

# Dossier

Un sujet de fond, des explications pratiques

## PROFITEZ du renouveau des SCPI



Spécialistes des bureaux et des commerces, les sociétés civiles de placement immobilier d'aujourd'hui n'ont plus grand-chose à voir avec celles d'hier. Dépoussiérées et modernisées, elles offrent des opportunités à ceux qui s'y intéressent malgré la crise.

© DOSSIER COORDONNÉ PAR AURÉLIEN FERRON, AVEC PASCAL FRASNETTI ET VALÉRIE VALIN-STEIN





attractifs. « Elles investissent au moment idéal et bénéficient à plein de la reprise de la collecte. La concurrence n'est pas encore complètement revenue et elles achètent généralement comptant, ce qui plait aux vendeurs », explique Jonathan Dhiver.

L'exercice est d'autant plus aisé que les SCPI se sont diversifiées après s'être longtemps concentrées sur les bureaux et, dans une moindre mesure, les commerces. Aujourd'hui, elles achètent des centres commerciaux à ciel ouvert, des hôtels, des cliniques, des entrepôts, des laboratoires... Elles ont aussi élargi leur terrain de jeu géographique. « En un peu plus de 10 ans, on est passé d'un produit très gaulois à un placement qui investit dans toute la zone euro et même au-delà », souligne Franck Inghels, directeur de la distribution d'Inter Gestion. Il n'est plus rare de voir des SCPI sortir de la zone euro (Pologne,

## De plus en plus de SCPI investissent en dehors de la zone euro, voire outre-Atlantique

Royaume-Uni, Canada, États-Unis...). Certaines d'entre elles ne s'interdisent d'ailleurs pas, statutairement, de prospecter en Asie, notamment en Corée et au Japon.

## SE CRÉER UN PORTEFEUILLE

Comment investir aujourd'hui dans la pierre-papier? D'abord, gardez en tête que les SCPI offrent une mutualisation des risques locatifs, grâce à la diversité des actifs détenus et des localisations géographiques. Autant en profiter en achetant plusieurs véhicules

gérés par des sociétés différentes. Combinez des jeunes SCPI, pour leurs rendements (de 8 % et plus), des valeurs sûres, qui rapportent entre 5 et 7 % et, pourquoi pas, quelques SCPI qui ont souffert, mais dont le prix ne reflète pas la valeur réelle des actifs et qui peuvent, au cas par cas, constituer de bonnes affaires (voir p. 38). « Les loyers ayant fortement augmenté dans Paris intra-muros, des entreprises vont déménager pour aller en première couronne. Cela résorbera la vacance mais il faudra du temps », anticipe Jonathan Dhiver.

Les conditions d'accès se sont aussi assouplies : les parts de SCPI peuvent être achetées à crédit, en démembrement (voir p. 32) ou progressivement avec des versements programmés (voir p. 30). « Beaucoup d'investisseurs reviennent à l'immobilier, depuis 2 ou 3 ans », constate Pierre Garin, directeur des opérations de Linxea. Pourquoi pas vous? **V.V.-S.** ©

## ... LES RENDEMENTS RESTENT ATTRACTIFS...

Appréciées pour la régularité des revenus qu'elles procurent, les SCPI affichent un taux de distribution moyen compris entre 4,50 et 5 % depuis 2012. Mais ce n'est pas le seul critère à regarder. Si on tient compte de l'évolution du prix des parts, en baisse l'an dernier, la performance moyenne des SCPI n'est plus que de 1,46 % en 2025.



## ... ET, APRÈS LA BAISSÉ, LES ÉPARGNANTS REVIENNENT

Après le record de 2022, la collecte des SCPI s'est érodée pour tomber à 4,7 Md€ en 2024. Les baisses de prix de parts ont entamé la confiance des investisseurs. Mais elle semble être revenue en 2025. Et les bons rendements des néo-SCPI n'y sont sans doute pas étrangers.



