



Méthodologie - Top SCPI

(document actualisé en avril 2026)

- 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 89,1 milliards d'€ de capitalisation au 31 décembre 2025, 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 depuis deux ans).

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 2025 ou en 2026, 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 31/12/2024 et au 31/12/2025)
- Capitalisation (au 31/12/2024 et au 31/12/2025)
- Collecte 2025
- Collecte 2024
- Proportion d'associés personnes physiques (% de la capitalisation)
- Souscription en ligne pour particuliers (sans intermédiaire)

VERSEMENTS PROGRAMMES

- Oui/Non
- Si Oui :
 - o Montant initial (en €)
 - o Nombre de parts
 - o Versement mensuel minimum (en €)

PATRIMOINE DE LA SCPI

- Nombre d'immeubles (au 31/12/2025)
 - o *Dont nombre d'immeubles détenus en direct, à 100%*
- Nombre de locataires (au 31/12/2025)
- Durée résiduelle moyenne des baux (en années)
- Ratio d'endettement
- Part du patrimoine acquis depuis le 01/10/2022 (au 31/12/2025)
- Investissements envisagés en 2026

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

- Performance globale annuelle 2025
- Performance globale annuelle prévisionnelle 2026
- TD prévisionnel 2026 (brut de fiscalité étrangère)
- TD 2025 (brut de fiscalité étrangère)
- TD 2025 (net de fiscalité étrangère)
- TD 2024 (brut de fiscalité étrangère)
- TD 2024 (net de fiscalité étrangère)
- Dividende par part 2025
 - o *dont dividende ordinaire*
 - o *dont prélèvement sur report à nouveau*
 - o *dont distribution sur plus-value*
- Dividende par part 2024
 - o *dont dividende ordinaire*
 - o *dont prélèvement sur report à nouveau*
 - o *dont distribution sur plus-value*
- Report à nouveau par part (au 31/12/2024 et au 31/12/2025)
- Date de la dernière revalorisation du prix de part
 - o *% de revalorisation*
- Variation du prix moyen de la part en 2025

- Taux d'occupation financier au 31/12/2025
- Taux d'occupation financier au 31/12/2024
- Prix de souscription de la part HT
- Prix de souscription de la part TTC
- Valeur de reconstitution (en € par part au 31/12/2025)
- Valeur de reconstitution (en € par part au 31/12/2024)
- Taux d'encaissement des loyers en 2025
- Taux d'encaissement des loyers en 2024

- TRI 5 ans (2021-2025)
- TRI 10 ans (2016-2025)
- TRI 20 ans (2006-2025)
- TRI depuis la création (+ année d'origine)
- Parts en attente de cession au 31/12/2024 et au 31/12/2025 (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 %)
- Commission de retrait (en %, nombres d'années)
- Délai de jouissance

VALEUR IFI

- Valeur IFI 2026 (pour un résident fiscal français)
- Valeur IFI au 1^{er} janvier 2026
- Valeur IFI au 1^{er} janvier 2025

COLLECTE

- Limitation de la collecte
- Réseaux de distribution (% de la collecte 2025)
 - o *Banque de détail*
 - o *Banques privées/CGPI*
 - o *Distribution directe*
- Part de la collecte en assurance vie (% de la collecte 2025)

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)
- Date d'obtention initiale
- Date de renouvellement
- Classification SFDR (Article 6/8/9)
 - o *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
- Durabilité : commentaires / actions mises en place / actions à venir

PLATEFORME ET OUTILS PEDAGOGIQUES POUR LES INVESTISSEURS PARTICULIERS/RETAIL

- Plateforme pour souscrire en self-care (sans intermédiaire) (Oui/Non)
- Présence d'un simulateur pour les investisseurs particuliers (Oui/Non)
- Modules pédagogiques écrits (Oui/Non)
- Modules au format vidéo (Oui/Non)
- Webinaires avec les investisseurs particuliers/retail (Oui/Non)
- Newsletter pédagogique envoyée aux investisseurs particuliers/retail (Oui/Non)
- Stratégie de communication sur les réseaux sociaux / vidéos (Oui/Non)
- Autres actions pédagogiques (Oui/Non)

DIVERS

- Si SCPI créée en 2026 : allocation cible (géographique, typologique)
- Évolutions et innovations majeures apportées en 2025 et début 2026
- Points forts de la SCPI

4. Le Jury



Le jury des TOP SCPI 2026 est composé de personnalités des mondes de l'épargne et de l'immobilier :

- **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 2026 pour le compte de leurs SCPI dont elles assurent la gestion.

L'univers des TOP SCPI 2026 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).