

Toulouse, le 30 octobre 2025

SCPI : l'outil patrimonial robuste face aux incertitudes macro-économiques et politiques

Par Frédéric AUGUSTO, Directeur général de Stellium Placement chez Finzzle groupe



A l'heure où le pouvoir d'achat des Français est sous pression, où l'environnement politique génère de l'incertitude et que le nouveau projet de loi de finances 2026 peine à émerger faute de stabilité gouvernementale, les enjeux patrimoniaux se retrouvent au cœur des préoccupations des Français. Comment mettre à profit son épargne sur le long terme et construire son patrimoine pour sa retraite ? Comment optimiser et anticiper la transmission de ce patrimoine ?

Dans ce paysage en mutation, les SCPI s'imposent comme une réponse pertinente et structurante en combinant plusieurs atouts que peu de placements offrent simultanément : rendement, diversification, accessibilité et simplicité de gestion, et outil d'optimisation patrimoniale. À condition d'être sélectionné avec rigueur et méthode, ce placement collectif immobilier à long terme constitue un levier puissant pour bâtir un patrimoine durable.

Un véhicule d'épargne immobilière combinant les atouts de la pierre et la simplicité d'un véhicule financier

Les SCPI associent deux atouts rarement réunis : la stabilité d'actifs réels et tangibles, et la souplesse d'un produit d'épargne collectif. Elles permettent, avec des tickets d'entrée accessibles (à partir de quelques centaines d'euros pour certaines), d'accéder à l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique, santé, hôtellerie) sans contrainte de gestion locative ni travaux ou complexité administrative. La gestion est entièrement déléguée à des sociétés spécialisées, agréées par l'AMF, qui mutualisent les risques grâce à des portefeuilles d'actifs répartis sur différentes typologies d'actifs et/ou zones géographiques, y compris en Europe ou à l'international.

De plus, alors que de nombreux dispositifs immobiliers (Pinel, LMNP, etc.) sont régulièrement remis en cause, les SCPI se distinguent par leur cadre juridique et fiscal stable. Cet aspect de prévisibilité est aujourd'hui un atout considérable, notamment pour les épargnants qui redoutent les revirements fiscaux possibles à l'approche du prochain PLF.

« C'est précisément cette combinaison (la solidité de la pierre et la souplesse d'un produit d'épargne) qui fait de la SCPI l'outil d'épargne immobilière de référence pour structurer un patrimoine immobilier sur la durée », souligne Frédéric Augusto.

Galivel&A

Contact Presse Galivel & Associés

Un environnement à nouveau favorable pour investir en SCPI

Après deux années de turbulences liées à la remontée des taux, les marchés immobiliers se stabilisent. Les valorisations se sont ajustées et redeviennent attractives et font naître des opportunités d'acquisition compétitives ou pertinentes pour construire un portefeuille d'actifs sur des bases de prix attractives et cristalliser un revenu solide à long terme.

Dans ce contexte, les SCPI bénéficient directement de cette détente avec la reprise de la collecte nette qui atteint 2,2 Mds€ au premier semestre 2025¹, soit une augmentation de +29% par rapport à 2024. Dans un marché à deux vitesses, le rendement moyen ressort à 4,72% mais avec beaucoup de véhicules qui offrent des rendements supérieurs à 5% voir 6% pour les SCPI les plus récentes.

Dans un monde post-inflation où le Livret A ne rapporte plus que 1,7%, les Français, qui enregistrent un des taux d'épargne les plus élevés d'Europe (18,8% du revenu disponible brut des ménages au TI 2025 selon l'Insee), recherchent une meilleure performance pour assurer leurs vieux jours.

« Nous entrons dans une phase de normalisation bénéfique, où la pierre-papier retrouve son rôle d'actif de rendement régulier et de rempart naturel contre l'inflation », analyse Frédéric Augusto.

D'autant plus que les SCPI sont par nature un placement de long terme. Leur performance s'apprécie sur la durée, car elles suivent les cycles immobiliers et ont besoin de temps pour exprimer tout leur potentiel. Elles ne doivent donc pas être envisagées comme un produit spéculatif ou à visée court terme, mais comme un socle patrimonial stable et générateur de revenus récurrents.

