



gestion de  
patrimoine

## SCPI : Le grand tri de 2026

Romane BISTON & Benjamin DECHATRE



# Avant de commencer



## Votre avis est précieux

Un sondage de satisfaction vous sera proposé à la fin — prenez 30 secondes pour nous aider à nous améliorer !



## Posez toutes vos questions

Ce webinaire est aussi le vôtre ! Notez vos questions à tout moment : nous y répondrons en direct à la fin.



## Participez aux sondages

Votre participation rend la session plus interactive et adaptée à vos besoins. Donnez votre avis en quelques clics tout au long du webinaire.



## Ne manquez pas nos prochains rendez-vous

Un webinaire tous les 15 jours pour vous aider à piloter et développer votre patrimoine avec méthode.

# On fait les présentations



## Romane BISTON

- Conseillère en gestion de patrimoine
- Directrice de l'agence L&A Finance Lille — Groupe Rayne

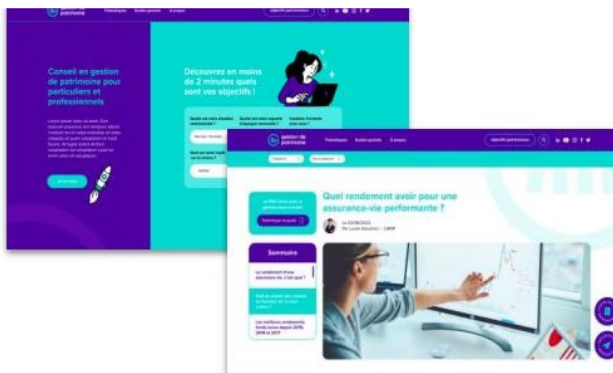


## Benjamin DECHATRE

- Conseiller en Gestion de Patrimoine
- Manager L&A Finance Paris — Groupe Rayne

# Qui sommes-nous ?

Une vitrine pédagogique omnicanale pour appréhender la gestion de patrimoine avec du contenu à forte valeur ajoutée.



## Articles & Livres-blancs

Des ressources écrites approfondies pour comprendre les enjeux patrimoniaux.



## Podcasts

Des discussions expertes accessibles à tout moment pour enrichir vos connaissances.



## Vidéos & Webinaires

Des formats visuels interactifs pour une formation dynamique et engageante.

# Groupe RAYNE : un groupe national et une équipe d'experts à proximité pour la gestion de votre patrimoine

Nous combinons expertise locale et ressources d'un groupe d'envergure nationale, pour mieux répondre à vos besoins patrimoniaux.



## Une équipe complète et transversale

CGP, ingénieurs et assistants travaillent ensemble pour vous accompagner et sélectionner les meilleurs produits.



## Technologie avancée

Des outils digitaux performants pour une gestion simplifiée et efficace.

**2,2 Md€**

Actifs sous gestion

**250+**

Collaborateurs

**8**

Cabinets proches de chez vous

# Quel est votre niveau de connaissance en investissement immobilier ?

A — Je débute totalement, je n'ai jamais investi dans l'immobilier

B — J'ai déjà investi en immobilier direct (appartement, maison) mais je ne connais pas la pierre papier

C — Je connais les SCPI de nom mais je n'ai jamais franchi le pas

D — Je détiens déjà des parts de SCPI ou j'ai investi en crowdfunding immobilier





# SCPI : Le Grand Tri de 2026 — Ce qu'on va voir ensemble en 1 heure

- 1 — Quelle place pour la SCPI dans votre patrimoine ?
- 2 — Comprendre le fonctionnement des SCPI
- 3 — Le marché en 2026
- 4 — La fiscalité
- 5 — Focus levier de crédit
- 6 — Conclusion



