

GUIDE GRATUIT · ÉDITION OCTOBRE 2026

SCPI : le guide pour investir sans se tromper

Fonctionnement, rendement, frais, liquidité, fiscalité 2026 : les
repères pour décider en connaissance de cause

Gestion de patrimoine · Blagnac (Toulouse)

Avant de commencer

Les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) permettent de devenir associé d'un patrimoine immobilier professionnel ou résidentiel avec quelques centaines ou milliers d'euros, sans gérer de locataires ni de travaux. Fin 2025, elles représentaient environ 90 milliards d'euros d'épargne investie en France.

Mais une SCPI n'est ni un livret ni un placement garanti. Les années 2023 à 2025 l'ont rappelé : plusieurs SCPI ont baissé leur prix de part, parfois de plus de 20 %, et certains associés attendent encore de pouvoir revendre leurs parts.

Ce guide a un objectif simple : vous donner les repères pour comprendre ce que vous achetez, lire correctement les chiffres affichés, mesurer les frais, la fiscalité et les risques, et poser les bonnes questions avant de signer. Il ne recommande aucune SCPI en particulier.

Les chiffres fiscaux sont ceux en vigueur au 13 octobre 2026. Ils peuvent évoluer : vérifiez-les au moment de votre décision.

Sommaire

1. Comment fonctionne une SCPI
2. Les différents types de SCPI
3. Lire le rendement : TD, PGA et TRI
4. Les frais : ce que vous payez vraiment
5. Prix de part, valeurs de référence et délai de jouissance
6. Liquidité : revendre n'est jamais garanti
7. Fiscalité 2026 des SCPI détenues en direct
8. Les modes de détention : comptant, crédit, démembrement...
9. Les risques à connaître avant d'investir
10. Exemple chiffré : 20 000 € au comptant sur 10 ans
11. Les erreurs fréquentes à éviter
12. Checklist : 10 questions à vous poser avant de souscrire
13. Comment Ovalie Consulting vous accompagne

1. Comment fonctionne une SCPI

Une SCPI est une société qui collecte l'épargne de nombreux investisseurs, appelés **associés**, pour acheter et gérer un parc immobilier. Elle est gérée par une **société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF**, qui sélectionne les immeubles, signe les baux, encaisse les loyers et réalise les travaux.

En contrepartie de votre souscription, vous recevez des **parts**. Chaque part vous donne droit à une quote-part des revenus distribués, généralement versés chaque trimestre ou chaque mois, et à une quote-part de la valeur du patrimoine.

1. Vous souscrivez des parts au prix fixé par la société de gestion (frais de souscription inclus).
2. La SCPI investit l'argent collecté dans des immeubles (bureaux, commerces, santé, logistique, logements, hôtels...).
3. Les locataires paient des loyers à la SCPI.
4. La SCPI déduit ses charges et ses frais de gestion, puis distribue l'essentiel du résultat aux associés.
5. Pour sortir, vous demandez le retrait (ou la vente) de vos parts. L'opération dépend de l'existence d'acheteurs ou de nouveaux souscripteurs.



SCPI à capital variable ou à capital fixe

La plupart des SCPI sont à capital variable : le capital augmente avec les souscriptions et diminue avec les retraits, et le prix de part est fixé par la société de gestion. Dans une SCPI à capital fixe, les parts s'échangent sur un marché secondaire organisé par la société de gestion, où le prix résulte de la rencontre entre offres et demandes.

Trois documents encadrent chaque SCPI et doivent être lus avant toute souscription : le **document d'informations clés (DIC)**, qui résume risques, frais et scénarios ; la **note d'information**, visée par l'AMF ; et les **statuts**. Les bulletins trimestriels et le rapport annuel permettent ensuite de suivre la vie de la SCPI.

2. Les différents types de SCPI

Les SCPI se distinguent par leur objectif, leur stratégie immobilière et leur zone géographique. Ces critères déterminent le niveau de revenus potentiels, le risque et la fiscalité.

