

# Votre guide

---



## **Bien investir en SCPI :** **Le guide complet**

Guide complet réalisé par Etsa Patrimoine  
Cabinet de conseil en Gestion Privée

## **Brève Présentation du Cabinet de Gestion Privée Etsa Patrimoine**

Fondé par Jonathan Rosen, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine dédié à l'accompagnement personnalisé de ses clients. Notre expertise couvre les investissements financiers, immobiliers et l'ingénierie patrimoniale, nous permettant de proposer des stratégies sur mesure, adaptées aux besoins uniques de chacun.

Nous collaborons étroitement avec un solide réseau de partenaires renommés, incluant des banques, assurances, experts-comptables, avocats et notaires, afin d'offrir des solutions optimales à nos clients.

Notre approche globale comprend l'analyse approfondie de votre situation patrimoniale, la définition de vos objectifs, la proposition de stratégies adaptées et un suivi régulier pour assurer la pérennité et la croissance de votre patrimoine. Nous intervenons dans divers domaines, notamment le conseil en investissement financier, l'optimisation fiscale, la préparation de la retraite et la transmission de patrimoine. Notre réputation est également renforcée par les témoignages positifs de nos clients, qui soulignent notre professionnalisme, notre écoute attentive et la pertinence de nos conseils.

Chez Etsa Patrimoine, nous nous engageons à être à vos côtés pour organiser, valoriser et transmettre votre patrimoine en toute sérénité.

# Une expertise de plus de 15 ans au service de votre patrimoine

Esta Patrimoine accompagne ses clients avec une approche indépendante, fondée sur la sélection de produits performants et une parfaite maîtrise des enjeux patrimoniaux. Notre engagement : une stratégie claire, rigoureuse et sur-mesure.

Etsa Patrimoine a été fondé pour offrir des solutions concrètes et claires en gestion de patrimoine, sans discours superflu.

Le cabinet se concentre sur les objectifs de chaque client, en proposant des produits sur mesure plutôt que du standard.

Nous mettons notre rigueur et indépendance au service de vos objectifs. Nos conseillers sont guidés par la sécurité et la rentabilité.

## Le cabinet est référencé par



<b>1. Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Pourquoi les SCPI attirent les investisseurs patrimoniaux.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Un contexte en mutation : vers une nouvelle génération de SCPI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Comprendre les SCPI.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Définition et historique des SCPI.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Mécanisme économique : comment fonctionnent les SCPI.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Pourquoi investir en SCPI ?.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Rendement et performance historique.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Diversification et mutualisation des risques.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Fiscalité et optimisation patrimoniale.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Types de SCPI et alternatives.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1 SCPI de rendement, fiscales, européennes : quelles différences ?.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2 OPCI et SIIC : quelles alternatives ?.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Comment choisir la bonne SCPI.....</b>	<b>10</b>
<b>5.1 Analyse des critères financiers.....</b>	<b>10</b>
<b>5.2 Frais, durée de détention et liquidité.....</b>	<b>10</b>
<b>5.3 Qualité de gestion et stratégie immobilière.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Stratégies d'investissement spécifiques.....</b>	<b>11</b>
<b>6.1 Investir à crédit : effet de levier et optimisation fiscale.....</b>	<b>11</b>
<b>6.2 Démembrement temporaire (usufruit / nue-propriété).....</b>	<b>11</b>
<b>6.3 SCPI via assurance-vie et PER : double levier fiscal.....</b>	<b>12</b>
<b>7. Risques et pièges à éviter.....</b>	<b>12</b>
<b>7.1 Risque de capital et volatilité du marché immobilier.....</b>	<b>12</b>
<b>7.2 Risque de liquidité : un placement à horizon long.....</b>	<b>13</b>
<b>7.3 Surévaluation et marketing agressif.....</b>	<b>13</b>
<b>8. Panorama 2025 : tendances et perspectives.....</b>	<b>14</b>
<b>8.1 Marché en reprise : collecte, valorisation, cycles.....</b>	<b>14</b>
<b>8.2 Les SCPI performantes à suivre en 2025.....</b>	<b>14</b>
<b>8.3 Évolutions réglementaires, ESG et opportunités fiscales.....</b>	<b>15</b>
<b>9. Conclusion : La SCPI, un levier stratégique à piloter avec exigence.....</b>	<b>15</b>

# 1. Introduction

## 1.1 Pourquoi les SCPI attirent les investisseurs patrimoniaux

Dans un environnement marqué par la volatilité des marchés financiers, la pression fiscale et le besoin croissant de diversification, les **Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)** se sont imposées comme un pilier incontournable de l'allocation patrimoniale des investisseurs fortunés.

