ETSA PATRIMOINE

GUIDE PATRIMONIAL
ÉDITION 2026

LE GUIDE COMPLET

Investir *en SCPI*

Fonctionnement, critères de choix, fiscalité et modes de détention : ce qu'il faut savoir avant d'investir dans l'immobilier collectif.



LE CABINET · ETSA PATRIMOINE

Votre partenaire *en gestion de patrimoine.*

Fondé par Jonathan Rosen en 2020, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine installé à Levallois-Perret. Il accompagne dirigeants, professions libérales, holdings, familles, entrepreneurs et investisseurs sur trois terrains : les placements financiers, l'immobilier et l'ingénierie patrimoniale.

01 **Un travail coordonné**
Chaque recommandation est partagée avec le conseil habituel du client.

02 **Une vision globale**
Fiscalité, juridique, immobilier et allocation financière, traités ensemble.

03 **Rigueur et objectivité**
Une sélection guidée par la sécurité et la rentabilité des produits.

15	120 M€	+ 350	20 ans
cabinets partenaires experts-comptables, avocats, notaires, banques d'affaires	**d'encours**	**familles accompagnées**	**d'expérience cumulée**

Google 5,0 ★★★★★ plus de 70 avis clients

LE CABINET EST RÉFÉRENCÉ PAR :

BFM BUSINESS · DÉCIDEURS MAGAZINE · GESTION de FORTUNE LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE · L'AGEFI · ClubPatrimoine

ETSA PATRIMOINE DANS LES MÉDIAS

Une expertise reconnue *et partagée.*

Jonathan Rosen, Gérant d'Etsa Patrimoine, intervient régulièrement dans les médias économiques et patrimoniaux pour partager l'analyse du cabinet sur les grands sujets patrimoniaux.



B SMART · OCTOBRE 2026

Smart Patrimoine

La transmission de son entreprise : anticipation et structuration.

Voir le replay ↗



BFM BUSINESS · JUILLET 2024

Inside Private Equity

Le Grand Débrief : le private equity dans l'allocation patrimoniale.

Voir le replay ↗

SES DERNIÈRES PRISES DE PAROLE

JUIL. 2026

Le Village de la Justice

Le family office et la transmission d'entreprise

MAI 2026

Club Patrimoine

Donation aux enfants et stratégies de transmission

JANV. 2026

Grand Forum du Patrimoine

Les opportunités du non coté

DISTINCTION

DÉCIDEURS · FRANCE 2026

Pratique de qualité

Gestion de patrimoine, Île-de-France

3e année consécutive

Au *sommaire*

01	L'immobilier sans la gestion	05
02	Comprendre les SCPI	05
03	Pourquoi investir en SCPI	07
04	Les familles de SCPI et leurs alternatives	09
05	Comment choisir une SCPI	10
06	La fiscalité selon le mode de détention	12
07	Crédit, démembrement, assurance-vie	14
08	Les risques à connaître	16
09	Le marché en 2026 et notre lecture	17
10	Notre accompagnement	18

AVANT DE COMMENCER

Ce qu'il faut *retenir*

De l'immobilier sans gestion
Vous détenez des parts d'un patrimoine immobilier diversifié, géré par une société de gestion agréée par l'AMF.

Un placement de long terme
Frais d'entrée de 5 à 12 % et liquidité non garantie : un horizon d'au moins 10 ans est recommandé.

Un revenu, pas une garantie
Le taux de distribution moyen atteint 4,91 % en 2025, mais le prix des parts peut baisser et les revenus varier.

La fiscalité dépend du mode de détention
En direct, à crédit, en nue-propriété ou en assurance-vie : le rendement net d'impôt varie fortement d'une solution à l'autre.

Le taux de distribution ne suffit pas
Performance globale, taux d'occupation, réserves, endettement et parts en attente de retrait sont tout aussi importants.

L'immobilier *sans la gestion*

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent d'investir dans des bureaux, commerces, entrepôts ou établissements de santé, sans acheter ni gérer soi-même un immeuble.

