avis Trustpilot :

JM

Jean-marc Millien

FR · 1 avis

2 juin 2025



Déclaration revenu suite à acquisition d'un bien locatif

Acquisition d'un bien suite à rdv avec un conseiller, novice dans l'art des placements j'ai compris les voies possibles pour placer mes économies.

Le suivi durant la construction s'est parfaitement déroulé et le taux d'emprunt a surpris le notaire lui-même...

Le suivi pour les déclarations d'impôts est top, le conseiller a passé plus d'une heure avec moi (gratuitement) pour finaliser ma déclaration 🙌.

Le top.

## Quel est l'avantage principal des SCPI de rendement ?

En choisissant les SCPI de rendement, vous optez pour un **investissement locatif sûr**, que ce soit pour les SCPI de commerces, de bureaux, comme de santé. En effet, ce type d'actifs est plus **solide et résistant lors de crises économiques**, en particulier les SCPI de commerces alimentaires ou d'établissements de santé, dont la demande reste toujours forte.

## Les SCPI de plus-value ou SCPI de capitalisation

Les SCPI de plus-value sont aussi connues sous le nom de SCPI de capitalisation ou SCPI de valorisation. Elles concernent principalement **l'immobilier résidentiel**, mais aussi des bureaux ou commerces à rénover, des nues-propriétés, etc.

Le principe de cet investissement est simple : **vous misez sur des parts de SCPI décotées, c'est-à-dire peu chères au moment de l'achat**, avec un prix au mètre carré inférieur à la moyenne du marché immobilier. Au fil du temps, vos parts de SCPI vont prendre de la valeur. On parle donc d'un fort potentiel de plus-value, d'où le nom de ce type de SCPI.

Sont concernés par les SCPI de plus-value : les biens immobiliers qui doivent subir de gros travaux de rénovation, les logements qui ont été achetés en viager, les logements en nue-propriété ou ceux soumis à la loi 1948.

## Quel est l'avantage principal des SCPI des plus-value ?

En choisissant les SCPI de rendement, vous optez pour un **investissement locatif sûr**, que ce soit pour les SCPI de commerces, de bureaux, comme de santé. En effet, ce type d'actifs est plus **solide et résistant lors de crises économiques**, en particulier les SCPI de commerces alimentaires ou d'établissements de santé, dont la demande reste toujours forte.

# Les SCPI fiscales

Grâce aux SCPI fiscales, vous pouvez investir dans des biens immobiliers via un dispositif de défiscalisation mis en place par l'État, comme la loi Denormandie ou la loi Malraux. Il existe trois types de SCPI fiscales :

- **La SCPI déficit foncier.**
- **La SCPI Denormandie.**
- **La SCPI Malraux.**

Ainsi, les SCPI fiscales achètent des biens soumis à ces lois. Cela peut être un bien historique à rénover (loi Malraux), ou un immeuble avec des travaux importants (déficit foncier ou loi Denormandie).

## Quel est l'avantage principal des SCPI fiscales ?

En acquérant des parts de SCPI fiscales, vous bénéficiez donc d'une **réduction d'impôt importante** grâce aux dispositifs de défiscalisation. De plus, vous pouvez profiter de cette défiscalisation dès l'année de votre investissement.

Cela signifie que pour un investissement en immobilier locatif neuf, vous n'attendez pas la livraison du bien, qui a lieu en général deux ans plus tard, pour profiter des réductions d'impôt... elles sont immédiates !

Enfin, le rendement des SCPI fiscales est très faible. **C'est pourquoi votre objectif premier, en investissant dans ce type de SCPI, doit être de réduire vos impôts.**

## Nos avis Trustpilot :



**Frederic Pesce**  
FR • 1 avis

20 mai 2025



✓ Vérifié

**Mon expérience avec Quintésens a été enrichissante...**

Mon expérience avec Quintésens a été très bonne. Ma conseillère m'a bien orienté, a été disponible et efficace. Je suis très satisfait de cette collaboration et de mon investissement. Je recommande vivement

# III. Comment investir dans une SCPI ?

## Comment acheter des parts de SCPI ?

**Une part de SCPI vaut entre 200 à 1000 euros en moyenne.** C'est donc un placement accessible à tous. Il est généralement recommandé d'investir 15 à 20 % de votre épargne dans ce placement.

Pour acheter des parts de SCPI, vous avez plusieurs solutions : vous rapprocher de votre banquier ou faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine. Vous pouvez aussi directement réaliser votre achat auprès de la société de gestion ou d'un vendeur. On parle alors de « détention directe ». Enfin, il est également possible de passer par le biais d'un contrat d'assurance-vie. On parle alors de « détention via l'assurance-vie ».

Toutefois, il est **fortement recommandé de faire appel à un conseiller en gestion de patrimoine (CGP)**. Il aura une vision plus globale de votre situation fiscale, patrimoniale et immobilière, grâce à l'audit patrimonial qu'il va réaliser lors de votre premier rendez-vous. Vous pourrez ainsi affiner avec lui, le montant total à investir dans ce placement.