gestion de  
patrimoine

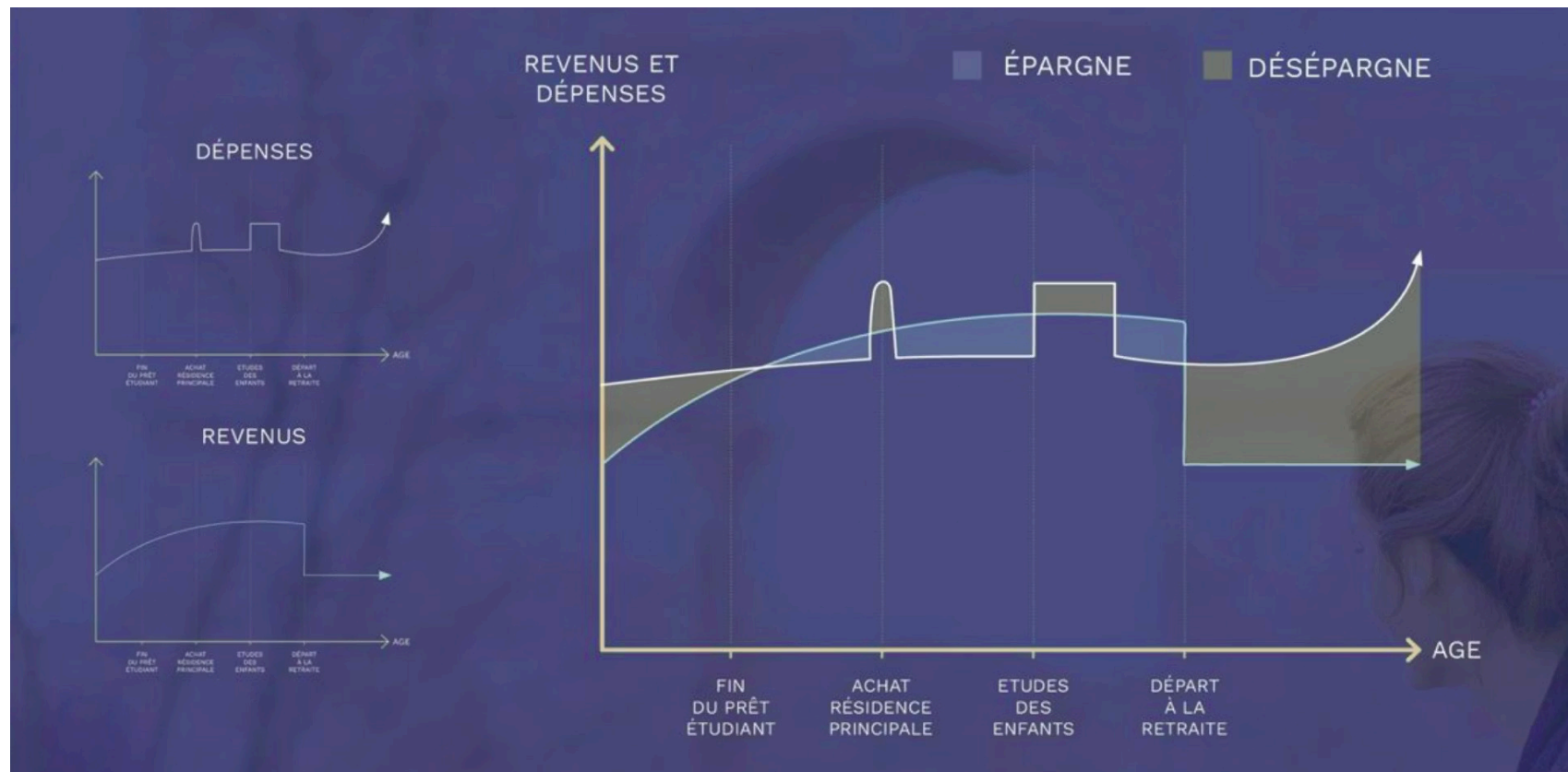
PARTIE 1

# Quelle place pour la SCPI dans votre patrimoine ?

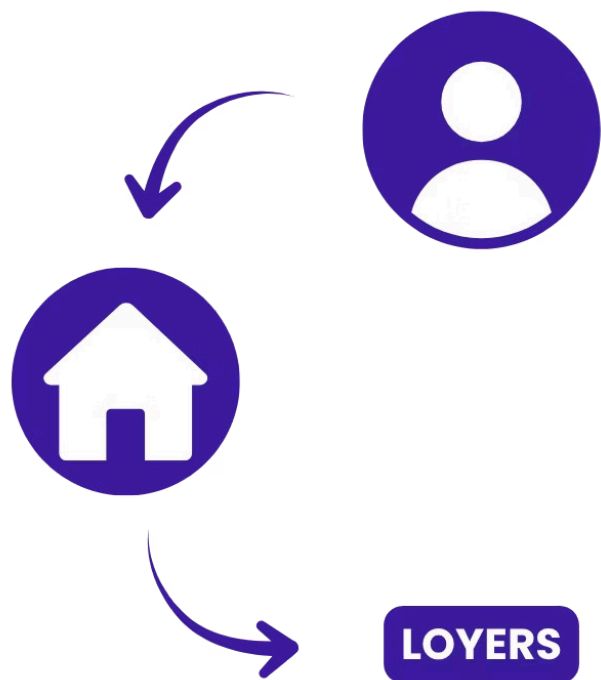


# La théorie du cycle de vie

Votre capital doit travailler pour vous à chaque étape de vie.



