

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Versements programmés en SCPI : la clé d'un investissement immobilier accessible et maîtrisé

C'est un fait, les Français n'ont jamais autant épargné : au 2^e trimestre 2025 le taux d'épargne atteint 18,9 % de leur revenu disponible, un niveau inédit et record depuis les années 1970 (hors exception Covid)¹. Pourtant ces liquidités restent en grande partie bloquées sur des supports sécurisés mais peu rémunérateurs², faute de solutions lisibles et accessibles dans le contexte politico-économique incertain de ces derniers mois. Avec la remontée des taux, l'accès à la propriété et la constitution d'un patrimoine via la pierre, valeur refuge par excellence semble de plus en plus inaccessible, en partie pour la jeune génération.

Pourtant transformer une épargne stagnante en patrimoine immobilier sans capital initial conséquent et sans endettement est possible grâce aux versements programmés en SCPI. Ce mécanisme d'investissement progressif permet de lisser son effort d'épargne et de bâtir à son rythme un patrimoine immobilier tout en visant un rendement potentiellement plus attractif que les supports classiques (Livret A, LDD...).

Les versements programmés en SCPI : levier de discipline et de sérénité

L'acquisition de parts de SCPI en versement programmé permet d'appliquer le premier principe de tout investisseur : commencer tôt. Moyennant un effort d'épargne faible mais régulier, il est ainsi possible de constituer un patrimoine immobilier locatif sans recourir à la dette, et sans apport personnel. En effet, certaines SCPI, dont les deux véhicules d'Euryale (Euryale Horizons Santé et Pierval Santé), proposent cette solution à partir de 50 € par mois seulement hors première souscription, qui correspond à la souscription première du minimum de parts SCPI requis par chaque société de gestion.

Cette méthode de programmation régulière et pour un montant fixe est comparable au « *dollar cost averaging* » (DCA) appliqué à la pierre-papier. Elle réduit ainsi les biais émotionnels et présente l'avantage de lisser le prix d'achat des parts dans le temps. Elle offre ainsi une exposition progressive à la performance du marché immobilier et favorise également une approche disciplinée. Résultat : un investissement plus serein et réfléchi, fondé sur la régularité plutôt que sur le timing voire le hasard du moment d'entrée.

Information sur les risques

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis.

La SCPI Pierval Santé est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire.

La SCPI Euryale Horizons Santé est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, avec une exposition théorique maximale au risque de change de 50 %, le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire.

Ceci est une communication publicitaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de chaque SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions>, avant de prendre toute décision d'investissement.

Pour quel profil d'investisseur ?

D'une manière générale, les versements programmés s'adressent à tous les épargnants désireux de :

- Se constituer un patrimoine immobilier sans avoir à mobiliser immédiatement un capital important,
- Diversifier une stratégie d'épargne déjà en place (en complément d'une assurance-vie ou d'un PEA par exemple),

¹ Source : INSEE

² Ainsi l'épargne réglementée (supports sans risques et exonérés) représentent 15 % de l'épargne financière des ménages français en 2024. (Insee)

- De préparer des projets de long terme et donc de commencer tôt à se générer des revenus complémentaires (retraite).

Les versements programmés correspondent d'autant plus aux jeunes actifs car ils permettent à ces derniers de ne pas bousculer leur budget mensuel, parfois restreint de cette catégorie d'épargnants, et de tirer parti d'une fiscalité souvent favorable car plus faible au début de sa carrière professionnelle.

Cas pratique d'une jeune professeure des écoles

Prenons l'exemple de Chloé, 23 ans, tout juste entrée dans la vie active comme professeur des écoles avec un premier salaire moyen de 2 121 € par mois (source [Ministère de l'Éducation Nationale](#)). En consacrant 100 € par mois à l'acquisition de parts de SCPI via la mise en place de versements programmés, elle se constitue un patrimoine de 12 000€ à 32 ans (sous l'hypothèse d'un rendement net de 5%). Et ce capital pourra croître encore davantage si les revenus perçus sont réinvestis.³ Cette stratégie patrimoniale est d'autant plus profitable, après fiscalité, que l'investisseur se trouve dans une tranche marginale faible à l'IR.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Effort d'épargne mensuel	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €	- 100 €
Effort d'épargne annuel	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €	- 1 200 €
Revenu	12 €	68 €	128 €	188 €	248 €	308 €	368 €	428 €	488 €	548 €
Patrimoine	1 200 €	2 400 €	3 600 €	4 800 €	6 000 €	7 200 €	8 400 €	9 600 €	10 800 €	12 000 €