## Comment financer l'achat de SCPI ?

Pour financer l'achat de SCPI, vous avez **plusieurs possibilités** :

- ✓ **Acquérir vos parts de SCPI au comptant** : directement auprès de la société de gestion.
- ✓ **Demander un crédit auprès de votre banque** : la SCPI sera forcément celle qui est proposée par votre banque.

✔ **Acheter des parts de SCPI via une assurance-vie** : ce type de financement vous permet de profiter d'une imposition moins importante. En effet, les revenus versés sur votre contrat d'assurance-vie bénéficient de son cadre fiscal avantageux.

✔ **Opter pour le démembrement temporaire ou viager de propriété** : l'achat de parts de SCPI se fait en nue-propriété, sans l'usufruit. Cela signifie que vous devez attendre la fin de la période d'usufruit, qui dure entre 3 et 20 années, avant de pouvoir percevoir des revenus complémentaires.

## Quels sont les frais ?

Si vous souhaitez acheter des parts de SCPI, vous devez savoir qu'il existe un certain nombre de frais dont vous devez vous acquitter.

### Les frais de souscription (ou d'entrée)

Également appelés « frais de collecte » ou « prime d'émission », ils représentent entre 5 et 12 % de la valeur de la part de l'épargnant. Ces frais servent à rémunérer la société de gestion de votre SCPI.

### Les frais de gestion

Ils correspondent entre 8 et 10 % des dividendes. Ils sont directement déduits de vos revenus locatifs.

### Les frais de retrait

Les frais de retrait ne concernent que les SCPI sans frais de souscription.

### Les frais de cession

Des frais de cession de parts peuvent être appliqués par la SCPI lors de la revente (à hauteur de 5 % environ). Ils ne concernent que les SCPI à capital fixe.

# IV. Comment gérer votre investissement ?

**L'atout majeur des SCPI est... la gestion déléguée.** Vous ne vous souciez de rien, c'est la société de gestion qui s'occupe de tout !

## Comment est gérée la SCPI ?

Une SCPI est entièrement gérée par une société de gestion qui intervient à tous les niveaux :

- collecte des fonds auprès des épargnants ;
- gestion locative (recherche du locataire, travaux d'entretien, démarches administratives, suivi juridique, recouvrement des loyers, etc.) ;
- versement des dividendes aux investisseurs.

La société de gestion a une obligation d'information envers les épargnants, et leur fait parvenir régulièrement divers documents : rapport annuel, bulletin semestriel d'information, statuts, etc.

### Nos avis Trustpilot :

AG

Anthony GRONDIN

RE • 1 avis

7 août 2025



Des conseils de qualité et adaptés à...

Des conseils de qualité et adaptés à mes besoins.

J'ai bien plus appris en quelques RDVs qu'en des années de conseil bancaire classique...

Merci à Maéva pour son suivi, sa disponibilité et son professionnalisme !

La société de gestion a une obligation d'information envers les épargnants, et leur fait parvenir régulièrement divers documents : rapport annuel, bulletin semestriel d'information, statuts, etc.

Ces documents apportent des informations complètes sur la SCPI dans laquelle vous avez investi, et notamment sur :

- ✓ La gestion locative (taux d'occupation financier et physique, etc.).
- ✓ Le patrimoine de la société (répartition géographique des logements, bien détenus, etc.).
- ✓ La performance financière (résultats de la société de gestion, prix de la part de SCPI, etc.).
- ✓ L'évolution du capital et des parts (retraits, cessions, collecte nette, etc.).

Enfin, la société de gestion organise des Assemblées Générales (AG), auxquelles les investisseurs sont invités à participer. Ces événements leur permettent de donner leur avis et de prendre part au vote des résolutions présentées dans le cadre de l'Assemblée Générale.



**Bon à savoir :** une société de gestion de SCPI reçoit l'agrément de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), qui contrôle et encadre son fonctionnement, dans le but de protéger les investisseurs.

## Nos avis Trustpilot :

JD

Julien Dupuy  
FR · 3 avis

26 mai 2025



**Sérieux et disponibilité**

Notre conseiller Nicolas est disponible, sérieux et à notre écoute.  
Suivi régulier et accompagnement dans nos prises de décisions  
et avec les différents partenaires intervenants (assurances,  
promoteur, courtiers)

# Quel est le rendement moyen d'une SCPI ?

En moyenne, le taux de distribution (rendement) d'une SCPI oscille entre **4 % et 6 % par an**, mais cela peut varier selon les performances spécifiques de chaque SCPI et les conditions du marché immobilier.

Le mode de calcul du rendement d'une SCPI est simple : vous divisez le loyer perçu par le montant investi dans la SCPI.

