

Point sur le marché des SCPI

Un rebond réel, mais encore fragile

Le marché des SCPI a terminé 2025 sur une note un peu plus favorable, sans pour autant retrouver une **dynamique pleinement normalisée**. Selon l'ASPIM, la collecte nette trimestrielle atteint 1,27 Md€ au 4e trimestre 2025, en hausse de 22,6 % sur un an, et la **collecte nette annuelle ressort à 4,56 Md€, soit +29,2 %** par rapport à 2024. La capitalisation remonte légèrement à 89,09 Md€, en progression de 0,6 % sur un an.

Ce mouvement traduit bien un léger rebond de la collecte, mais il doit être nuancé. D'abord parce qu'il reste très en deçà des meilleures années du marché. Ensuite parce qu'il demeure très concentré : au 4e trimestre, **les SCPI diversifiées ont capté 76 % de la collecte nette**, et 3,36 Md€ sur l'ensemble de 2025, loin devant les SCPI à prépondérance bureaux avec 777 M€ sur l'année.

Un marché toujours à deux vitesses

Le marché continue donc d'évoluer à deux vitesses. Les véhicules les plus récents, les plus diversifiés ou les plus ouverts à l'international concentrent l'essentiel des souscriptions, tandis qu'une partie du marché historique reste pénalisée par les effets de la crise immobilière et par un climat de confiance encore inégal. L'ASPIM montre d'ailleurs que la **revalorisation moyenne des prix de part sur 2025 reste négative à -3,45 %**, même si toutes les catégories ne sont pas logées à la même enseigne.

La situation des SCPI de bureaux reste particulièrement sensible. Elles représentent encore **56 % de la capitalisation du marché**, mais leur collecte demeure plus fragile que celle des SCPI diversifiées. Cette hétérogénéité confirme que la reprise existe, sans être homogène.

La liquidité reste le sujet central

Le principal frein au redémarrage reste toutefois la liquidité. À fin 2025, le montant des **parts en attente atteint 2,79 Md€, soit 3,14 % de la capitalisation totale**. En parallèle, le marché secondaire a traité 1,54 Md€ de parts sur l'année, en hausse de 13,5 % sur un an, ce qui montre une activité réelle, mais encore insuffisante pour absorber totalement les tensions.

Cette situation a conduit plusieurs sociétés de gestion à mettre en place des fonds de remboursement, puis, pour certaines d'entre elles, à aller plus loin en décidant de **suspendre la variabilité du capital de certaines SCPI**. Le but, côté société de gestion, est de **reprenre la main sur la mécanique de liquidité**, de ne plus laisser la collecte être absorbée presque exclusivement par les demandes de retrait, et de clarifier la formation du prix sur un marché d'ordres. C'est une lecture d'ensemble que l'on peut tirer des décisions récentes observées sur le marché.

Ce que cela change pour l'investisseur

Pour l'investisseur, les conséquences sont très concrètes. En cas de suspension de la variabilité du capital, les demandes de sortie en attente peuvent être annulées et les associés vendeurs doivent alors passer par un **marché secondaire à carnet d'ordres**, avec confrontation entre acheteurs et vendeurs. Dans ce cadre, le prix de cession n'est plus garanti par la société de gestion et peut s'établir avec une **décote sensible** par rapport au dernier prix de souscription. À l'inverse, ce fonctionnement peut aussi apporter davantage de transparence sur le niveau réel de marché et éviter que la SCPI ne continue à céder des actifs dans l'urgence pour servir les retraits.

En résumé

Le marché des SCPI a indéniablement montré en 2025 des **signes d'amélioration**, mais la reprise reste timide, sélective et très concentrée. La collecte repart, mais elle se porte sur un nombre limité de véhicules, alors que le sujet de la liquidité continue de peser sur une partie du marché. Dans ce contexte, l'analyse de la qualité des patrimoines, des mécanismes de liquidité et de la stratégie des sociétés de gestion reste plus que jamais déterminante.

Quelques chiffres clés



Indicateurs financiers *

OAT 10 ans** : 3,77 % (avril 2026)

Bund 10 ans*** : 3,00 % (avril 2026)

Inflation France : +1,7 % (mars 2026)

Taux de chômage : 7,9 % (T4 2025)

Croissance en France : +0,2 % (T4 2025)

Taux d'épargne des ménages : 18,3 % (2025)

* Source : INSEE et Investing.com

** OAT 10 ans : Obligation Assimilable du Trésor à 10 ans, titre d'État servant de référence pour le financement à long terme de la France.

