

SCPI en 2026

Faut-il encore investir, et comment bien choisir ?

Document à l'usage des épargnants et des investisseurs immobiliers

Sommaire

1. Ce qui s'est passé : la correction de 2023-2024
2. Une correction inégale — et pas terminée partout
3. Capital variable ou capital fixe : le point devenu décisif
4. Ce qui a changé : un marché assaini, de vraies opportunités
5. Avec ou sans frais d'entrée : le vrai arbitrage
6. Les sept critères qui comptent vraiment
7. Les pièges à éviter
8. Comment détenir ses SCPI

L'ESSENTIEL EN 30 SECONDES

La correction est inégale. Largement digérée pour les véhicules récents, diversifiés ou européens ; elle se poursuit pour d'autres, notamment les SCPI lourdement investies en bureaux d'Île-de-France.

Le rendement affiché ne suffit plus. Le premier réflexe est de comparer le prix de part à la valeur de reconstitution : c'est lui qui révèle une éventuelle surévaluation.

De vraies opportunités existent. Les SCPI nées après la correction n'ont aucun stock d'immeubles surévalués, et affichent souvent de meilleurs points d'entrée.

Vérifiez le statut du capital. Depuis 2025, plusieurs SCPI en difficulté sont passées du capital variable au capital fixe, annulant au passage les demandes de retrait en attente. C'est aujourd'hui le premier point à contrôler.

« 0 % de frais d'entrée » ne signifie pas « sans frais ». Ces SCPI se rémunèrent par des frais de gestion nettement plus élevés et des pénalités de sortie : le vrai calcul se fait sur toute la durée de détention.

L'horizon reste long. Huit à dix ans au minimum : la SCPI n'est pas un placement de court terme.

-10 à -20 %

de baisse des prix de part

8 à 10 ans

d'horizon minimum

0 % à l'entrée

ne veut pas dire sans frais

Encensées pendant dix ans, brutalement corrigées en 2023-2024, les SCPI ont connu des montagnes russes. Faut-il encore leur faire une place dans son patrimoine ? La réponse tient en un mot : la sélectivité. Car le marché ne se lit plus comme avant — certaines SCPI ont purgé leurs excès et offrent de vraies opportunités, quand d'autres n'ont pas fini de corriger.

1 Ce qui s'est passé : la correction de 2023-2024

Pendant une décennie de taux bas, l'immobilier collectif a prospéré : collectes record, valorisations en hausse, rendements réguliers. La remontée rapide des taux d'intérêt, à partir de 2022, a inversé la mécanique. Quand l'argent redevient cher, la valeur des immeubles baisse.

De nombreuses SCPI ont dû réduire leur **prix de part** — souvent de 10 à 20 % — pour refléter cette nouvelle réalité. Simultanément, une partie des épargnants a voulu sortir : sur les SCPI à capital variable, les demandes de retrait ont parfois dépassé les souscriptions, créant des files d'attente. Cette double alerte — baisse des prix et tension sur la **liquidité** — explique la défiance qui s'est installée.

2 Une correction inégale — et pas terminée partout

C'est le point le plus important, et le plus mal compris : **toutes les SCPI ne sont pas logées à la même enseigne**. La baisse est largement digérée pour les véhicules récents, diversifiés ou tournés vers l'Europe. Mais elle se poursuit pour d'autres, en particulier les SCPI lourdement investies en bureaux d'Île-de-France.

LE CAS DES BUREAUX DU GRAND PARIS

Ce marché traverse un mal **structurel**, pas un simple creux de cycle. Le télétravail a durablement réduit les besoins de surfaces, et la **vacance** grimpe dans les emplacements secondaires (première couronne, certains secteurs de La Défense), tandis que les entreprises se recentrent sur les meilleures adresses.

La valeur de ces immeubles continue donc de s'éroder, et les expertises — donc les prix de part — pourraient ne pas avoir fini de s'ajuster.

De là un piège classique : une SCPI qui n'a pas encore corrigé son prix peut afficher un **rendement flatteur... juste avant une baisse**. Le taux de distribution, calculé sur un prix encore trop élevé, paraît alors attractif, mais il ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. D'où le réflexe essentiel : comparer le prix de part à la **valeur de reconstitution** — la valeur réelle des actifs, frais inclus. Si le prix la dépasse nettement, une correction est probable.

3 Capital variable ou capital fixe : le point devenu décisif

Beaucoup d'épargnants ignorent cette distinction. Elle est pourtant devenue, en 2025-2026, **le critère le plus déterminant pour votre liquidité**.