©Euryale

Les résultats sont tout aussi probants si Chloé décide d'opter pour une stratégie d'effort d'épargne plus faible mais corrélée à sa progression de salaire. Si l'on se réfère aux estimations basses du salaire net de professeur des écoles fournies par le [ministère de l'Éducation Nationale](#), et que l'on acte que Chloé opte pour un taux d'épargne de seulement 3% de son salaire investi en parts de SCPI, on constate que pour quelques dizaines d'euros par mois, c'est plus de 8 500 € de patrimoine qu'elle aura réussi à se constituer en 10 ans.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Salaire mensuel	2 121 €	2 176 €	2 214 €	2 251 €	2 286 €	2 321 €	2 391 €	2 520 €	2 644 €	2 816 €
Effort d'épargne mensuel	- 64 €	- 65 €	- 66 €	- 68 €	- 69 €	- 70 €	- 72 €	- 76 €	- 79 €	- 84 €
Effort d'épargne au titre de l'année	- 764 €	- 783 €	- 797 €	- 810 €	- 823 €	- 836 €	- 861 €	- 907 €	- 952 €	- 1 014 €
Revenu SCPI	7 €	43 €	82 €	122 €	163 €	204 €	246 €	290 €	335 €	383 €
Patrimoine SCPI	764 €	1 547 €	2 344 €	3 154 €	3 977 €	4 813 €	5 674 €	6 581 €	7 533 €	8 546 €

©Euryale

Quand et comment mettre en place les versements programmés ?

Le versement programmé repose sur une logique simple : investir petit, mais régulièrement. Il se met en place après un premier versement initial, puis se poursuit par des versements automatiques dont le montant est libre, souvent à partir de 30 ou 50 € par mois. Chez Euryale, par exemple, dans le cadre de sa SCPI Euryale Horizons Santé, le versement programmé minimal est fixé à 50 € par mois, après un premier investissement de 1 000 € (correspondant à 20 parts).

Cette formule offre une grande souplesse : le montant peut être ajusté à tout moment selon l'évolution de la situation financière de l'épargnant. Les dividendes perçus peuvent quant à eux être distribués ou réinvestis automatiquement, favorisant ainsi la capitalisation à long terme.⁴

Le véhicule de la SCPI permet en parallèle à l'investisseur, outre l'accessibilité à certains marchés immobiliers porteurs et résilients réservés aux professionnels (santé, logistique, commerces...), d'avoir immédiatement une stratégie de diversification grâce à la mutualisation des risques, entre différents actifs et zones géographiques, que

³ Les rendements et les revenus ne sont pas garantis.

⁴ La perception de dividendes n'est pas garantie.

permet par nature un portefeuille de SCPI. Un avantage non négligeable pour lisser les performances dans le temps et réduire l'impact des cycles immobiliers ou fluctuations économiques.

« Les versements programmés offrent une solution concrète à ceux qui veulent investir dans l'immobilier sans se surendetter ni attendre d'avoir un capital important. C'est une stratégie d'éducation financière autant qu'un outil patrimonial, qui permet à chacun de bâtir son avenir pas à pas » affirme Daniel While, Directeur Stratégie & Recherches chez Euryale.

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion spécialisée dans la santé. Pionnière, elle est aujourd'hui l'un des principaux investisseurs européens du secteur avec plus de 3 Mds€ d'actifs immobiliers répartis dans neuf pays (France, Royaume-Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...). Les 250 actifs sous gestion couvrent l'ensemble de l'écosystème santé : établissements pour personnes âgées ou handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, etc. Euryale gère la SCPI Pierval Santé, labellisée ISR et fonds de partage au profit de l'Institut du Cerveau, ainsi que la nouvelle SCPI Euryale Horizons Santé, dédiée aux secteurs du soin, du bien-être et des sciences de la vie, mécène de la Fondation Toulouse Cancer Santé et de l'Institut du Cerveau. Acteur 360° santé, la société investit également dans la healthtech. Euryale, défend une approche patrimoniale engagée, alliant création de valeur et utilité sociale, avec une intégration complète des enjeux ESG dans ses processus d'investissement et de gestion.

Information sur les risques

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

Les dons effectués par les fonds ne peuvent donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>