

Point sur le marché des SCPI

Une collecte qui résiste, mais un marché sous pression

Le deuxième trimestre 2026 dessine un tableau plus contrasté que le trimestre précédent. Selon les données publiées par l'ASPIM, la **collecte nette trimestrielle des SCPI ressort à 1,07 Md€**, en recul de 4,6 % sur un an, après 1,15 Md€ au T1. Sur le premier semestre, la **collecte nette cumulée atteint 2,22 Md€**, ce qui reste un niveau positif mais traduit une dynamique qui peine à s'accélérer. La **capitalisation totale s'établit à 86,0 Mds€ au 30 juin 2026, en repli de 1,1 % sur un an**, après avoir culminé à 90,1 Mds€ fin 2023.

La concentration de la collecte reste le phénomène structurant du marché. **Quatre SCPI seulement** (Comète, Corum Origin, Transitions Europe et Iroko Zen) **ont collecté plus de 100 M€ chacune sur le trimestre**, concentrant l'essentiel des souscriptions. Les SCPI diversifiées captent 79 % de la collecte nette trimestrielle, confirmant que la reprise, telle qu'elle existe, reste très sélective.

Des prix sous pression, des performances hétérogènes

Le sujet des valorisations reste central. Le prix des parts **a reculé en moyenne de 2,39 % depuis le 1er janvier 2026**, avec des écarts très importants selon les typologies. Les bureaux enregistrent la baisse la plus marquée à **-4,34 % sur le semestre**, pour une performance globale annualisée de -2,18 %. Les SCPI diversifiées restent le refuge, avec une revalorisation quasi stable à -0,03 % et une performance globale de 2,82 %. À l'autre extrémité, les SCPI à capital fixe affichent une revalorisation de **-33,2 % depuis janvier**, un chiffre à lire avec précaution, car il reflète mécaniquement le passage au marché secondaire à carnet d'ordres et la formation d'un prix de marché, potentiellement très décoté par rapport au dernier prix de souscription.

Sur les dividendes, la tendance se dégrade : **53 % des SCPI ont réduit leurs acomptes** sur le premier semestre par rapport à la même période 2025, contre 49 % au seul T1. Seules 26 % les ont augmentés. **Le taux de distribution moyen au T2 ressort à 2,30 %**, ce qui annualisé donne un niveau cohérent avec les 4,91 % de 2025.

La liquidité : une amélioration en trompe-l'œil

Les parts en attente de retrait s'établissent à 1,92 Md€ au 30 juin 2026, soit **2,24 % de la capitalisation**, contre 2,44 Md€ et 2,75 % au 31 mars. Cette baisse apparente mérite une lecture nuancée : elle s'explique en partie par **les nouvelles suspensions de variabilité du capital** intervenues au deuxième trimestre. Quand une SCPI bascule en capital fixe, les demandes de retrait en attente sont effacées du décompte, les associés concernés doivent alors attendre les confrontations périodiques ou céder sur le marché secondaire. **Le nombre de SCPI en suspension de retrait est ainsi passé de 5 à 12** entre fin mars et fin juin 2026. Parmi les nouvelles suspensions : Allianz Pierre, LF Grand Paris Patrimoine, Selectinvest 1, Crédit Mutuel Pierre 1, Primovie, Patrimmo Croissance Impact et Patrimmo Commerce.

En miroir, **le marché secondaire enregistre une hausse progressive des volumes échangés**, avec **251 M€ de parts échangées entre investisseurs au T2 2026**, contre 221 M€ un an plus tôt. Cette dynamique traduit logiquement le report d'une partie des cessions vers le marché de gré à gré, à des décotes qui peuvent être significatives.

En résumé

Le marché des SCPI au T2 2026 continue de fonctionner à **deux vitesses**, avec d'un côté un noyau de véhicules récents et diversifiés qui concentrent la collecte et maintiennent leur valorisation, et de l'autre une partie du marché historique qui poursuit son ajustement par **la baisse des prix, la suspension des retraits ou la réduction des distributions**. Dans ce contexte, la sélection des véhicules et la lecture attentive des indicateurs de gestion restent plus déterminantes que jamais.

Quelques chiffres clés



Indicateurs financiers *

OAT 10 ans** : 4,08 % (fin août 2026)

Bund 10 ans*** : 3,26 % (fin août 2026)

Inflation France : +2,1 % (juillet 2026)

Taux de chômage : 8,3 % (T2 2026)

Croissance en France : +0,2 % (T2 2026)

Taux d'épargne des ménages : 17,5 % (T2 2026)

* 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 (T2 2026) *

Capitalisation totale : 86,01 Mds € (-1,1 % sur 1 an)

Collecte nette trimestrielle : 1,07 Mds € (-4,6 % sur 1 an)

Taux de distribution cumulé au T2 : 2,30 %

Montant des parts en attente de retrait sur la capitalisation : 2,24% (soit 1 924,8 M€)

Parts échangées sur le marché secondaire : 0,29 %

Nombre de SCPI : 237

Nombre de sociétés de gestion : 57

* Source : ASPIM.



Le marché secondaire des SCPI : comprendre les règles du jeu

Le marché secondaire des SCPI n'est pas un sujet nouveau, mais il est **revenu au premier plan en 2026 avec l'accélération des suspensions de variabilité du capital. Douze SCPI se trouvent aujourd'hui dans cette situation**, ce qui signifie que plusieurs milliers d'associés ne peuvent plus rendre leurs parts à leur société de gestion et doivent trouver une contrepartie par d'autres voies. Comprendre le fonctionnement de ce marché est devenu une **compétence de conseil à part entière**.

