



LeParticulier
 Les **VICTOIRES**
 des SCPI 2026

SCPI, comment profiter d'un marché ultra-sélectif

Les sociétés civiles de placement immobilier traversent une période de profonde recomposition. Nous les avons étudiées en détail pour identifier les meilleures et vous faire découvrir les nouveaux produits. © PAR AURÉLIEN FERRON ET VALÉRIE VALIN-STEIN

PHOTOS: VINCENT BOSQOT, RAPHAËL ZIMMERMANN/ORYX PHOTO, FRANCK BELONCLE, AMÉLIE MARZOUK

Pour la 10^e année consécutive, nous avons passé au crible les comptes, le patrimoine et la gouvernance des 137 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement proposées aux particuliers. Leur niveau de distribution et sa stabilité (de 4,20 à 5 % par an, en moyenne, sur les 10 dernières années) en font un placement plébiscité par des épargnants en quête d'un complément de revenus. D'autant que la pierre-papier est devenue plus accessible. De nombreuses SCPI peuvent désormais être acquises dans le cadre d'un contrat d'assurance vie (voir le n° 1244 du *Particulier*, p. 37), en démembrement (voir p. 25) ou par versements programmés (nous signalons ces possibili-

PALMARÈS RÉALISÉ AVEC

**meilleure
scpi • com**

Les données utilisées pour élaborer nos Victoires nous ont été fournies par Rock-n-Data, propriété du courtier MeilleureSCPI.com.



tés dans nos tableaux). L'objectif de nos Victoires est de distinguer les SCPI les mieux à même de pérenniser leurs résultats et de tenir leur promesse de régularité.

Plusieurs segments coexistent

Le marché de la pierre-papier, longtemps perçu comme partagé entre SCPI performantes et fonds en difficulté, est devenu plus contrasté et segmenté. « Aujourd'hui, le secteur se répartit en quatre marchés : les SCPI qui attirent en masse les épargnants, le ventre mou, qui collecte modérément, celles en difficulté, qui ont suspendu la variabilité de leur capital [voir l'encadré p. 34, Ndlr], et les SCPI à capital ...

...fixe historiques », indique Jonathan Dhiver, fondateur du courtier MeilleureSCPI, partenaire des Victoires du Particulier. Cette année, nous avons d'ailleurs créé une catégorie spécifique pour les SCPI à capital fixe (voir p. 40).

La collecte, le nerf de la guerre

Globalement, les SCPI semblent avoir moins les faveurs des épargnants. Selon les données de l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim), la collecte, avec un montant de 2,2 milliards d'euros au premier semestre 2026, est en hausse de 2,5 % sur un an. Elle devrait frôler les 6 milliards sur l'année. « Ces chiffres peuvent paraître décevants, mais ils correspondent à la collecte moyenne des SCPI avant les années fastes. Les volumes excédants 10 milliards, enregistrés entre 2019 et 2022, ont été portés par un environnement de taux d'intérêt très favorable à l'immobilier », rappelle Julien Mauffrey, directeur des études de l'Aspim. Attirer l'épargne est pourtant essentiel pour les

SCPI. Elle leur permet, en effet, de saisir les opportunités sur les marchés immobiliers (le prix des bureaux a fortement baissé ces dernières années) et d'investir dans de bonnes conditions, essentiellement à l'étranger (80 % de la collecte). Comme les années précédentes, une poignée de sociétés de gestion à la tête de véhicules diversifiés (Corum AM, Iroko, Alderan et Arkéa REIM) a capté la majorité des fonds investis par les particuliers. Mais, la collecte permet aussi de maintenir la liquidité des SCPI, les parts achetées compensant celles vendues. Or, la défiance s'est installée à l'égard de certains fonds, souvent investis dans des bureaux franciliens. Le prix de leur part (qui reflète la valorisation de leur patrimoine) a été revu à la baisse, parfois plusieurs fois de suite, pour tenir compte du recul des valeurs d'expertise après la remontée brutale des taux d'intérêt en 2022. Les investisseurs exigent, en effet, un rendement minimal d'au moins 2,5 à 3 points supérieur à celui des obligations d'État. De nouvelles baisses de prix des parts ne sont pas exclues en cas de remontée des taux, ce qui viendrait aggraver

encore les difficultés de liquidité des SCPI concernées.