Accéder à l'immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, logistique. Sans les contraintes de gestion, tout en bénéficiant d'un **rendement net récurrent**. Cela attire de plus en plus de chefs d'entreprise et de cadres dirigeants. À la croisée entre la pierre et la finance, les SCPI offrent un compromis séduisant entre **stabilité, mutualisation du risque et fiscalité modulable**, notamment via l'assurance-vie, le crédit ou le démembrement.

Le ticket d'entrée, à partir de quelques dizaines de milliers d'euros, permet une **mise en œuvre souple**, tout en offrant une exposition à des actifs immobiliers normalement réservés à des investisseurs institutionnels. Le tout, avec une régularité de distribution qui avoisine, en moyenne, **4,5 % par an** ces dernières années, malgré les secousses économiques.

## 1.2 Un contexte en mutation : vers une nouvelle génération de SCPI

L'univers des SCPI connaît aujourd'hui une **mutation profonde**. Après une décennie de croissance soutenue et une collecte record en 2019, le marché a subi une phase d'ajustement liée à la remontée des taux, aux nouvelles normes comptables (IFRS), et à un besoin de transparence accru exigé par les autorités de régulation.

Face à cela, une nouvelle génération de SCPI émerge : **plus sélectives, européennes, thématisées** (santé, transition énergétique, logistique urbaine), gérées par des sociétés innovantes et souvent adossées à des groupes robustes. Elles s'adaptent aux nouvelles attentes des investisseurs : **résilience, transparence, et alignement d'intérêts**.

Dans ce contexte de transformation, bien investir en SCPI suppose plus que jamais une **compréhension fine des mécanismes**, une **analyse rigoureuse des supports** disponibles, et surtout une **stratégie patrimoniale intégrée**, en phase avec les objectifs de rendement, de fiscalité et

## 2. Comprendre les SCPI

### 2.1 Définition et historique des SCPI

Créées dans les années 1970, les **Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)** sont des véhicules d'investissement collectif permettant d'acquérir indirectement de l'immobilier à travers des parts sociales. Encadrées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), elles reposent sur un principe simple mais puissant : mutualiser les capitaux de plusieurs épargnants pour constituer un portefeuille d'actifs immobiliers gérés par une société de gestion agréée.

Concrètement, l'investisseur devient **associé** d'une SCPI en acquérant des parts. Il perçoit ensuite des revenus issus des loyers encaissés, au prorata de sa détention. Ces revenus sont généralement distribués de façon trimestrielle ou mensuelle, sous forme de **revenus fonciers**, sauf dans certains cas particuliers (via l'assurance-vie ou les SCPI fiscales).

Historiquement orientées vers l'immobilier de bureaux, les SCPI ont su diversifier leurs thématiques : santé, logistique, hôtellerie, commerce, résidentiel, voire durable. Aujourd'hui, on dénombre plus de 200 SCPI actives sur le marché français, gérant collectivement **près de 90 milliards d'euros d'actifs**.

### 2.2 Mécanisme économique : comment fonctionnent les SCPI

Le modèle des SCPI repose sur un **cycle vertueux** de collecte, acquisition, gestion locative et redistribution. Une fois les fonds levés auprès des investisseurs, la société de gestion les utilise pour acquérir des actifs immobiliers : immeubles de bureaux, locaux commerciaux, entrepôts, etc. Elle se charge ensuite de leur gestion complète (mise en location, entretien, suivi administratif et juridique) afin d'en tirer un **rendement net locatif optimal**.

Il existe deux grandes familles de SCPI :

- **Les SCPI à capital fixe**, où la souscription de parts n'est possible qu'à certains moments (généralement lors d'augmentations de capital) ;
- **Les SCPI à capital variable**, plus souples, permettant d'acheter ou vendre des parts à tout moment selon la valeur liquidative.

Enfin, au-delà du rendement immédiat, une bonne SCPI permet également une **revalorisation progressive des parts**, à mesure que les actifs sous-jacents prennent de la valeur. C'est ici que la qualité de la **société de gestion** joue un rôle clé.

