

La pierre, sans les murs à porter.

SCPI — ÉDITION 2026

Une Société Civile de Placement Immobilier collecte l'épargne de milliers d'associés pour acheter et gérer un patrimoine locatif. Vous en détenez une fraction, vous en percevez les loyers nets de charges — sans gérer un seul locataire.

Document publicitaire non contractuel. Placement comportant un risque de perte en capital et de liquidité.



Trois années d'ajustement, puis une stabilisation.

Après la correction de 2022-2024, le marché se redresse lentement. Les revenus distribués progressent pour la troisième année consécutive ; le prix des parts, lui, recule encore en moyenne. Les deux mouvements coexistent — c'est exactement ce qu'il faut comprendre avant d'investir.

89 Md€	232	4,91 %
Capitalisation des SCPI françaises	SCPI recensées, gérées par 55 sociétés de gestion	Taux de distribution moyen 2025, pondéré par la capitalisation
+1,46 %	-3,45 %	4,6 Md€
Performance globale : distribution et variation du prix de part	Évolution moyenne du prix de part sur l'année	Collecte nette, en hausse de 29 % sur un an

CE QUE LA MOYENNE MASQUE

Un taux moyen ne s'achète pas. En 2025, la moitié des SCPI ont maintenu ou relevé leur dividende, l'autre moitié l'a réduit de 10 % en moyenne.

PERFORMANCE GLOBALE 2025, PAR STRATÉGIE

SCPI diversifiées	+6,3 %
SCPI santé et éducation	-1,3 %
SCPI résidentielles	-4,5 %

À LIRE AVANT TOUT

Quatre réalités qu'une plaquette oublie.

Ni le capital ni le revenu ne sont garantis

Le prix de la part est révisé chaque année à partir d'expertises indépendantes. Entre 2023 et 2025, plusieurs SCPI de bureaux ont vu le leur reculer de 10 à 20 %.

La liquidité n'est pas garantie

Une SCPI à capital variable ne rachète vos parts que si de nouvelles souscriptions arrivent. Au premier trimestre 2026, 2,44 Md€ de parts attendaient un acheteur, soit 2,7 % du marché.

L'horizon est long

Dix ans au minimum, davantage si l'investissement est financé à crédit. En deçà, les frais d'entrée n'auront pas été absorbés par les revenus.

Le coût d'entrée se paie à la sortie

La valeur de retrait, celle que vous récupéreriez, est inférieure au prix payé du montant de la commission de souscription — souvent 8 à 12 %, nulle sur certaines SCPI récentes qui la reportent.

SCPI — ORNANO GESTION PRIVÉE03





CE QUE LA MUTUALISATION OUVRE

Bureaux, commerces, santé, logistique : des marchés fermés à l'investisseur particulier, et qui représentent aujourd'hui l'essentiel des 89 milliards d'euros gérés par les SCPI françaises.

Qui fait quoi, et qui contrôle qui.



Vous détenez des parts de la société civile, pas un immeuble identifié. Les revenus sont versés le plus souvent chaque trimestre, après déduction des charges, des travaux, de la taxe foncière et de la commission de gestion de la société de gestion — prélevée sur les loyers encaissés, le plus souvent de l'ordre de 10 à 14 % hors taxes.

SIX RAISONS D'Y VENIR

- 01 Un ticket d'entrée modeste.** Quelques centaines à quelques milliers d'euros, là où un immeuble de bureaux se compte en millions.
- 02 La mutualisation du risque locatif.** Des dizaines de locataires, plusieurs secteurs, souvent plusieurs pays.
- 03 Aucune gestion.** Baux, travaux, contentieux : tout est assuré par la société de gestion.
- 04 L'accès à l'immobilier professionnel.** Des marchés fermés à l'investisseur particulier en direct.
- 05 Un actif divisible.** On transmet ou l'on démembre des parts, pas des étages.
- 06 De la transparence.** Rapport annuel, bulletins trimestriels, document d'informations clés.

Le bon montage dépend de ce que vous cherchez.

Le choix de la SCPI compte. Le mode de détention compte tout autant : à situation identique, il change le revenu perçu, l'impôt supporté et la liquidité de l'investissement.