Selon l'Aspim, le taux moyen de parts en attente de cession est passé de 3 % en 2025 à 2,2 % actuellement. Mais cette baisse est artificielle. Elle est imputable aux SCPI qui ont suspendu la variabilité de leur capital. On en dénombre 11, parmi lesquelles Novapierre Résidentiel (Paref Gestion), Perial O2, Perial Grand Paris (Perial AM) et Primovie (Praemia). La suspension de la variabilité du capital a remis à zéro le compteur des parts en attente. « Plus de deux milliards d'euros ont ainsi été retirés du volume des parts en attente. Lors du passage au capital fixe, la réinitialisation des carnets d'ordres oblige les associés souhaitant céder leurs parts à se réinscrire. Or, tous ne l'ont pas fait », constate Julien Mauffrey.

Sortir des sentiers battus

Il est judicieux de diversifier son portefeuille avec des SCPI plus confidentielles. Par exemple, celles qui mènent avec succès une stratégie d'investis- (suite page 40) ...

ACHETER DES SCPI EN DIFFICULTÉ, UN PARI SPÉCULATIF

Lorsque les parts en attente de cession dépassent 10 % du capital depuis plus d'un an, la société de gestion doit trouver des solutions. Elle peut vendre des immeubles pour rembourser les associés, au risque de céder ses meilleurs actifs. L'autre option est la suspension temporaire de la variabilité et le passage à capital fixe. Les parts

s'échangent alors sur le marché secondaire, à un prix fixé par l'offre et de la demande (voir p. 40). Il devient dès lors possible d'acheter des SCPI à un prix très inférieur à celui de leurs actifs. C'est le cas de Novapierre Résidentiel dont la décote atteignait 48 % fin août, alors qu'elle détient des logements de qualité. Avant d'investir, regardez la répartition des actifs, le taux d'occupat-

tion et le rendement. « Même décotées, certaines SCPI, notamment celles investies dans les bureaux franciliens, doivent être évitées aux prix actuellement proposés. Quel est l'intérêt d'investir à 8 ou 9 % dans une SCPI risquée, quand des SCPI européennes performantes rapportent 6 ou 7 % et offrent des avantages fiscaux », interroge Pierre Garin, directeur du pôle immobilier de Linxea.



Les 15 meilleures SCPI diversifiées

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 4 ans)	Rendement 2025 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an)	Note sur 20
1 ^{re}	Corum Origin	Corum AM	AV, VP, Dém.	1 135 € (+ 4 %)	6,50 % (+ 0,45)	14,8
2 ^e	Iroko Zen	Iroko	AV, VP, Dém.	204 € (+ 2 %)	7,16 % (- 0,16)	14,4
3 ^e	Corum XL	Corum AM	AV, VP, Dém.	195 € (+ 3 %)	5,30 % (- 0,23)	14,1
4 ^e	Transitions Europe	Arkéa REIM	AV, VP, Dém.	202 € (+ 1 %)	7,60 % (- 0,65)	13,8
5 ^e	Cœur d'Europe	Sogenial Immobilier	AV, VP, Dém.	204 € (+ 2 %)	6,25 % (+ 0,23)	13,7
6 ^e	Corum Eurion	Corum AM	AV, VP, Dém.	215 € (+ 5 %)	5,73 % (+ 0,20)	13,3
7 ^e	Cap Foncières & Territoires	Foncières & Territoires	AV, VP, Dém.	260 € (+ 2 %)	6,24 % (=)	13,2
8 ^e	Sofidy Europe Invest	Sofidy	Dém.	235 € (=)	4,70 % (- 0,50)	12,6
9 ^e	Cristal Life	Inter Gestion REIM	VP, Dém.	208 € (+ 4 %)	6,54 % (+ 0,03)	12,5
9 ^e	Pierre Expansion Santé	Fiducial Gérance	VP	267 € (=)	5,04 % (=)	12,5
11 ^e	Epsicap Nano	Epsicap REIM	AV, VP, Dém.	257 € (+ 7 %)	7,01 % (+ 0,46)	12,4
11 ^e	Ncap Régions	Norma Capital	VP, Dém.	682 € (+ 4 %)	5,72 % (=)	12,4
11 ^e	Remake Live	Remake AM	AV, VP, Dém.	204 € (+ 2 %)	7,05 % (- 0,45)	12,4
14 ^e	AEW Diversification Allemagne	AEW Patrimoine	Dém.	902 € (- 10 %)	3,20 % (- 0,01)	11,8
14 ^e	Épargne Pierre	Atland Voisin	AV, VP, Dém.	208 € (=)	5,28 % (=)	11,8

AV : accessible dans certains contrats d'assurance vie; VP : achat possible en versements programmés; Dém. : achat possible en démembrement (1) Dernier prix connu au 20.8.26 et évolution depuis le 1.1.22. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.