Chez **Etsa Patrimoine**, nous sélectionnons avec rigueur les SCPI selon des critères exclusifs : solidité financière du gestionnaire, stratégie immobilière claire, transparence de la gouvernance, et performances passées. Mais surtout, nous les intégrons dans une **stratégie patrimoniale globale**, prenant en compte votre situation fiscale, votre horizon de placement et vos objectifs long terme.

## 3. Pourquoi investir en SCPI ?

### 3.1 Rendement et performance historique

Le principal attrait des SCPI réside dans leur **capacité à générer des revenus réguliers**, souvent bien supérieurs à ceux des placements traditionnels à capital garanti. Malgré les récentes tensions sur l'immobilier tertiaire, les SCPI ont affiché en 2024 un **rendement moyen de 4,72 %**, selon les données de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier.

Certaines SCPI de rendement affichent même des performances supérieures à **5,5 % net de frais**, notamment dans les segments spécialisés (logistique, santé, immobilier paneuropéen). Ce niveau de rentabilité, couplé à une **volatilité très faible**, constitue un atout majeur dans une stratégie de revenus complémentaires ou de constitution de rente.

Chez **Etsa Patrimoine**, nous veillons à sélectionner les SCPI les plus résilientes, dotées d'une stratégie cohérente avec le cycle immobilier actuel. La performance n'est pas une promesse, mais une **construction méthodique**, que seule une sélection rigoureuse permet de sécuriser.

### 3.2 Diversification et mutualisation des risques

Contrairement à l'achat d'un bien en direct, où l'investisseur est exposé à un seul actif, la SCPI offre une **diversification immédiate**, tant géographique que sectorielle. Un portefeuille type de SCPI peut regrouper des **dizaines d'actifs** situés à Paris, Lyon, Berlin, Milan ou encore Amsterdam, et couvrant plusieurs secteurs (bureaux, commerces, santé, logistique, etc.).

Cette diversité réduit mécaniquement le **risque locatif** : la vacance d'un immeuble ou la défaillance d'un locataire impacte faiblement la rentabilité globale. De plus, l'investisseur bénéficie de l'expertise de la société de gestion pour arbitrer les actifs, sécuriser les baux, et optimiser la rotation.

Intégrer des SCPI dans un portefeuille patrimonial permet ainsi de **lisser les risques** et d'introduire une classe d'actifs peu corrélée aux marchés actions ou obligataires. Chez Etsa, nous exploitons pleinement ce levier pour **renforcer la robustesse de votre patrimoine global**, en tenant compte de votre appétence au risque et de votre besoin de liquidité.

### 3.3 Fiscalité et optimisation patrimoniale

La SCPI s'intègre dans une **stratégie fiscale sur mesure**, que ce soit via l'investissement en direct, en démembrement, à crédit ou dans le cadre d'une enveloppe fiscale (assurance-vie, PER). Chaque modalité ouvre des opportunités spécifiques :

- **En direct**, les revenus sont imposés comme des revenus fonciers, avec la possibilité d'opter pour le régime réel et de déduire certaines charges.
- **En démembrement**, l'acquisition de la nue-propriété permet de bénéficier d'une **forte décote** à l'achat tout en **neutralisant la fiscalité** pendant la durée du démembrement.
- **Via un contrat d'assurance-vie**, les revenus bénéficient du cadre fiscal avantageux de l'assurance, avec une fiscalité réduite sur les rachats.
- **À crédit**, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, améliorant ainsi l'efficacité fiscale de l'opération.

Grâce à une analyse complète de votre situation fiscale et successorale, **Etsa Patrimoine optimise chaque levier disponible** pour maximiser le rendement après impôts et faciliter la transmission. Nous construisons des scénarios adaptés à vos objectifs : revenus complémentaires, protection du conjoint, transmission anticipée, ou défiscalisation ciblée.

**Notre approche intégrée vous garantit bien plus qu'un simple investissement.** Elle vous offre un outil performant, fiscalement calibré et structuré autour de vos enjeux patrimoniaux.

## 4. Types de SCPI et alternatives

### 4.1 SCPI de rendement, fiscales, européennes : quelles différences ?

Toutes les SCPI ne poursuivent pas les mêmes objectifs, ni ne reposent sur les mêmes stratégies. Il est donc fondamental de bien comprendre les **typologies existantes** afin de bâtir un portefeuille cohérent.