INFOGRAPHIE: ÉDITH VALLETON POUR LE PARTICULIER





# Dossier

## Profitez du renouveau des SCPI

### Performance 2025 des principales SCPI

SCPI Société de gestion	Encours Création	Types d'actifs	Prix d'achat <sup>(1)</sup> (évolution sur 3 ans)	Rendement <sup>(2)</sup> (dividendes versés)		Perf. sur 3 ans <sup>(3)</sup>	Parts en attente de cession <sup>(4)</sup>
				2024	2025		
<b>Accès Valeur Pierre</b> BNP Paribas REIM	1 829 M€ 1979	Bureaux	765 € ↓ (-9%)	3,50 % (29,66 €)	<b>3,85 %</b> (29,46 €)	+ 1,61 %	4,4 %
<b>Accimmo Pierre</b> BNP Paribas REIM	2 658 M€ 1989	Bureaux	141 € ↓ (-31%)	3,83 % (6,60 €)	<b>4,77 %</b> (6,72 €)	- 21,21 %	3,7 %
<b>Activimmo</b> Alderan	1 404 M€ 2019	Logistique	610 € (=)	5,50 % (33,56 €)	<b>5,49 %</b> (33,47 €)	+ 16,51 %	0 %
<b>AEW Commerces Europe</b> AEW Patrimoine	1 551 M€ 2007	Commerces	190 € ↓ (-10%)	4,47 % (8,48 €)	<b>4,48 %</b> (8,22 €)	+ 2,43 %	3,5 %
<b>Affinités Pierre</b> Groupama Gan REIM	739 M€ 2015	Divers	250 € (=)	5,05 % (12,62 €)	<b>4 %</b> (10,08 €)	+ 14,10 %	0 %
<b>Allianz Pierre</b> Allianz Immovalor	1 631 M€ 1984	Bureaux	320 € ↓ (-6%)	4,01 % (13,62 €)	<b>4 %</b> (12,81 €)	+ 5,90 %	0,5 %
<b>Atlantique Murs Régions</b> Otoktone 3i	990 M€ 1987	Bureaux	905 € ↓ (-10%)	4,61 % (47,30 €)	<b>5,25 %</b> (47,52 €)	+ 4,22 %	0 %
<b>Atout Pierre Diversification</b> AEW Patrimoine	852 M€ 1987	Bureaux	817 € ↓ (-9%)	4,49 % (36,24 €)	<b>4,32 %</b> (35,04 €)	+ 2,81 %	3,7 %
<b>Comète</b> Alderan	520 M€ 2023	Divers	250 € (=)	10,62 % (26,56 €)	<b>9 %</b> (22,49 €)	Sans objet	0 %
<b>Corum Eurion</b> Corum AM	1 477 M€ 2020	Divers	215 € (=)	5,53 % (11,88 €)	<b>5,73 %</b> (12,33 €)	+ 16,93 %	0 %
<b>Corum Origin</b> Corum AM	3 794 M€ 2012	Divers	1 135 € (=)	6,05 % (68,61 €)	<b>6,50 %</b> (73,80 €)	+ 18,61 %	0 %
<b>Corum XL</b> La Française REM	2 139 M€ 2016	Divers	195 € (=)	5,53 % (10,78 €)	<b>5,30 %</b> (10,33 €)	+ 16,23 %	0 %
<b>Crédit Mutuel Pierre 1</b> La Française REM	801 M€ 1973	Bureaux	215 € ↓ (-25%)	4,52 % (11,97 €)	<b>4,49 %</b> (8,52 €)	- 13,37 %	10,6 %
<b>Cristal Rente</b> Inter Gestion REIM	681 M€ 2011	Commerces	256 € ↑ (+2%)	5,06 % (12,64 €)	<b>5 %</b> (12,80 €)	+ 17,45 %	0 %
<b>Edissimmo</b> Amundi Immobilier	3 030 M€ 1986	Bureaux	172 € ↓ (-27%)	4,27 % (8,71 €)	<b>3,63 %</b> (6,94 €)	- 17,05 %	3,5 %
<b>Efimmo 1</b> Sofidy	1 741 M€ 1987	Bureaux	212 € ↓ (-11%)	5,07 % (10,33 €)	<b>4,44 %</b> (8,96 €)	+ 2,07 %	4,9 %
<b>Élysées Pierre</b> HSBC REIM	2 186 M€ 1986	Bureaux	660 € ↓ (-20%)	4,30 % (33,54 €)	<b>4,55 %</b> (33 €)	- 7,89 %	2,4 %
<b>Épargne Foncière</b> La Française REM	4 144 M€ 1968	Bureaux	670 € ↓ (-20%)	4,52 % (37,71 €)	<b>4,86 %</b> (31,20 €)	- 7,11 %	7,2 %
<b>Épargne Pierre</b> Atland Voisin	2 803 M€ 2013	Bureaux	208 € (=)	5,28 % (10,98 €)	<b>5,28 %</b> (10,98 €)	+ 15,84 %	0 %
<b>Épargne Pierre Europe</b> Atland Voisin	560 M€ 2022	Divers	200 € (=)	6,75 % (13,50 €)	<b>6,75 %</b> (13,50 €)	+ 19,76 %	0 %
<b>Eurovalys</b> Advenis REIM	951 M€ 2015	Bureaux	960 € ↓ (-7%)	5 % (47,98 €)	<b>4,98 %</b> (47,34 €)	+ 7,20 %	0,6 %
<b>Ficommerce Proximité</b> Fiducial Gérance	596 M€ 1986	Commerces	70 € ↓ (-9%)	5,07 % (3,55 €)	<b>5,10 %</b> (3,57 €)	+ 5,20 %	6,1 %

