

SCPI : le placement immobilier qui s'adapte à chaque profil patrimonial

Publié le : 05/05/2026

Auteur : xyt65DJlxxxvfdpoi

En résumé : La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) permet d'investir dans l'immobilier professionnel sans en gérer la gestion. En 2025, les meilleures SCPI affichent des taux de distribution supérieurs à 6 % avec une volatilité faible — le meilleur ratio rendement/risque du marché. Accessible dès 50 €/mois en versements programmés, ou via l'acquisition en nue-propriété, la SCPI répond à des objectifs très différents : revenus complémentaires, capitalisation, optimisation fiscale, transmission.

Le conseiller bancaire et le conseiller en gestion de patrimoine (CGP) n'exercent pas le même métier. Ils ne répondent pas aux mêmes besoins, n'ont pas les mêmes outils, et ne s'adressent pas aux mêmes enjeux. Comprendre leurs rôles respectifs, c'est déjà faire un premier pas vers une meilleure gestion de son patrimoine.

Dans un contexte de remontée des rendements et de reprise de la collecte (+32 % en 2025 selon les données de marché), la SCPI retrouve une place centrale dans les allocations patrimoniales — et pas seulement pour les grands patrimoines. La richesse de la classe d'actifs tient précisément à la diversité de ses modes de souscription : il n'existe pas de profil pour lequel la SCPI ne propose pas de réponse.

Ce guide fait le point sur ce que vous devez savoir en 2025-2026 : performances, risques, fiscalité et stratégies selon votre situation.

Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Une SCPI est une structure collective qui acquiert et gère un patrimoine immobilier professionnel — bureaux, commerces, entrepôts logistiques, établissements de santé, résidences gérées — et redistribue les loyers perçus à ses associés sous forme de dividendes trimestriels ou mensuels.

Contrairement à l'immobilier locatif en direct, l'investisseur en SCPI délègue intégralement la gestion : recherche de locataires, entretien, comptabilité, gestion des impayés. Il perçoit une quote-part des revenus proportionnelle au nombre de parts détenues.

Deux grands types de SCPI coexistent :

- Les SCPI de rendement : objectif premier de distribution régulière de revenus. La grande majorité des SCPI commercialisées appartient à cette catégorie.
- Les SCPI fiscales (Pinel, Malraux, déficit foncier) : objectif de réduction d'impôt, rendement locatif secondaire. Adaptées à des profils très spécifiques et à surveiller de près après fin des avantages fiscaux.

Performances SCPI en 2025 : une reprise à deux vitesses

Le rebond de la collecte

Après une période de tension liée à la remontée des taux d'intérêt (2022-2024), la collecte SCPI a repris avec force : +32 % en 2025, avec une accélération marquée au dernier trimestre. Historiquement, chaque rebond de collecte a précédé plusieurs années de surperformance.

Chiffre de marché : La collecte moyenne sur 15 ans s'établit à 5,2 milliards d'euros. La dynamique actuelle témoigne d'une normalisation progressive du marché après deux années de correction.

Une dispersion croissante des performances

Le vrai enseignement de 2025, c'est l'écart grandissant entre les SCPI performantes et les autres. Les meilleures n'ont pas simplement résisté : elles ont accéléré.

Millésime	Top quartile	Top décile
2023	5,45 %	6,07 %
2024	5,72 %	6,50 %
2025	6,25 %	7,67 %

Le top décile progresse de +18 % en un an à 7,67 % — un écart structurel qui s’installe entre anciennes et nouvelles générations de SCPI. La sélection des fonds devient donc une compétence critique, non une formalité.

Le rôle clé de la sélection

Sur environ 130 SCPI présentes sur le marché, seules une trentaine méritent attention selon des critères exigeants : qualité du portefeuille immobilier, santé de la collecte, solidité de l’équipe de gestion, exposition géographique et sectorielle, et dynamique du prix de part.

Un point factuel éloquent : parmi les SCPI qui ont augmenté leur prix de part sur longue période, 35 % figuraient dans une sélection rigoureuse. Parmi celles qui ont baissé leur prix de part, aucune n’y était. La sélection fait la performance.



Pourquoi la SCPI offre le meilleur ratio rendement/risque de son panel ?

La SCPI présente une caractéristique rare : un rendement compétitif couplé à une volatilité structurellement faible. Les données 2025 indiquent un TRI de 5,26 % pour une volatilité d'environ 5 % — une combinaison difficile à égaler sur un portefeuille équivalent en immobilier direct ou en actions cotées.