- **Les SCPI de rendement** sont les plus répandues. Leur objectif : distribuer un revenu locatif régulier et performant, via l'exploitation d'un parc immobilier à forte rentabilité (bureaux, commerces, santé, logistique...). C'est le support privilégié des investisseurs en quête de **revenus complémentaires immédiats**. Exemple : Épargne Pierre, Corum Origin, Pierval Santé.
- **Les SCPI fiscales**, quant à elles, ciblent avant tout une optimisation de l'impôt sur le revenu. Elles investissent dans des immeubles éligibles à des régimes spécifiques (Malraux, Déficit foncier, Pinel). Ces SCPI permettent une **réduction d'impôt immédiate**, mais sont souvent **moins liquides** et offrent une rentabilité brute inférieure.
- **Les SCPI européennes** investissent hors de France, notamment en Allemagne, aux Pays-Bas, en Irlande ou en Espagne. Leur atout ? Un **rendement net d'impôts souvent supérieur** grâce à la fiscalité des conventions bilatérales (pas de double imposition) et à une **diversification géographique** accrue. C'est une classe d'actifs que nous privilégions particulièrement chez Etsa Patrimoine pour les profils fiscalisés.

Chaque typologie a ses avantages, mais c'est **l'allocation personnalisée** qui détermine sa pertinence. C'est pourquoi nous bâtissons chez Etsa une stratégie SCPI **multi-supports et multi-objectifs**, pilotée selon votre horizon d'investissement, votre fiscalité et votre tolérance au risque.

## 4.2 OPCV et SIIC : quelles alternatives ?

En marge des SCPI, d'autres véhicules permettent une exposition indirecte à l'immobilier :

- **Les OPCV (Organismes de Placement Collectif Immobilier)** combinent immobilier physique, actions cotées du secteur immobilier (SIIC), et liquidités. Plus souples et liquides que les SCPI, ils sont souvent proposés dans les contrats d'assurance-vie. Leur inconvénient : une **plus grande volatilité** et un **rendement souvent inférieur** à celui des SCPI de rendement.
- **Les SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées)** sont des sociétés foncières cotées en bourse. Elles offrent une liquidité immédiate et une exposition indirecte à l'immobilier tertiaire, via des actions. Si elles peuvent distribuer des dividendes attractifs, elles restent très sensibles aux aléas boursiers, ce qui en fait un outil **de diversification**, mais rarement un pilier de stabilité.

Ces alternatives peuvent s'envisager dans une stratégie patrimoniale élargie, mais elles nécessitent une analyse fine de leur **volatilité, fiscalité et horizon de détention**. Chez **Etsa Patrimoine**, nous les utilisons comme compléments ciblés dans des allocations optimisées, mais privilégions les SCPI comme base de l'immobilier indirect stable et rentable.

## 5. Comment choisir la bonne SCPI

### 5.1 Analyse des critères financiers

Le choix d'une SCPI ne doit jamais reposer uniquement sur son taux de distribution. Un rendement élevé peut cacher une gestion risquée ou une politique d'acquisition agressive. Il est donc essentiel d'adopter une lecture fine des **indicateurs clés** :

- Le **Taux de Distribution (TD)** : exprimé en pourcentage du prix de part acquéreur, il reflète le revenu annuel net versé à l'investisseur. Une moyenne de 4 à 5 % est aujourd'hui considérée comme saine.
- Le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : il mesure le niveau d'occupation des immeubles du portefeuille. Un TOF supérieur à 90 % est un bon signal.
- La **capitalisation** de la SCPI : elle témoigne de la taille du portefeuille. Les SCPI dépassant 1 milliard d'euros sont souvent plus diversifiées, plus stables.
- L'**historique de performance** : il permet de mesurer la régularité des rendements et la gestion des périodes de tension économique.

Chez **Etsa Patrimoine**, nous allons bien au-delà de ces chiffres. Nous analysons également la **structure bilancielle**, la politique de report à nouveau, la qualité des locataires, et surtout la stratégie long terme de la SCPI. Nous utilisons des outils propriétaires pour classer les SCPI selon leur robustesse, leur performance ajustée au risque, et leur cohérence avec les objectifs patrimoniaux de nos clients.

### 5.2 Frais, durée de détention et liquidité

Investir en SCPI implique une vision de **long terme**, indispensable pour lisser les frais et absorber les cycles économiques.

