

Point sur le marché des SCPI

Une amélioration graduelle, mais des fragilités qui persistent

Le premier trimestre 2026 confirme la tendance amorcée l'an dernier : le marché des SCPI poursuit son redressement progressif, sans pour autant avoir retrouvé une dynamique normalisée. Selon les données publiées par l'ASPIIM, **la collecte nette trimestrielle des SCPI ressort à 1,15 Md€, en hausse de 10,1 % sur un an**, et la **capitalisation totale atteint 88,65 Mds€**, en progression de 3,3 % sur un an. Ces chiffres témoignent d'une orientation favorable, mais ils doivent être lus avec nuance.

La concentration de la collecte reste marquée : **les SCPI diversifiées captent 81 % des souscriptions** nettes du trimestre, confirmant une polarisation structurelle du marché autour des véhicules les plus récents, les plus ouverts sur l'Europe et les mieux diversifiés en termes de stratégie immobilière. À l'inverse, les SCPI à prépondérance bureaux, qui représentent encore 54 % de la capitalisation totale du marché, affichent une collecte nette limitée et une performance globale trimestrielle négative à -0,61 %, pénalisées par une revalorisation de prix en recul de 1,67 % sur le trimestre.

Des performances hétérogènes selon les typologies

Le taux de distribution moyen au 1er trimestre 2026 s'établit à 1,14 %, quasi stable par rapport au 1er trimestre 2025 (1,13 %). Les SCPI diversifiées affichent le taux le plus élevé à 1,39 %, devant la logistique (1,24 %) et les commerces (1,13 %). Les bureaux ferment la marche à 1,05 %.

L'évolution des dividendes distribués est elle aussi contrastée : **49 % des SCPI ont abaissé leurs acomptes**, 27 % les ont relevés et 24 % les ont maintenus. Ce tableau dresse un marché qui avance à plusieurs vitesses, avec des véhicules en pleine croissance et d'autres encore en phase de consolidation.

Du côté des prix de parts, la stabilité domine nettement : **88 % des SCPI ont conservé un prix inchangé** entre le 31 décembre 2025 et le 31 mars 2026, signe que les ajustements de valorisation les plus importants semblent pour l'essentiel derrière nous. La valeur des parts recule en moyenne de 0,9 % sur le trimestre, après le -3,45 % enregistré sur l'ensemble de 2025. La tendance à la dépréciation ralentit nettement, même si elle n'est pas encore enrayée partout.

La liquidité, sujet central du trimestre

Au 31 mars 2026, le montant des **parts en attente de retrait représente 2,75 % de la capitalisation**, soit 2,44 milliards d'euros, contre 3,14 % et 2,79 milliards d'euros à fin 2025. Cette légère amélioration est encourageante, mais le sujet reste structurellement présent sur une partie du marché.

Le mouvement de passage en capital fixe s'est accéléré en début d'année. Depuis le début de 2026, **huit SCPI ont suspendu la variabilité de leur capital** afin de résorber les demandes de cession en attente : Primopierre, Perial Grand Paris, Perial 02, Crédit Mutuel Pierre 1, LF Grand Paris Patrimoine, Selectinvest 1, Opus Real et Allianz Pierre. Pour les investisseurs concernés, ce basculement implique que les demandes de sortie en attente peuvent être annulées et que la liquidité passe désormais par un marché secondaire à carnet d'ordres, sans garantie de prix par la société de gestion. Cette mécanique **apporte davantage de transparence sur les niveaux de marché réels**, mais elle renforce l'exigence d'analyse préalable au moment de la souscription.

En résumé

Le T1 2026 confirme que le marché des SCPI est engagé dans une trajectoire d'amélioration graduelle. La collecte progresse, les tensions sur les prix se stabilisent pour la majorité des véhicules, et le montant des parts en attente commence à refluer. Pour autant, les disparités entre véhicules restent très marquées, et la sélectivité demeure le maître-mot. Dans ce contexte, l'analyse des fondamentaux, qualité du patrimoine, niveau d'occupation, mécanisme de liquidité, stratégie de la société de gestion, reste plus déterminante que jamais.

