



Immobilier : comment certaines SCPI retrouvent la confiance des épargnants

Les SCPI retrouvent des couleurs avec une collecte en hausse, mais la reprise reste fragile. Les fonds diversifiés dominent, tandis que les produits historiques peinent à se relever. Les épargnants se tournent vers des véhicules plus solides, mais la sélectivité du marché freine une véritable relance.

Après deux ans de turbulences, la pierre papier retrouve-t-elle enfin sa stabilité ? Longtemps bousculé par la hausse des taux et la chute des valorisations, le marché des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) semble se redresser timidement. La collecte repart doucement, les rendements se stabilisent, les prix cessent de glisser. Mais derrière ces signaux apaisants, la fracture reste profonde : seuls les véhicules les plus solides et les nouveaux fonds maintiennent le marché à flot.

Selon les dernières données de l'Aspim et de l'institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), la collecte nette des SCPI atteint 1,1 milliard d'euros au troisième trimestre 2025, en hausse de 38 % sur un an. Depuis janvier, 3,3 milliards ont été levés, soit 33 % de plus qu'à la même période en 2024. La collecte brute s'élève même à 4 milliards d'euros, en progression de 18 %. Des flux témoignant du retour de l'épargne, mais concentrés sur une poignée de grands acteurs et de produits récents, souvent diversifiés, avec une stratégie paneuropéenne et de petits actifs.

Défis pour les SCPI historiques Les SCPI « diversifiées », combinant plusieurs secteurs (bureaux, logistique, commerce...) concentrent 74 % de la collecte brute selon l'Aspim, tandis que leurs homologues à prépondérance de bureaux ne captent plus que 14 %. Les autres segments, qu'il s'agisse de la santé, de la logistique ou du commerce restent marginaux.

Cette croissance marque une forme de normalisation du marché, mais cela ne signifie pas la fin de la purge pour les véhicules les plus en difficulté. Certaines SCPI fortement décotées depuis la fin de l'année 2023 sont très loin de sortir la tête de l'eau. Pire encore, le nombre de parts en attente de remboursement continue de s'accumuler pour certaines, notamment les gros véhicules historiques investis dans de l'immobilier de bureau, selon les données transmises par le comparateur en ligne FranceSCPI.

Peu réussissent en réalité à se délester de ces parts en attente. En témoignent les récentes discussions autour de Génépierre, produit géré par la filiale immobilière d'Amundi. Pour sa prochaine assemblée générale ordinaire du 20 novembre, le gestionnaire a inscrit à l'ordre du jour une résolution pour restreindre l'accès au fond de remboursement accessible aux porteurs de parts. S'il faut pour l'instant être inscrit sur le registre de retrait depuis au moins deux mois, la résolution cherche à faire passer ce délai à six mois selon «L'Agefi».

Les épargnants semblent faire le distinguo entre ces produits exposés au bureau, ayant affronté de plein fouet la crise, et des véhicules plus diversifiés, dont la longévité présume d'une solidité éprouvée. On retrouve, parmi les collectes les plus importantes, la SCPI Corum Origin, lancée en 2012 et l'une des plus massives du marché. Elle engrange toujours de nouveaux clients.



Les nouveaux véhicules comme Comète d'Alderan, Iroko Zen de la société de gestion éponyme ou encore Transitions Europe d'Arkéa Reim, lancé en 2022, drainent aussi une bonne part de la collecte, quand d'autres initiatives battent de l'aile. Parmi la vingtaine de nouvelles SCPI lancées pendant la crise, nombre de sociétés peinent à atteindre la taille critique leur permettant d'être rentables. Car la reprise du marché reste très sélective.

La question des dividendes Elle se fait notamment sur les perspectives de performance. Pour sortir du lot, les jeunes arrivées n'ont pas hésité à faire gonfler leurs rendements les premiers mois, jusqu'à annoncer des dividendes à deux chiffres, en utilisant la collecte nouvellement acquise pour la redistribuer aux nouveaux investisseurs grâce au délai de jouissance. Une mécanique ne pouvant tenir que quelque temps. Toutefois, le taux de distribution moyen s'établit à 3,5 % sur les neuf premiers mois de l'année, contre 3,25 % un an plus tôt. Une hausse ce qui s'explique par le grand nombre de lancements faisant monter la moyenne.

Si plus d'une SCPI sur deux a maintenu ou augmenté ses acomptes, 43 % ont dû réduire leur dividende, avec une baisse moyenne de 12 %. Si certaines faisaient face à des difficultés de remboursement, il s'agit pour la plupart de nouveaux produits devant réduire la voilure après avoir distribué généreusement pour attirer la clientèle les premiers mois de lancement.

L'indice SCPI Ramify, qui mesure la performance globale, dividendes et variations de prix de part, affiche une hausse de 1,13 % au troisième trimestre, la meilleure performance observée pour cette période depuis la création en 2023. Deux trimestres consécutifs de revalorisation, aussi légère soit-elle, témoignent d'un marché en voie de stabilisation, mais encore dépendant d'une poignée de locomotives.