PHILIPPE CERVESI,
président
de Corum AM

Corum Origin, l'excellente élève

Fin 2026, Corum Origin devrait afficher 4 milliards d'euros de capitalisation. La SCPI devrait servir à ses associés, comme tous les ans depuis sa création en 2012, un rendement de 6 % au moins. Une régularité qui témoigne de la qualité de sa gestion. « Après avoir restreint la collecte, nous l'avons rouverte en 2022 pour profiter des opportunités du marché. Corum Origin est la SCPI qui a le plus vendu ces dernières années : plus de 550 millions d'euros d'immubles, avec des plus-values moyennes de 22 % », explique Philippe Cervesi.

UN PLACEMENT TOUT-EN-UN

Les SCPI diversifiées ont pour particularité d'investir dans plusieurs types d'actifs : bureaux, commerces, entrepôts, locaux d'activité... Cette diversification permet de ne pas dépendre de l'évolution d'un seul marché susceptible d'être pénalisé par la conjoncture, comme c'est le cas pour les SCPI spécialisées dans les bureaux ces dernières années. Cette catégorie regroupe 49 SCPI créées avant le 1^{er} janvier 2023, dont aucune classe d'actifs (bureaux, commerces...) ne représente plus de 80 % du patrimoine. Seules 28 ont été classées.

Les 5 SCPI les plus prometteuses

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Prix de la part ⁽¹⁾	Rendement 2025 ⁽²⁾	Note sur 20
1 ^{re}	Comète	Alderan	AV, VP, Dém.	250 €	9 %	16,1
2 ^e	Iroko Atlas	Iroko	VP, Dém.	200 €	9,40 %	16
3 ^e	Sofidynamic	Sofidy	VP, Dém.	320 €	9,04 %	15,6
4 ^e	Imarea Pierre	BNP Paribas REIM	Dém.	20 €	8,17 %	15,4
5 ^e	Alta Convictions	Alteara IM	VP, Dém.	308 €	6,57 %	14,4

AV : accessible dans certains contrats d'assurance vie ; VP : achat possible en versements programmés ; Dém. : achat possible en démembrement
(1) Dernier prix connu au 20.8.26. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.



BENJAMIN LE BAUT,
directeur
général
d'Alderan

Comète, une mise en orbite fulgurante

Petite sœur d'Activimmo, première SCPI spécialisée dans les locaux d'activité et la logistique en Europe, Comète a vu le jour fin 2024. Elle se démarque de son aînée par une stratégie ultra-diversifiée. « Investie hors de France, elle a vocation à prospecter de nouveaux territoires, comme l'Amérique du Nord. Elle couvre aussi toutes les classes d'actifs : commerces, bureaux, logistique, hôtellerie, loisirs et, depuis peu, sciences de la vie », explique Benjamin Le Baut. Une stratégie qui fait mouche : en moins de 2 ans, Comète a attiré 790 millions d'euros et devrait distribuer entre 7 et 8 % cette année.

MODE MÉTHODE DE NOTATION

Notre note repose sur les critères suivants :

► **les perspectives** (50 % de la note) : plus-value potentielle, stabilité des dividendes versés et du taux d'occupation financier (TOF), report à nouveau et niveau d'endettement ;

► **les performances passées** (25 % de la note) : variation du prix de la part sur 2 ans, taux de distribution, taux d'occupation financier, report à nouveau et décote à l'achat ;

► **la qualité intrinsèque** (25 % de la note) : capitalisation, poids moyen des actifs, dynamique de collecte, cohérence de la collecte par rapport aux investissements, fluidité du marché des parts.