Quelques chiffres clés



Indicateurs financiers *

OAT 10 ans** : 3,63 % (fin mai 2026)

Bund 10 ans*** : 2,96 % (fin mai 2026)

Inflation France : +2,4 % (mai 2026)

Taux de chômage : 8,1 % (T1 2026)

Croissance en France : -0,1 % (T1 2026)

Taux d'épargne des ménages : 17,9 % (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 (T1 2026) *

Capitalisation totale : 88,65 Mds € (+0,6 % sur 1 an)

Collecte nette trimestrielle : 1,15 Mds € (+ 10,1 % sur 1 an)

Taux de distribution T1 : 1,14 %

Parts en attente de retrait : 275

Parts échangées sur le marché secondaire : 0,27 %

Nombre de SCPI : 231

Nombre de sociétés de gestion : 55

* Source : ASPIM.



SCPI à crédit en 2026 : l'effet de levier est-il encore pertinent ?

La SCPI à crédit a longtemps figuré parmi les montages patrimoniaux les plus recommandés. La remontée des taux a profondément rebattu les cartes. En 2026, la question mérite d'être reposée avec lucidité.

Une équation brute très serrée

Le financement de parts de SCPI repose sur des prêts personnels ou crédits à la consommation, et non sur des crédits immobiliers classiques. Les **taux pratiqués oscillent aujourd'hui entre 4,5 % et 5,5 %**. Face à un taux de distribution moyen de 4,91 % sur 2025, le différentiel brut est nul, voire légèrement négatif. Même en retenant des véhicules parmi les plus distributifs du marché, autour de 6 %, la marge brute reste très étroite, sans aucune tolérance en cas de baisse de distribution ou d'ajustement du prix de parts.

Le seul vrai levier : la fiscalité

L'argument qui maintient une pertinence au montage est la déductibilité des intérêts d'emprunt des revenus fonciers. Pour un investisseur à TMI 30 %, **la pression fiscale totale sur les revenus fonciers atteint 47,2 %** (IR + prélèvements sociaux). Les intérêts venant en déduction de l'assiette taxable, l'avantage net peut être réel en début de prêt, là où les intérêts sont les plus élevés. Cet effet s'érode progressivement au fil du remboursement.

Sur **100 000 € empruntés à 5,5 %, les intérêts de la première année représentent environ 5 500 €**, à déduire des revenus fonciers distribués. Pour un investisseur fortement imposé, c'est un avantage concret. Pour un profil peu fiscalisé, le montage perd l'essentiel de son intérêt.

À retenir

La SCPI à crédit reste envisageable en 2026, mais dans un périmètre bien plus étroit qu'avant. Elle suppose un profil fiscal suffisant pour tirer parti de la déductibilité des intérêts, une capacité de remboursement solide et indépendante des revenus locatifs, une sélection rigoureuse des véhicules, et un horizon calé sur la durée du crédit. Le risque de liquidité propre aux SCPI prend une dimension particulière dans ce type de montage : **une sortie anticipée peut s'avérer coûteuse**. Dans ce contexte, le montage mérite d'être recalculé au cas par cas plutôt que recommandé de façon systématique.

Actualités de nos partenaires

Alderan : Le premier trimestre 2026 a été particulièrement actif pour Alderan sur ses deux véhicules. **Comète** a réalisé quatre acquisitions, confirmant sa stratégie de diversification géographique et typologique : un entrepôt logistique en Pologne, un site industriel et logistique près de Montréal, un portefeuille de studios audiovisuels près de Madrid, et un retail park multi-locataires de 2 552 m² à Dublin, intégralement occupé. La SCPI est désormais présente dans plus de dix pays.

ActivImmo a quant à elle livré deux plateformes logistiques de classe A développées en propre, à Durtal et à Fontenoy-sur-Moselle, totalisant environ 56 000 m² et certifiées BREEAM. À compter du 1er mai 2026, **le minimum de souscription est abaissé à une seule part, soit 610 €**, rendant la stratégie logistique accessible à un public plus large.

Altarea IM : SCPI Alta Convictions

Alta Convictions aborde 2026 avec **une collecte en nette progression**, dépassant les 15 M€ sur le seul premier trimestre pour une capitalisation franchissant désormais les 120 M€. La SCPI a réalisé **deux nouvelles acquisitions** : un actif de messagerie en région lyonnaise, marquant une première exposition au segment logistique, et un actif industriel au sud de Bilbao occupé par un groupe international. La SCPI est passée à une **distribution mensuelle des revenus depuis avril 2026**.

