

## Ramify SCPI Index : Meilleure performance trimestrielle depuis la création de l'indice au T2 2025

Après un premier trimestre marqué par une forte correction, le marché des SCPI à capital variable affiche une nette reprise au deuxième trimestre 2025. L'indice Ramify SCPI Index (RSCPI) enregistre une performance globale de **+1,11 %**, son meilleur T2 depuis sa création. Cette dynamique s'appuie sur la stabilisation du prix moyen des parts après huit trimestres consécutifs de baisse et sur la résilience des revenus locatifs.

### Ramify SCPI Index T2 2025 : les chiffres à retenir

- **Performance globale RSCPI : +1,11 % ;**
- **Revalorisations stables : +0,01 %**, après huit trimestres consécutifs de baisse ;
- **Taux de distribution net moyen : 1,10 %**, en ligne avec la moyenne glissante sur un an ;
- **Collecte nette totale : 1,02 Md€** (+15 % vs T2 2024) ;
- **Part de la collecte captée par les SCPI diversifiées : 61 %**, pour 13 % de la capitalisation ;
- **Performance trimestrielle des SCPI diversifiées : +1,40 %**, devant la logistique (+1,27 %)

Au deuxième trimestre 2025, la performance globale des SCPI à capital variable, mesurée par l'indice RSCPI, atteint **+1,11 %**, soit la meilleure performance pour un T2 depuis la création de l'indice (T2 2023 : -1,95 % | T2 2024 : +0,87 %).

Cette progression repose à la fois sur la stabilisation du prix moyen des parts (+0,01 % après huit trimestres consécutifs de baisse), qui pourrait marquer un point d'inflexion après deux années de corrections, et sur la résilience des revenus locatifs, avec un taux de distribution trimestriel stable à **+1,10 %**, en ligne avec la moyenne glissante sur un an.

Période	Revalorisation moyenne	Loyers distribués	Performance globale
T2 2023	-3,01 %	+1,06 %	-1,95 %
T3 2023	-2,87 %	+1,01 %	-1,86 %

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 %
T1 2025	-3,67 %	+1,02 %	-2,65 %
T2 2025	+0,01 %	+1,10 %	+1,11 %

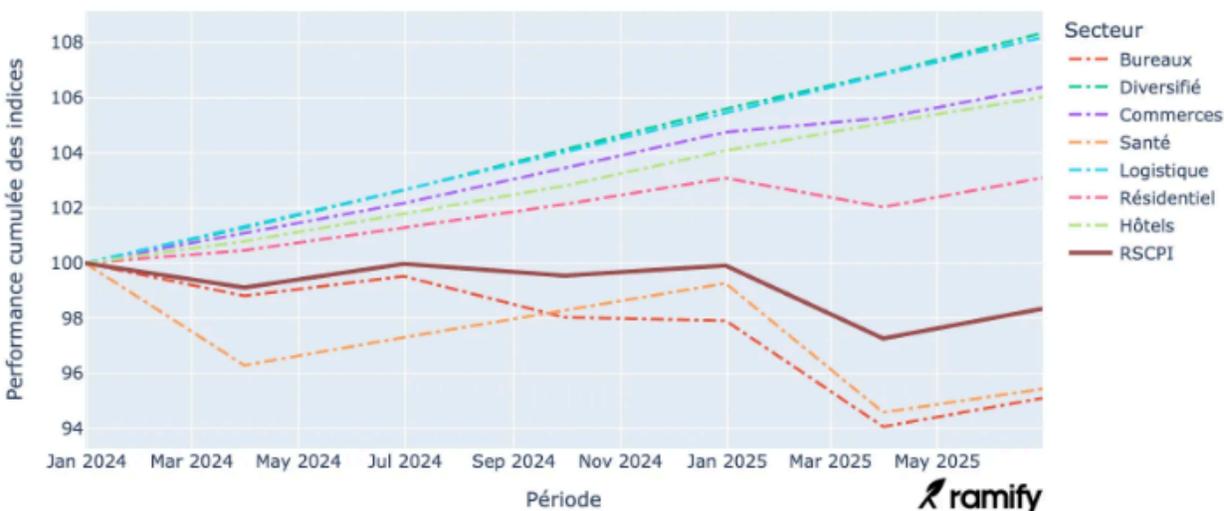
### Les SCPI diversifiées toujours en tête, tant en performance qu'en collecte

L'analyse sectorielle du RSCPI au T2 2025 confirme la domination des SCPI diversifiées, qui affichent **une performance trimestrielle de +1,40 %, portée par des loyers distribués supérieurs à la moyenne du marché (+1,35 %)** et par leur capacité à sécuriser des baux attractifs. Le secteur logistique se maintient également à un niveau élevé (+1,27 %), tandis que le résidentiel (+1,04 %) bénéficie de la revalorisation de Kyaneos Pierre. À l'opposé, **les segments bureaux (+1,09 %) et santé (+0,92 %)** ne connaissent pas de revalorisation au T2, après 3 trimestres consécutifs de revalorisation à la baisse.