# L'immobilier en direct : pourquoi ça peut coincer ?





gestion de  
patrimoine

PARTIE 2

# Comprendre le fonctionnement des SCPI



# Pourquoi vous intéressez-vous aux SCPI ?

A – Générer des revenus complémentaires réguliers

B – Me constituer un patrimoine immobilier sans souci de gestion

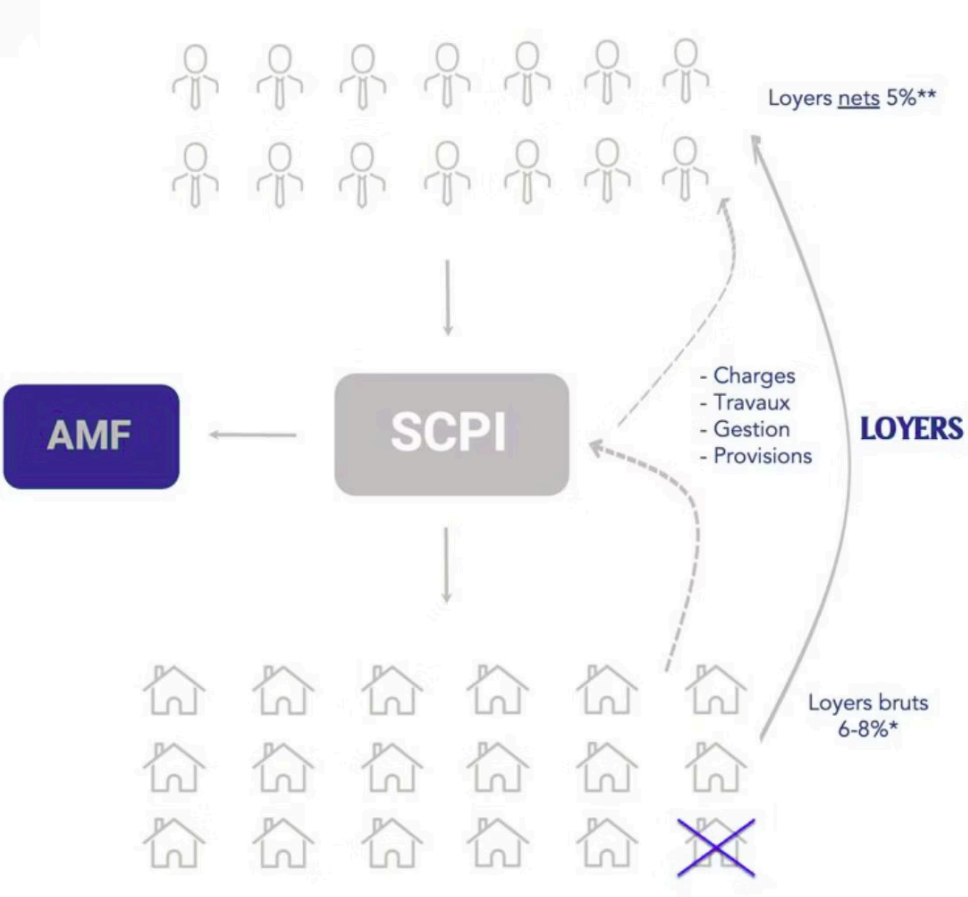
C – Réduire mes impôts (IR, IFI)

