



Communiqué de presse

Paris, le 6 mars 2025

Ramify SCPI Index : des signes de reprise au T4 2024 et des signaux encourageants pour 2025 malgré une revalorisation en baisse

Après un troisième trimestre marqué par un recul du marché des SCPI, les derniers mois de l'année amorcent une reprise. L'indice RSCPI affiche une performance globale de +0,37 % au quatrième trimestre 2024. Une dynamique qui résulte d'une hausse des loyers distribués de +1,17 % atténuant la baisse moyenne de la valorisation des parts de -0,80 %. Le marché reste toutefois contrasté, avec une concentration des capitaux sur les SCPI les plus solides et l'émergence de nouveaux acteurs. Dans un contexte propice, marqué par la baisse progressive des taux d'intérêt et un accès au crédit plus fluide, ces signaux de reprise laissent entrevoir des perspectives encourageantes pour 2025.

Le **Ramify SCPI Index (RSCPI)** est le premier indice de référence conçu pour évaluer la performance des SCPI à capital variable. Cet indice, mis à jour trimestriellement, reflète la performance moyenne de ces SCPI, pondérée par leur capitalisation. Les performances intègrent à la fois la revalorisation des parts et les loyers distribués, couvrant un panel de plus de 100 SCPI représentant une capitalisation totale d'environ 82 milliards d'euros.

Un T4 sous tension mais en progression

Au T4 2024, la **tendance baissière des parts se maintient**, bien que les périodes de revalorisation aient été concentrées au T1 et T3, suggérant des ajustements stratégiques périodiques pour contrer cette baisse. Parallèlement, les revenus locatifs restent stables, fournissant un soutien partiel à la performance globale des SCPI malgré les pressions persistantes sur la valorisation des parts.

	Revalorisation moyenne	Loyers distribués	Performance globale
T4 2023	-0,60 %	+1,20 %	+0,60 %
T1 2024	-1,96 %	+1,07 %	-0,89 %
T2 2024	-0,24 %	+1,11 %	+0,87 %
T3 2024	-1,53 %	+1,10 %	-0,43 %
T4 2024	-0,80 %	+1,17 %	+0,37 %

Une analyse sectorielle montre que, pour ce dernier trimestre, **seul le secteur des bureaux affiche une performance globale négative (-0,12%)**, due à la baisse significative de la valeur des parts (-1,27%) que les loyers (+1,15%) n'ont pas pu compenser.

Les autres secteurs affichent des performances positives, tirées par des loyers solides et des revalorisations de parts stables ou légèrement positives, en particulier le secteur des **SCPI diversifiées, avec une performance globale de +1,40 % pour ce trimestre.**

	Revalorisation moyenne	Loyers distribués	Performance globale
Diversifié	+0,03 %	+1,37 %	+1,40 %
Logistique	+0,00 %	+1,37 %	+1,37 %
Santé	+0,00 %	+1,02 %	+1,02 %
Résidentiel	+0,00 %	+0,93 %	+0,93 %
Bureaux	-1,27 %	+1,15 %	-0,12 %
Commerces	+0,01 %	+1,25 %	+1,26 %
Hôtels	+0,00 %	+1,24 %	+1,24 %

Un marché encore et toujours à deux vitesses avec une vague de nouveaux entrants

En 2024, le marché des SCPI à capital variable a évolué à deux vitesses, marqué par une **collecte nette en forte baisse (-30 % par rapport à 2023, à 3,34 milliards d'euros)** et une **concentration des capitaux** sur un cercle restreint de fonds. Les **10 premières SCPI ont absorbé à elles seules 64 % des flux**, creusant l'écart entre les véhicules les plus prisés et ceux en difficulté.

Parmi les structures les plus performantes, Transitions Europe domine avec 431 M€ collectés, suivie d'Iroko Zen (358 M€) et Corum Origin (322 M€). Remake Live (256 M€) et Épargne Pierre Europe (192

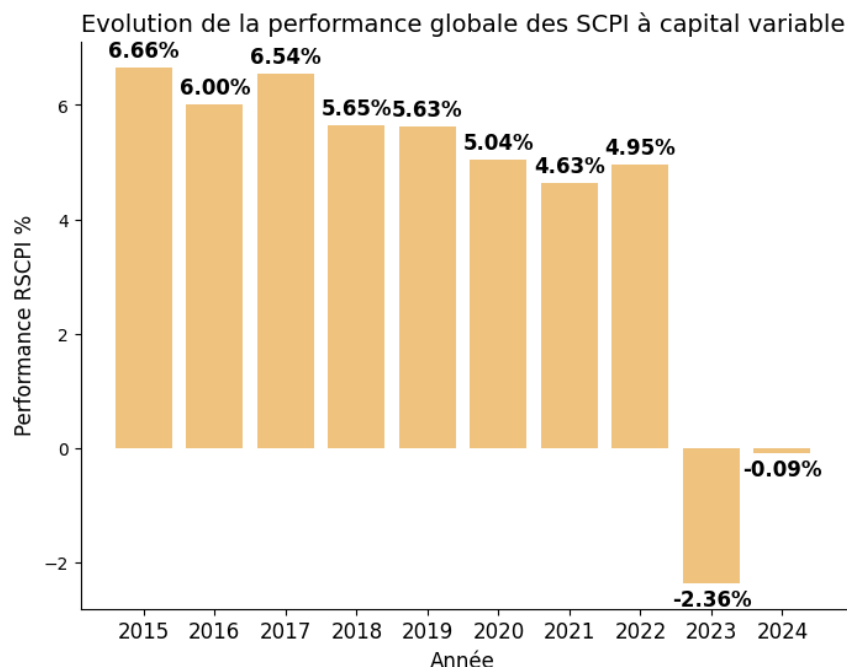
M€) complètent le top 5. Les **SCPI diversifiées confirment leur essor, représentant 56 % des souscriptions nettes**, contre seulement 30 % en 2023.

