

SCPI Thématiques ou SCPI Diversifiées : faut-il choisir ?

Par Franck Inghels, directeur de la distribution au sein du Groupe Inter Gestion

SCPI thématiques ou diversifiées ? Cette question revient souvent lors de la constitution d'un portefeuille de SCPI. Les SCPI thématiques tirent parti de la croissance de secteurs spécifiques, là où les SCPI diversifiées assurent une répartition des risques et une résilience accrue face aux crises. Derrière ce débat, la vraie question finalement est : faut-il choisir entre les deux ?

Les SCPI thématiques : une réponse aux nouveaux besoins économiques de la société

Les SCPI thématiques se positionnent comme une solution d'investissement pertinente face aux transformations économiques et sociétales actuelles. En se spécialisant dans des secteurs spécifiques, elles répondent à un besoin croissant de diversification des portefeuilles tout en s'alignant sur des tendances émergentes.

L'évolution de notre société ajuste en permanence notre rapport aux différentes typologies d'actifs. Ainsi, le marché des locaux commerciaux et des entrepôts logistiques a connu par exemple une mutation ces dernières années. En parallèle, les SCPI axées sur la santé profitent, elles, depuis une dizaine d'années, d'une demande grandissante en infrastructures médicales liée au vieillissement de la population. Ces investissements sectoriels présentent des opportunités de rendements, notamment dans des zones géographiques en forte expansion.

De plus, ces SCPI bénéficient d'une gestion spécialisée, assurée par des experts de la gestion locative ou de l'acquisition de biens connaissant les spécificités de chaque secteur d'activité. Pour les investisseurs avertis, combiner plusieurs SCPI thématiques permet de créer une stratégie sur mesure, diversifiant encore davantage les risques.

Enfin, ces véhicules séduisent aussi les investisseurs désireux d'aligner leurs placements avec leurs valeurs personnelles, leur offrant un engagement supplémentaire dans leurs choix financiers.

SCPI diversifiées : répartition des risques et résilience globale

La stratégie des SCPI diversifiées repose sur la diversification des actifs entre différents secteurs (commerces, santé, bureaux, etc.) et zones géographiques, permettant ainsi de diluer les risques tout

en captant les opportunités de croissance. Cette répartition stratégique agit comme un bouclier, amortissant les effets des crises et fluctuations économiques.

L'exposition à plusieurs secteurs permet aux SCPI diversifiées de s'adapter aux cycles économiques et de réagir rapidement aux variations du marché. Par exemple, certains secteurs comme les biens de consommation de base sont moins sensibles aux fluctuations économiques, ce qui peut compenser les éventuelles pertes dans des domaines plus volatils, offrant ainsi une meilleure résilience globale.

Le rôle des gestionnaires de SCPI est crucial pour optimiser les portefeuilles : leur anticipation leur permet de gérer efficacement les risques, d'optimiser les investissements et de saisir les meilleures opportunités même dans des contextes difficiles. En alliant diversification sectorielle et géographique, ces experts sont capables de tirer le meilleur parti des dynamiques économiques locales, tout en capitalisant sur les secteurs porteurs de chaque région, en investissant par exemple dans la santé en France et l'alimentaire en Espagne.

Une complémentarité des SCPI pour un portefeuille équilibré

Les SCPI thématiques et diversifiées offrent des approches complémentaires en fonction des objectifs et du profil de l'investisseur. En combinant ces deux types de SCPI, il est possible de construire un portefeuille équilibré, captant à la fois le rendement de secteurs spécifiques avec les SCPI thématiques, tout en renforçant la stabilité globale grâce aux SCPI diversifiées.

La richesse, encore méconnue, de l'offre sur le marché des SCPI est un atout majeur. Elle permet à chacun de trouver une solution adaptée, quel que soit son profil avec une offre dynamique, reflétant les évolutions de notre société et captant la réalité économique d'une période donnée, que ce soit à travers des entrepôts logistiques ou de nouvelles formes de logement comme le co-living.