D – Préparer ma retraite



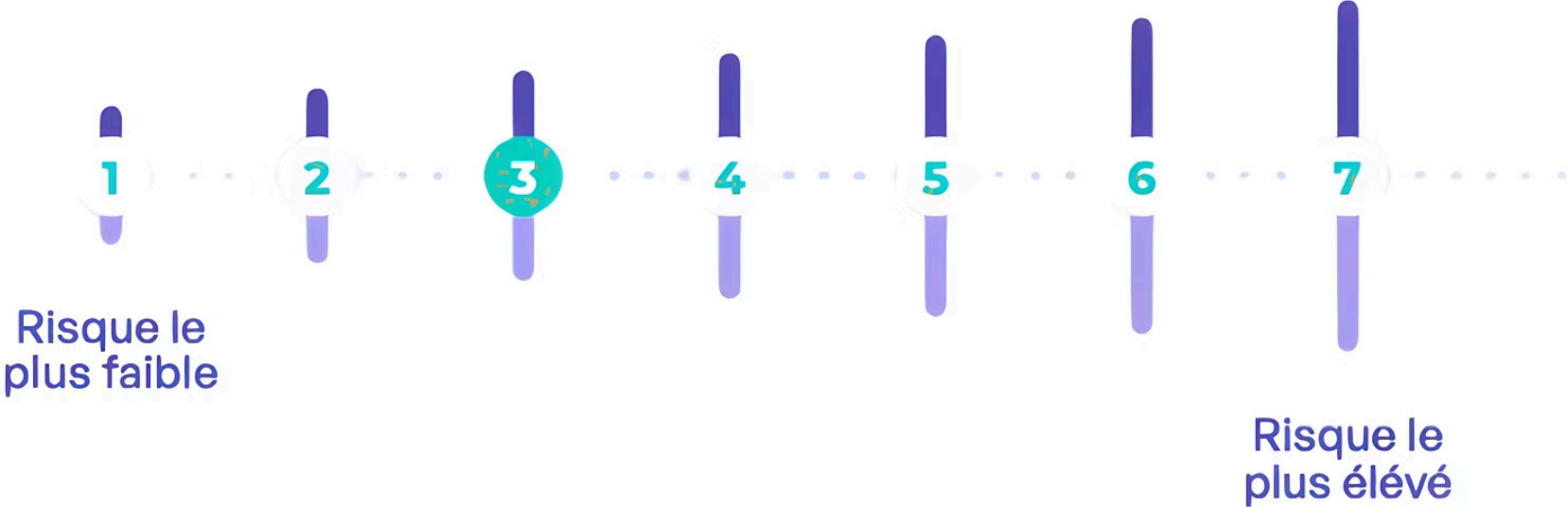
# Qu'est-ce qu'une SCPI ?

SCPI = Société Civile de Placement Immobilier (aussi appelée « Pierre Papier »)



# Investir selon son profil de risque

Indicateur  
de risques



# Avantages & Inconvénients des SCPI

Avantages	Inconvénients
Mutualisation du risque Transparence Aucune implication Loyers nets et réguliers Flexible Liquide	Délais de jouissance Finances Loyers trimestriels Pas de contrôle direct Horizon long terme

**Frais de sortie de 10%**

Sources : CBRE, MBE, La Française REM Research, ASPIM 2023

# Pourquoi investir en SCPI ?

L'acquisition de parts de SCPI vous permet d'obtenir des revenus fonciers réguliers sans avoir à gérer l'immobilier.



## Patrimoine

### Constitution d'un capital immobilier

Investir dans l'immobilier avec un ticket d'entrée faible sans soucis de gestion



## Épargne

### Constituer et valoriser un capital

Placer votre argent pour le faire fructifier dans l'immobilier sans le problème de gestion. .



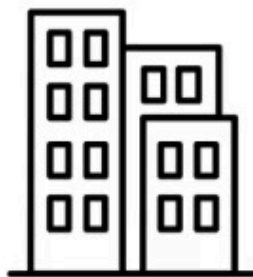
## Retraite

### Obtenir des revenus complémentaires

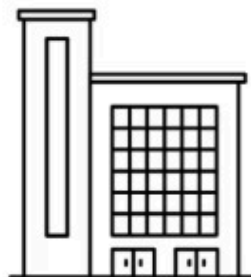
Outil permettant d'anticiper la baisse de revenus à la retraite.

# Le focus sur l'immobilier professionnel

La SCPI acquiert des immeubles généralement professionnels (bureaux, commerces, établissement de santé, etc.) habituellement peu accessible aux particuliers en direct.



Habitation



Bureaux



Commerces



Centres de vie



Tourisme



Logistique



gestion de  
patrimoine

PARTIE 3

# Le marché en 2026



# État du marché des SCPI en 2026 : les chiffres clés

Le marché des SCPI est mature, diversifié et en pleine recomposition. Toutes les SCPI ne se valent pas – les données le prouvent.

## 230

**SCPI en France**

Un marché est vaste, le choix de la SCPI est déterminant.

## 4,91%

**Taux de distribution moyen 2025**

Performance globale du marché.