*** L'obligation d'État allemande à 10 ans est utilisée comme taux de référence (ou taux sans risque) pour la zone euro.



Chiffres clés du marché SCPI (T4 2025) *

Capitalisation totale : 89,09 Mds € (+0,6 % sur 1 an)

Collecte nette trimestrielle : 1,27 Mds € (+ 22,6 % sur 1 an)

Collecte nette annuelle cumulée : 4,56 Mds € (+29,2 % sur 1 an)

Taux de distribution moyen en 2025 : 4,91 %

Parts en attente de retrait : 3,14 %

Nombre de SCPI : 232

Nombre de sociétés de gestion : 55

* Source : ASPIM.



Donation de parts de SCPI : un sujet patrimonial à sécuriser

La donation de parts de SCPI peut constituer un levier intéressant pour **anticiper la transmission** du patrimoine, notamment dans une logique de répartition progressive entre enfants ou de préparation de succession. Mais une actualité juridique récente rappelle qu'en matière de parts sociales non négociables, **la forme** de la transmission est essentielle.

Pourquoi ce sujet revient sur le devant de la scène ?

Dans un arrêt du **11 février 2026** rendu par la chambre commerciale, la Cour de cassation a rappelé que les donations entre vifs portant sur des parts sociales non négociables doivent, à peine de nullité, être passées devant notaire. L'arrêt concernait des parts de SARL, mais le raisonnement appelle à une **grande prudence** dès lors qu'il s'agit de transmettre des parts sociales qui ne relèvent pas d'un simple don manuel.

Ce que cela implique en pratique pour des parts de SCPI

La leçon patrimoniale est simple : une donation de parts de SCPI ne doit pas être improvisée. Même lorsque l'intention est familiale et que la transmission paraît simple, il est indispensable de **formaliser l'opération dans un cadre sécurisé**, avec un acte adapté et un accompagnement notarial. À défaut, le risque n'est pas seulement fiscal ou déclaratif : il peut devenir **civil**, avec une contestation de la validité même de la donation. Cette prudence découle de la logique rappelée par la Cour de cassation et mérite, en pratique, d'être validée au cas par cas avec un notaire.

Les intérêts patrimoniaux d'une donation de parts

La donation de parts peut permettre d'anticiper la transmission, de répartir progressivement le patrimoine et d'utiliser les abattements applicables dans un cadre préparé. Elle présente aussi un avantage pratique : transmettre des parts de SCPI est souvent plus simple que transmettre un immeuble détenu en direct, car l'actif est déjà fractionné, valorisé et administré. Ces bénéfices n'enlèvent rien à une règle simple : **la sécurité juridique doit primer sur la facilité apparente**

À retenir

La donation de parts de SCPI peut être une excellente stratégie de transmission, mais elle doit être **encadrée avec rigueur**. La récente décision de la Cour de cassation rappelle qu'en matière de parts sociales non négociables, l'acte notarié n'est pas un confort mais une **protection essentielle**. Pour ce type d'opération, le bon réflexe reste donc de faire valider le schéma de transmission par un notaire avant toute mise en œuvre.

Actualités de nos partenaires

Alderan : En 2025, Alderan a franchi le cap des **2 Md€ d'encours sous gestion**, accueilli plus de 15 000 nouveaux associés et fait évoluer ses SCPI avec le passage à une distribution mensuelle. L'année a aussi été marquée par une forte dynamique de gestion, avec 22 acquisitions, 8 arbitrages, une présence portée à 10 pays, ainsi que le maintien des labels ISR et le renforcement des équipes. Une trajectoire qui confirme **l'accélération du développement** du gestionnaire à l'échelle européenne et internationale.

Altarea IM : En 2025, la SCPI Alta Convictions a confirmé sa trajectoire avec **une performance globale annuelle de 7,55 %**, portée par une distribution de 6,57 % et une nouvelle revalorisation du prix de part. Dotée d'un portefeuille de 16 actifs répartis entre la France et l'Europe, elle aborde 2026 avec près de six mois de réserves de distribution et un prix de part restant **décoté de plus de 7 %** par rapport à sa valeur de reconstitution.