Type	Objectif	Points d'attention
SCPI de rendement	Distribuer des revenus réguliers	Revenus non garantis, dépendants des loyers et du taux d'occupation
SCPI fiscales (déficit foncier, Malraux, dispositifs logement)	Réduire l'impôt sous conditions	Rendement souvent faible, durée de détention longue, revente difficile
SCPI de capitalisation / valorisation	Faire progresser la valeur des parts	Peu ou pas de revenus, résultat très dépendant du marché
SCPI européennes ou internationales	Diversifier hors de France	Fiscalité étrangère, risque de change éventuel hors zone euro

On classe aussi les SCPI par **typologie d'actifs** :

- **Bureaux** : historiquement majoritaires, ils ont été les plus touchés par la correction 2023-2025 (télétravail, normes énergétiques, hausse des taux).
- **Commerces** : sensibles à la santé des enseignes et à l'emplacement.
- **Santé et éducation** : baux souvent longs, mais exploitants spécialisés.
- **Logistique et locaux d'activité** : portés par le commerce en ligne, mais marché cyclique.
- **Résidentiel** : demande locative solide, mais rendement généralement plus faible.
- **Diversifiées** : plusieurs typologies et plusieurs pays pour répartir les risques.



SCPI fiscales : prudence

L'AMF appelle régulièrement à la vigilance sur les SCPI fiscales. L'avantage fiscal ne doit jamais être le seul critère : il faut accepter une durée de détention longue, une liquidité réduite et un résultat final incertain.

3. Lire le rendement : TD, PGA et TRI

Depuis 2022, les sociétés de gestion présentent leurs performances selon des indicateurs harmonisés, définis par l'ASPIM (association professionnelle des gérants) en lien avec l'AMF. Trois chiffres sont essentiels, et aucun ne suffit seul.

Indicateur	Ce qu'il mesure	Ce qu'il ne dit pas
Taux de distribution (TD)	Dividende brut versé au titre de l'année, rapporté au prix de souscription au 1er janvier	L'évolution du prix de part, les frais d'entrée, votre fiscalité
Performance globale annuelle (PGA)	TD de l'année + variation du prix de part sur l'année	La performance sur toute votre durée de détention
Taux de rendement interne (TRI)	Rendement annualisé sur 5, 10, 15 ou 20 ans : prix payé, revenus perçus et valeur de retrait finale	La performance future

Le **taux de distribution** est calculé avant fiscalité française, mais il inclut les impôts étrangers payés par la SCPI pour le compte des associés. Il peut aussi intégrer des distributions exceptionnelles (prélèvements sur réserves ou plus-values de cession). Un TD élevé n'est donc pas forcément récurrent : regardez la part issue du résultat courant.

La **performance globale annuelle** est l'indicateur le plus honnête sur une année : selon l'ASPIM, elle représente la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat. Une SCPI qui distribue 6 % mais baisse son prix de 10 % affiche une PGA de -4 %.



Le marché en chiffres (source ASPIM)

Taux de distribution moyen des SCPI : 4,52 % en 2023, 4,72 % en 2024 et 4,92 % en 2025. Sur la même période, le prix de part moyen a reculé d'environ 4,9 % en 2023 et 4,5 % en 2024. En 2025, la performance globale annuelle moyenne ressort à environ 1,5 %. Ces moyennes masquent de fortes différences d'une SCPI à l'autre.

D'autres indicateurs complètent l'analyse :

- **Taux d'occupation financier (TOF)** : part des loyers effectivement facturés par rapport aux loyers potentiels. Un TOF qui baisse durablement est un signal d'alerte.
- **Report à nouveau** : réserve de revenus non distribués, qui peut lisser les distributions futures.
- **Endettement** : un recours modéré au crédit peut doper le rendement, mais augmente le risque.
- **Durée moyenne des baux restant à courir (WALB/WALT)** : elle renseigne sur la visibilité des loyers.
- **Collecte et retraits** : une collecte qui se tarit alors que les retraits augmentent fragilise la liquidité.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Un taux de distribution passé n'est ni un engagement ni une garantie. Méfiez-vous de tout discours présentant une SCPI comme « sûre » ou « garantie ».