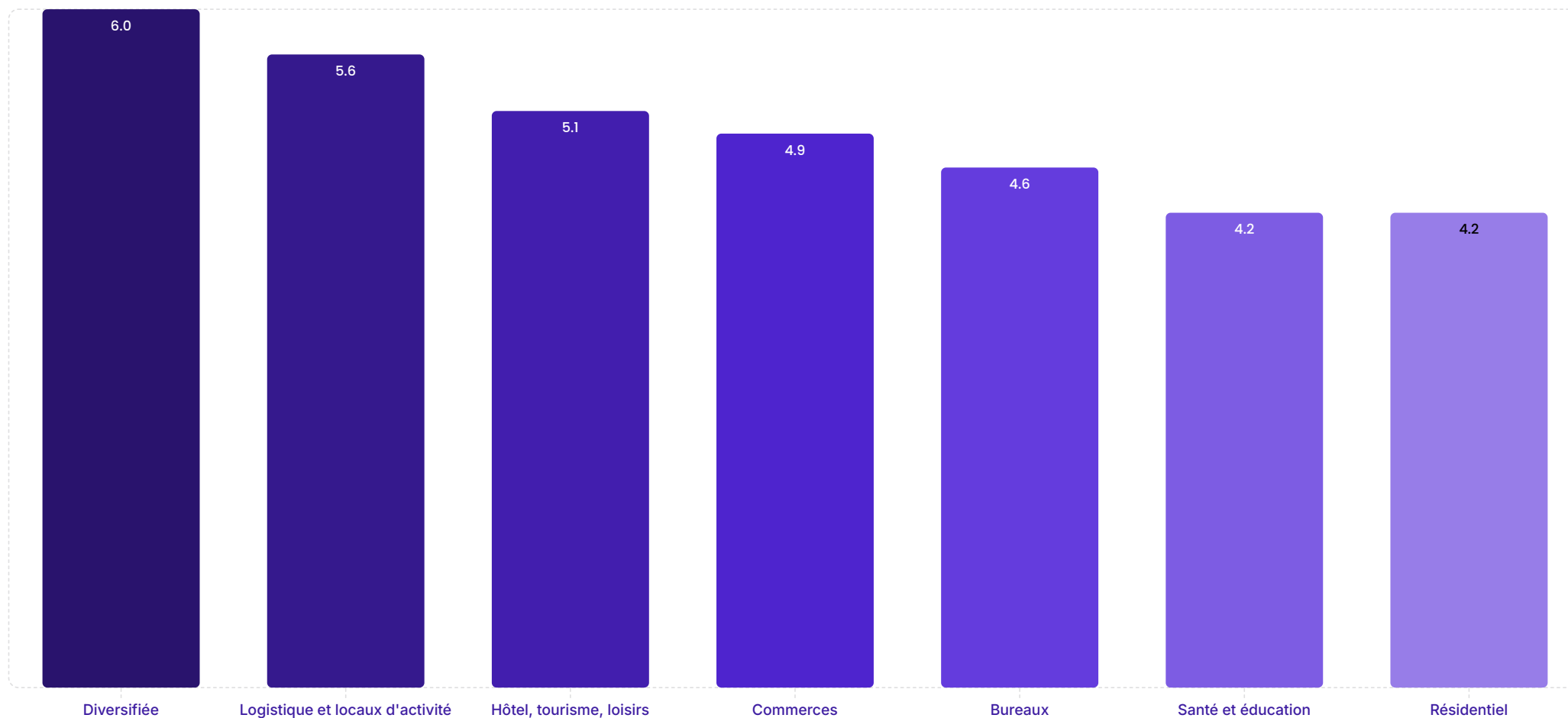
## 4,6 Md€

**Collecte nette 2025**

Un marché qui retrouve une dynamique positive.

**⚠ Ces chiffres sont des moyennes de marché.** Certaines SCPI surperforment largement, d'autres déçoivent. L'analyse individuelle de chaque véhicule est indispensable avant tout investissement.