Nous signalons aussi les modes d'accès aux SCPI : acquisition dans certains contrats d'assurance vie (AV), sous forme de versements programmés (VP) ou en démembrement (Dém.).

Nous avons exclu : les SCPI de petite taille (capitalisation inférieure à 60 millions d'euros) ; celles ayant fait appel à un fonds de remboursement, dont le prix de la part a baissé de plus de 10 % entre le 1.12.22 et le 1.12.26 (sauf pour les SCPI à capital fixe) et celles ayant plus de 2 % de parts en attente de cession.

Palmarès élaboré le 20 août 2026.

LES STARS DE DEMAIN

Ces dernières années, près de 30 nouvelles SCPI ont vu le jour. La plupart sont diversifiées et investissent à l'étranger dans plusieurs catégories d'actifs. Parmi celles que nous avons sélectionnées, certaines deviendront les véhicules phares des prochaines années. Elles méritent donc, dès aujourd'hui, d'occuper de 5 à 10 % de vos placements en SCPI. Ces jeunes sociétés présentent plusieurs points communs : une stratégie d'investissement lisible, une collecte abondante, une société de gestion solide et des rendements sensiblement supérieurs à la moyenne. Cette catégorie regroupe 24 SCPI créées en 2023 ou 2024, quelle que soit la nature de leurs actifs.

... (suite de la page 34) sement franco-française, à l'instar d'Urban Cœur Commerce. « Nous sommes peu nombreux à nous intéresser à la France. La concurrence y est moindre et nous pouvons acheter avec des taux de rendement de l'ordre de 8 % », se félicite Thomas Ducerf, directeur du développement d'Urban Premium. Il est aussi possible de regarder, avec prudence, du côté des SCPI ayant suspendu leur capital (voir p. 34), ou de celles à capital fixe (voir ci-dessous). Les

plus récentes doivent être appréhendées avec circonspection. « Une SCPI récente n'est pas un gage de performance, c'est un pari sur la capacité du gérant à collecter et à investir vite. Un patrimoine trop petit reste fragile et certaines, lancées depuis 2023, peinent encore à décoller », explique Clément Renault, cofondateur du courtier Louve Invest. « Certaines jeunes SCPI vont être fusionnées, dissoutes ou rachetées », anticipe Samy Ouardini, cofondateur de la plateforme de gestion de

patrimoine Ramify. La purge a déjà commencé par la dissolution de Patrimonia Capital et Rendement (Patrimonia Capital) fin 2025. Quant à GMA Essentialis (Greeman Arth), qui affiche 45 millions d'euros de capitalisation, sa dissolution est à l'ordre du jour de sa prochaine assemblée générale. Huit nouvelles SCPI ont été lancées depuis le début de l'année. « Compte tenu du niveau de collecte, il n'y aura pas de place pour tout le monde », prévient Jonathan Dhiver. ■

Les 5 meilleures SCPI à capital fixe

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 4 ans)	Rendement 2025 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an)	Note sur 20
1 ^{re}	AEW Paris Commerces	AEW Patrimoine	-	305 € (+ 10 %)	6,28 % (+ 0,32)	16,2
2 ^e	Le Patrimoine foncier	Aestiam	-	1 221 € (=)	5,79 % (+ 0,07)	13,1
3 ^e	France Investipierre	BNP Paribas REIM	AV	152 € (- 41 %)	7,14 % (+ 2,24)	11,8
4 ^e	Pierre Sélection	BNP Paribas REIM	-	225 € (- 15 %)	7,98 % (+ 2,46)	11,7
5 ^e	Fructipierre	AEW Patrimoine	AV	254 € (- 58 %)	4,94 % (+ 1,09)	11,4

AV : accessible dans certains contrats d'assurance vie ; VP : achat possible en versements programmés ; Dém : achat possible en démembrement. (1) Dernier prix connu au 20.8.26 et évolution depuis le 1.1.22. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.



