

IMMOBILIER

SCPI

Les nouveaux acteurs phagocytent la collecte

La collecte des SCPI a progressé de 10,1 % au premier trimestre 2026, mais le marché reste polarisé avec 9 véhicules diversifiés et paneuropéens de moins de 3 ans figurant dans les 15 principaux collecteurs.

- **Guide** Les critères à prendre en compte pour choisir son allocation
- **Fiches** Europe, Outre-mer, Royaume-Uni... notre sélection de nouvelles SCPI
- **Tableau** Tout ce qu'il faut savoir sur les véhicules créés depuis le 1^{er} juin 2023

Dossier réalisé par **Marie-Caroline Carrère**

Le marché des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) serait-il enfin sorti de la crise ? Si la tendance reste à confirmer, après deux années marquées par des ajustements, significatifs à la baisse, 2025 a enregistré une augmentation de la collecte de 29 % par rapport à 2024, pour atteindre 4,6 milliards d'euros et une capitalisation de 89 milliards d'euros. La reprise semble se confirmer au premier trimestre 2026 avec une collecte nette de 1,15 milliard d'euros, en hausse de 10,1 % sur un an.

Ce dynamisme retrouvé, bien que positif, est à nuancer, car il ne bénéficie pas à tous les acteurs. Les SCPI diversifiées concentrent 81 % de la collecte trimestrielle, tandis que les véhicules à prépondérance

bureaux restent empêtrés dans leurs problèmes de liquidités. Ces trois premiers mois 2026 ont d'ailleurs été marqués par une vague sans précédent de suspensions de la variabilité du capital de véhicules historiques : Primopierre (Praemia), Perial Grand Paris et Perial O₂ (Perial AM), Opus Real (BNP Paribas AM), mais aussi Crédit Mutuel Pierre 1, LF Grand Paris Patrimoine et Sélectinvest 1 (La Française REM). Devant leur incapacité à résoudre leur problématique de parts en attente, les sociétés de gestion ont décidé de faire passer ces SCPI à capital variable vers un capital fixe. Pour les épargnants, c'est un changement des règles du jeu : le prix de la part ne dépend plus de la valeur d'expertise des immeubles, mais de la loi de



l'offre et de la demande sur un marché secondaire. L'achat et la vente de parts se font de gré à gré, et il faut désormais attendre un acquéreur, souvent avec une décote significative à la clé.

UNE POLARISATION DE LA COLLECTE

Si cette polarisation de la collecte est loin d'être une nouveauté, « *la concentration des capitaux a toujours existé, ce n'est pas nouveau* », affirme Jean-François Chaury, le directeur général d'Advenis REIM (SCPI Eden, Eurovalys, Elialys) « *Elle était centrée sur des sociétés de gestion historiques très structurées avec d'importantes équipes et d'importants volumes de capitaux sous gestion. Aujourd'hui, la tendance s'est complètement inversée, les historiques sont en retraits. Et les gros collecteurs sont pour la plupart des nouveaux véhicules qui servent des rendements élevés et proposent des structurations de frais modernisés.* » De fait, sur les 15 SCPI les plus collectrices au premier trimestre, 9 ont été créées après le 1^{er} juin 2023. L'autre nouveauté, c'est que désormais certains véhicules ne collectent plus du tout, voire décollectent. « *La part du gâteau a clairement diminué* », confirme Philippe Cervesi, président de Corum Asset Management. Pour rappel, la collecte est passée de 10,19 milliards d'euros pour 215 véhicules et 42 sociétés de gestion en 2022 à 4,56 milliards d'euros en 2025 pour 232 SCPI et 55 sociétés de gestion. Soit une division par deux alors que le nombre de sociétés de gestion a, lui, augmenté de plus de 30 %.