- Les **frais d'entrée** oscillent entre 8 % et 10 %, majoritairement constitués des commissions de souscription. Ils sont inclus dans le prix de part et ne sont pas perdus, mais doivent être amortis dans la durée.
- Les **frais de gestion**, autour de 10% des loyers encaissés, rémunèrent l'expertise de la société de gestion pour administrer, entretenir, louer, et arbitrer les actifs.
- Concernant la **liquidité**, les SCPI à capital variable permettent des rachats facilités, tandis que les SCPI à capital fixe exigent de trouver un acheteur (via le marché secondaire).

Chez Etsa, nous intégrons ces éléments dans un **scénario de détention adapté à vos objectifs**, en calibrant le montant et la temporalité d'entrée selon votre horizon de vie, vos projets et votre fiscalité.

## 5.3 Qualité de gestion et stratégie immobilière

La performance durable d'une SCPI repose sur la **qualité de la société de gestion**. Expérience, transparence, réactivité et solidité financière sont des critères décisifs.

Au-delà de la technique, il faut examiner la **stratégie immobilière** : spécialisation sectorielle, zones géographiques ciblées, critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), politique d'endettement. Certaines SCPI misent sur la logistique urbaine, d'autres sur les résidences médicalisées ou les actifs verts en Allemagne.

À chaque stratégie son **profil de risque-rendement**, et c'est là que **l'accompagnement d'un expert prend toute sa valeur**. Chez Etsa Patrimoine, nous sélectionnons rigoureusement les SCPI les plus adaptées à votre profil, et nous les intégrons dans une **allocation patrimoniale personnalisée**.

## 6. Stratégies d'investissement spécifiques

### 6.1 Investir à crédit : effet de levier et optimisation fiscale

L'un des grands avantages de la SCPI est sa **compatibilité avec un financement bancaire**, comme tout investissement immobilier. Le recours au crédit permet d'amplifier la rentabilité grâce à l'effet de levier : vous investissez une partie de vos fonds, la banque finance le reste, et ce sont les loyers qui viennent en partie rembourser le prêt.

Mais au-delà du rendement, c'est surtout sur le plan **fiscal** que l'investissement à crédit prend tout son sens. Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers générés par la SCPI, ce qui permet de **réduire l'assiette imposable** et donc de diminuer l'impact fiscal de l'opération. Cette stratégie est particulièrement pertinente pour les contribuables fortement fiscalisés (TMI 41 % ou 45 %).

Chez **Etsa Patrimoine**, nous accompagnons nos clients dans la structuration de **montages intelligents** : durée de prêt optimisée, différé d'amortissement, choix de SCPI compatibles crédit, et intégration dans une stratégie globale d'allocation et de trésorerie.

### 6.2 Démembrement temporaire (usufruit / nue-propriété)

Autre levier d'optimisation : l'investissement en **nue-propriété de SCPI**. Le principe est simple : vous achetez une part de SCPI sans percevoir les loyers pendant une durée déterminée. En contrepartie, vous bénéficiez d'une **décote significative à l'achat** (jusqu'à 40 % du prix de part selon la durée).

[Prenez rendez-vous avec le Cabinet de Gestion Privée Etsa Patrimoine](#)

Pendant la période de démembrement, vous ne percevez aucun revenu... donc vous **ne payez aucun impôt ni prélèvements sociaux**. À l'issue de la période, vous récupérez **pleinement la pleine propriété** des parts, avec une valeur potentiellement revalorisée.

C'est un **outil de transmission** patrimoniale puissant, mais aussi un moyen de **placer une trésorerie excédentaire sans alourdir la fiscalité**. Cette stratégie séduit particulièrement les chefs d'entreprise ou les cadres en fin de carrière souhaitant anticiper leur retraite tout en optimisant leur fiscalité actuelle.

Etsa Patrimoine maîtrise l'ingénierie du démembrement et vous aide à calibrer la durée, le montant et le choix des SCPI les plus pertinentes pour cette approche.

### 6.3 SCPI via assurance-vie et PER : double levier fiscal

Certaines SCPI sont éligibles aux **contrats d'assurance-vie** et aux **Plans d'Épargne Retraite (PER)**. Dans ces cadres, les revenus générés ne sont pas imposés immédiatement mais **capitalisés en franchise d'impôt**, avec une fiscalité allégée lors des rachats ou de la sortie à la retraite.