4. Les frais : ce que vous payez vraiment

Les frais d'une SCPI sont souvent sous-estimés. Ils pèsent fortement sur la performance, surtout si vous revendez tôt. Leur détail figure dans la note d'information et le DIC.

Frais	Fourchette courante	Ce qu'il faut comprendre
Commission de souscription	Souvent 5 % à 12 % du prix de part	Incluse dans le prix payé : elle crée un écart immédiat entre prix de souscription et valeur de retrait
Commission de gestion	De l'ordre de 10 % à 15 % TTC des loyers encaissés	Prélevée par la société de gestion avant distribution
Commission sur arbitrages	Pourcentage du prix de vente ou d'achat des immeubles	Rémunère les cessions et réinvestissements
Commission de suivi des travaux	Pourcentage des travaux réalisés	Variable selon la SCPI
Frais de cession ou de retrait	Forfait ou pourcentage, parfois dégressif	Certaines SCPI « sans frais d'entrée » appliquent une commission en cas de sortie anticipée

Conséquence pratique : avec 10 % de frais de souscription, 10 000 € investis ne représentent que 9 000 € de valeur de retrait le jour même. Il faut donc plusieurs années de revenus pour simplement « rembourser » ces frais. C'est la raison principale d'une durée de placement recommandée longue, en général au moins 8 à 10 ans selon les SCPI (elle est indiquée dans le DIC).



SCPI sans frais d'entrée : bien lire les conditions

Une SCPI sans commission de souscription n'est pas forcément moins chère : vérifiez la commission de gestion, les frais d'acquisition des immeubles et la pénalité éventuelle en cas de retrait dans les premières années. Comparez toujours le coût total sur votre durée de détention.

5. Prix de part, valeurs de référence et délai de jouissance

Plusieurs valeurs coexistent pour une même part de SCPI. Il est essentiel de les distinguer.

Valeur	Définition	Utilité
Prix de souscription	Prix payé par le nouvel associé, frais inclus	Base du calcul du taux de distribution
Valeur de retrait	Prix de souscription diminué de la commission de souscription	Somme que vous recevez en cas de retrait compensé
Valeur de réalisation	Valeur des immeubles (expertises) + autres actifs - dettes	Mesure la valeur « liquidative » du patrimoine
Valeur de reconstitution	Valeur de réalisation + frais pour reconstituer le patrimoine	Sert à encadrer le prix de souscription

Pour une SCPI à capital variable, le prix de souscription doit rester proche de la valeur de reconstitution : la réglementation prévoit que tout écart de plus de 10 % (à la hausse comme à la baisse) entre ces deux valeurs soit justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF. Lorsque les expertises immobilières baissent, la société de gestion peut donc être amenée à baisser le prix de part. C'est ce qui s'est produit pour de nombreuses SCPI entre 2023 et 2025.



Comparer prix de part et valeur de reconstitution

Un prix de part inférieur à la valeur de reconstitution laisse une marge de sécurité. Un prix supérieur peut annoncer une baisse future si les expertises ne remontent pas. Ces chiffres figurent dans le rapport annuel et souvent dans les bulletins trimestriels.

Le délai de jouissance est la période entre la souscription et le moment où vos parts commencent à produire des revenus. Il va généralement de 1 à 6 mois selon les SCPI. Pendant cette période, votre argent est investi mais ne rapporte rien : avec un délai de 6 mois, vous perdez la moitié des revenus de la première année. C'est particulièrement important en cas de financement à crédit, car les mensualités commencent souvent avant les premiers revenus.

6. Liquidité : revendre n'est jamais garanti

Comme le rappelle l'AMF, les parts de SCPI ne se revendent pas facilement. La société de gestion ne garantit ni la revente ni le prix.

- **SCPI à capital variable** : votre demande de retrait n'est exécutée que si de nouveaux souscripteurs se présentent. Sinon, elle reste en file d'attente. Certaines SCPI disposent d'un fonds de remboursement, mais celui-ci est limité et son prix peut être inférieur à la valeur de retrait.
- **SCPI à capital fixe** : vos parts sont proposées sur le marché secondaire. Le prix dépend de l'offre et de la demande et peut être nettement inférieur à votre prix d'achat.
- **Cession de gré à gré** : possible, mais il faut trouver soi-même un acheteur et accomplir les formalités (droits d'enregistrement).