Pour un chef d'entreprise ou un cadre dirigeant, elles offrent une exposition à l'immobilier diversifiée, des revenus réguliers et plusieurs modes de détention, adaptés à des objectifs différents : revenus complémentaires, préparation de la retraite, transmission.

Le marché sort de trois années difficiles, marquées par la hausse des taux et la baisse du prix de nombreuses parts. Il a rappelé une évidence : les SCPI ne sont ni garanties ni liquides à tout moment. Ce guide présente leur fonctionnement, les critères de choix, la fiscalité et les risques, pour vous aider à investir avec méthode.

02 Comprendre *les SCPI*

Une SCPI collecte l'épargne de nombreux associés pour acheter et louer un patrimoine immobilier. Les loyers, après frais, sont reversés aux associés.

CAPITALISATION

86 Md€

pour l'ensemble des SCPI à mi-2026.

DISTRIBUTION 2025

4,91 %

en moyenne pondérée, avant fiscalité.

PRIX DE PART 2025

-3,45 %

en moyenne pondérée sur l'année.

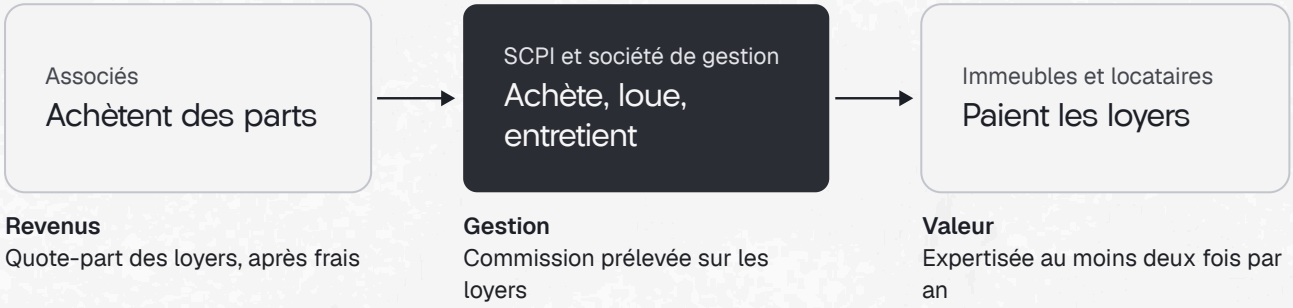
Source : ASPIM-IEIF, bilans 2025 et premier semestre 2026.

2.1

Comment fonctionne une SCPI

En achetant des parts, vous devenez associé d'une société civile. Une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sélectionne les immeubles, les loue, les entretient et les revend. Vous percevez une quote-part des loyers, généralement chaque trimestre ou chaque mois.

LE CIRCUIT DE L'ÉPARGNE



Revenus
Quote-part des loyers, après frais

Gestion
Commission prélevée sur les loyers

Valeur
Expertisée au moins deux fois par an

2.2

Capital variable ou capital fixe

	CAPITAL VARIABLE	CAPITAL FIXE
Souscription	À tout moment, au prix fixé par la société de gestion	Lors des augmentations de capital, ou sur le marché secondaire
Revente	Retrait compensé par de nouvelles souscriptions	Vente à un autre associé, au prix de confrontation
Liquidité	Rapide si la collecte est suffisante, bloquée sinon	Dépend de la demande sur le marché secondaire

À JOUR 2026

Depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, les SCPI doivent faire expertiser leur patrimoine deux fois par an au lieu d'une, le minimum de souscription a été supprimé, et elles peuvent investir dans des installations de production d'énergie renouvelable.

03 Pourquoi investir *en SCPI*

Les SCPI apportent trois choses : un revenu régulier, une diversification immobilière immédiate et une gestion entièrement déléguée.

3.1

Un revenu régulier, variable selon les stratégies

Le taux de distribution rapporte les revenus versés dans l'année au prix de la part. Il varie nettement selon le type d'immobilier détenu.