ANTOINE BARBIER, directeur d'AEW Patrimoine

AEW Paris commerce, toujours qualitative

Issue de la fusion d'Actipierre 1, 2 et 3 en 2022, AEW Paris Commerces détient 310 millions d'euros d'actifs et a distribué 6,28 % en 2025. Son patrimoine est composé aux deux tiers de commerces en pied d'immeuble, à Paris. La politique d'arbitrages ciblés se poursuit. « Nous sommes amenés à vendre des actifs peu stratégiques ou nécessitant des travaux trop importants », confie Antoine Barbier. Ces cessions financent de nouvelles acquisitions. »

MOINS LIQUIDES MAIS ATTRACTIVES

Contrairement aux SCPI à capital variable, qui émettent de nouvelles parts en cas de forte collecte, les véhicules à capital fixe ont un nombre de parts limité. Leur patrimoine est donc stable, un gage de sécurité et de pérennité du rendement. Les parts s'échangent par confrontation, comme en Bourse. Autre différence avec leurs homologues à capital variable, le prix de la part ne dépend pas de la valeur du patrimoine mais de l'offre et de la demande. Ce qui explique qu'elles peuvent afficher des décotes importantes. Cela permet, le cas échéant, de réaliser de bonnes affaires !

Les meilleures SCPI spécialisées

	Nom de la SCPI	Société de gestion	Accessibilité	Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 4 ans)	Rendement 2025 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an)	Note sur 20
Investies dans les commerces						
1 ^{re}	Cristal Rente	Inter Gestion REIM	AV, VP, Dém.	256 € (+ 3 %)	5 % (- 0,06)	13,8
2 ^e	Urban Cœur Commerce	Urban Premium	Dém.	303 € (+ 1 %)	5,25 % (+ 0,15)	12,9
3 ^e	Sofiboutique	Sofidy	AV, Dém.	320 € (+ 5,21 %)	5,12 % (- 0,16)	11,7
Investies dans les bureaux						
1 ^{re}	Atlantique Mur Régions	Otoktone3i	AV	905 € (- 10 %)	5,25 % (+ 0,64)	16,9
2 ^e	Métronome	Midi 2i	Dém.	1 200 € (=)	5 % (=)	13,3
3 ^e	Carac Perspectives Immo	Atream	AV	205 € (=)	4,21 % (- 0,08)	11,5
Investies dans les actifs de santé						
1 ^{re}	Foncière des Praticiens	Magellim REIM	VP, Dém.	1 100 € (=)	5,50 % (=)	14,4
2 ^e	LF Avenir Santé	La Française REM	VP, Dém.	300 € (=)	5,08 % (- 0,12)	13
3 ^e	AEW Patrimoine Santé	AEW Patrimoine	Dém.	1 000 € (=)	4,20 % (=)	12,7
Investies dans les actifs de logistique						
1 ^{re}	Log In	Theorem	AV, VP, Dém.	255 € (+ 2 %)	6,21 % (- 0,09)	16,2
Investies dans les hôtels						
1 ^{re}	Logipierre 3	Fiducial Gérance	-	1 600 € (=)	5,31 % (=)	17,2

AV : accessible dans certains contrats d'assurance vie ; VP : achat possible en versements programmés ; Dém. : achat possible en démembrement
(1) Dernier prix connu au 20.8.26 et évolution depuis le 1.1.22. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.



GAËLLA HELLE-GOULARCH,
directrice
générale de
Theorem

Log In, résolument européenne

La pandémie de Covid et les guerres ont conforté la stratégie de Log In. « Nous investissons dans des bâtiments dédiés à la production, la logistique, le numérique ou la recherche et développement, qui contribuent à notre indépendance industrielle européenne », explique Gaëlla Helle-Gouarch. Les actifs, tous situés hors de France, sont acquis avec un rendement moyen de 7 %, ce qui a permis à la SCPI de distribuer, en 2025, 6,21 %, un taux stable depuis sa création fin 2022. La collecte progresse depuis le lancement, et la capitalisation atteint 250 millions d'euros.

POUR TENTER DES PARIS SECTORIELS

Si les SCPI spécialisées, ou thématiques, ont été détrônées par les véhicules diversifiés (voir p. 36), leur acquisition peut toutefois être judicieuse pour compléter un portefeuille de pierre-papier. Ces fonds investissent en effet dans des secteurs porteurs (par exemple, la logistique ou la santé) ou résilients (les hôtels, les hébergements de plein air...). Cette catégorie regroupe 31 SCPI (15 ont été classées) créées avant le 1.1.23 et investies à hauteur de plus de 80 % dans les commerces (10 SCPI), les bureaux (9), la santé (8), la logistique (2) et les hôtels (2).