Selon la catégorie de la SCPI choisie, soit à capital fixe ou à capital variable, le mode de calcul sera différent.

## Quand revendre vos parts de SCPI ou acheter des parts supplémentaires ?

Tout d'abord, précisons que les SCPI existent sous deux formes juridiques :

**1. La SCPI à capital fixe** : vous ne pouvez pas acheter de parts sauf si la SCPI procède à une augmentation de capital ou si un investisseur souhaite vendre des parts.

**2. La SCPI à capital variable** : il est possible d'acheter des parts n'importe quand, puisque l'augmentation de capital n'est pas fermée.

Comme évoqué précédemment, l'investissement en SCPI se fait sur le long terme. L'AMF (Autorité des Marchés Financiers) recommande de conserver vos parts de SCPI pendant au minimum huit années.

Selon que vous possédez des SCPI à capital fixe ou des SCPI à capital variable, le mode de revente ne sera pas le même :

- **pour les SCPI à capital fixe** : vous êtes libre de vendre vos parts de SCPI si vous trouvez un acquéreur sur le marché secondaire, et vous fixez le prix minimum que vous attendez de chaque part. Si à l'inverse, vous souhaitez acquérir des parts de SCPI supplémentaires, vous devez attendre que le capital soit augmenté ou créé par la société de gestion. Une fois cet achat réalisé, le versement des dividendes lié à ces nouvelles parts a lieu environ un ou deux trimestres plus tard.
- **pour les SCPI à capital variable** : si vous souhaitez vendre vos parts de SCPI, vous devez demander un retrait à la société de gestion. La valeur de retrait de vos parts est basée sur le prix de souscription à la date de la demande effectuée.

# III. Quintésens, le n°1 de la gestion de patrimoine en France

## Des experts en gestion de patrimoine à vos côtés

Quintésens est spécialisé en gestion de patrimoine et intervient dans tous vos projets patrimoniaux : **réduire vos impôts, placer votre argent, préparer votre retraite, développer et transmettre votre patrimoine.**

Avec 300 experts répartis sur toute la France, Quintésens vous aide à trouver la stratégie patrimoniale et fiscale la mieux adaptée à votre situation et vous accompagne dans toutes les phases de votre projet.

**4 500 € d'impôts économisés**  
en moyenne par an par foyer

**Plus de 120 000 foyers**  
accompagnés

**Plus de 15 ans**  
d'expérience

Quintésens est indépendant des circuits bancaires, des compagnies d'assurance et des promoteurs immobiliers, ce qui le rend totalement libre dans le choix de ses préconisations.

Quintésens est nommé depuis 2015 au palmarès des « Champions de la croissance », publié chaque année par « Les Échos » et son partenaire Statista.



« Notre seul objectif : être à vos côtés dans vos projets de vie en vous proposant une offre complète, tout en conservant nos valeurs humaines et nos engagements de proximité, de confidentialité et d'efficacité. »

Julien Joubert - Président et fondateur du groupe Quintésens

# Un accompagnement personnalisé, de A à Z

La méthodologie Quintésens est totalement **transparente** et s'organise autour de **4 étapes successives** pour permettre à nos conseillers de vous proposer les meilleures solutions, adaptées à votre situation, et à vos objectifs de vie.

Nous vous accompagnons à chaque étape, et bien au-delà grâce à un **suivi 100 % personnalisé** tout au long de la durée de vie de votre projet. Ainsi, vous ne serez jamais seul face à vos investissements. Cet accompagnement est **sans engagement et sans frais supplémentaires** de votre part.

1

## Le rendez-vous découverte

Votre conseiller vous rencontre dans l'agence Quintésens la plus proche de chez vous, ou à votre domicile afin de faire le point sur votre situation, vos objectifs et vos projets.

2

## Vos solutions personnalisées

Après une étude personnalisée et approfondie de votre situation, votre conseiller vous convie à un nouveau rendez-vous pour vous exposer les solutions qu'il a sélectionné pour votre projet.

3

## La mise en place de la solution préconisée

C'est le moment de passer à l'action ! Votre conseiller vous accompagne dans vos démarches. Si vous avez opté pour un investissement immobilier, c'est également lors de ce troisième rendez-vous que votre conseiller vous présentera le/les bien(s) correspondant(s) à vos critères de recherche.

4

## Un suivi tout au long de la durée de vie du dispositif

Votre conseiller reste à votre disposition jusqu'à que vous ayez atteint vos objectifs. Il s'engage à répondre à toutes vos interrogations, et à vous tenir au courant de l'avancée de vos projets. En ce sens, il effectuera avec vous des points réguliers sur leur évolution.

Faites comme nos  
**120 000 clients**, trouvez  
la solution adaptée à  
vos objectifs !

Réalisez votre bilan  
patrimonial, gratuit et  
sans engagement

[www.groupe-quintesens.fr](http://www.groupe-quintesens.fr)



Excellent sur 1158 avis