Nous signalons les SCPI primées lors de nos Victoires 2025 (voir notre n° 1233, p. 36). Tableau des 44 principales SCPI du marché (en encours). (1) Dernier prix connu fin février 2026 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier. (3) La performance tient compte de l'évolution du prix de la part et des dividendes bruts versés depuis le 1.1.23. (4) Parts cherchant à être vendues. Source: RocknData (MeilleureSCPI.com).

Suite  
p. 26





... (suite de la page 22) lors de nos Victoires des SCPI 2025 (voir le n° 1233 du Particulier, p. 36).

## UNE COLLECTE TRÈS CONCENTRÉE

La collecte a augmenté mais de façon très inégale : les SCPI « diversifiées », non spécialisées dans un type d'actifs (bureaux, commerces, entrepôts...), ont capté 65 % des fonds, selon l'Aspim. « Celles qui collectent ont toutes un profil diversifié et interna-

tional », relève Gautier Delabrousse-Mayoux, président et cofondateur d'Iroko.

La collecte permet aux SCPI de profiter des opportunités d'un marché où les prix ont baissé ces dernières années, dans la plupart des classes d'actifs et des pays européens. « Nous achetons des actifs rapportant entre 7 et 8 %, actes en main », témoigne Gautier Delabrousse-Mayoux. En 2026, le marché immobilier restera favorable aux acquéreurs, avec des prix stabilisés. À cela, il faut ajouter la

revente d'actifs par des SCPI confrontées à des problèmes de liquidité, avec plus de vendeurs que d'acheteurs. « Ces ventes se réalisent avec de belles décotes », note Samy Ouardini, cofondateur du courtier Ramify.

## L'ÉCUEIL DES PARTS EN ATTENTE

Un point noir demeure : le manque de liquidité de certaines SCPI. Une situation qui s'est récemment dégradée. « Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, le marché a enregistré une hausse des parts en attente de rachat, pour une valeur de 366 millions d'euros. Cette progression serait principalement liée aux arbitrages de fin d'année d'un assureur », reconnaît Frédéric Bôl. Le phénomène reste toutefois concentré. « Quinze SCPI gérés par 7 sociétés de gestion représentent environ 75 % des parts en attente », estime Frédéric Bôl.

Pour sortir de ce blocage, les SCPI peuvent créer des fonds de remboursement et céder des actifs pour répondre aux demandes des associés désireux de vendre. Une solution qui conduit parfois à brader des « bijoux de famille ». Autre option, retenue par Peref pour Novapierre Résidentiel, par Praemia REIM pour Primovie ou par Perial pour Perial Grand Paris et Perial O2 : suspendre temporairement la variabilité du capital. Les parts s'échangent alors de gré à gré, à un prix fixé entre acheteur et vendeur, ce qui peut aboutir à de fortes décotes (voir p. 38). Quelle que soit la solution, le retour à la liquidité prendra du temps. **V.V.-S.®**