Foncières & Territoires – SCPI Cap Foncières & Territoires

Au 31 mars 2026, Cap Foncières & Territoires affiche **une capitalisation de 110,2 M€**, un taux d'occupation financier de 96,19 %, un taux de recouvrement de 100 % sur le trimestre et 116 locataires. **Le dividende trimestriel ressort à 3,90 € par part**, pour un prix de part stable à 260 €. Sur le plan patrimonial, la SCPI a acquis un **ensemble neuf à Nantes pour 3 M€**, comprenant des locaux commerciaux et de formation, loués à plusieurs preneurs identifiés, avec un rendement immobilier de 6,91 %. La stratégie continue de s'orienter vers des actifs à usage professionnel ciblé, intégrant la santé, la formation, les locaux d'activité et le sport.

Iroko – SCPI Iroko Atlas et Iroko Zen

Iroko Atlas **franchit le cap des 100 M€ de capitalisation** au 31 mars 2026, avec 3 502 associés et une **collecte nette de 38 M€** sur le trimestre. Deux acquisitions ont été réalisées pour 10,1 M€ net vendeur, affichant un rendement acte en main moyen de 8,00 %. La stratégie 100 % hors France confirme sa traction, portée par la notoriété d'Iroko sur les marchés d'Europe de l'Ouest.

Iroko Zen approche de **son côté les 1,5 Md€ de capitalisation**, avec une **collecte nette de 124,7 M€** sur le trimestre et 2 085 nouveaux associés. Quatre acquisitions représentant 85,4 M€ investis hors droits ont été réalisées, pour un rendement acte en main moyen de 7,55 %. La gestion locative active reste également un axe central de la stratégie, à travers les renouvellements de baux, les relocations et les plans d'amélioration du patrimoine.

Mata Capital IM – SCPI Osmo Énergie

Osmo Énergie **franchit le cap des 100 M€ de capitalisation** et se classe parmi les quinze premiers collecteurs du marché au T1 2026, **avec 18 M€ collectés sur la période**. Au 31 mars 2026, la SCPI compte plus de 5 500 associés et un portefeuille de 24 actifs répartis dans cinq pays européens. Cette dynamique traduit l'intérêt des investisseurs pour une approche combinant diversification géographique et intégration des enjeux de performance énergétique. La SCPI est classée Article 9 SFDR et labellisée ISR.

Norma Capital

Depuis février 2026, les trois SCPI de Norma Capital sont passées à une distribution mensuelle des revenus. Cette évolution ne modifie pas le montant annuel potentiel distribué mais vise à offrir aux associés une meilleure régularité et une plus grande lisibilité dans le suivi de leur investissement.

Sogenial Immobilier

Le premier trimestre 2026 a été particulièrement actif pour Sogenial Immobilier. Cœur de Régions concentre l'essentiel des opérations avec **l'acquisition d'un portefeuille de trois restaurants Buffalo Grill** en Normandie et dans les Hauts-de-France, d'un ensemble de six actifs mixtes totalisant 19 000 m² cédés dans le cadre d'une opération de sale & lease back par un groupe automobile en Bourgogne-Franche-Comté et en Auvergne-Rhône-Alpes, et d'un ensemble de huit bâtiments à Bissy représentant 7 560 m² de surfaces bâties sur plus de 33 000 m² de foncier. Cœur d'Europe a pour sa part acquis un actif commercial de 8 712 m² à Halberstadt en Allemagne pour 4,65 M€, tandis que Cœur de Ville a renforcé son portefeuille avec un commerce de centre-ville à Dijon loué à l'enseigne Etam Lingerie.

Sofidy – SCPI Sofidynamic

Le prix de souscription de Sofidynamic **sera revalorisé de 1,59 % au 1er juin 2026**, passant de 315 € à 320 € par part. Cette revalorisation **porte la progression totale à +6,7 %** depuis le lancement de la SCPI en janvier 2024. Elle traduit, selon la société de gestion, la qualité des acquisitions réalisées depuis l'origine et la capacité à sélectionner des actifs présentant un potentiel de valorisation, le taux de distribution s'étant maintenu au-delà de **l'objectif de 7 % brut de fiscalité depuis le lancement**.

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

