



Méthodologie - Top SCPI

(document actualisé en juin 2025)

- 1. Objectif**
- 2. Les prix**
- 3. Recueil et traitement des données**
- 4. Jury**
- 5. Univers**



1. Objectif

Après avoir créé en 2013 les TOP de L'Assurance Vie en ligne qui récompensent chaque année les meilleurs contrats vendus sur Internet, ToutSurMesFinances.com a lancé en 2018 les TOP SCPI.

L'objectif des TOP SCPI est de récompenser les meilleures SCPI de rendement.

Alors que la SCPI est devenue un outil incontournable sur le marché de l'épargne avec 88,6 milliards d'€ de capitalisation au 31 décembre 2024, la rédaction de ToutSurMesFinances.com a jugé nécessaire de créer des prix permettant aux particuliers d'y voir plus clair dans l'offre proposée, dans un contexte de bouleversé par la correction des prix, ce qui a conduit à rebattre les cartes du marché (baisses de prix de parts, nombre inédit de lancements de nouvelles SCPI).

Notre méthodologie repose sur une analyse des données à long terme sur la base des informations recueillies auprès des répondants sur un Extranet sécurisé.

2. Les prix

Il y a 9 prix différents :

TOP SCPI « Meilleure performance long terme »

Ce prix récompense la SCPI qui a enregistré les meilleures performances à long terme. Sont analysés différents paramètres de performances. Outre la performance brute, la qualité de la société de gestion, la régularité des performances et la diversification du patrimoine peuvent être pris en compte par le jury.

Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Diversifiée
- Commerces
- Bureaux
- Thématique (santé et éducation, résidentiel, logistique et locaux d'activité, hôtels/tourisme/loisirs, alternatifs)

TOP SCPI « Meilleure SCPI, moins de 10 ans »

Ce prix récompense les jeunes SCPI qui n'ont pas encore pu faire leurs preuves à moyen-long termes, eu égard à leur lancement relativement récent. Outre la qualité de l'équipe de gestion, l'originalité du positionnement, la pertinence de la stratégie et/ou des moyens pour la mettre en œuvre peuvent être pris en compte par le jury.



Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Diversifiée plus de 250 M€ de capitalisation
- Diversifiée moins de 250 M€ de capitalisation
- Thématique (santé et éducation, résidentiel, logistique et locaux d'activité, hôtels/tourisme/loisirs, alternatifs)
- Commerces
- Bureaux

TOP SCPI « meilleur espoir »

Ce prix récompense la SCPI de moins de 4 ans jugée la plus prometteuse : positionnement / stratégie d'investissement, outils et/ou services innovants mis à la disposition des associés et des intermédiaires, etc.

Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Diversifiée plus de 100 M€ de capitalisation
- Diversifiée moins de 100 M€ de capitalisation
- Thématique (santé et éducation, résidentiel, logistique et locaux d'activité, hôtels/tourisme/loisirs, alternatifs)
- Commerces
- Bureaux

TOP SCPI « Éco-responsable »

Ce prix récompense la SCPI qui prend le mieux en compte les enjeux liés à la responsabilité environnementale d'une part et sociale d'autre part.

Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Environnement
- Utilité sociale

TOP « meilleure nouvelle SCPI »

Ce prix récompense la SCPI lancée en 2024 ou en 2025, dont la stratégie est jugée la plus pertinente et/ou dont la dynamique semble la plus porteuse. Sont considérés : le positionnement (typologique et/ou géographique) / la stratégie d'investissement, la prise en compte des enjeux ISR, les outils et/ou services innovants mis à la disposition des associés et des intermédiaires, le modèle de distribution, etc.

Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Nouveaux entrants
- Acteurs existants



TOP SCPI « Meilleure communication »

Ce prix récompense la SCPI dont l'interaction avec les associés est la plus aboutie : qualité du bulletin d'information, du site Internet, existence d'une newsletter, événements organisés à destination des associés, transparence de la communication.

Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Bulletin d'information
- Transparence
- Relations associés

TOP SCPI « Prix de la rédaction ToutSurMesFinances.com »

Ce prix est décerné aux SCPI répondant aux besoins et aux aspirations des épargnants selon les journalistes de la rédaction du média en ligne ToutSurMesFinances.com. Ce prix comporte plusieurs catégories :

Top d'OR SCPI Diversifiée France
Top d'OR SCPI Diversifiée internationale
Top d'OR SCPI Commerces
Top d'OR SCPI Bureaux
Top d'OR SCPI Nouvelle SCPI
Top d'OR SCPI Espoir
Top d'OR SCPI Moins de 10 ans
Top d'OR SCPI Éco-responsable
Top d'OR SCPI Utilité sociale

TOP SCPI « Prix spécial »

Ce prix récompense des initiatives inspirantes pour l'ensemble de la profession des gestionnaires d'actifs immobiliers, que le jury souhaite saluer, en raison de leur intérêt pour l'épargnant et/ou pour la société.

Un prix OR est décerné dans chacune des catégories et sous-catégories suivantes :

- Plus de 500 M€ de capitalisation
- Moins de 500 M€ de capitalisation

TOP SCPI « Grand prix »

Il s'agit du « coup de cœur » des jurés. Ce prix doit être décerné à l'unanimité. Il peut couronner une SCPI déjà primée dans le palmarès.



3. Recueil et traitement des données

Sur l'interface de remplissage des questionnaires, nous demandons aux postulants de remplir les champs suivants :

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom de la SCPI

Nom de la société de gestion

Indicateur de risque SRI

Type (diversifiée, prépondérance bureaux, prépondérance commerces, prépondérance résidentiel, etc.)

Date de création

STATISTIQUES

Nombre d'associés (au 31/12/2023 et au 31/12/2024)

Capitalisation (au 31/12/2023 et au 31/12/2024)

Collecte 2024

Collecte 2023

Proportion d'associés personnes physiques (% de la capitalisation)

Souscription en ligne pour particuliers (sans intermédiaire)

VERSEMENTS PROGRAMMES

Montant initial (en €)

Nombre de parts

Versement mensuel minimum (en €)

PATRIMOINE DE LA SCPI

Nombre d'immeubles (au 31/12/2024)

- Dont nombre d'immeubles détenus en direct, à 100%

Nombre de locataires (au 31/12/2024)

Durée résiduelle moyenne des baux (en années)

Ratio d'endettement

Part du patrimoine acquis depuis le 01/10/2022 (au 31/12/2024)

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

- Part du patrimoine à Paris
- Part du patrimoine en région parisienne hors Paris
- Part du patrimoine en régions
- Part du patrimoine en Allemagne
- Part du patrimoine aux Pays-Bas
- Part du patrimoine en Espagne



- Part du patrimoine dans les autres pays de la zone euro
- Part du patrimoine hors zone euro

PERFORMANCES DE LA SCPI

TD prévisionnel 2025 (brut de fiscalité étrangère)

TD 2024 (brut de fiscalité étrangère)

TD 2024 (net de fiscalité étrangère)

TD 2023 (brut de fiscalité étrangère)

TD 2023 (net de fiscalité étrangère)

Dividende par part 2024

- *dont dividende ordinaire*
- *dont prélèvement sur report à nouveau*
- *dont distribution sur plus-value*

Dividende par part 2023

- *dont dividende ordinaire*
- *dont prélèvement sur report à nouveau*
- *dont distribution sur plus-value*

Report à nouveau par part (au 31/12/2023 et au 31/12/2024)

Date de la dernière revalorisation du prix de part

- *% de revalorisation*

Variation du prix moyen de la part en 2024

Taux d'occupation financier T4 2024

Taux d'occupation financier T4 2023

Prix de souscription de la part HT

Prix de souscription de la part TTC

Valeur de reconstitution (en € par part au 31/12/2024)

Valeur de reconstitution (en € par part au 31/12/2023)

Taux d'encaissement des loyers en 2024

Taux d'encaissement des loyers en 2023

TRI 5 ans (2020-2024)

TRI 10 ans (2019-2024)

TRI 20 ans (2005-2024)

TRI depuis la création (+ année d'origine)