TAUX DE DISTRIBUTION 2025 PAR STRATÉGIE



Source : ASPIM-IEIF, 2025. Taux bruts, avant fiscalité, pour des parts détenues en direct. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

POINT DE VIGILANCE · DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

Le taux de distribution ne mesure pas la performance. En 2025, la distribution moyenne de 4,91 % s'est accompagnée d'une baisse moyenne du prix des parts de 3,45 % : la performance globale annuelle ressort à +1,46 %. Les SCPI de santé et résidentielles ont même affiché une performance négative.

3.2

Une diversification immédiate

Une seule part donne accès à des dizaines, parfois des centaines d'immeubles et de locataires, dans plusieurs villes et souvent plusieurs pays. Le départ d'un locataire pèse peu sur l'ensemble. C'est la différence majeure avec un investissement locatif en direct, exposé à un seul bien.

3.3

Une gestion déléguée

Recherche des locataires, travaux, relances, arbitrages : la société de gestion s'en charge, contre une commission prélevée sur les loyers. L'associé n'a ni démarche locative, ni gestion des travaux, ni copropriété à suivre.

3.4

Plusieurs modes de détention

Les parts peuvent être achetées comptant, à crédit, en nue-propriété, ou logées dans un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation. Chaque solution répond à un objectif et à une situation fiscale différents (voir chapitres 6 et 7).

NOTRE LECTURE

La SCPI est un outil de revenus et de diversification, pas un placement sans risque. Sa valeur se juge sur la durée, et sur la performance globale plutôt que sur le seul taux affiché.

04 Les familles de SCPI *et leurs alternatives*

Toutes les SCPI ne poursuivent pas le même objectif. Les distinguer est la première étape d'une allocation cohérente.

01

SCPI de rendement

Les plus répandues. Elles visent un revenu régulier tiré de bureaux, commerces, logistique, santé ou hôtellerie.

02

SCPI européennes

Investies hors de France. Leurs revenus sont souvent moins imposés en France grâce aux conventions fiscales.

03

SCPI thématiques

Spécialisées sur un secteur : santé, logistique, résidentiel. Plus ciblées, donc plus exposées à ce secteur.

04

SCPI fiscales

Investies en Malraux, déficit foncier ou dispositifs de réduction d'impôt. Durée longue et revente difficile.

4.1

SCPI, OPCI ou foncière cotée

	SCPI	OPCI GRAND PUBLIC	FONCIÈRE COTÉE
Composition	Immeubles uniquement	Immeubles, actions foncières, liquidités	Action d'une société immobilière
Liquidité	Variable, non garantie	Plus régulière	Quotidienne, en Bourse
Volatilité	Faible mais baisses possibles par paliers	Moyenne	Forte
Fiscalité en direct	Revenus fonciers	Revenus de capitaux mobiliers	Dividendes et plus-values mobilières

05 Comment choisir *une SCPI*

Un taux de distribution élevé peut masquer une valeur de part fragile, des loyers non récurrents ou un patrimoine difficile à relouer. L'analyse doit porter sur l'ensemble des indicateurs.

5.1

Les indicateurs à lire

INDICATEUR	CE QU'IL MESURE	CE QU'IL FAUT REGARDER
Taux de distribution	Revenus versés rapportés au prix de la part	Sa régularité sur plusieurs années
Performance globale annuelle	Distribution et variation du prix de la part	Une performance positive dans la durée
Taux d'occupation financier	Part des loyers effectivement facturés	Un niveau élevé et stable, au-delà de 90 %
Report à nouveau	Réserves accumulées pour lisser les revenus	Quelques semaines de distribution au minimum
Endettement	Dette rapportée à la valeur du patrimoine	Un niveau modéré et maîtrisé
Parts en attente de retrait	Demandes de revente non satisfaites	Un stock faible au regard de la capitalisation
Écart prix / valeur de reconstitution	Marge entre le prix de part et la valeur des actifs	Un prix de part inférieur ou proche de cette valeur

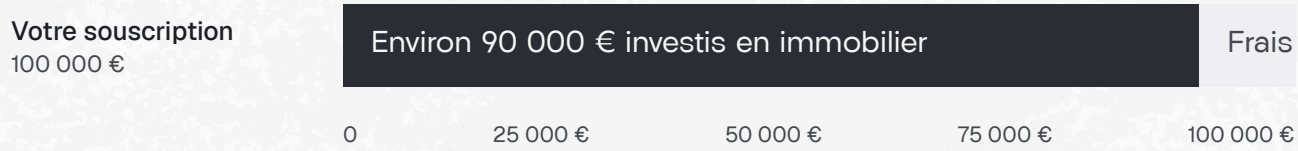
La taille, l'ancienneté et la solidité de la société de gestion, ainsi que la qualité des locataires et des emplacements, complètent l'analyse.