MONTAGE	POUR QUI	CE QUE VOUS GAGNEZ	CE QUE VOUS ACCEPTEZ
Au comptant	Besoin de revenus complémentaires immédiats	Des revenus trimestriels, après un délai de jouissance de 3 à 6 mois	Une fiscalité immédiate au barème, majorée de 17,2 % de prélèvements sociaux
À crédit	Capacité d'endettement, horizon 15-20 ans	Un capital constitué avec un effort d'épargne partiel ; intérêts et assurance déductibles	Un effort mensuel réel et aucune garantie sur la valeur des parts au terme
En nue-propriété	Forte imposition, IFI, aucun besoin de revenus	Une décote à l'achat, aucune fiscalité pendant le démembrement, hors assiette IFI	Zéro revenu pendant toute la durée, et une revente très difficile avant le terme
Dans un contrat d'assurance-vie	Recherche de souplesse et de liquidité	La liquidité assurée par la compagnie, la fiscalité de l'assurance-vie, des frais d'entrée réduits	Une distribution partielle des loyers et un choix limité au catalogue de l'assureur

NUE-PROPRIÉTÉ : CLÉS INDICATIVES

DÉMEMBREMENT	NUE-PROPRIÉTÉ	DÉCOTE
5 ans	80 – 86 %	14 – 20 %
10 ans	68 – 77 %	23 – 32 %
15 ans	60 – 68 %	32 – 40 %

UN MOT SUR LES SCPI EUROPÉENNES

Une SCPI investie hors de France fait supporter à ses associés une fiscalité plus douce : les loyers de source étrangère ne supportent en règle générale pas de prélèvements sociaux, et bénéficient, selon la convention applicable, d'un crédit d'impôt ou du mécanisme du taux effectif. L'écart de rendement net peut dépasser un point.

L'effet de levier existe encore. Il est plus mince.

Avec des taux autour de 3,3 à 3,5 % sur 20 ans et une distribution moyenne de 4,91 %, l'écart reste positif — mais il ne suffit plus à autofinancer l'opération. Le crédit se justifie pour ce qu'il est : un moyen de se constituer un capital avec un effort d'épargne réduit.

EXEMPLE — CRÉDIT AMORTISSABLE SUR 20 ANS

Montant investi, emprunté à 100 % 100 000 €

Loyer trimestriel, ramené au mois + 409 €

Mensualité, assurance comprise – 600 €

Impôt la 1^{re} année, mensualisé – 48 €

Effort d'épargne, 1^{re} année 239 €

Effort la dernière année, l'impôt croissant à mesure que les intérêts diminuent ≈ 370 €

Au terme, vous détenez 100 000 € de parts pour un effort cumulé d'environ 71 000 €. Leur valeur dépendra du marché immobilier de 2046 : elle n'est ni connue, ni garantie.
Hypothèses : taux 3,40 % + assurance 0,30 %, distribution constante, tranche marginale 30 %, prélèvements sociaux 17,2 %, SCPI française.
Simulation indicative.

CE QUE LE CRÉDIT APORTE

- Investir sans mobiliser l'épargne existante, donc sans arbitrer un contrat en place.
- Diversifier sur plusieurs SCPI et plusieurs sociétés de gestion avec un seul prêt.
- Déduire des revenus fonciers les intérêts, l'assurance emprunteur et les frais de dossier.
- Adosser à l'emprunt une garantie décès qui, elle, sécurise la transmission.

CE QU'IL FAUT ACCEPTER

- Peu de banques financent les SCPI, et rarement à 100 % : le dossier se prépare et se négocie.
- L'effort d'épargne croît d'année en année, la part déductible d'intérêts diminuant.
- Une baisse durable de la distribution pèse sur toute la durée du prêt.

Amortissable ou *in fine* ? Dans la très grande majorité des cas, l'amortissable s'impose. Le prêt *in fine*, qui suppose de nantir un contrat d'assurance-vie, ne garde d'intérêt que pour une tranche marginale de 41 ou 45 % disposant déjà du capital à nantir.

Un revenu foncier, avec ses règles propres.

Les revenus

Les loyers d'une SCPI française sont imposés comme des revenus fonciers : barème progressif à votre tranche marginale, plus 17,2 % de prélèvements sociaux. Un contribuable à 30 % supporte donc 47,2 %.