2023-2025 : la liquidité mise à l'épreuve

Avec la hausse des taux et la crise des bureaux, la collecte a fortement ralenti et les demandes de retrait non compensées se sont accumulées. Selon l'ASPIIM, la valeur des parts en attente de retrait atteignait 2,38 milliards d'euros au 30 septembre 2025, soit 2,7 % de la capitalisation du marché, et environ 2,8 milliards d'euros fin 2025 (3,1 %). Ces retraits sont concentrés sur un petit nombre de SCPI, principalement exposées aux bureaux. Plusieurs SCPI ont baissé leur prix de part de plus de 15 %, et certaines de près de 40 % en un an.

Pour une SCPI à capital variable, lorsque des retraits non compensés s'accumulent, la société de gestion peut prendre plusieurs mesures : baisse du prix de part, vente d'immeubles pour alimenter le fonds de remboursement, suspension de la variabilité du capital et passage à un marché par

confrontation des ordres. Ces mesures peuvent être décidées en assemblée générale et doivent être communiquées aux associés.

Ce qu'il faut en retenir : n'investissez en SCPI que des sommes dont vous n'aurez pas besoin pendant au moins 8 à 10 ans, gardez une épargne de précaution disponible à côté, et surveillez la file d'attente de retrait de la SCPI avant d'y entrer (elle figure dans le bulletin trimestriel).

7. Fiscalité 2026 des SCPI détenues en direct

Lorsque vous détenez des parts en direct (personne physique), la SCPI est fiscalement « transparente » : vous êtes imposé sur votre quote-part du résultat de la SCPI, **que ce résultat soit distribué ou non**. Le revenu imposable n'est donc pas exactement égal au dividende perçu. La société de gestion vous adresse chaque année les montants à déclarer.

Nature du revenu	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux 2026
Loyers d'immeubles situés en France (revenus fonciers)	Barème progressif (votre tranche marginale)	17,2 % (CSG 9,2 % inchangée pour les revenus fonciers)
Produits financiers (placement de la trésorerie)	Prélèvement forfaitaire de 12,8 % ou option pour le barème	18,6 % depuis le 1er janvier 2026
Plus-values de cession d'immeubles ou de parts	19 %, avec abattements pour durée de détention	17,2 %, avec abattements pour durée de détention
Loyers d'immeubles situés à l'étranger	Imposés dans le pays de l'immeuble ; traitement en France selon la convention fiscale	En règle générale pas de prélèvements sociaux en France (à vérifier selon le pays)



Hausse de la CSG en 2026 : les revenus fonciers épargnés

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 (loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025) a porté la CSG sur les revenus du patrimoine et les produits de placement de 9,2 % à 10,6 %, soit 18,6 % de prélèvements sociaux au total. Les revenus fonciers et les plus-values immobilières restent soumis à 17,2 %. Les produits financiers distribués par une SCPI, eux, supportent désormais 18,6 %.

Micro-foncier ou régime réel ? Le micro-foncier (abattement forfaitaire de 30 %) s'applique si vos revenus fonciers bruts ne dépassent pas 15 000 € par an. Mais pour les porteurs de parts de SCPI, il n'est possible que si vous êtes **aussi propriétaire d'au moins un bien loué nu en direct**. Si vous ne détenez que des SCPI, vous déclarez directement votre quote-part de revenu net sur la déclaration n° 2042 (régime réel).

Déficit foncier : au régime réel, les intérêts d'emprunt et certaines charges sont déductibles. Le déficit foncier hors intérêts d'emprunt s'impute sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an (plafond

relevé à 21 400 € pour certains travaux de rénovation énergétique, prorogé jusqu'au 31 décembre 2027). La part du déficit liée aux intérêts ne s'impute que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Revenus de source étrangère : les loyers d'immeubles situés dans un autre pays européen sont en principe imposés dans ce pays, l'impôt étant souvent payé directement par la SCPI. Pour éviter une double imposition, les conventions fiscales prévoient en France soit la méthode du **taux effectif** (le revenu étranger est exonéré, mais pris en compte pour calculer le taux applicable à vos autres revenus), soit un **crédit d'impôt** égal à l'impôt français. Pour un contribuable fortement imposé, cette fiscalité est souvent plus favorable que celle des revenus fonciers français. Le traitement exact dépend du pays : la société de gestion fournit le détail.