5.2

Les frais : un coût à amortir

Les frais de souscription, entre 5 et 12 % du prix de la part selon l'AMF, sont intégrés au prix et ne sont pas récupérés à la revente. Des frais de gestion annuels, de 8 à 10 % des revenus selon l'AMF, sont prélevés avant distribution. Les SCPI sans frais d'entrée prévoient en général d'autres frais : vérifiez-les dans la note d'information.

EXEMPLE · 100 000 € INVESTIS AVEC 10 % DE FRAIS DE SOUSCRIPTION



Exemple théorique. Si vous revendez rapidement, la valeur de retrait sera proche de 90 000 €, hors évolution du prix. Il faut en général plusieurs années de revenus pour compenser ces frais : d'où l'horizon long recommandé, de 10 à 20 ans selon l'AMF.

5.3

Construire un portefeuille

- **Plusieurs SCPI** et plusieurs sociétés de gestion, plutôt qu'une seule.
- **Des stratégies complémentaires** : diversifiées, européennes, logistique, santé, commerces.
- **Des entrées étalées** dans le temps, pour lisser le prix d'acquisition.

VOTRE ALLOCATION

Quelles SCPI pour *votre patrimoine ?*

Lors de l'audit offert, nous analysons votre situation fiscale, votre horizon et les SCPI adaptées à vos objectifs.

Prendre rendez-vous ↗

06 La fiscalité *selon le mode de détention*

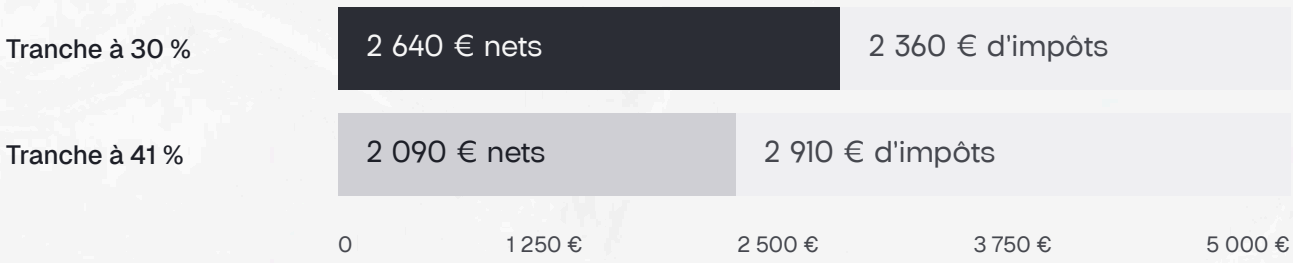
Détenues en direct, les parts de SCPI produisent des revenus fonciers, imposés au barème de l'impôt sur le revenu. Pour un contribuable fortement imposé, c'est le premier facteur du rendement net.

6.1

La détention en direct

- **Revenus fonciers** : imposés au barème de l'impôt sur le revenu, plus 17,2 % de prélèvements sociaux. La hausse de la CSG de 2026 ne concerne pas les revenus immobiliers.
- **Micro-foncier** : abattement forfaitaire de 30 % si vos revenus fonciers ne dépassent pas 15 000 € par an, à condition de détenir aussi un bien loué nu en direct.
- **Revenus financiers** de la trésorerie de la SCPI : prélèvement forfaitaire de 31,4 %.
- **Plus-value à la revente** : régime des plus-values immobilières, 19 % d'impôt et 17,2 % de prélèvements sociaux, avec des abattements pour durée de détention.
- **IFI** : les parts entrent dans l'assiette pour leur valeur représentative d'immobilier.