Parts en attente de cession au 31/12/2023 et au 31/12/24 (en % de la capitalisation et en nombre de parts)

Mise en place d'un fonds de remboursement (oui/non)

FRAIS

Frais de souscription HT (en % du prix de souscription)

Frais de gestion annuels (en % des loyers perçus)

Frais d'acquisition d'actifs (en %)

Frais de cession d'actifs (en %)



Délai de jouissance

Commission de retrait (en %, nombres d'années)

COLLECTE

Limitation de la collecte

Réseaux de distribution (% de la collecte 2024)

- *Banque de détail*
- *Banques privées/CGPI*
- *Distribution directe*

Part de la collecte en assurance vie (% de la collecte 2024)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION / RELATION ASSOCIES

Année de la dernière refonte des bulletins d'information

Délai de mise à disposition du bulletin aux associés (en nombre de jours après la fin du trimestre/semestre considéré)

Périodicité du bulletin (*trimestrielle, semestrielle*)

Newsletter envoyée aux associés

Organisation d'événements à destination des associés

Dispositif de relation avec les associés

ESG : AU NIVEAU DE LA SOCIETE DE GESTION

Réalisation d'un bilan carbone / calcul de l'empreinte carbone

Compensation des émissions de carbone

Signataire des PRI des Nations unies

Nomination d'un directeur du développement durable / de l'ISR immobilier

Fonction « achats responsables »

Due diligences environnementales réalisées avant l'acquisition des actifs

Réalisation d'un suivi / d'une notation ESG des actifs

Politique d'exclusion d'actifs sur critères ESG (à l'acquisition, arbitrages)

Actions de sensibilisation des occupants

Part du CA consacré à des dons à des associations d'intérêt général et/ou au mécénat de compétences

ESG : AU NIVEAU DE LA SCPI

Label ISR immobilier (si oui, approche « Best-in-class » ou « Best-in-progress », objectifs principaux)

Classification SFDR

Si SFDR 9 : Objectif d'investissement durable

Compatibilité de la stratégie d'investissement avec l'objectif de limiter le réchauffement climatique à 2 °C

Pourcentage d'immeubles certifiés (BREEAM, HQE, BBCA...)

Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une évaluation des risques liés au changement climatique



Actions en faveur de la préservation de la biodiversité
Part du patrimoine faisant l'objet d'une mesure de la qualité de l'air intérieur
Part du patrimoine à proximité des transports en commun
Part du patrimoine accessible aux personnes handicapées
SCPI de partage (Oui/non)
Si oui, détail du mécanisme de partage

DIVERS

Si SCPI créée en 2024 : allocation cible (géographique, typologique)
Évolutions et innovations majeures apportées en 2024 et début 2025
Points forts de la SCPI

4. Le Jury

Le jury des TOP SCPI 2025 est composé de personnalités des mondes de l'épargne et de l'immobilier.

En 2025, le jury est composé de

- **Stéphane Baudin**, dirigeant et administrateur de sociétés
- **Andreea Danci**, présidente et co-fondatrice de We Are Olivia
- **Henry Buzy-Cazaux**, président de l'Institut du management des services immobiliers (IMSI),
- **Sonia Fendler**, directrice générale adjointe France de Harvest

Le jury est supervisé par **Olivier Brunet**, co-fondateur de ToutSurMesFinances.com.

Les membres du jury reçoivent chacun un identifiant et un code personnel leur permettant de consulter les questionnaires renseignés sur l'Extranet. Quelques jours après la clôture des questionnaires en ligne, les jurés sont réunis pour débattre ensemble de leurs choix respectifs. Les lauréats sont choisis à la majorité absolue, à l'exception du Grand prix du jury qui requiert l'unanimité des jurés.

5. Univers

Toutes les sociétés de gestion de SCPI agréées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), peuvent postuler aux TOP SCPI 2025 pour le compte de leurs SCPI dont elles assurent la gestion.



L'univers des TOP SCPI 2025 couvre les SCPI autres que les SCPI fiscales (qui procurent un avantage fiscal à leur souscripteur, de type SCPI Pinel, Denormandie, Malraux, déficit foncier, monuments historiques).