Depuis le 1^{er} juin 2023, 32 SCPI (dont 18 pour la seule

année 2024) ont vu le jour. Cette effervescence créatrice suscite des interrogations sur la viabilité de ces nouveaux entrants. « *Il y a eu une trentaine de SCPI qui se sont lancées depuis deux ans et demi-trois ans et toutes ne réussiront pas* », prévient Philippe Cervesi. « *Ça serait normal que certaines ferment, malheureusement.* » Les chiffres du premier trimestre illustrent, d'ailleurs, crûment la réalité. Les situations sont très contrastées : Wemo One (Wemo REIM) a explosé avec + 752 % en collecte nette par rapport au pre-

mier trimestre 2025, tandis que Vitality (ClubFunding AM) a chuté de 92 %. Certaines, comme Elysées Grand Large de HSBC REIM France, lancée en septembre 2024, n'ont tout simplement rien collecté au premier trimestre 2026. Plusieurs affichent des niveaux de collecte trimestrielle sous le seuil de viabilité couramment estimé à environ 10 millions d'euros pour la première année.

DÉFI COMMERCIAL

La difficulté est d'abord commerciale. « *Beaucoup de nouvelles SCPI ont vu les modèles de Remake et Iroko marcher et ont voulu leur emboîter le pas sans proposer de stratégies différenciantes. Elles se sont retrouvées dans un ventre mou. Comme elles ne sont pas forcément connues, les distributeurs et les souscripteurs ne leur font pas confiance et préfèrent se tourner vers des valeurs qui ont déjà fait leurs preuves* », observe Samy Ouardini, distributeur de SCPI chez Ramify. « *C'est une bataille pour se positionner auprès des CGP, car il faut proposer la*

meilleure offre à l'épargnant et au distributeur. Ce qui fait la différence, c'est le track record et la crédibilité de la performance dans la durée », ajoute Nicolas Kert, président de Remake. Or « Sans collecte – c'est-à-dire le carburant –, vous n'achetez rien, donc vous ne pouvez jamais montrer votre valeur », résume Pierre-Antoine Burgala, directeur général associé d'Iroko.

A l'inverse, une collecte trop importante pour une société de gestion sous-dimensionnée pose d'autres questions, comme celle de la qualité des biens acquis. Pour Rémy Bourgeon, président d'Alderan la société de gestion de Comète, « ce n'est pas parce qu'on a la possibilité d'acheter n'importe où qu'il faut acheter n'importe quoi. »

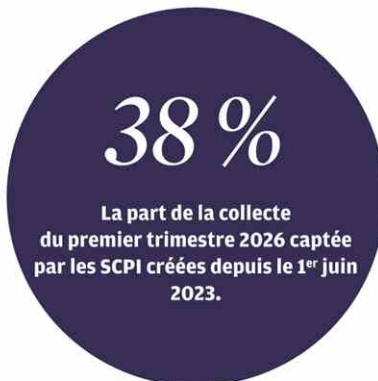
Tous les acteurs n'ont pas cette philosophie. D'ailleurs, Philippe Cervesi estime qu'une grande partie « des SCPI créées ces dernières années l'ont été pour de mauvaises raisons. Énormément de sociétés de gestion ont lancé des véhicules pour pouvoir continuer à collecter parce qu'elles avaient atteint le maximum du ratio d'emprise chez les assureurs-vie ».

Dans ce contexte, la prudence s'impose pour les épargnants. Avant de souscrire dans une

nouvelle SCPI, il convient d'examiner la taille de la capitalisation, le rythme de collecte, la qualité réelle des actifs acquis (taux d'achat, durée des baux, qualité des locataires), et la solidité financière de la société de gestion. En page 12, nous avons fait une sélection de six SCPI parmi les véhicules ayant moins de 3 ans qui nous semblent pertinents.

« Ce n'est pas parce qu'on a la possibilité d'acheter n'importe où qu'il faut acheter n'importe quoi »

Rémy Bourgeon, président de la société de gestion Alderan (SCPI Comète et Activimmo)



La collecte captée par les nouvelles SCPI

Parmi les quinze SCPI les plus collectrices au 1^{er} trimestre 2026, neuf avaient moins de trois ans d'ancienneté