Préparer l'avenir, transmettre, optimiser : la réponse combinée des SCPI

Dans un environnement économique et fiscal en constante mutation, les SCPI s'imposent comme une réponse concrète et lisible aux grands défis patrimoniaux des épargnants français :

- **Préparer sa retraite** : en se constituant un complément de revenus stable et pérenne soit en finançant l'acquisition des SCPI (pour lisser son effort d'épargne et construire progressivement un patrimoine immobilier tout en bénéficiant du levier du crédit) soit grâce à l'investissement en nue-propriété (qui permet de bénéficier d'une décote attractive à l'achat, d'échapper à la fiscalité pendant la phase d'épargne pour retrouver à l'issue de la période de démembrement, la pleine propriété et la pleine jouissance des revenus),
- **Optimiser sa fiscalité** en bénéficiant de la fiscalité plus attractive les SCPI offrent plusieurs leviers
 - o Les SCPI investies à l'étranger bénéficient des conventions fiscales internationales, limitant la double imposition,
 - o Les SCPI logées dans un contrat d'assurance-vie profitent d'un cadre fiscal avantageux à la fois sur les revenus et sur la transmission.

¹ Source ASPIM

- **Anticiper et faciliter la transmission de son patrimoine** : la donation progressive de parts de SCPI offre une solution souple, fractionnable et fiscalement maîtrisée. Elle permet de diversifier le patrimoine transmis sans recourir à une indivision complexe ni à la cession d'actifs immobiliers.

Sélection, diversification, rigueur : les clés d'une stratégie réussie

Le marché des SCPI reste aujourd'hui très hétérogène et toutes les SCPI ne se valent pas. Une sélection experte, rigoureuse et une vraie démarche d'allocation SCPI sont primordiales. Ainsi, l'accompagnement par un professionnel prend tout son sens comme garde-fous contre certains risques à éviter. Ce conseil permet une analyse fine des stratégies de gestion des sociétés, de la qualité et de la granularité des actifs, de la dynamique de collecte ou encore du rapport entre prix de souscription et valeur de réalisation.

La diversification est également l'un des fondamentaux, que ce soit en combinant SCPI récentes ou historiques, ou différentes sociétés de gestion, ou encore différentes thématiques dans les actifs concernés par les portefeuilles.

« Les SCPI ne sont ni une redécouverte ni un produit de niche : elles constituent, depuis toujours, un pilier structurant d'une stratégie patrimoniale solide. À condition d'adopter un horizon de placement long terme et de procéder à une sélection rigoureuse, elles offrent une réponse efficace aux grands enjeux des épargnants : générer des revenus complémentaires, préparer la retraite, transmettre dans de bonnes conditions ou protéger son épargne face à l'inflation », conclut Philippe Lauzeral, Directeur Général de Finzzle groupe.

À propos de Finzzle groupe

Finzzle groupe, créé en 1992, intervient dans le secteur du conseil en constitution de patrimoine en sa qualité d'acteur global, grâce à son modèle de distribution original et pluridisciplinaire. Depuis 1992, Finzzle groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches.

Les sociétés de la marque Stellium assurent la distribution de solutions patrimoniales : assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement. **Le pôle de solutions patrimoniales** affiche une croissance continue depuis 5 ans, avec en **2024** :

- un **encours** conseillé de **2 150 M€**,
- **1 102M€ de collecte** en placement,
- **856** actes en investissement locatif,
- **140 M€** de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Un pôle réseau (Prodemial) fédère et anime **3 300 consultants indépendants, habilités** et présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **170 000 investisseurs**. Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau, un centre de formation interne au groupe propose un catalogue de formations qualifiantes et a dispensé 12 000 formations habilitantes et continues en 2024.

Pour compléter leur gamme de solutions et services, **Colosséum Invest**, propose des investissements et de la rénovation de logements anciens transformés en colocations ou monolocations sur tout le territoire. Il assure la gestion de plus de 5 000 chambres en gestion.