Plus de 8 % de rendement pour les jeunes SCPI				
SCPI Société de gestion	Encours Création	Types d'actifs	Prix d'achat (1)	Rendement (2) 2025
<b>Wemo One</b> Wemo REIM	75 M€ 2024	Divers	200 €	<b>15,27 %</b>
<b>Reason</b> MNK Partners	31 M€ 2024	Divers	1,01 €	<b>13,40 %</b>
<b>Iroko Atlas</b> Iroko	77 M€ 2024	Divers	200 €	<b>9,40 %</b>
<b>MomenTime</b> Arkéa REIM	41 M€ 2024	Divers	200 €	<b>9,25 %</b>
<b>Sofidynamic</b> Sofidy	177 M€ 2023	Divers	315 €	<b>9,04 %</b>
<b>Comète</b> Alderan	520 M€ 2023	Divers	250 €	<b>9 %</b>
<b>EdR Europa</b> Edmond de Rothschild REIM	72 M€ 2024	Divers	200 €	<b>8,75 %</b>
<b>Elevation Tertiom</b> Elevation Capital Partners	31 M€ 2024	Divers	200 €	<b>8,25 %</b>
<b>Imarea Pierre</b> BNP Paribas REIM	72 M€ 2024	Divers	20 €	<b>8,17 %</b>
<b>Mistral Sélection</b> Swiss Life AM	46 M€ 2023	Divers	180 €	<b>8,07 %</b>
<b>Eden</b> Advenis REIM	42 M€ 2024	Divers	50 €	<b>8 %</b>

Ce tableau intègre les 11 SCPI ayant plus d'une année pleine d'existence dont le rendement 2025 est le plus élevé. (1) Dernier prix connu fin février 2026. (2) Rapport entre les dividendes versés au cours de l'année et le prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Source : RocknData (MeilleureSCPI.com)



# DIGITALISATION, VERSEMENTS PROGRAMMÉS, les SCPI se modernisent

Créées dans les années 1960, les SCPI ont dû s'adapter pour séduire de nouveaux clients. Elles lancent depuis quelques années des ceillades aux jeunes investisseurs. Ainsi, les souscriptions sont désormais entièrement numérisées ; il est possible d'acquérir des parts 24 heures sur 24.

Toujours dans cette perspective de rajeunissement tout en sécurisant une collecte volatile (voir p. 28), de nombreuses sociétés de gestion ont instauré la possibilité d'investir sous forme de versements programmés. Après un ticket d'entrée minimal (voir ci-

dessous), il est possible de placer, souvent mensuellement, la somme de son choix : 30 ou 50 €, parfois moins (1 € chez Reason). « L'épargne mensuelle crée un effet de levier très efficace. La simple régularité fait croître le patrimoine rapidement, même avec de petits montants », explique Jonathan Dhiver, du courtier Meilleure-SCPI.com et créateur du simulateur Epargne-mensuelle.com. Les loyers (dividendes) sont distribués ou réinvestis dans de nouvelles parts de SCPI. « Ce mécanisme active les intérêts composés. Chaque dividende réinvesti produit à son tour des revenus. Sur la durée, ces intérêts peuvent dépasser le

montant investi au départ, précise Jonathan Dhiver. Attention, même s'ils sont réinvestis, les dividendes restent soumis à l'impôt. Pour éviter ce frottement fiscal, certaines SCPI proposent des versements programmés sur des parts en nue-propriété [voir p. 34, Ndlr]. »

## DES PRIX UNITAIRES DE PARTS DIVISÉS

Toujours dans un souci de plus grande accessibilité, une nouvelle tendance se dessine cette année : la division – à ne pas confondre avec la baisse – du prix des parts. Par exemple, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le prix de souscription d'une part de Perial Opportunités Europe a été divisé par 20, passant de 880 à 44 €. « Avec le jeu des revalorisations, certaines SCPI anciennes finissent par avoir des valeurs de parts élevées, c'était le cas de Perial Opportunités Europe. Le ticket d'entrée est fixé à 10 parts : avec la division du prix, il passe d'un peu moins de 5 000 € à un peu moins de 500 €. Cela ouvre l'investissement à des personnes qui ne pouvait pas se le permettre avant », note Vincent Lamotte, directeur général délégué de Perial AM. Il a fait des émules : Fiducial Gérance a récemment divisé par trois le prix des parts de Ficommerce Proximité (210 à 70 €) et de Buroboutic Métropoles (230 à 77 €). **V.V.-S.** ©