Plus-values : à la revente des parts, la plus-value relève du régime des plus-values immobilières. L'exonération est totale après **22 ans** de détention pour l'impôt sur le revenu et après **30 ans** pour les prélèvements sociaux. Une taxe supplémentaire s'applique aux plus-values imposables supérieures à 50 000 €.

IFI : les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière, dû si votre patrimoine immobilier net taxable dépasse 1 300 000 € au 1er janvier, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'immeubles. La société de gestion communique chaque année la valeur à retenir par part. Les dettes contractées pour acquérir les parts sont déductibles, sous conditions.

8. Les modes de détention : comptant, crédit, démembrement...

La même SCPI peut être détenue de plusieurs façons. Le bon choix dépend de votre objectif (revenus immédiats, constitution d'un capital, transmission), de votre fiscalité et de votre horizon.

Mode	Pour qui ?	Avantages	Limites
Comptant (direct)	Recherche de revenus complémentaires	Simplicité, revenus après le délai de jouissance	Revenus fonciers français fortement taxés pour les TMI élevées
Crédit	Actifs avec capacité d'emprunt	Effet de levier, intérêts déductibles des revenus fonciers français	Le crédit amplifie gains et pertes ; mensualités dues quoi qu'il arrive
Nue-propriété	Constitution d'un capital, pas besoin de revenus	Prix décoté, pas de revenus imposables, hors IFI en principe	Aucun revenu, parts peu liquides, décote non garantie
Assurance vie	Épargnant souhaitant une enveloppe unique	Fiscalité de l'assurance vie, transmission	Choix de SCPI limité, frais du contrat, revenus parfois partiellement reversés
PER	Préparation de la retraite	Versements déductibles sous plafond	Épargne bloquée jusqu'à la retraite (sauf cas de déblocage)
SCI à l'IS	Investisseurs fortement imposés, stratégie de capitalisation	Revenus taxés à l'IS (15 % puis 25 %)	Double imposition à la sortie, coûts de fonctionnement, complexité

Le crédit : les revenus de la SCPI couvrent en partie les mensualités et vous financez la différence par un effort d'épargne. Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers de source française (pas des revenus étrangers). Mais si les revenus baissent ou si le prix de part recule, vous devez rembourser le prêt quoi qu'il arrive. À réserver à des situations financières solides, avec une assurance emprunteur adaptée.

Le démembrement (nue-propriété) : vous achetez la nue-propriété des parts pour une durée fixée (souvent 3 à 20 ans), tandis qu'un usufruitier (souvent une société ou un investisseur institutionnel) perçoit les revenus. Au terme, vous récupérez automatiquement la pleine propriété, sans frais ni fiscalité. Pendant la durée du démembrement, vous ne percevez aucun revenu et n'êtes donc pas imposé. Pour l'IFI, l'usufruitier est en principe imposable sur la valeur en pleine propriété (article 968 du CGI), et le nu-propriétaire n'a rien à déclarer.



Nue-propriété : la décote n'est pas un rendement garanti

La décote dépend fortement de la durée du démembrement : à titre indicatif, de l'ordre de 13 % pour 3 ans à 45 % pour 20 ans. La clé de répartition réelle est fixée au cas par cas et n'est connue qu'au moment de la souscription. Surtout, la décote ne rémunère que les revenus auxquels vous renoncez : si le prix de part baisse pendant le démembrement, votre gain peut être réduit, voire négatif. La revente de la nue-propriété avant le terme est très difficile. L'AMF a d'ailleurs contrôlé la commercialisation des SCPI en démembrement et rappelé l'exigence d'une information claire sur ces risques.