EXEMPLE · CE QUI RESTE DE 5 000 € DE REVENUS FONCIERS



Exemple théorique, régime réel, hors CSG déductible et hors revenus de source étrangère.

6.2

Le cas des SCPI européennes

Les loyers d'immeubles situés à l'étranger sont d'abord imposés dans le pays où se trouve l'immeuble. Selon la convention fiscale applicable, la France évite la double imposition par la méthode du taux effectif ou par un crédit d'impôt. En pratique, les prélèvements sociaux français ne sont généralement pas dus sur ces revenus. Pour un contribuable fortement imposé, l'écart de rendement net avec une SCPI française peut être significatif.

6.3

Comparer les modes de détention

	POUR QUI	FISCALITÉ DES REVENUS
Comptant, en direct	Besoin de revenus immédiats, tranche d'imposition modérée	Revenus fonciers au barème et 17,2 %
À crédit	Constituer un patrimoine avec les loyers	Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers
En nue-propriété	Pas de besoin de revenus pendant 5 à 15 ans	Aucun revenu, donc aucun impôt ; hors IFI pour le nu-propriétaire
En assurance-vie	Contribuable imposé, objectif de transmission	Pas d'imposition tant que les sommes restent dans le contrat
Via une société à l'IS	Trésorerie d'entreprise ou de holding	Impôt sur les sociétés

BON À SAVOIR

La combinaison de plusieurs modes de détention est fréquente : nue-propriété pour préparer la retraite, assurance-vie pour la transmission, détention directe en SCPI européennes pour les revenus. Le bon assemblage dépend de votre tranche d'imposition, de votre horizon et de vos besoins.

07 Crédit, démembrement, *assurance-vie*

Au-delà de l'achat comptant, trois stratégies permettent d'adapter les SCPI à un objectif précis.

7.1

Investir à crédit

Les loyers financent une partie des échéances, et les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, ce qui réduit l'impôt pendant la durée du prêt. Cette déduction ne s'applique pas à l'achat de la seule nue-propriété. Cette stratégie convient aux contribuables imposés dans les tranches élevées qui veulent constituer un patrimoine plutôt que percevoir un revenu immédiat.

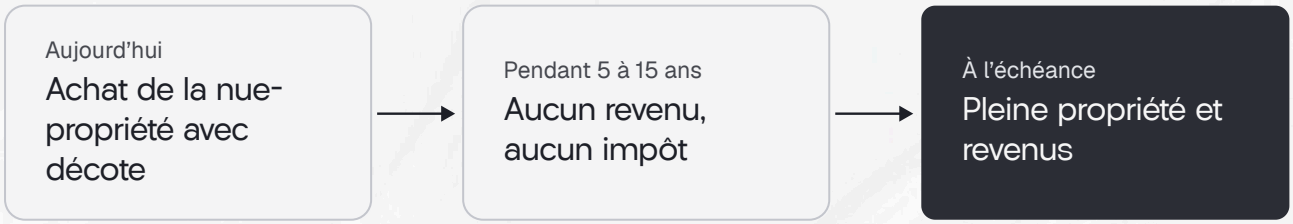
L'effet de levier joue dans les deux sens : si le prix des parts baisse, la perte porte sur l'ensemble du capital emprunté. Le taux du crédit doit rester nettement inférieur au rendement attendu, et l'effort d'épargne mensuel doit être supportable même si les revenus baissent.

7.2

La nue-propriété temporaire

Vous achetez la nue-propriété des parts pour une durée fixée, généralement de 5 à 15 ans, avec une décote qui dépend de cette durée. Un usufruitier, souvent une société, perçoit les revenus pendant cette période. À l'échéance, vous récupérez la pleine propriété, sans frais ni impôt.

LE PRINCIPE



La valeur récupérée n'est pas garantie : elle dépend du prix de la part à l'échéance. Cette stratégie convient pour préparer un revenu futur, la retraite par exemple, sans alourdir sa fiscalité actuelle.

