

Ramify SCPI Index : forte correction au T1 2025 mais un rebond de la collecte porté par les SCPI diversifiées

Le marché des SCPI a connu un début d'année chahuté. L'indice Ramify SCPI Index (RSCPI) affiche une performance globale de -2,65 % au premier trimestre 2025, soit le repli trimestriel le plus marqué depuis sa création. En cause : une vague de revalorisations à la baisse, affectant près de 30 % de la capitalisation de l'indice. Ce contexte n'a toutefois pas freiné la dynamique de collecte, qui progresse de 34 % par rapport au T1 2024 pour atteindre 931 M€. Les SCPI diversifiées captent plus de 65 % des flux, témoignant d'une préférence marquée des investisseurs pour des stratégies multi-sectorielles perçues comme plus résilientes.

Ramify SCPI Index T1 2025 : les chiffres à retenir

- Performance globale RSCPI : -2,65 % ;
- Revalorisations à la baisse : 13 SCPI concernées, représentant 30 % de la capitalisation, avec une baisse moyenne de -12,6 % ;
- Taux de distribution net moyen : 1,02 % ;
- Collecte nette totale : 931 M€ (+34 % vs T1 2024) ;
- Part de la collecte captée par les SCPI diversifiées : 65,5 %, pour seulement 11 % de la capitalisation ;
- Performance trimestrielle des SCPI diversifiées : +1,22 % ;
- Performance cumulée sur 1 an des SCPI diversifiées : +5,53 %.

Une correction marquée, concentrée sur quelques SCPI

Au premier trimestre 2025, la performance globale des SCPI à capital variable s'est établie à -2,65 %. Cette correction s'explique en grande partie par une vague de revalorisations à la baisse des parts de SCPI. Au total, 13 SCPI, représentant environ 30 % de la capitalisation de l'indice, ont procédé à un ajustement de leur prix de souscription à la suite des expertises réalisées fin 2024. La baisse moyenne constatée sur ces SCPI s'élève à -12,6 %.

Parmi les plus affectées figurent *LF Europimmo* (-22,65 %), *Épargne Foncière* (-18,88 %) et *CM Pierre 1* (-18,07 %). À l'inverse, deux SCPI jeunes, *Sofidynamic* et *Cœur d'Europe*, se démarquent avec une revalorisation positive de respectivement +5% et +1%.

Côté revenus, le taux de distribution net moyen s'est établi à 1,02 % sur le trimestre, légèrement inférieur à la moyenne constatée sur les quatre derniers trimestres (1,11%). Cette contraction pourrait

s'expliquer par un ralentissement conjoncturel affectant les performances locatives ou un choix prudent de certains gérants de réduire temporairement leur distribution afin de financer des travaux de valorisation ou de conserver de la trésorerie. Ce recentrage sur la solidité des patrimoines se voudrait préventif, dans un environnement où les expertises continuent de remettre sous tension les valorisations.

| Période | Revalorisation moyenne | Loyers distribués | Performance globale |
|---------|------------------------|-------------------|---------------------|
| 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 % |
| T1 2025 | -3,67 % | +1,02 % | -2,65 % |

Les SCPI diversifiées toujours en tête, tant en performance qu'en collecte

L'analyse sectorielle du RSCPI au T1 2025 met en évidence une polarisation nette du marché. Dans un contexte de correction généralisée, les SCPI diversifiées confirment leur résilience, affichant une **performance positive de +1,22 % sur le trimestre**, et une progression de **+5,53 % sur un an**, contre **-1,86 %** pour l'ensemble de l'indice. Une disparité qui s'explique par leur moindre exposition aux segments en difficulté, mais aussi par des points d'entrée récents et une plus grande agilité dans l'allocation sectorielle et géographique. À l'opposé, **les SCPI à dominante bureaux (-4,92 %) et santé (-4,72 %)** continuent de subir de fortes pressions sur les valorisations, amplifiées par la révision du prix de la SCPI *Primovie*, passé de 185 € à 164 €, qui pèse à elle seule pour près de la moitié du sous-indice santé.