Assurance vie et PER : la SCPI devient une unité de compte. Les revenus sont capitalisés dans le contrat et soumis à la fiscalité de l'enveloppe. Attention : la liquidité dépend des conditions de l'assureur, qui peut limiter les arbitrages ou les rachats en cas de tension, et la valeur reste soumise aux variations du marché immobilier.

SCI à l'IS : les revenus sont soumis à l'impôt sur les sociétés et non au barème de l'impôt sur le revenu, sans prélèvements sociaux au niveau de la société. Mais les sommes distribuées aux associés sont taxées une seconde fois comme des dividendes (prélèvement forfaitaire unique de 31,4 % en 2026 : 12,8 % d'impôt et 18,6 % de prélèvements sociaux). Cette structure n'a de sens que pour une stratégie de capitalisation de long terme et doit être étudiée avec un professionnel.

9. Les risques à connaître avant d'investir

Le DIC de chaque SCPI indique un indicateur synthétique de risque (de 1 à 7). Au-delà de ce chiffre, voici les risques à comprendre :

- **Risque de perte en capital** : le capital n'est pas garanti. La valeur des parts suit celle des immeubles et peut baisser, comme entre 2023 et 2025.
- **Risque sur les revenus** : les loyers dépendent des locataires, du taux d'occupation et de la conjoncture. Les distributions peuvent baisser ou être suspendues.
- **Risque de liquidité** : la revente n'est pas garantie et peut prendre plusieurs mois, voire davantage, et se faire à un prix inférieur.
- **Risque de marché immobilier** : hausse des taux, évolution des usages (télétravail, commerce en ligne), obsolescence énergétique.
- **Risque lié à l'endettement** : une SCPI endettée amplifie les variations de valeur.
- **Risque de change** : pour les immeubles situés hors de la zone euro.
- **Risque fiscal et réglementaire** : les règles fiscales peuvent changer, comme l'a montré la hausse de la CSG en 2026.
- **Risque lié au crédit** : en cas de financement à crédit, vous restez tenu de rembourser même si les revenus ou la valeur des parts baissent.



À retenir

Une SCPI est un placement immobilier de long terme, sans garantie de capital ni de revenus. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. N'investissez qu'une partie de votre patrimoine et seulement des sommes dont vous n'aurez pas besoin avant plusieurs années.

10. Exemple chiffré : 20 000 € au comptant sur 10 ans

Cet exemple est purement pédagogique. Il ne concerne aucune SCPI réelle et repose sur des hypothèses simplifiées et explicites.



Hypothèses

Investissement de 20 000 € au comptant, soit 100 parts à 200 €. Commission de souscription de 10 % : valeur de retrait de 180 € par part, soit 18 000 € dès la souscription. Taux de distribution supposé de 5 % par an (proche de la moyenne du marché en 2025), soit 1 000 € bruts par an, constant pendant 10 ans. Délai de jouissance de 4 mois. Revenus 100 % fonciers de source française, revenu imposable supposé égal au dividende, tranche marginale d'imposition de 30 % + 17,2 % de prélèvements sociaux, soit 47,2 %. Pas de réinvestissement des revenus, pas de frais de sortie, pas d'inflation.

Étape	Calcul	Montant
Revenus bruts année 1	1 000 € × 8/12 (délai de jouissance)	667 €
Revenus nets année 1	667 € - 47,2 %	352 €
Revenus bruts années 2 à 10	1 000 € par an	1 000 €
Revenus nets années 2 à 10	1 000 € - 472 € d'impôt et prélèvements	528 € par an
Total des revenus nets sur 10 ans	352 € + 9 × 528 €	5 104 €

Le résultat final dépend ensuite fortement de l'évolution du prix de part. Voici quatre scénarios :

Évolution du prix de part sur 10 ans	Valeur de retrait au terme	Revenus nets + valeur de retrait	Gain ou perte	Rendement annuel (TRI)
+10 %	19 800 €	24 904 €	+ 4 904 €	environ 2,4 %
Stable	18 000 €	23 104 €	+ 3 104 €	environ 1,6 %
-10 %	16 200 €	21 304 €	+ 1 304 €	environ 0,7 %
-20 %	14 400 €	19 504 €	- 496 €	environ -0,3 %

- Les frais de souscription (2 000 €) représentent deux années complètes de revenus bruts : c'est pourquoi une sortie dans les premières années est presque toujours perdante.
- Après impôt et prélèvements sociaux, un taux de distribution de 5 % devient un revenu net d'environ 2,6 % pour un contribuable à 30 %.
- Une baisse de 20 % du prix de part suffit à effacer dix ans de revenus nets.
- Avec une part de revenus étrangers, une tranche d'imposition plus faible ou une enveloppe différente, le résultat change sensiblement.