	Taux de distribution (%)	Revalorisation (%)	Performance globale (%)	Année de lancement	Âge	Stratégie prépondérante
Sofidynamic	9,52	0,00	9,52	2024	1	Diversifiée
Mistral Sélection	8,59	0,00	8,59	2024	1	Diversifiée
Comète	8,21	0,00	8,21	2023	2	Diversifiée
Alta Convictions	6,50	1,67	8,17	2023	2	Diversifiée
Epsilon 360°	6,55	1,52	8,07	2021	4	Diversifiée
Upeka	7,51	0,00	7,51	2023	2	Diversifiée
Iroko Zen	6,27	1,00	7,27	2020	5	Diversifiée
CRISTAL Rente	4,82	2,27	7,09	2011	14	Commerces
CRISTAL Life	6,05	0,98	7,03	2021	4	Diversifiée
Transitions Europe	6,75	0,00	6,75	2022	3	Diversifiée

Parallèlement, le marché des SCPI a connu un afflux de nouveaux acteurs au quatrième trimestre, avec **l'arrivée de 19 nouvelles structures**, dont 18 à capital variable, confirmant l'attrait de ce modèle plus souple pour les investisseurs. La plupart de ces nouveaux véhicules adoptent une approche diversifiée, à l'image des SCPI les plus performantes du marché. Cette **dynamique concurrentielle croissante** pourrait redéfinir les équilibres du marché et accentuer la polarisation entre les SCPI qui parviennent à capter des fonds et celles qui peinent à maintenir leur attractivité.

Des signaux encourageants pour 2025

Après le krach de 2023, le marché des SCPI à capital variable montre des signes de stabilisation, avec une **performance globale de -0,09 % en 2024**. Cette quasi-stagnation pourrait suggérer une possible normalisation après une période de turbulences.



Le **taux de distribution s'est établi à 4,40 %**, en léger repli par rapport aux 4,52 % enregistrés en 2023, mais il reste proche de la moyenne de 4,47 % observée sur la période 2015-2024, témoignant de la **résilience des loyers malgré le contexte de sortie de crise**.

Les perspectives pour 2025 s'annoncent favorables pour le marché des SCPI et de l'immobilier, soutenues par la poursuite de la **baisse des taux d'intérêt** (estimée entre 125 et 150 points de base) et un accès facilité au crédit. Cette dynamique stimule déjà les investissements immobiliers en Europe, qui ont atteint 206 milliards d'euros en 2024 (+23 % par rapport à 2023), avec un quatrième trimestre particulièrement porteur (+32 %). Les projections pour 2025 tablent sur **230 milliards d'euros investis**, confirmant la reprise progressive du secteur. Parallèlement, l'indice CBRE Capital Value Index Europe amorce une remontée, ouvrant la voie à une revalorisation potentielle des parts de SCPI dans les années à venir.

« Après le crash de 2023, le marché des SCPI est entré dans une phase de stagnation, rendant la diversification plus essentielle que jamais. Qu'elle soit géographique, sectorielle ou par société de gestion, elle permet de réduire les risques liés à la concentration des actifs et à la dépendance à un seul gestionnaire. Associée à une due diligence rigoureuse, cette approche – adoptée notamment par Ramify dans ses portefeuilles – renforce la résilience face aux fluctuations du marché. Alors que 2025 pourrait marquer le début d'une reprise, portée par une baisse attendue des taux d'intérêt et un regain des investissements immobiliers, une gestion avisée et diversifiée sera clé pour capter les nouvelles opportunités et optimiser la performance des portefeuilles », conclut Olivier Herbout, cofondateur et CIO de Ramify.

À propos de Ramify

Ramify, expert en gestion de patrimoine, offre aux investisseurs une alternative digitale à la banque privée. Fondée en 2021 par Olivier Herbout et Samy Ouardini, la société est soutenue par AG2R La Mondiale, CA BRIE Picardie (Crédit Agricole) et le fonds Fidelity International Strategic Ventures.

Combinant finance, technologie et expertise humaine pour une expérience d'investissement premium, la plateforme propose une gamme complète de produits financiers : actions, obligations, immobilier, private equity, art, cryptomonnaies, etc. Axée sur la personnalisation, Ramify est dédiée à transformer la gestion de patrimoine pour la nouvelle génération d'investisseurs en France.

www.ramify.fr

Contacts presse

Agence Fargo Sachinka

Cassandre Ferrela – 0616836455 – cferrela@fargo-sachinka.com

Yaelle Besnainou – 0616834518 – ybesnainou@fargo-sachinka.com