| Secteur | Revalorisation moyenne | Loyers distribués | Performance globale |
|-------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Diversifié | -0,09 % | +1,31 % | +1,22 % |
| Logistique | +0,00 % | +1,32 % | +1,32 % |
| Santé | -5,54 % | +0,82 % | -4,72 % |
| Résidentiel | -1,46 % | +0,44 % | -1,02 % |

| | | | |
|-----------|---------|---------|---------|
| Bureaux | -4,92 % | +0,99 % | -3,93 % |
| Commerces | -0,56 % | +1,05 % | +0,49 % |
| Hôtels | +0,00 % | +0,96 % | +0,96 % |

Cette polarisation se retrouve également côté collecte. **La collecte nette atteint 931 M€ au T1 2025, en progression de +34 % par rapport au T1 2024.** Ce rebond s'inscrit dans un contexte de stabilisation monétaire et de retour progressif de la liquidité sur le marché immobilier. Là encore, **les SCPI diversifiées s'imposent, captant 65,5 % des flux nets**, alors qu'elles ne représentent que 11 % de la capitalisation du marché. À l'inverse, les stratégies à **typologie unique (bureaux, santé ou commerces) apparaissent plus fragilisées et ne collectent que 15,6 % des flux**, malgré leur poids largement dominant dans l'indice (84 %). Ce décalage souligne la prudence persistante des investisseurs face aux secteurs historiquement les plus exposés aux baisses de valeur d'expertise, ainsi qu'à des modèles d'exploitation jugés plus rigides ou fragilisés.

| Secteur | Collecte nette T1 [EUR m] | % Collecte nette totale | % capitalisation RSCPI |
|-------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Diversifié | 610 | 65.5% | 11.0% |
| Autre | 126 | 13.5% | 0.6% |
| Bureaux | 92 | 9.9% | 60.5% |
| Santé | 36 | 3.9% | 10.8% |
| Logistique | 31 | 3.3% | 2.2% |
| Commerces | 17 | 1.8% | 12.6% |
| Résidentiel | 14 | 1.5% | 1.3% |
| Hôtels | 6 | 0.6% | 0.9% |

Des perspectives encourageantes mais encore conditionnées

Malgré un début d'année encore marqué par les ajustements post-expertises, les perspectives pour le marché des SCPI demeurent encourageantes. Le mouvement de détente monétaire amorcé en 2024 se confirme : après la baisse des taux directeurs de la BCE en juin 2025 à 2 %, le consensus anticipe désormais un niveau compris entre 1,50 % et 1,75 % d'ici la fin de l'année.

Dans un contexte où les produits de taux sans risque (livrets, comptes à terme, fonds en euros) avaient temporairement capté l'essentiel de la collecte, cette inflexion de politique monétaire pourrait restaurer l'attractivité relative de l'immobilier, en améliorant la prime de risque perçue.

Par ailleurs, la poursuite de la baisse des taux devrait faciliter l'accès au financement, en particulier pour les investisseurs institutionnels, et fluidifier le marché des transactions. Couplée à un rebond visible des volumes d'investissement en immobilier européen depuis mi-2024, cette dynamique pourrait à moyen terme stabiliser, voire soutenir les valeurs d'expertise, et contribuer au retour progressif de la confiance sur le marché des SCPI.

*« Dans un environnement encore incertain, construire un portefeuille de SCPI résilient passe par une triple diversification : géographique, sectorielle et par société de gestion, en plus d'une due diligence rigoureuse pour chaque fonds. C'est le socle de notre approche chez Ramify, intégrée dans nos portefeuilles Flagship et Elite. Cette stratégie nous permet d'afficher une performance solide et régulière, avec +6,34 % depuis fin 2022, contre -5,03 % pour le marché », conclut **Samy Ouardini, cofondateur de Ramify.***

Méthodologie :

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.

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

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

Yoann Taïeb – 0676674237- ytaieb@fargo-sachinka.com