Foncières & Territoires : En 2025, la SCPI Cap Foncières & Territoires a affiché **une performance globale annuelle de 6,24 %**, reflet de la solidité de sa stratégie d'investissement et de la qualité de son portefeuille. Pour 2026, la société de gestion entend prolonger cette dynamique en mettant l'accent sur la diversification géographique et sectorielle ainsi que sur l'optimisation de la valorisation des actifs.

Iroko : Le 4^e trimestre 2025 confirme la dynamique du gestionnaire sur ses deux SCPI. Iroko Zen a clôturé l'année avec **une collecte nette de 119 M€**, 2 421 nouveaux associés et 9 acquisitions en Europe de l'Ouest, tout en poursuivant une gestion active de son patrimoine avec plus de 30 000 m² recommercialisés ou renouvelés. De son côté, Iroko Atlas, lancée en septembre 2025, a rapidement déployé sa stratégie 100 % hors France avec 47,1 M€ de collecte, 1 317 nouveaux associés et 11 acquisitions dans six pays européens, confirmant **l'intérêt des épargnants pour une approche internationale** dès sa première année.

Mata Capital IM : En 2025, Osmo Énergie a confirmé la solidité de son positionnement avec plus de 75 M€ collectés depuis son lancement, près de 4 400 associés, 23 actifs dans 5 pays et une stratégie paneuropéenne toujours orientée vers l'immobilier durable. Classée Article 9 SFDR et labellisée ISR, la SCPI poursuit une démarche ESG structurée, pensée comme un levier de création de valeur, avec des actions concrètes sur la sobriété énergétique, le pilotage carbone et l'accompagnement des locataires. Une trajectoire qui s'accompagne d'une **performance 2025 prévisionnelle de 7 %**, en ligne avec l'ambition affichée par le gestionnaire.

Norma Capital : En 2025, Norma Capital a enregistré **165 M€ de collecte brute**, se hissant parmi les 10 premiers acteurs du marché, signe de la confiance accordée à la complémentarité de ses trois SCPI. NCap Régions a franchi **le cap du milliard d'euros de capitalisation pour ses 10 ans, avec une performance globale annuelle de 7,51 %**, tandis que NCap Continent a confirmé sa dynamique européenne avec une **performance de 7,10 %** et un patrimoine intégralement loué. De son côté, NCap Education Santé poursuit son développement sur les secteurs essentiels de la santé et de l'éducation, avec une approche prudente, engagée et désormais déployée dans plusieurs pays européens.

Actualités de nos partenaires

Sofidy : Avec 9,1 Md€ d'encours immobiliers sous gestion à fin 2025, plus de 64 000 épargnants et un patrimoine d'environ 5 400 actifs, Sofidy confirme son **changement d'échelle**. L'année écoulée illustre également la complémentarité de sa gamme, entre montée en puissance de ses véhicules récents, développement européen et renforcement de sa démarche ESG.

Sogenial Immobilier : Avec plus de **135 M€ collectés en 2025**, Sogenial Immobilier confirme sa dynamique de croissance et affiche l'objectif d'atteindre 2 Md€ d'encours sous gestion en 2026. Portée par ses SCPI et le développement de ses véhicules forestiers, la société de gestion poursuit sa stratégie fondée sur la diversification, l'ouverture européenne et la sélection d'actifs de long terme, dans une logique de performance durable et responsable.

Les SCPI constituent des placements de long terme exposés à des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et de variation de revenus. Elles s'inscrivent dans une logique de diversification patrimoniale et doivent être envisagées sur une durée adaptée à l'horizon de l'investisseur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, il convient de prendre connaissance de la documentation réglementaire en vigueur, notamment du document d'informations clés et de la note d'information de chaque véhicule.



À votre écoute

Vous souhaitez approfondir un sujet ou étudier un cas concret pour vos clients ? Notre équipe est à votre disposition pour vous apporter des analyses, des supports personnalisés et un accompagnement sur mesure.

Patxi ROCHE

Responsable Unep Immo

Tél. : 06 40 30 40 36

Mail : patxi.roche@unep.asso.fr