Deux mécanismes expliquent cette stabilité :

- La décorrélation par rapport aux marchés financiers : Pas soumise aux fluctuations de prix quotidien, comme en bourse. Sa valeur évolue lentement, sur la base de valorisations immobilières réelles.
- La diversification intrinsèque : un fonds investit sur des dizaines ou centaines d'actifs différents (bureaux à Paris, entrepôts en Allemagne, commerces en

Espagne...). Un locataire défaillant n'impacte pas l'ensemble du portefeuille.

Point de vigilance : La faible volatilité apparente ne signifie pas absence de risque. Le capital investi n'est pas garanti. Une baisse de valeur de part est possible, notamment dans les SCPI vieillissantes ou mal diversifiées — d'où l'importance de la sélection.

Quels modes de souscription selon votre objectif ?

C'est la grande force de la SCPI : il existe une réponse à chaque profil patrimonial. Voici les principaux modes de souscription et leurs cas d'usage.

Pleine propriété (cash)

Acquisition directe de parts. Les revenus sont distribués dès la fin du délai de jouissance (généralement 3 à 6 mois). Convient aux clients souhaitant un complément de revenu immédiat et disposant de liquidités disponibles.

Souscription à crédit

L'emprunt finance l'acquisition. Les intérêts sont déductibles des revenus fonciers, et les dividendes de la SCPI couvrent partiellement les mensualités. Un mécanisme d'effet de levier qui permet de constituer un patrimoine immobilier sans mobiliser son épargne — à condition d'avoir un profil emprunteur solide.

Versements programmés

Dès 50 € par mois, l'investisseur constitue progressivement son portefeuille de parts. Le DCA (Dollar Cost Averaging) lisse le prix d'entrée dans le temps. Idéal pour les jeunes actifs ou les primo-épargnants souhaitant démarrer sans capital initial important.

Variante avancée : les versements programmés en nue-propriété. Chaque souscription mensuelle s'effectue avec une décote (–20 % sur 5 ans par exemple), sans revenus ni fiscalité foncière et exonéré d'IFI pendant la durée du démembrement. À l'échéance, la pleine propriété est reconstituée automatiquement — un effet « retraite » puissant.

Nue-propriété

L'investisseur achète uniquement la nue-propiété des parts à prix décoté. Pendant toute la durée du démembrement (5 à 15 ans en général), il ne perçoit aucun revenu — et n'est donc pas imposé sur les revenus fonciers. À terme, il récupère la pleine propriété avec une plus-value mécanique. Autre avantage : la nue-propiété est exclue de l'assiette IFI.

Usufruit (personnes morales)

Une société (SCI à l'IS, holding) acquiert l'usufruit temporaire des parts. Elle perçoit les revenus, soumis à l'IS (15 % jusqu'à 42 500 €), et peut amortir comptablement la valeur de l'usufruit. Un levier fiscal puissant pour optimiser la trésorerie de structure.



SCPI et fiscalité : l'avantage décisif des SCPI européennes

Le traitement fiscal est souvent présenté comme le point faible de la SCPI — la fiscalité foncière pouvant éroder fortement le rendement net pour les TMI élevées. Cette réalité

a profondément changé avec le développement des SCPI à patrimoine européen.

Les revenus de source étrangère bénéficient des conventions fiscales bilatérales : ils ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %) et profitent d'un mécanisme de crédit d'impôt ou de taux effectif réduit.

Situation	SCPI 100 % France	SCPI Europe (sélection)
TD brut	6,0 %	6,0 %
Prélèvements sociaux (17,2 %)	-1,03 %	0 % (revenus étrangers)
IR au TMI 30 %	-1,80 %	Crédit d'impôt / taux réduit
Rendement net estimé	~3,17 %	~4,5 % à 5,0 %
Gain net vs France	—	+40 % à +60 %

À TMI 41 %, l'écart monte à +70 % à +90 % de rendement net en faveur des SCPI européennes. Pour les profils fortement imposés, l'exposition géographique n'est plus un détail : c'est la variable la plus déterminante du rendement net réel.

SCPI et transmission : le schéma SCI à l'IS

Pour les dirigeants et clients patrimoniaux souhaitant combiner rendement, optimisation fiscale et transmission familiale, le schéma SCI à l'IS combiné à un compte courant d'associé (CCA) et à des SCPI européennes offre une triple optimisation :

- IS à 15 % sur les revenus (jusqu'à 42 500 €) contre jusqu'à 62,2 % en IR+PS pour les TMI élevées.