Testez vos propres hypothèses

Le simulateur SCPI d'Ovalie Consulting permet de faire varier le montant, la durée, le mode de détention (comptant, crédit, nue-propriété, versements programmés) et votre tranche d'imposition, avec un scénario défavorable, central et favorable.

11. Les erreurs fréquentes à éviter

1. **Choisir uniquement sur le taux de distribution** : un TD élevé peut cacher une baisse du prix de part, des distributions exceptionnelles non récurrentes ou un patrimoine plus risqué. Regardez aussi la PGA et le TRI.
2. **Investir sur un horizon trop court** : avec des frais d'entrée de 8 à 12 %, une revente avant 8 à 10 ans a de fortes chances d'être perdante.
3. **Mettre toute son épargne disponible** : sans épargne de précaution, un besoin imprévu vous obligerait à vendre au mauvais moment, si la revente est possible.
4. **Concentrer sur une seule SCPI** : répartir sur plusieurs SCPI, sociétés de gestion, typologies et zones géographiques limite l'impact d'une difficulté isolée.
5. **Oublier la fiscalité** : un revenu foncier français taxé à 47,2 % (TMI 30 % + 17,2 %) n'a pas le même intérêt qu'un revenu étranger ou qu'une détention en nue-propriété.
6. **Négliger le délai de jouissance** : surtout à crédit, quand les mensualités démarrent avant les premiers revenus.
7. **Acheter en nue-propriété en pensant à un rendement garanti** : la décote n'est pas une garantie de gain si le prix de part baisse.
8. **Ignorer la file d'attente de retrait** : entrer dans une SCPI où les demandes de retrait s'accumulent expose à une baisse de prix ou à un blocage.
9. **S'endetter au-delà de sa capacité** : le crédit doit rester supportable même si les revenus de la SCPI baissent.
10. **Ne pas lire les documents** : DIC, note d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel et rapport annuel sont indispensables.

12. Checklist : 10 questions à vous poser avant de souscrire

Cochez chaque question avant de prendre votre décision. Si vous ne pouvez pas répondre à l'une d'elles, prenez le temps de vous informer ou de vous faire accompagner.

- ☐ Quel est mon objectif : revenus immédiats, constitution d'un capital, préparation de la retraite ou transmission ?
- ☐ Puis-je immobiliser cette somme au moins 8 à 10 ans, en gardant une épargne de précaution disponible à côté ?
- ☐ Quelle part de mon patrimoine total cet investissement représente-t-il ?
- ☐ Ai-je compris les frais totaux (souscription, gestion, sortie) et leur effet sur ma valeur de retrait ?
- ☐ Ai-je regardé le taux de distribution, la performance globale annuelle et le TRI sur plusieurs années, et pas seulement le dernier TD ?
- ☐ Le prix de part est-il cohérent avec la valeur de reconstitution ?

- ☐ Quelle est la situation de liquidité de la SCPI : collecte, demandes de retrait en attente, fonds de remboursement ?
- ☐ Quel est le patrimoine : typologies, localisation, taux d'occupation, durée des baux, endettement ?
- ☐ Quel revenu net vais-je réellement percevoir après impôt, prélèvements sociaux et fiscalité étrangère ? Et quel impact sur mon IFI ?
- ☐ Quel mode de détention est le plus adapté à ma situation : comptant, crédit, nue-propriété, assurance vie, PER ou société ?

13. Comment Ovalie Consulting vous accompagne

Ovalie Consulting est un cabinet de gestion de patrimoine installé à Blagnac, aux portes de Toulouse. Conseiller en investissements financiers enregistré à l'ORIAS et adhérent de l'ANACOFI-CIF, le cabinet travaille avec plusieurs sociétés de gestion de SCPI.

