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. Certaines solutions affichent aujourd'hui des niveaux de rendement qui dépassent nettement la moyenne de long terme du marché. Ce contexte constitue donc une occasion naturelle de reprendre le dossier de vos parts de SCPI. L'objectif n'est pas d'envisager un nouvel achat. Il s'agit d'évaluer si les SCPI que vous détenez déjà dans votre patrimoine correspondent toujours à votre situation et à vos objectifs.



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. Dans le même temps, 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. Il en résulte 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. Ce réexamen patrimonial se propose précisément de l'éclairer.

Une allocation SCPI se construit, elle ne se fige pas

De nombreux épargnants ont constitué leur allocation en SCPI il y a plusieurs années, parfois plus d'une décennie. Depuis, le contexte de marché et leur situation personnelle ont 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 appelle un suivi régulier. Il en va de même pour un contrat d’assurance-vie ou un portefeuille de titres. Ce suivi permet de vérifier que chaque ligne remplit toujours la fonction patrimoniale qu’on lui avait donnée à la souscription. Il permet aussi d’identifier les situations où une réallocation devient pertinente.

Une allocation SCPI se revoit à la lumière de vos objectifs et du marché actuel.

Faire revoir votre allocation avec un conseiller, sans engagement ?

Une diversification suffisante n’est jamais acquise

Les allocations constituées avant la recomposition récente du marché présentent souvent une concentration sectorielle ou géographique. Elle reflétait les standards de l’époque, avec une exposition dominante aux bureaux français. Or la diversification est devenue un facteur déterminant de résilience. Elle porte sur le secteur d’activité, entre bureaux, santé, logistique ou résidentiel géré. Elle porte aussi sur la zone géographique, notamment vers les marchés européens. Ainsi, 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. Un réexamen ligne par ligne de la composition des SCPI du patrimoine se justifie donc.



SCPI et patrimoine : des objectifs qui évoluent avec le temps

La fonction attribuée à une ligne de SCPI évolue également avec la situation personnelle de l'investisseur. Prenons une SCPI souscrite en pleine propriété pour générer un complément de revenu. Quelques années plus tard, elle peut 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. Ce schéma 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 des SCPI dans son patrimoine, c'est donc aussi s'assurer que chaque ligne répond toujours à un objectif réel de l'investisseur.

Un arbitrage ciblé pour optimiser les SCPI du patrimoine

Réexaminer son allocation ne signifie pas la remettre intégralement en cause. Un arbitrage ciblé porte sur une ou plusieurs lignes moins performantes ou moins alignées avec les objectifs actuels. Il permet d'optimiser le couple rendement et risque de l'ensemble du portefeuille sans en bouleverser l'équilibre général. Le contexte actuel offre des conditions d'acquisition plus favorables aux sociétés de gestion les mieux positionnées. Ce type d'arbitrage devient donc 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

Une dizaine d'années auparavant, un client d'Olifan Group avait constitué une allocation presque exclusivement composée de parts de SCPI. Celles-ci investissaient en bureaux parisiens de seconde couronne. Pertinente au moment de sa constitution, cette allocation a progressivement fait face à la baisse d'occupation de ce segment. Elle a aussi fait face à la révision à la baisse de la valeur de certains de ses actifs. L'analyse patrimoniale menée par nos experts a mis en évidence une concentration sectorielle devenue excessive. Elle ne correspondait plus aux objectifs de revenu complémentaire du client. Un arbitrage progressif, réalisé sur plusieurs lignes, a alors permis de réorienter une partie de l'allocation. Elle s'est portée 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. Elle a aussi réduit 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. Le taux d'occupation financier et la durée d'engagement résiduelle des locataires le complètent. Ces indicateurs renseignent sur la stabilité des revenus futurs. Nos experts examinent avec la même rigueur la liquidité du véhicule, que les épargnants sous-estiment souvent. Ils étudient

aussi 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 s'applique à chaque ligne existante autant qu'à toute nouvelle sélection. Elle constitue le socle de toute recommandation d'arbitrage.



SCPI et patrimoine : 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 de chaque investisseur. Il relève donc 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. Il identifie ensuite les opportunités de repositionnement les plus pertinentes pour votre patrimoine.