- Transmission à coût minoré : la valeur des parts de SCI est réduite de la dette CCA, ce qui diminue l'assiette des droits de donation.
- Contrôle conservé par les parents, qui restent gérants et créanciers via le CCA.

Avertissement : Ce schéma est présenté à titre indicatif et ne constitue pas un conseil fiscal. Chaque situation doit faire l'objet d'une analyse personnalisée avec un conseiller en gestion de patrimoine et un expert juridique et fiscal.



Quelle différence entre une SCPI et un OPCI ou une SIIC ?

La SCPI investit exclusivement dans l'immobilier physique. L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) inclut une poche de liquidités et de valeurs mobilières. La SIIC (foncière cotée) est une société immobilière cotée en Bourse. La SCPI est la moins liquide des trois, mais aussi la moins volatile et la plus décorrélée des marchés financiers.

Peut-on revendre ses parts de SCPI facilement ?

Les SCPI à capital variable permettent la revente via le marché de gré à gré organisé par la société de gestion. Le délai de cession peut varier de quelques jours à plusieurs semaines selon la liquidité du fonds. En cas de tension sur le marché (comme en 2023), ce délai peut s'allonger. La SCPI n'est donc pas un placement liquide au sens strict — il faut l'intégrer dans une allocation qui permet d'immobiliser ces fonds sur un horizon d'au moins 8 à 10 ans.

La SCPI est-elle éligible à l'assurance-vie ?

Oui, certaines SCPI sont disponibles en unités de compte dans des contrats d'assurance-vie. Cette option permet de bénéficier de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie sur les rachats (abattement annuel après 8 ans). En contrepartie, la société d'assurance prélève généralement une commission supplémentaire sur les dividendes, et le prix de part peut être légèrement différent de celui du marché direct.

Quel rendement espérer d'une SCPI ?

En 2025, le taux moyen de distribution est de 4,91% (le taux moyen ne peut pas être une fourchette). Le rendement net dépend de l'exposition géographique du patrimoine de la SCPI (cf. explication plus haut dans l'article à propos de l'avantage des SCPI étrangères)

La SCPI investit exclusivement dans l'immobilier physique. L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) inclut une poche de liquidités et de valeurs mobilières. La SIIC (foncière cotée) est une société immobilière cotée en Bourse. La SCPI est la

moins liquide des trois, mais aussi la moins volatile et la plus décorrélée des marchés financiers.

Les SCPI à capital variable permettent la revente via le marché de gré à gré organisé par la société de gestion. Le délai de cession peut varier de quelques jours à plusieurs semaines selon la liquidité du fonds. En cas de tension sur le marché (comme en 2023), ce délai peut s'allonger. La SCPI n'est donc pas un placement liquide au sens strict — il faut l'intégrer dans une allocation qui permet d'immobiliser ces fonds sur un horizon d'au moins 8 à 10 ans.

Oui, certaines SCPI sont disponibles en unités de compte dans des contrats d'assurance-vie. Cette option permet de bénéficier de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie sur les rachats (abattement annuel après 8 ans). En contrepartie, la société d'assurance prélève généralement une commission supplémentaire sur les dividendes, et le prix de part peut être légèrement différent de celui du marché direct.

En 2025, le taux moyen de distribution est de 4,91% (le taux moyen ne peut pas être une fourchette). Le rendement net dépend de l'exposition géographique du patrimoine de la SCPI (cf. explication plus haut dans l'article à propos de l'avantage des SCPI étrangères)

Questions fréquentes sur la SCPI

À retenir : La SCPI n'est pas un placement de court terme, ni un produit passif. Sa performance réelle dépend de la qualité de la sélection, de l'adéquation du mode de souscription à votre situation fiscale et patrimoniale, et d'un accompagnement rigoureux sur la durée. C'est précisément pour cela qu'elle s'inscrit idéalement dans une relation avec un conseiller en gestion de patrimoine indépendant.

**Articles qui pourraient
vous intéresser :**

**Vous êtes déjà
client chez nous ?**

[Aller à l'espace client](#)

Souhaitez-vous rejoindre notre équipe ?

[Déposer ma candidature](#)

Nom*

Prénom*

Téléphone*

Email*

Laissez nous un message*

☐ En soumettant ce formulaire, j'autorise Olifan Group à me recontacter et à m'adresser des informations.

ENVOYER