

Pourquoi réexaminer la place des SCPI dans votre patrimoine

Publié le : 10/09/2026

Auteur : Pierre Bourguignon

Le marché des SCPI traverse une phase de recomposition. Après plusieurs années marquées par des ajustements de valorisation, les conditions d'investissement évoluent, et certaines solutions affichent aujourd'hui des niveaux de rendement qui dépassent nettement la moyenne de long terme du marché. Ce contexte constitue une occasion naturelle de reprendre le dossier de vos parts de SCPI, non pas pour envisager un nouvel achat, mais pour évaluer si l'allocation que vous détenez déjà correspond toujours à votre situation et à vos objectifs patrimoniaux.

Un marché des SCPI en pleine recomposition

La période récente a profondément rebattu les cartes du marché des SCPI. Les hausses de taux directeurs ont pesé sur la valorisation de certains parcs immobiliers, en particulier sur les actifs de bureaux les plus anciens, tandis que les sociétés de gestion ont accéléré leur diversification sectorielle et géographique pour retrouver de la résilience. Cette recomposition ouvre aujourd'hui des conditions d'acquisition plus favorables pour les gestionnaires les mieux positionnés, ce qui se traduit par des perspectives de rendement attractives sur une sélection de véhicules. [L'évolution du marché des SCPI](#) change concrètement la donne pour les parts que vous détenez déjà, et c'est précisément ce que ce réexamen patrimonial se propose d'éclairer.

Une allocation SCPI se construit, elle ne se fige pas

Nombre d'allocations en SCPI ont été constituées il y a plusieurs années, parfois plus d'une décennie, dans un contexte de marché et une situation personnelle qui ont depuis changé. Une souscription de parts de SCPI n'a pourtant jamais vocation à rester figée après son acquisition. Comme tout actif financier ou immobilier, elle doit faire l'objet d'un suivi régulier, au même titre qu'un contrat d'assurance-vie ou qu'un portefeuille de titres. Ce suivi permet de vérifier que chaque ligne continue de remplir la fonction patrimoniale qui lui avait été assignée au moment de la souscription, et d'identifier les situations où une réallocation devient pertinente.

Une diversification suffisante n'est jamais acquise

Les allocations constituées avant la recomposition récente du marché présentent souvent une concentration sectorielle ou géographique qui reflétait les standards de l'époque, avec une exposition dominante aux bureaux français. Or la diversification par secteur d'activité, entre bureaux, santé, logistique ou résidentiel géré, et par zone géographique, notamment vers les marchés européens, est devenue un facteur déterminant de résilience. Une diversification qui paraissait suffisante à la souscription peut aujourd'hui exposer le patrimoine à un risque spécifique plus élevé qu'il n'y paraît, ce qui justifie un réexamen ligne par ligne de la composition de l'allocation.



Des objectifs patrimoniaux qui évoluent avec le temps

La fonction attribuée à une ligne de SCPI évolue également avec la situation personnelle de l'investisseur. Une SCPI souscrite en pleine propriété pour générer un complément de revenu peut, quelques années plus tard, mieux servir un projet de transmission que de nouveaux besoins de trésorerie. Cette relecture patrimoniale peut d'ailleurs ouvrir la voie à des schémas de détention plus adaptés, comme le [démembrement de parts de SCPI](#), qui permet de concilier la perception de revenus par l'un des membres de la famille et la constitution d'un capital pour un autre. Revoir la place de ses SCPI, c'est donc aussi s'assurer que chaque ligne continue de répondre à un objectif que l'investisseur porte réellement aujourd'hui.

Un arbitrage ciblé pour optimiser l'allocation

Réexaminer son allocation ne signifie pas la remettre intégralement en cause. Un arbitrage ciblé, portant sur une ou plusieurs lignes identifiées comme moins performantes ou moins alignées avec les objectifs actuels, permet d'optimiser le couple rendement et risque de l'ensemble du portefeuille sans en bouleverser l'équilibre général. Le contexte actuel, marqué par des conditions d'acquisition plus favorables pour les sociétés de gestion les mieux positionnées, rend ce type d'arbitrage particulièrement pertinent pour les lignes dont le potentiel de valorisation semble aujourd'hui limité.

Un cas concret : le réexamen d'une allocation concentrée sur des bureaux historiques

Un client d'Olifan Group avait constitué, une dizaine d'années auparavant, une allocation composée presque exclusivement de parts de SCPI investies en bureaux parisiens de seconde couronne. Cette allocation, pertinente au moment de sa constitution, s'est progressivement trouvée exposée à la baisse d'occupation et à la révision à la baisse de la valeur de certains actifs de ce segment. L'analyse patrimoniale menée par nos experts a mis en évidence une concentration sectorielle

devenue excessive au regard des objectifs de revenu complémentaire poursuivis par le client. Un arbitrage progressif, réalisé sur plusieurs lignes, a permis de réorienter une partie de l'allocation vers des SCPI diversifiées, investies sur plusieurs secteurs et plusieurs pays européens. Cette réallocation a permis de restaurer un niveau de distribution plus conforme aux attentes initiales, tout en réduisant l'exposition du patrimoine à un segment de marché fragilisé.

La méthodologie Olifan Group pour évaluer une ligne de SCPI

Chaque ligne de SCPI détenue par un client fait l'objet, chez Olifan Group, d'une analyse fondée sur des critères objectifs. La solidité du parc immobilier sous-jacent et sa localisation constituent un premier niveau de lecture, complété par le taux d'occupation financier et la durée d'engagement résiduelle des locataires, qui renseignent sur la stabilité des revenus futurs. La liquidité du véhicule, souvent sous-estimée par les épargnants, est examinée avec la même rigueur, tout comme la stratégie de la société de gestion, sa constance et sa capacité à faire évoluer le parc immobilier au rythme du marché. Cette méthodologie propriétaire, appliquée à chaque ligne existante autant qu'à toute nouvelle sélection, constitue le socle sur lequel repose une recommandation d'arbitrage.



Faire de ce réexamen une démarche accompagnée

Le réexamen d'une allocation en SCPI suppose de croiser l'analyse du marché avec une lecture fine de la situation et des objectifs propres à chaque investisseur, ce qui relève d'un accompagnement personnalisé plutôt que d'une grille de lecture générale. Un conseiller Olifan Group peut établir avec vous ce diagnostic, ligne par ligne, et identifier les opportunités de repositionnement les plus pertinentes pour votre patrimoine.