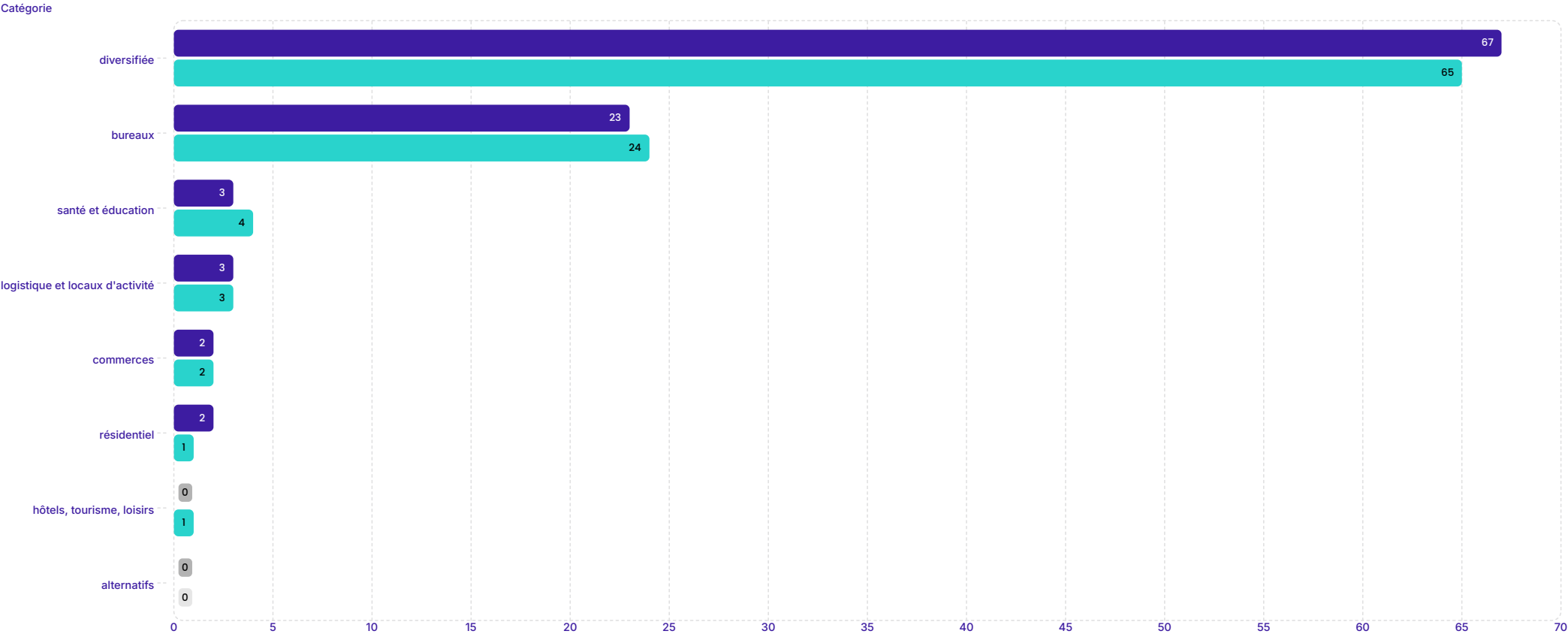
## Taux de distribution 2025 par stratégie prépondérante