Notre sélection de SCPI accessibles en versements programmés				
SCPI Société de gestion	Versement minimal		Options	
	À la souscription	Chaque mois	Réinvestissement des dividendes	Achat de parts démembrées
 <b>Corum Eurion</b> Corum AM	215 €	50 €	Oui	Oui
 <b>Epsicap Explore</b> Epsicap REIM	1 000 € <sup>(1)</sup>	50 € <sup>(1)</sup>	Oui <sup>(1)</sup>	Oui <sup>(1)</sup>
 <b>Iroko Zen</b> Iroko	5 000 €	50 €	Oui	Oui
 <b>Log In</b> Theorem	1 020 €	50 €	Non	Oui
<b>Reason</b> MNK Partners	202 €	1 €	Oui	Oui

Nous signalons les SCPI primées lors de nos Victoires 2025. (1) À partir de mai 2026.





... aujourd'hui un écart d'environ 1,5 point entre les crédits pour financer des parts de SCPI [soit 4,5 % sur 10 ans, Ndlr] et ceux pour financer l'immobilier en direct», confie Caroline Arnould, directrice générale du courtier Cafpi. Mais en privilégiant les SCPI qui distribuent 7 % et plus (voir p. 24), la différence entre le rendement et le coût du crédit reste favorable. Enfin, certaines sociétés de gestion versent les dividendes tous les mois (et non tous les trimestres), ce qui facilite le remboursement d'un prêt (Alderan, Corum AM, Inter Gestion, Iroko, Perial AM...).

### 3 LOGER SES PARTS DANS UNE SCI

Il est aussi possible de placer vos parts de SCPI dans une société civile immobilière (SCI) soumise à l'impôt sur les sociétés (IS). Dans ce cas, c'est la société qui est fiscalisée, à 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfices annuels et à 25 % au-delà. Cette solution est bien adaptée à la transmission de patrimoine. Elle permet de profiter des abattements de droits de donation (100 000 € tous les 15 ans), sachant qu'il est impératif de passer par un notaire (voir p. 12). Elle ne vous empêche pas de percevoir également des revenus quand vous en avez besoin, en les sortant de la CSI. Mais ils sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, qui vient s'ajouter aux 15 ou 25 % déjà prélevés. En revanche, cette structure suppose un minimum de formalisme (faire appel à un

comptable notamment). Attention aussi à la réaction du fisc. Créer une SCI dans le seul but d'y loger des parts de SCPI peut être considéré comme un abus de droit. « Il est recommandé d'utiliser une SCI préexistante, qui détient déjà d'autres actifs, ou de veiller à ce qu'elle ait une véritable substance économique, comme la gestion globale d'un patrimoine immobilier ou une stratégie familiale », conseille Jonathan Dhiver.

### 5 ACHETER LA NUE-PROPRIÉTÉ

Les investisseurs qui n'ont pas besoin de revenus complémentaires mais souhaitent valoriser leur capital peuvent n'acheter que la nue-propriété de parts de SCPI. Dans ce cas, l'usufruit (donc les loyers) est temporairement cédé, le plus souvent à un institu-

tionnel. En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une forte décote à l'achat : jusqu'à 50 % de réduction pour un démembrement sur 15 ans, 43 % sur 10 ans ou 35 % sur 7 ans. À l'issue du démembrement temporaire, le nu-proprétaire devient pleinement propriétaire des parts. Par exemple, un investisseur achetant 60 000 € de parts de la SCPI Sofidynamic (Sofidy), démembreées pour 8 ans, disposera, à terme, d'un capital de 95 000 €, et il pourra percevoir des loyers.

« Le profil type de l'acquéreur est une personne d'une cinquantaine d'années, qui dispose de liquidités mais commence à se préoccuper de la baisse de ses revenus à la retraite. Nous calons alors la durée du démembrement sur le nombre d'années qu'il lui reste à travailler », indique Guillaume Berthiaux, président de Sofidy Gestion Privée. En ...