Dans une SCPI à **capital variable**, la société de gestion émet et rachète les parts en continu, à un prix qu'elle fixe. Votre sortie est organisée par la SCPI elle-même. Dans une SCPI à **capital fixe**, le capital est figé : pour sortir, vous devez trouver un acheteur sur le **marché secondaire**, via un carnet d'ordres, au prix que le marché veut bien payer.

LA VAGUE DE 2025-2026 : UN SIGNAL À NE PAS MANQUER

Confrontées à des files d'attente de retrait sans précédent, **au moins neuf SCPI ont abandonné le capital variable pour passer en capital fixe** depuis 2025 — et le mouvement se poursuit, avec de nouvelles transitions annoncées en 2026.

La conséquence est brutale, et rarement expliquée : ce basculement **annule les demandes de retrait en attente**. L'associé qui voulait sortir doit désormais trouver lui-même un acquéreur sur le marché secondaire, souvent en acceptant une **décote sensible** par rapport au prix de retrait qui s'appliquait la veille encore.

Autrement dit : une SCPI qui suspend la variabilité de son capital vous informe, en creux, qu'elle ne peut plus honorer les sorties. C'est un **aveu de tension sur la liquidité** — et l'un des signaux les plus importants à surveiller aujourd'hui.

Une nuance essentielle, toutefois : **le capital fixe n'est pas un défaut en soi**. Plusieurs SCPI historiques de grande qualité fonctionnent ainsi depuis toujours, par choix — cette structure leur permet de n'acheter que lorsqu'une opportunité se présente, sans être contraintes d'investir une collecte abondante. Ce qui doit alerter, ce n'est pas le capital fixe choisi : c'est le capital fixe **subi**, adopté en urgence pour endiguer une crise de liquidité.

4 Ce qui a changé : un marché assaini, de vraies opportunités

La bonne nouvelle, c'est que cette purge a aussi créé des **points d'entrée** intéressants. Les SCPI récentes, nées après la correction, ne portent aucun stock d'immeubles surévalués : elles investissent aux conditions d'aujourd'hui, avec des rendements potentiels plus élevés et sans « passif » à digérer.

Beaucoup se tournent vers l'**immobilier européen** (Allemagne, Espagne, Pays-Bas...), à la fiscalité souvent plus douce pour l'investisseur français. Enfin, une nouvelle génération de SCPI supprime les **frais de souscription**, longtemps un frein — souvent 8 à 12 % du montant investi. Bien sélectionnée, une **SCPI de rendement** peut donc, en 2026, offrir un couple rendement/risque redevenu attractif. Encore faut-il comprendre ce que « sans frais » veut réellement dire.

5 Avec ou sans frais d'entrée : le vrai arbitrage

C'est l'argument commercial du moment : « **0 % de frais de souscription** ». Il est exact — et il faut le dire — mais il serait naïf d'en conclure que ces SCPI coûtent moins cher. **Une société de gestion doit être rémunérée** : si elle ne l'est pas à l'entrée, elle le sera ailleurs. Toute la question est de savoir où.

Où se déplacent les frais

Poste de frais	SCPI « classique »	SCPI sans frais d'entrée
Frais de souscription	8 à 12 % du montant investi	0 %
Frais de gestion annuels	7 à 12 % des loyers	14 à 18 % des loyers
Frais de sortie	Généralement aucun	5 à 6 % avant 3 à 6 ans
Frais d'acquisition et de travaux	Souvent modérés	Souvent plus élevés
Délai de jouissance	3 à 6 mois en général	Souvent réduit, parfois nul

Le délai de jouissance, ce coût qu'on oublie. Dernière ligne du tableau, et pourtant rarement mise en avant : entre votre souscription et votre premier dividende s'écoule un délai — généralement de trois à six mois. Sur une SCPI distribuant 5 %, six mois de carence représentent environ **2,5 % de rendement non perçu la première année** ; lissé sur dix ans de détention, l'effet retombe à 0,25 % par an. Ce délai n'est pas un artifice commercial : il protège les associés existants en évitant de diluer leur rendement pendant que la collecte nouvelle est investie. Mais il pèse sur votre rendement réel de départ, et mérite d'entrer dans votre calcul — d'autant que les SCPI de nouvelle génération en ont fait un argument concurrentiel, en le réduisant fortement, voire en le supprimant.

La lecture est claire : dans le modèle classique, vous payez **une fois, à l'entrée**, un coût élevé mais qui s'amortit ensuite dans le temps. Dans le modèle sans frais d'entrée, vous ne payez rien au départ, mais vous supportez **chaque année** des frais de gestion sensiblement plus lourds — prélevés sur les loyers, donc directement sur le rendement qui vous est versé — et vous êtes **pénalisé si vous sortez tôt**.