Source : ASPIM

# Répartition de la collecte brute selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI

■ 4e trimestre 2025 ■ Cumul 2025



Source : ASPIM



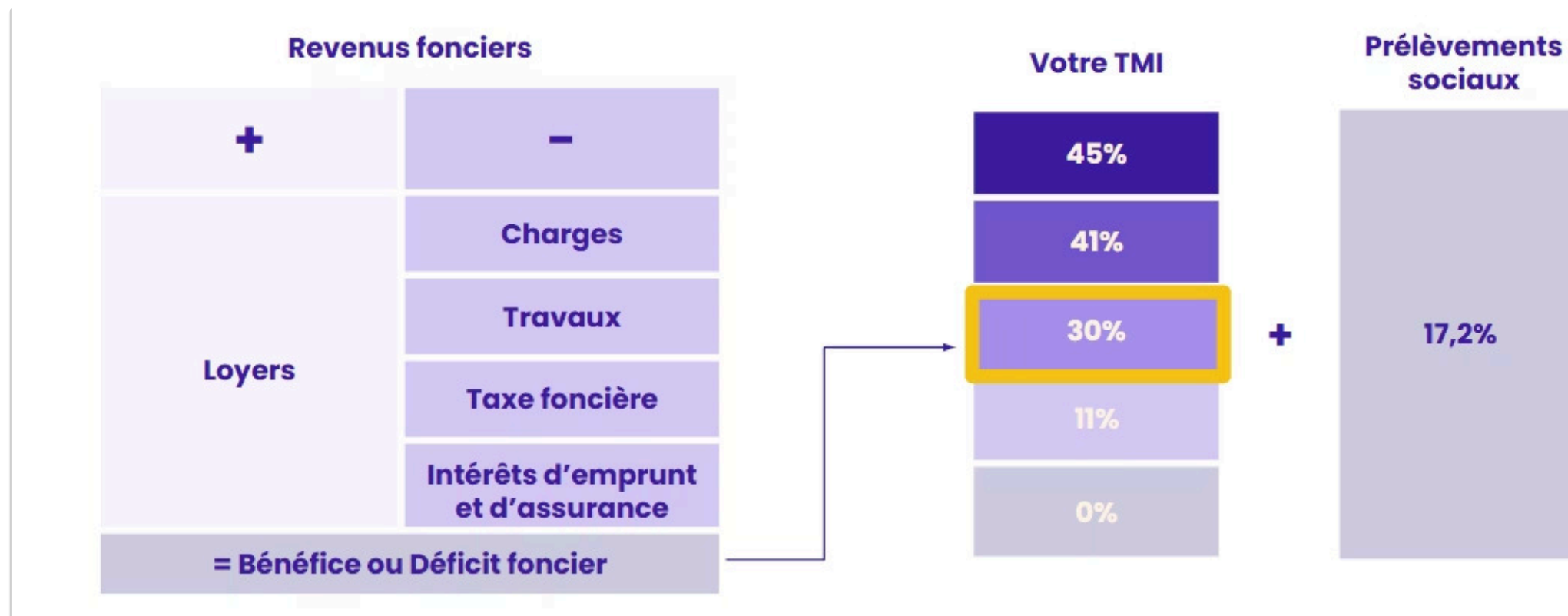
gestion de  
patrimoine

PARTIE 4

# La fiscalité

# La fiscalité des SCPI : pendant la détention

Les SCPI sont des sociétés fiscalement transparentes





gestion de  
patrimoine

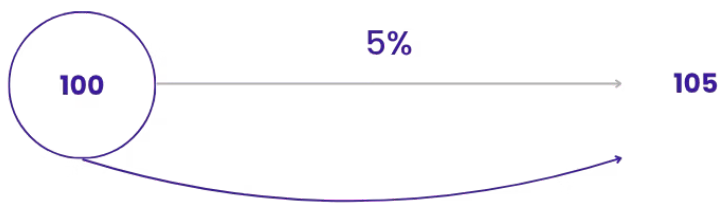
PARTIE 5

# Focus levier de crédit

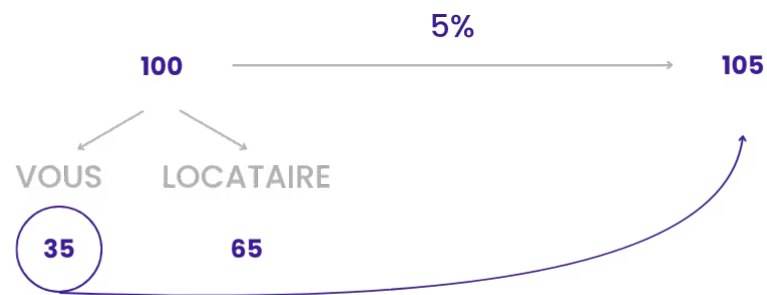
# À crédit — l'effet de levier

L'un des atouts méconnus de la SCPI : **elle peut s'acheter à crédit**, tout comme un bien immobilier classique. Les loyers perçus contribuent à rembourser les mensualités.

## Placement financier



## Placement immobilier



**Grâce au levier de l'emprunt, un effort d'épargne minime suffit à créer un patrimoine immobilier.**

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*



gestion de  
patrimoine

PARTIE 6

# Conclusion



# Les 5 règles d'or avant d'investir en SCPI



## Ne mettez jamais toute votre épargne en SCPI

Gardez 3 à 6 mois de charges en épargne de précaution. La SCPI n'est pas un matelas de sécurité.



## Diversifiez vos SCPI

Combinez des stratégies différentes (bureaux + santé + logistique, France + Europe) pour répartir le risque.



## Regardez au-delà du rendement

Croisez le taux de distribution avec le TOF, l'évolution du prix de part, le TRI, la stratégie et les réserves.



## Ne vous fiez pas uniquement à votre banquier

Il a accès à 3 ou 4 SCPI. Le marché en compte plus de 230. Élargir le champ, c'est multiplier vos chances.