## 4 INVESTIR VIA UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE

Intégrer des SCPI dans une assurance vie permet de diversifier son contrat et d'améliorer son rendement, mais surtout de profiter de la fiscalité avantageuse de ce support. Concrètement, tant que vous n'effectuez aucun rachat, aucun impôt n'est dû. En revanche, l'intégralité des sommes placées dans les SCPI (capital et dividendes) est soumise aux frais de gestion du contrat (0,80 % par an, en moyenne), ce qui obère la performance annuelle. Attention, toutes les SCPI ne sont pas accessibles en assurance vie, et lorsqu'elles le sont, leur part dans le contrat est souvent limitée. Selon les assureurs, la quote-part de revenus reversée varie, certains ne restituent que 85 à 90 % des revenus, d'autres 100 %. Notez que le contrat Corum Life permet d'investir dans les SCPI du groupe sans frais de gestion supplémentaires.



## Notre sélection de SCPI internationales <sup>(1)</sup>

SCPI Société de gestion	Prix d'achat <sup>(2)</sup>	Part des loyers perçus hors de France	Rendement 2025 (dividendes)	Rendement après fiscalité étrangère (dividendes)
<b>Corum Eurion</b> Corum AM	215 €	82 %	<b>5,73 %</b> 12,33 €	<b>4,83 %</b> 10,39 €
<b>Corum Origin</b> Corum AM	1 135 €	93 %	<b>6,50 %</b> 73,80 €	<b>4,75 %</b> 53,87 €
<b>Épargne Pierre Europe</b> Atland Voisin	200 €	100 %	<b>6,75 %</b> 13,50 €	<b>5,54 %</b> 11,07 €
<b>Iroko Zen</b> Iroko	204 €	71 %	<b>7,16 %</b> 15,46 €	<b>6,05 %</b> 12,23 €
<b>Log In</b> Theorem	255 €	100 %	<b>6,21 %</b> 15,53 €	<b>4,91 %</b> 12,27 €
<b>Paref Evo</b> Paref Gestion	250 €	100 %	<b>4,72 %</b> 11,81 €	<b>3,63 %</b> 9,07 €
<b>Transitions Europe</b> Arkéa REIM	200 €	100 %	<b>7,60 %</b> 15,20 €	<b>6,09 %</b> 12,17 €

(1) SCPI les plus exposées à l'international parmi les lauréates de nos Victoires 2025 des SCPI (voir le n° 1233 du Particulier, p. 36). (2) Dernier prix connu fin février 2026. Source : RocknData (MeilleureSCPI.com)

... cas de besoin d'argent avant l'échéance, les solutions pour revendre l'usufruit par anticipation sont rares. La plateforme 2ndmarket.fr propose toutefois ce service. Ici, le client n'est pas obligé de brader ses parts, comme c'est le cas sur le marché secondaire en pleine propriété (voir p. 37). « Les transactions portent généralement sur des SCPI qui ont peu voire pas de problèmes de liquidité », rassure Christophe Neves, cofondateur de 2ndmarket.fr.

### 6 PRIVILÉGIER L'ÉTRANGER

Les SCPI sont de plus en plus nombreuses à investir hors de France. Selon Meilleure-SCPI.com, en 2025, les acquisitions réalisées au Royaume-Uni

représentaient 23 % de leur collecte, quand les acquisitions opérées sur le sol français n'en constituaient que 21 % ! Pour les investisseurs français, c'est une bonne nouvelle. En effet, pour le porteur de parts de SCPI dont une partie des loyers provient de l'étranger, et qui doit mentionner les revenus perçus dans sa déclaration au titre des revenus fonciers (annexe n° 2044, mais aussi n° 2047 pour les revenus perçus à l'étranger), les avantages sont multiples. D'abord, la fiscalité est acquittée par la société de gestion dans le pays d'investissement. La plupart des pays ayant signé une convention fiscale avec la France pour éviter la double imposition, l'épargnant ne sera pas soumis à une taxation supplémentaire. De plus, selon les pays concernés, les dividendes perçus par la SCPI à

l'étranger peuvent ouvrir droit à un crédit d'impôt en France ou être exonérés, n'étant pris en compte que pour le calcul du taux moyen d'imposition. Ces avantages permettent d'atteindre un taux d'imposition bien inférieur à celui prévu en France sur les revenus fonciers. Enfin, le principal atout réside dans le fait que ces revenus provenant de l'étranger échappent aux prélèvements sociaux.