7.3

En assurance-vie ou en contrat de capitalisation

De nombreux contrats proposent des SCPI en unités de compte. Les revenus sont réinvestis dans le contrat sans imposition immédiate. Après 8 ans, les rachats bénéficient d'un abattement annuel de 4 600 € sur les gains (9 200 € pour un couple). En cas de décès, les capitaux issus de primes versées avant 70 ans bénéficient d'un abattement de 152 500 € par bénéficiaire.

- Les frais du contrat s'ajoutent à ceux de la SCPI, et la performance servie peut différer de celle d'une part détenue en direct.
- L'assureur peut appliquer ses propres conditions de liquidité ou de valorisation.
- Le choix de SCPI est limité à celles référencées dans le contrat.

POINT DE VIGILANCE

Dans un PER, des SCPI sont parfois proposées. Les versements y sont déductibles dans certaines limites, mais l'épargne reste bloquée jusqu'à la retraite, sauf cas de déblocage anticipé. Ce cadre ne convient qu'à un objectif de retraite clairement identifié.

08 Les risques *à connaître*

Les années 2023 à 2025 ont montré que les SCPI peuvent perdre de la valeur et devenir difficiles à revendre. Ces risques doivent être acceptés avant d'investir.

01

Perte en capital

Le prix de la part peut baisser si la valeur des immeubles recule, parfois fortement et en une seule fois.

02

Liquidité

Une revente suppose un acheteur. Lorsque les demandes de retrait dépassent la collecte, les parts restent en attente.

03

Revenus

Vacance locative, renégociation des loyers : les distributions peuvent baisser. 53 % des SCPI ont réduit leur acompte au premier semestre 2026.

04

Sélection

Une SCPI récente affichant un rendement élevé peut s'appuyer sur des revenus non récurrents ou un patrimoine encore peu diversifié.

CE QUE LES CHIFFRES MONTRENT

Fin 2025, 2,8 milliards d'euros de parts étaient en attente de retrait, soit 3,1 % de la capitalisation, concentrés sur une quinzaine de SCPI surtout investies en bureaux. Ce stock est revenu à 1,9 milliard mi-2026, mais ce recul tient à onze SCPI qui ont suspendu la variabilité de leur capital. Pour les associés concernés, la revente peut prendre des mois, voire davantage.

Ces risques se réduisent par la diversification, la durée de détention et une sélection rigoureuse. Ils ne disparaissent pas. Une SCPI ne doit jamais accueillir une épargne dont vous pourriez avoir besoin à court terme.

09 Le marché en 2026 *et notre lecture*

Après deux années de correction, le marché se stabilise. La collecte revient, mais les écarts entre SCPI n'ont jamais été aussi marqués.

COLLECTE NETTE 2025

4,6 Md€

en hausse de 29 % sur un an.

PERFORMANCE 2025

+1,46 %

distribution et variation des prix confondues.

DIVERSIFIÉES

65 %

de la collecte brute de 2025.

Source : ASPIM-IEIF, février et août 2026.

9.1

Un marché à deux vitesses

En 2025, les SCPI diversifiées (+6,3 %) et logistiques (+5,8 %) affichent les meilleures performances globales. Les SCPI de bureaux sont proches de zéro et concentrent les difficultés de liquidité. Au premier semestre 2026, le prix moyen des parts recule encore de 2,4 %. La sélection compte plus que le moment d'entrée.

9.2

Les questions à vous poser

- Quel revenu net recherchez-vous, et à partir de quand ?
- Pouvez-vous conserver ces parts au moins 10 ans, quelles que soient les conditions de marché ?
- Quel mode de détention correspond à votre tranche d'imposition et à vos objectifs de transmission ?
- Votre portefeuille est-il diversifié entre plusieurs SCPI et sociétés de gestion ?

NOTRE LECTURE

La SCPI garde toute sa place dans un patrimoine, à condition d'être choisie sur ses fondamentaux, détenue sous la bonne forme et conservée dans la durée.

10 Notre *accompagnement*

Notre rôle : construire avec vous un portefeuille de SCPI cohérent avec votre fiscalité, puis le suivre dans la durée.

1

AUDIT OFFERT

Analyser votre situation

Fiscalité, horizon, part immobilière de votre patrimoine, besoin de revenus.