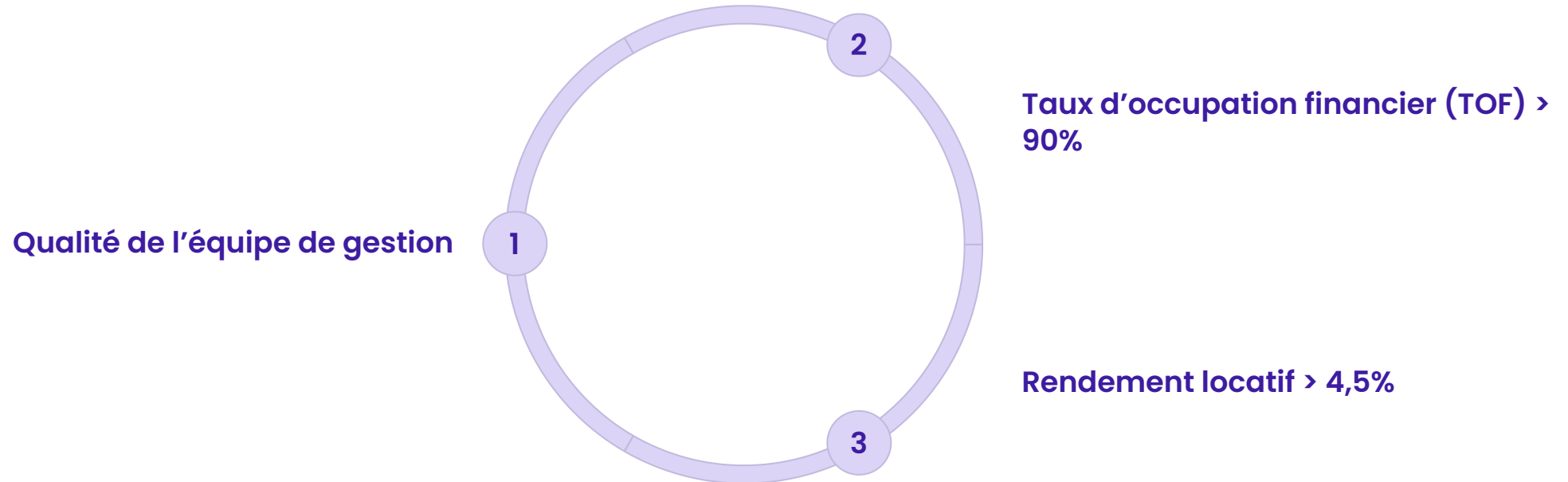


## Faites-vous accompagner

Un conseiller ayant accès à l'ensemble du marché peut vous faire économiser des milliers d'euros – ou vous éviter d'en perdre.

# Nos critères de sélection en pratique

Pour choisir les SCPI les plus performantes, nous nous basons sur des indicateurs clés qui reflètent la solidité et la gestion de chaque véhicule d'investissement.



# Après ce webinar, quelle est votre prochaine étape ?

A — Je veux prendre rendez-vous avec un conseiller pour analyser ma situation et définir une stratégie personnalisée

B — Je souhaite recevoir la présentation complète en PDF + des fiches sur les SCPI présentées

C — J'ai besoin de réfléchir — recontactez-moi dans quelques semaines

D — Je suis bien informé pour le moment, merci !



**2 min pour réaliser  
vos objectifs : à vous  
de jouer !**



**Quels objectifs  
souhaitez-vous  
atteindre ?**

(Plusieurs choix possibles)

Sélectionnez ▼

**Quelle est votre  
patrimoine financier ?**

Sélectionnez ▼

**Quel est votre revenu  
annuel ?**

Sélectionnez ▼

**Quel est votre impôt  
sur le revenu annuel ?**

Sélectionnez ▼

**Valider mon choix**

## **Passez à l'action : découvrez votre stratégie personnalisée**

Vous avez les clés. Maintenant, il vous manque UNE chose :  
**savoir ce qui correspond à VOTRE situation.**

**Faites le test en 2 minutes sur [gestiondepatrimoine.com](https://gestiondepatrimoine.com) :**



**Identifiez vos objectifs**



**Obtenez des solutions adaptées**



**Échangez gratuitement avec un conseiller**

# Au plaisir d'échanger ensemble !



gestion de  
patrimoine

*Bonjour Développement exploite le site internet <https://gestiondepatrimoine.com>. Les données à caractère personnel collectées sont destinées à Bonjour Développement, en qualité d'exploitant et à ses filiales, notamment Bonjour Patrimoine, et ont pour seul objet si vous y avez consenti de vous adresser nos communications et de transmettre vos données à nos partenaires.*

*Bonjour Développement, S.A.S. à capital variable (capital minimum de 10 000 €uros) enregistrée au RCS de Toulouse sous le n° 524 683 489 – Code APE 7010Z – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR51524683489 – 80 voie du Toec 31300 TOULOUSE – Téléphone : 05 61 52 17 01 – [contact@gestiondepatrimoine.com](mailto:contact@gestiondepatrimoine.com) – Bonjour Développement est détentrice d'une carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 31012022000000108, délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse. Bonjour Développement ne peut recevoir aucun fonds ou valeur et a souscrit une assurance civile professionnelle et une garantie financière auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD – 160 rue Henri Champion – 72030 Le Mans Cedex 9.  
Ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur.*

**⚠ Avertissement :** *L'investissement en SCPI présente un risque de perte en capital. Les objectifs de rendement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce webinar ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé.*