Secteur	Revalorisation moyenne	Loyers distribués	Performance globale
Diversifié	+0,02 %	+1,38 %	+1,40 %
Logistique	+0,00 %	+1,27 %	+1,27 %
Santé	+0,00 %	+0,90 %	+0,90 %
Résidentiel	+0,44 %	+0,60 %	+1,04 %
Bureaux	+0,00 %	+1,09 %	+1,09 %
Commerces	+0,00 %	+1,08 %	+1,08 %
Hôtels	+0,00 %	+0,92 %	+0,92 %

Nouveauté ce trimestre, le RSCPI intègre le suivi de l'évolution des sous-indices sectoriels depuis leur lancement (T1 2024). Cette analyse met en évidence un marché à deux vitesses : d'un côté, les secteurs historiques – bureaux et santé, qui représentent près de 70 % de la capitalisation et continuent de peser sur la performance globale ; de l'autre, les segments plus récents, en particulier les SCPI diversifiées, qui tirent leur épingle du jeu grâce à des loyers solides et à des points d'entrée jugés attractifs.

### Évolution de l'indice global RSCPI et de ses sous-indices depuis le 31/12/2023



### +15% de collecte nette en un an

La collecte nette atteint **1,02 Md€ au T2 2025**, en hausse de **15 %** par rapport au T2 2024 (0,88 Md€), confirmant la dynamique positive amorcée en 2024. Cette progression reste toutefois concentrée : les 10 premières SCPI totalisent **755 M€**, soit **74 %** de l'ensemble des flux.

Avec **610 M€ collectés**, soit **61 % de la collecte totale pour seulement 13 % de la capitalisation**, le **secteur diversifié** capte l'essentiel des souscriptions. Dans un environnement encore marqué par l'incertitude, ces véhicules s'imposent comme un **vecteur de mutualisation sectorielle et géographique**, jugé plus résilient par les investisseurs.

Le **secteur des bureaux** affiche néanmoins un retour d'intérêt, représentant **22 % de la collecte** ce trimestre (contre 10 % au T1 2025). Ce regain traduit sans doute la perception que, après les ajustements de prix opérés au début de l'année, les valorisations offrent désormais des points d'entrée attractifs et un potentiel de revalorisation à moyen terme.

Secteur	Collecte nette T2 [EUR m]	% Collecte nette totale T2	% capitalisation RSCPI
Diversifié	486	58,8 %	12,7 %

Bureaux	181	21,9 %	58,6 %
Commerces	60	7,3 %	12,4 %
Logistique	46	5,6 %	2,4 %
Santé	31	3,7 %	10,8 %
Résidentiel	18	2,2 %	1,4 %
Hôtels	5	0,6 %	0,9 %
Autre	0	0,0 %	0,8 %

### Un marché immobilier européen contrasté, marqué par les incertitudes tarifaires et politiques

Au deuxième trimestre 2025, les investissements immobiliers européens ont atteint **48,9 Md€**, en recul de **6 %** sur un an, une baisse tirée par le **fort ralentissement du Royaume-Uni** (-31 %) et un repli plus modéré en France (-9 %) et en Allemagne (-2 %). Hors Royaume-Uni, l'Europe continentale reste bien orientée (+6 %), portée par l'Europe du Sud, et affiche une progression de **19 % sur douze mois glissants**. Ce contraste intervient dans un contexte mondial marqué par l'extension des **droits de douane américains** à plus de 90 pays – un choc tarifaire inédit depuis 1935 – susceptible de peser sur le commerce, les marges des projets immobiliers et les conditions de financement. Malgré ces vents contraires, l'Europe de l'Ouest et les pays nordiques conservent des **atouts structurels** (stabilité juridique, standards ESG élevés) et offrent une **prime de risque plus attractive que les États-Unis**, comme en témoigne la levée record de **9,8 Md€ par Blackstone** pour investir dans des actifs prime européens.

### Des perspectives encourageantes mais encore conditionnées

Le T2 2025 marque un net contraste avec le début d'année, porté par la stabilisation des prix et un regain d'intérêt pour certaines typologies d'actifs. Le mouvement de détente monétaire amorcé en 2024 se poursuit : après la baisse du taux directeur de la BCE en juin 2025 à 2 %, les anticipations de marché se situent désormais entre 1,75 % et 2 % d'ici la fin de l'année.

Dans un contexte où les produits de taux sans risque avaient capté une part importante de la collecte, cette inflexion pourrait restaurer l'attractivité relative de l'immobilier, en améliorant la prime de risque perçue. La poursuite de la baisse des taux devrait également faciliter l'accès au financement, notamment pour les investisseurs institutionnels, et fluidifier le marché des transactions.

Cette dynamique, couplée à la hausse des volumes d'investissement en immobilier européen observée depuis mi-2024, pourrait à moyen terme stabiliser les valeurs d'expertise et favoriser un retour progressif de la confiance sur le marché des SCPI.

*« Après huit trimestres de baisse, la stabilisation des prix et la résilience des revenus locatifs témoignent de la capacité d'adaptation du marché. Dans ce contexte, nous continuons de privilégier une triple diversification – géographique, sectorielle et par société de gestion, intégrée dans nos portefeuilles Flagship et Elite. Cette approche nous permet d'afficher une performance solide de +7,74 % depuis fin 2022, contre -3,98 % pour le marché », déclare **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](http://www.ramify.fr)

### Contacts presse

#### Agence Fargo Sachinka

Yaëlle Besnainou – 0616834518 - [ybesnainou@fargo-sachinka.com](mailto:ybesnainou@fargo-sachinka.com)

Diana Kostova -0616838750 - [dkostova@fargo-sachinka.com](mailto:dkostova@fargo-sachinka.com)