Avant toute recommandation, nous suivons une démarche structurée :

1. **Découverte** : votre situation familiale, professionnelle, patrimoniale et fiscale, vos objectifs et votre horizon.
2. **Profil investisseur** : votre connaissance des placements, votre expérience et votre tolérance au risque, y compris au risque de perte en capital.
3. **Analyse** : comparaison de plusieurs SCPI et de plusieurs modes de détention, en revenu net de fiscalité, avec des scénarios défavorables.
4. **Recommandation écrite** : une déclaration d'adéquation qui explique pourquoi la solution proposée correspond à votre situation, ses risques et ses coûts.
5. **Suivi** : point régulier sur vos SCPI, la fiscalité et l'évolution du marché.

Simulez votre projet, puis parlons-en

Testez gratuitement plusieurs SCPI et plusieurs modes de détention avec notre simulateur, puis réservez un rendez-vous avec Ovalie Consulting à Blagnac ou à distance pour analyser votre situation, vos objectifs et votre tolérance au risque. Contact : 05 62 86 46 80.

Accéder au simulateur SCPI →

<https://www.ovalieconsulting.fr/simulateur-scp/>

Sources

- AMF, « Investir dans une SCPI : ce qu'il faut savoir » (amf-france.org)
- AMF, guide « Tout comprendre des placements collectifs dans l'immobilier » (amf-france.org)
- AMF, synthèse des contrôles SPOT sur la commercialisation des SCPI en démembrement (2024)
- ASPIM, indicateurs de performance des fonds immobiliers 2025 (aspim.fr)
- ASPIM, chiffres du marché des SCPI au 3e trimestre 2025 (aspim.fr)
- Service-public.fr, fiche F2329 « Prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et de placements » (mise à jour du 30 juin 2026)
- Service-public.fr, fiche F563 « IFI : personnes et biens concernés » (mise à jour du 6 mars 2026)
- Service-public.fr, fiche F10864 « Plus-value immobilière »
- Impots.gouv.fr, « Principales nouveautés revenus 2025 » (brochure IR 2026)
- Impots.gouv.fr, « Je vends mon bien immobilier, vais-je payer de la plus-value immobilière ? »
- BOFiP, BOI-RFPI-DECLA-10 « Régime micro-foncier »
- BOFiP, BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 « IFI – Biens ou droits démembrés »
- Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025 de financement de la sécurité sociale pour 2026

Document d'information générale à caractère pédagogique et promotionnel, édité par Ovalie Consulting en octobre 2026. Il ne constitue ni un conseil en investissement personnalisé, ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une offre de souscription. Aucune SCPI n'y est recommandée. L'investissement en parts de SCPI est un placement immobilier de long terme, assorti d'un risque de perte en capital : ni le capital, ni les revenus, ni la revente des parts ne sont garantis, et la liquidité peut être limitée. La durée de placement recommandée est généralement d'au moins 8 à 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'exemple chiffré repose sur des hypothèses théoriques et ne préjuge pas de résultats réels. Les informations fiscales correspondent à la réglementation en vigueur au 13 octobre 2026, sont susceptibles d'évoluer et dépendent de la situation de chacun. Avant toute souscription, lisez le document d'informations clés (DIC), la note d'information, les statuts et le dernier rapport annuel de la SCPI, et faites établir un conseil adapté à votre situation. Ovalie Consulting peut être rémunéré par les sociétés de gestion partenaires ; le détail de ces rémunérations est communiqué avant toute souscription. Ovalie Consulting, SAS au capital de 10 000 €, RCS Toulouse 751 841 727, siège social : 227 route de Grenade, 31700 Blagnac. Conseiller en investissements financiers (CIF) enregistré à l'ORIAS sous le n° 12068927 (www.orias.fr), adhérent de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des marchés financiers. Titulaire d'une carte de transaction immobilière délivrée par la CCI de Toulouse. Président : Frédéric Fernandez. Contact : 05 62 86 46 80 – www.ovalieconsulting.fr.