La hausse de CSG votée pour 2026 ne concerne pas les revenus fonciers, qui restent à 17,2 % — quand les revenus financiers passent à 18,6 %. La quote-part de produits financiers de la SCPI, elle, relève du prélèvement forfaitaire unique, porté à 31,4 %.

La revente des parts

Régime des plus-values immobilières : 19 % d'impôt et 17,2 % de prélèvements sociaux, avec les abattements pour durée de détention. Exonération totale au bout de 22 ans pour l'impôt, 30 ans pour les prélèvements sociaux.

L'IFI

Les parts détenues en pleine propriété entrent dans l'assiette, à hauteur de la fraction immobilière communiquée chaque année. En nue-propriété temporaire, elles n'y entrent pas : c'est l'usufruitier qui les déclare.

SCPI — ORNANO GESTION PRIVÉE08

TROIS QUESTIONS À TRANCHER AVANT DE SOUSCRIRE

- 01 **De quoi avez-vous besoin ?** D'un revenu aujourd'hui, d'un capital dans quinze ans, ou d'une réduction d'assiette taxable. Les trois réponses conduisent à trois montages différents.
- 02 **Sur quel horizon ?** En dessous de dix ans, les frais d'entrée n'auront pas été absorbés.
- 03 **Quelle est votre tranche marginale ?** À 41 %, une SCPI française détenue en direct ne laisse qu'un peu plus de la moitié du loyer. Une SCPI européenne, une détention en nue-propriété ou un contrat d'assurance-vie changent l'équation.



LE MOT DU DIRIGEANT



« Choisir une SCPI, c'est choisir une équipe de gestion, une stratégie et un moment de cycle. Les trois comptent autant que le rendement affiché. »

Christophe Braincourt

Dirigeant & conseiller privé

Le taux de distribution se lit sur une plaquette. La qualité du patrimoine, le taux d'occupation réel, l'échéancier des baux, l'endettement du fonds, la politique de provisions et l'état de la collecte se lisent ailleurs — dans les rapports annuels, les bulletins trimestriels et les échanges directs avec les sociétés de gestion.

Depuis 2005, Ornano Gestion Privée n'est adossée à aucune banque ni compagnie d'assurance. Aucun fonds maison à placer : nous sélectionnons librement, sur l'ensemble du marché, et nous vous disons franchement quand une SCPI ne convient pas à votre situation — ou quand ce n'est pas le bon moment.

Une souscription est précédée, dans notre cabinet, d'un diagnostic patrimonial écrit, d'une lettre de mission et de la remise des documents réglementaires de chaque fonds retenu. C'est un peu de formalisme. C'est surtout votre protection.

NOS PARTENAIRES EN IMMOBILIER COLLECTIF

Corum · Perial · Peref Gestion · Sofidy · Primonial REIM · La Française · Atland Voisin · Amundi Immobilier

Sélection revue chaque année, sans exclusivité.



22, rue de l'Arcade — 75008 Paris
01 70 99 26 82 · contact@ornano-gp.fr
www.ornano-gp.fr

SARL Ornano Gestion Privée — capital 167 000 € — RCS Paris B 484 145 891 — NAF 6622Z — 22, rue de l'Arcade, 75008 Paris. Courtier d'assurance (COA) et Conseiller en Investissements Financiers (CIF), conseil non indépendant au sens de l'article 325-5 du Règlement général de l'AMF. ORIAS n° 07 005 125 (www.orias.fr), adhérent ANACOFI-CIF et ANACOFI Courtage, association agréée par l'AMF. Activité de CIF contrôlée par l'AMF, 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; activité de courtage contrôlée par l'ACPR, 4 place de Budapest, 75436 Paris cedex 09. RC professionnelle et garantie financière : MSIG Europe SE, contrat n° 2013PCA122.

Document publicitaire non contractuel, à jour au 27 juillet 2026, établi à des fins d'information générale. Il ne constitue ni un conseil en investissement, ni une recommandation personnalisée, ni une offre de souscription. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prenez connaissance des documents réglementaires du produit concerné. Fiscalité en vigueur au 1^{er} juillet 2026, susceptible d'évolution.