- Dans l'assurance-vie, vous bénéficiez d'un **abattement annuel sur les retraits** (4 600 € ou 9 200 € pour un couple), et d'une **transmission exonérée jusqu'à 152 500 € par bénéficiaire**.
- Dans le PER, les versements sont **déductibles du revenu imposable**, ce qui permet de réduire fortement son imposition tout en préparant sa retraite avec des supports à rendement solide.

Chez Etsa Patrimoine, nous sélectionnons pour vous les **meilleures SCPI disponibles dans vos contrats**, en veillant à leur cohérence avec vos objectifs successoraux, de transmission ou de préparation de revenus futurs.

## 7. Risques et pièges à éviter

### 7.1 Risque de capital et volatilité du marché immobilier

Contrairement aux idées reçues, les SCPI ne sont **pas un placement garanti**. Comme tout actif immobilier, leur valeur peut évoluer à la hausse... comme à la baisse. En période de tension économique ou de remontée des taux, certains actifs peuvent voir leur valeur ajustée, entraînant une **baisse de la valeur des parts**.

[Prenez rendez-vous avec le Cabinet de Gestion Privée Etsa Patrimoine](#)

Le risque n'est pas tant la faillite d'une SCPI — extrêmement rare — mais plutôt la **variation de rendement** liée à une hausse de vacance locative, une pression sur les loyers ou un ralentissement de la collecte. De plus, l'investissement SCPI doit être envisagé **sur un horizon long terme**, car une sortie anticipée peut altérer la rentabilité.

## 7.2 Risque de liquidité : un placement à horizon long

Bien que certaines SCPI offrent une liquidité plus souple (notamment celles à capital variable), il faut garder à l'esprit que **revendre ses parts n'est pas immédiat**. Les délais peuvent varier de quelques semaines à plusieurs mois, selon l'état du marché secondaire ou la capacité de la SCPI à racheter elle-même ses parts.

Ce manque de liquidité constitue un **risque à ne pas négliger**, notamment en cas de besoin imprévu de trésorerie. Il est donc essentiel d'investir en SCPI **avec une vision de long terme (8-10 ans minimum)**, et de ne jamais engager des capitaux dont vous pourriez avoir besoin à court terme.

Etsa Patrimoine vous aide à **planifier intelligemment votre entrée en SCPI**, en veillant à ce que vos autres poches d'actifs (liquidités, contrats capitalisables, portefeuille titres) garantissent votre agilité financière pendant la durée de détention.

## 7.3 Surévaluation et marketing agressif

Le succès des SCPI ces dernières années a suscité l'apparition d'une multitude d'acteurs, pas toujours transparents ni rigoureux. Certains mettent en avant des rendements exceptionnels ou des projections trop optimistes. D'autres dissimulent la nature réelle des frais ou exagèrent la sécurité du produit.

Attention également aux SCPI récentes affichant des **rendements élevés artificiellement**, souvent boostés par des revenus non récurrents ou une absence de frais initiaux. Cela peut masquer une **fragilité structurelle** du portefeuille, qui ne résistera pas à une dégradation du marché.

Chez Etsa Patrimoine, notre sélection est basée sur une grille de lecture strictement patrimoniale, pilotée par des critères de qualité, de transparence, et de robustesse sur le long terme.

En évitant les pièges du marketing et en anticipant les risques structurels, **vous maximisez les chances de réussite de votre investissement SCPI**.

[Prenez rendez-vous avec le Cabinet de Gestion Privée Etsa Patrimoine](#)

## 8. Panorama 2025 : tendances et perspectives

### 8.1 Marché en reprise : collecte, valorisation, cycles

Après une année 2024 marquée par une **double conjoncture difficile** — correction des prix de parts, contraction de la collecte — les premiers mois de 2025 traduisent un **redémarrage prudent mais réel** du marché de la SCPI. En effet, la collecte brute du premier trimestre 2025 a atteint **1,3 milliard d'euros**, soit une hausse de +18% par rapport à début 2024. Ce rebond s'appuie principalement sur les SCPI **diversifiées**, qui concentrent 71% des souscriptions, signe d'un fort regain de confiance des investisseurs.

Côté valorisation, le marché reste fragmenté : les SCPI à dominante "bureaux" continuent de subir des ajustements, avec des baisses de près de 4-5% sur le trimestre, alors que les meilleures SCPI voient leur valeur de part se stabiliser voire se redresser. Les valorisations restent sélectives : les SCPI convaincantes sont récompensées, les autres en pâtissent.