Le courtier Ramify a calculé que pour un salarié gagnant 50 000 € par an et percevant 12 000 € de revenus de SCPI, le gain net, après impôt et prélèvements sociaux, atteint 6 336 € avec une SCPI exclusivement investie en France, mais passe à 8 580 € si la moitié des loyers est perçue hors des frontières et à 10 824 € avec une SCPI 100 % étrangère. **P. F. et V. V.-S. ©**



# LES BONNES AFFAIRES *du marché* *secondaire*

**P**lusieurs SCPI ont pris de plein fouet la crise du marché immobilier, et des milliers de particuliers cherchent à revendre leurs parts. À la fin 2025, 3,1 % de la valorisation des SCPI correspond à des parts en attente de cession, concentrées sur une quinzaine de véhicules en difficulté. Les mastodontes gérés par Praemia REIM (Primopierre, Patrimmo Commerce...), Perial AM (Perial O2) ou La Française REM (Epargne Foncière, LF Grand Paris Patrimoine...) sont les premiers concernés. Cette situation compliquée est potentiellement attractive pour des investisseurs opportunistes.

Deux possibilités s'offrent à eux. Ils peuvent d'abord s'intéresser à des SCPI à capital variable (dont le capital évolue en fonction des émissions de parts de la société de gestion), notamment à celles dont le prix d'achat ne reflète pas la valeur des actifs (la valeur de reconstitution), comme Sofidynamic dans notre sélection (voir ci-dessus). La seconde option consiste à se positionner sur des SCPI à capital fixe (sans nouvelles émissions de parts possibles), dont le prix est régulé par la confrontation de l'offre et de la demande. Dans cette catégorie, l'investisseur peut opter pour des SCPI de qualité dont le capital a toujours été fixe

(Affinités Pierre de Groupama Gan Reim, par exemple) ou des produits plus risqués, dont la variabilité du capital a été suspendue temporairement par la société de gestion, faute de parvenir à satisfaire les associés souhaitant céder leurs parts. Actuellement, selon les données du courtier Meilleure-SCPI.com, 7 SCPI à capital fixe se négocient avec une décote supérieure à 14 % par rapport à leur valeur de reconstitution.

## DE NOUVELLES OFFRES DE GRÉ À GRÉ

Pour accéder à ce marché secondaire, vous pouvez passer des ordres auprès des sociétés de gestion, par l'intermédiaire de

conseillers en gestion de patrimoine ou de plateformes spécialisées. Il était ainsi possible, fin février, d'acquérir des parts de Novapierre Résidentiel (Paref Gestion) avec une décote de 43 % par rapport à la valeur de reconstitution, frais d'achat inclus. Vous pouvez aussi faire de bonnes affaires en achetant des parts à prix réduit directement auprès d'un vendeur. Depuis un an, de nouvelles plateformes mettent en relation vendeurs et acheteurs, comme 2ndmarket.fr (220 offres proposées à mi-février) ou Vendremascpi.com (103 offres). L'acheteur bénéficie de 20 à 30 % de réduction par rapport au prix de souscription, hors frais de service et éventuels frais de notaire. **P. F. ©**

Notre sélection de 5 SCPI à prix cassés				
SCPI	Valeur vénale	Prix d'achat <sup>(1)</sup>	Décote <sup>(2)</sup>	Rendement 2025
<b>Fructipierre</b> AEW Patrimoine	523,43 €	294,30 €	-44 %	4,94 %
<b>Novapierre Résidentiel</b> Paref Gestion	1504,33 €	856,44 €	-43 %	1,50 %
<b>Le Patrimoine Foncier</b> Aestiam	2080,39 €	1460,34 €	-30 %	5,79 %
<b>Immo Placement</b> Atland Voisin	950,32 €	815 €	-14 %	6,23 %
<b>Sofidynamic</b> Sofidy	345,18 €	315 €	-9 %	9,04 %

(1) Dernier prix connu fin février 2026 sur le marché primaire ou secondaire. (2) Différence entre le prix sur le second marché (ou le marché primaire) et la valeur de reconstitution (valeur vénale). Source : RocknData (MeilleureSCPI.com)