LA VRAIE QUESTION N'EST PAS LE PRIX D'ENTRÉE, C'EST VOTRE HORIZON

Le modèle sans frais d'entrée a un atout réel : la totalité de votre capital est investie dès le premier jour, et la valeur de vos parts n'a pas à « rattraper » 10 % de frais avant de progresser. Il est donc pertinent sur un horizon moyen — à condition de dépasser la période de pénalité de sortie.

Le modèle classique garde du sens sur un horizon très long : le coût d'entrée, une fois amorti, ne revient plus, alors que des frais de gestion élevés se répètent année après année.

Dans les deux cas, le réflexe est le même : regarder la chaîne complète des frais — entrée, gestion, acquisition, travaux, sortie — sans oublier le délai de jouissance, et projeter le tout sur votre durée réelle de détention. C'est le seul calcul qui compte.

6 Les sept critères qui comptent vraiment

Le rendement affiché est le pire des guides. Pour évaluer sérieusement une SCPI, sept indicateurs méritent votre attention :

Le critère	Ce qu'il révèle
Valeur de reconstitution	Comparée au prix de part : l'indicateur clé pour repérer une surévaluation.
Dynamique de collecte	Une SCPI qui décolle peut être contrainte de vendre à mauvais escient.
Statut du capital	Variable ou fixe ? Et s'il est fixe : par choix historique, ou après une transition récente ?
Liquidité et délai de retrait	À quelle vitesse pourrez-vous récupérer votre capital ? Y a-t-il des parts en attente de retrait ?
Diversification	Par secteurs (bureaux, commerce, logistique, santé, résidentiel) et par pays.
Endettement	Un levier utile, mais risqué s'il est excessif.
Société de gestion	Son sérieux, son historique, sa transparence.

7 Les pièges à éviter

TROIS SIGNAUX D'ALERTE

Le rendement flatteur. Un taux de distribution élevé sur une SCPI qui n'a pas encore corrigé son prix de part annonce souvent une baisse à venir, pas une bonne affaire.

Les « parts de fondateur » avec décote. Souscrire au capital d'amorçage, avant l'ouverture au public, c'est porter le risque de démarrage à la place de la société de gestion — parts bloquées, aucun patrimoine constitué, et hors du filet réglementaire de l'AMF. Notre FAQ détaille pourquoi une telle proposition doit déclencher une alerte.

Le raisonnement à court terme. Frais d'entrée à amortir, pénalités de sortie, marché peu liquide : une SCPI détenue quelques années seulement a peu de chances d'être rentable, quel que soit son modèle de frais.

8 Comment détenir ses SCPI

Le bon véhicule dépend de votre objectif. **En direct**, pour percevoir des revenus complémentaires. Au sein d'une **assurance-vie**, pour bénéficier d'un cadre fiscal et successoral favorable. En **nue-propriété** (démembrement temporaire), pour investir à prix décoté, sans fiscalité ni IFI pendant la durée, lorsque l'on n'a pas besoin des revenus immédiats. Chaque montage a sa logique — et c'est souvent leur combinaison qui fait la qualité d'une stratégie.

En résumé

En 2026, la SCPI n'est ni à fuir ni à plébisciter aveuglément. L'époque où l'on pouvait acheter « n'importe quelle » SCPI est révolue ; celle de la sélection exigeante commence. Bien choisie, elle reste un excellent **placement immobilier** de long terme, accessible et mutualisé. Mal choisie, elle déçoit durablement.

Toute la différence tient dans le tri — distinguer les SCPI dont la correction est passée de celles qui l'ont encore devant elles — et dans l'intégration au sein d'une stratégie patrimoniale cohérente.

PARLONS-EN

Aella CONSEIL sélectionne les SCPI sur ces critères objectifs, détermine la part adaptée à votre patrimoine et choisit le mode de détention le plus pertinent pour vos objectifs.

Le premier rendez-vous est gratuit et sans engagement.



Philippe ISNARD

Aella CONSEIL — Conseil en gestion de patrimoine indépendant, Paris

06 28 50 69 47 · philippe.isnard@aellaconseil.com

www.aellaconseil.com

Conseiller en Investissements Financiers, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers · Courtier en assurance, membre de l'ANACOFI-Assurances · N° E002691 · Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 10 056 683 (www.orienta.fr)

Guide établi par Aella CONSEIL à des fins pédagogiques. Il ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé et ne se substitue pas à une étude adaptée à votre situation. Les SCPI sont des placements de long terme dont le capital et le rendement ne sont pas garantis ; les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Données de marché à jour à la date d'édition.