Cette tendance binaire se confirme dès 2025, avec des SCPI bien positionnées — notamment les diversifiées ou spécialisées santé/logistique — qui profiteront d'un **contexte de taux en baisse**, favorable à l'immobilier.

### 8.2 Les SCPI performantes à suivre en 2025

- **SCPI diversifiées** : leader des rendements, avec un Taux de Distribution moyen à 5,8% en 2024 — un niveau supérieur à celui des SCPI logistiques (5,6%) ou commerces (4,9%).
- **SCPI santé/logistique** : émergence de nouveaux acteurs comme *Euryale Horizons Santé* ou *Araoks New Gen* ; ces véhicules, thématiques et souvent labellisés ISR/ELTIF, attirent les investisseurs grâce à leur argumentaire d'utilité et de résilience.
- **SCPI paneuropéennes** : montée en puissance de la diversification géographique avec des offres accessibles dès 100€ et ouvrant sur des rendements potentiels de 7% ou plus.

Néanmoins, certains gestionnaires continuent de surévaluer la valorisation de leurs parts, notamment dans le segment "bureaux historiques". C'est pourquoi un **tri rigoureux** devient indispensable, et Etsa Patrimoine propose une sélection opérationnelle fondée sur les modèles émergents à valeur ajoutée.

[Prenez rendez-vous avec le Cabinet de Gestion Privée Etsa Patrimoine](#)

## 8.3 Évolutions réglementaires, ESG et opportunités fiscales

Le cadre réglementaire de la SCPI en 2025 se durcit et s'ouvre simultanément :

- **Transparence accrue** avec une évaluation semestrielle du patrimoine et suppression du ticket d'entrée minimum.
- **Autorisation de production d'énergie renouvelable** par les véhicules immobiliers, ouvrant un nouveau champ de rentabilité.
- **Label ISR/ELTIF renforcé** : les SCPI experts adaptent leur stratégie pour être éligibles, offrant à l'investisseur exigeant une exposition durable et responsable.

Ces évolutions permettent aux SCPI d'élargir leur offre, de renforcer leur attractivité, tout en s'inscrivant dans les grandes tendances ESG et réglementaires. Elles nécessitent toutefois une **analyse minutieuse** pour sélectionner les supports réellement adaptés — un vrai métier d'arbitrage qu'exerce Etsa Patrimoine chaque jour avec rigueur et transparence.

2025 marque le **début d'un cycle de redressement** du marché SCPI, porté par la baisse des taux, la diversification stratégique et un cadre réglementaire plus robuste. Pour les investisseurs exigeants, c'est le moment d'**investir avec discernement**.

## 9. Conclusion : La SCPI, un levier stratégique à piloter avec exigence

Investir en SCPI ne se résume pas à chercher un rendement attrayant. C'est un **choix patrimonial stratégique**, qui nécessite une compréhension fine des supports, des cycles immobiliers, de la fiscalité, mais aussi des opportunités de structuration plus complexes comme le démembrement, le crédit ou l'assurance-vie.

Dans un contexte économique marqué par la remontée des taux, la transition énergétique et la recherche de revenus alternatifs, la SCPI se révèle **plus que jamais pertinente** — à condition d'être **intelligemment sélectionnée, stratégiquement intégrée, et activement suivie**.

Car derrière l'apparente simplicité du produit se cache une **réelle technicité**. La diversité des SCPI, les critères de sélection (TOF, TRI, capitalisation, stratégie ESG), les montages fiscaux possibles, les impacts successoraux ou encore les nouveaux labels européens exigent un **accompagnement de haut niveau**. Et c'est précisément ce que propose **Etsa Patrimoine**.

Notre mission : vous offrir un **conseil patrimonial sur-mesure**, indépendant, rigoureux et tourné vers vos objectifs de vie. Grâce à une méthodologie éprouvée, un réseau de partenaires gestionnaires triés sur le volet, et une veille permanente sur les tendances du marché, nous faisons de votre investissement SCPI un véritable **outil d'optimisation patrimoniale globale**.

[Prenez rendez-vous avec le Cabinet de Gestion Privée Etsa Patrimoine](#)



## **ETSA PATRIMOINE**

**Contact :**

**Téléphone : 06 79 58 16 40**

**Mail : [j.rosen@etsa-patrimoine.com](mailto:j.rosen@etsa-patrimoine.com)**

**Site : <https://www.etsa-patrimoine.com/>**