2

SÉLECTION

Choisir les SCPI

Plusieurs sociétés de gestion, diversification géographique et sectorielle, frais, délai de jouissance.

3

STRUCTURATION

Choisir le mode de détention

En direct, à crédit, en démembrement, en assurance-vie ou via une société.

4

DANS LA DURÉE

Suivre vos SCPI avec vous

Évolution des revenus et des valeurs de parts, arbitrages, adaptation à votre situation.

Tous nos rendez-vous sont sans engagement jusqu'à la souscription, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

NOS ENGAGEMENTS

01

Audit offert

Une analyse complète de votre situation, sans engagement jusqu'à la souscription.

02

Un interlocuteur dédié

Des rendez-vous réguliers, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

03

Aucun frais d'entrée

Sur l'ensemble des enveloppes financières.

10.1

Deux formules d'accompagnement

À partir de 100 000 €

Gestion Privée

Aucun frais d'entrée sur toutes les enveloppes financières. Un accompagnement patrimonial (abonnement), fixé selon votre situation, qui ne démarre qu'à la souscription. Rendez-vous trimestriels, réallocations, aide à la déclaration de revenus, accès à notre réseau de partenaires.

À partir de 1 000 000 €

Family Office

Parts institutionnelles. Rémunération alignée sur vos résultats : une commission de 5 % sur la performance annuelle nette de vos contrats d'assurance-vie, de capitalisation et PER. Aucune commission de performance n'est prélevée sur une année de performance nulle ou négative.

Le détail de notre rémunération figure dans nos documents réglementaires, remis avant toute souscription.

10.2

Ce que vous gagnez

ENJEU	NOTRE RÉPONSE
Le choix	Plusieurs sociétés de gestion, sans produit maison
La fiscalité	Un mode de détention choisi selon votre imposition
La diversification	Un portefeuille réparti entre stratégies et zones géographiques
Le suivi	Un interlocuteur dédié et des points réguliers

AUDIT OFFERT

Quelle formule *pour votre patrimoine ?*

Échangeons sur votre situation et vos objectifs, en présentiel à Paris ou en visioconférence. Vous pouvez aussi nous joindre au 06 79 58 16 40.

Réserver mon audit ↗

PASSEZ À L'ACTION

Construisez votre allocation *immobilière avec méthode.*

Vous souhaitez :

Percevoir des revenus complémentaires réguliers ?

Préparer votre retraite sans alourdir votre fiscalité ?

Choisir le bon mode de détention : direct, crédit, nue-propriété ?

Faire analyser les SCPI que vous détenez déjà ?

Prendre rendez-vous ↗

L'audit offert permet de vérifier la place des SCPI dans votre patrimoine, et sous quelle forme les détenir.

INTERLOCUTEUR

Jonathan Rosen

Gérant, Etsa Patrimoine

CONTACT

06 79 58 16 40

j.rosen@etsa-patrimoine.com

BUREAUX

128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret

ETSA PATRIMOINE

Des solutions concrètes pour faire *fructifier votre patrimoine.*

ETSA-PATRIMOINE.COM

Avertissement. Ce document a un caractère informatif. Il ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une offre de souscription, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles fiscales citées concernent les résidents fiscaux français et sont celles en vigueur au 13 novembre 2026 : elles peuvent évoluer. Les exemples chiffrés sont théoriques. Les données de marché citées proviennent de l'ASPIM et de l'IEIF. Les SCPI présentent un risque de perte en capital, leurs revenus ne sont pas garantis et la revente des parts n'est pas assurée. La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans. Toute souscription doit être précédée d'une analyse de votre situation par un professionnel habilité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sources. ASPIM-IEIF (février et août 2026) ; AMF ; economie.gouv.fr ; impots.gouv.fr ; BOFiP.

Etsa Patrimoine, SARL au capital de 5 000 €, RCS Nanterre 887 794 758, siège social : 128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret. Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 20006673 (orias.fr) en qualité de conseiller en investissements financiers, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF, de courtier d'assurance et d'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement. Carte professionnelle immobilière n° CPI 9201 2020 000 045 329 délivrée par la CCI Paris Île-de-France.