Comment fonctionne concrètement ce marché

Pour les SCPI à capital variable, un marché secondaire existe depuis toujours, mais il joue un rôle résiduel : la liquidité est principalement assurée par la société de gestion, qui compense les retraits par les nouvelles souscriptions. Lorsque ce mécanisme ne fonctionne plus, faute de collecte suffisante pour absorber les demandes de sortie, la société de gestion peut décider de **suspendre la variabilité du capital** et de basculer vers un fonctionnement à capital fixe, avec confrontation périodique entre vendeurs et acheteurs.

Dans ce cadre, les ordres de vente et d'achat sont centralisés, puis confrontés à une date fixe annoncée à l'avance. **Le prix qui se forme lors de cette confrontation est librement déterminé par le marché** : il n'est pas garanti par la société de gestion et peut s'établir avec une **décote sensible par rapport au dernier prix de souscription**. En parallèle, des plateformes de gré à gré permettent aux associés de céder leurs parts directement à un autre investisseur, en dehors des confrontations officielles, souvent avec des décotes encore plus marquées.

Ce que ça change pour un vendeur

Pour un associé qui souhaitait sortir via le mécanisme classique de retrait, le basculement en capital fixe implique plusieurs changements concrets. Sa demande de retrait initiale est effacée du décompte officiel et il doit reformuler un ordre de vente dans le nouveau cadre. Il n'a plus aucune garantie sur le prix de cession, qui dépendra de l'offre et de la demande au moment de la confrontation. Les délais peuvent être longs si le déséquilibre entre vendeurs et acheteurs est important. Et dans le cas d'une cession de gré à gré sur le marché secondaire, une **décote de 10 % à 35 % par rapport au prix de souscription** est aujourd'hui couramment observée sur les SCPI les plus sous pression.

Pour un client qui se trouve dans cette situation, le bon réflexe est **d'analyser la qualité intrinsèque du patrimoine avant de décider de vendre à tout prix**. Une cession précipitée avec une décote importante peut cristalliser une perte qui aurait pu être évitée en conservant les parts sur un horizon plus long, à condition que la SCPI soit fondamentalement saine.

Ce que ça peut représenter pour un acheteur

C'est l'angle moins souvent abordé : le marché secondaire peut constituer un point d'entrée intéressant pour un investisseur à long terme disposant d'une bonne capacité d'analyse. Acquérir des parts d'une SCPI de qualité avec une **décote de 15 % à 20 % par rapport au prix de souscription** revient mécaniquement à améliorer son rendement immédiat et à se créer une marge de sécurité sur la valorisation. Encore faut-il que la SCPI concernée présente des **fondamentaux solides** (qualité du patrimoine, niveau d'occupation, solidité des locataires, capacité de la société de gestion à redresser la situation) et que l'investisseur soit capable de supporter une durée de détention potentiellement longue avant de retrouver un marché plus liquide.

Ce type d'opportunité s'adresse donc à des profils avertis, avec un **horizon minimum de dix ans et une tolérance au risque de liquidité clairement établie**. Elle ne se substitue pas à une allocation classique en SCPI à capital variable en phase de collecte, mais elle peut compléter un portefeuille déjà diversifié.

À retenir

Le marché secondaire des SCPI est en train de **monter en puissance**, sous l'effet combiné des suspensions de variabilité du capital et du développement des plateformes de gré à gré. Pour les CGP, il constitue désormais un **sujet de conseil à double entrée** : accompagner les clients qui souhaitent sortir dans les meilleures conditions, et identifier pour ceux qui souhaitent investir les opportunités que ce marché peut générer. Dans les deux cas, la **qualité de l'analyse fondamentale prime sur toute autre considération**.

Actualités de nos partenaires

Alderan – SCPI Activimmo & Comète :

Comète a été récompensée « **Meilleure SCPI à capital variable : vote des CGP** » aux **Victoires Pierre Papier 2026**, confirmation de la confiance accordée par les professionnels à la stratégie internationale de la SCPI. Elle s'impose par ailleurs comme le **premier collecteur du marché au T2 avec 133 M€ sur le trimestre**.

Pour Activimmo, deux évolutions à noter : **le minimum de souscription est abaissé à une part depuis le 1er mai 2026**, soit 613,50 € depuis le 1er juillet, date à laquelle le prix de part a été revalorisé de **+0,57 %**, première revalorisation depuis la création de la SCPI en 2019, portée par une hausse de la valeur de reconstitution du portefeuille de +1,15 % sur l'exercice 2025.

Altarea IM : SCPI Alta Convictions

Alta Convictions aborde le second semestre avec des fondamentaux stables. Sur le plan patrimonial, la SCPI a acquis un actif industriel près de Limoges, loué au Groupe Paredes Orapi, leader français de l'hygiène professionnelle, et a vu l'atelier de conception et de commande IKEA ouvrir ses portes au sein du retail park d'Annecy Arcal'Oz. Les expertises semestrielles confirment la **stabilité des valorisations**, le prix de part restant **décoté de plus de 7 % par rapport à la valeur de reconstitution**. La **distribution mensuelle des revenus est désormais pleinement opérationnelle**, avec trois versements réalisés au cours du trimestre. Alta Convictions a par ailleurs été distinguée « **Meilleur Espoir** » dans la **catégorie SCPI diversifiées aux TOP SCPI 2026**.

Edmond de Rothschild REIM – SCPI EdR Europa

EdR Europa confirme son accélération au T2 2026 avec **48,4 M€ de collecte nette** sur le trimestre, portant la **capitalisation à près de 153 M€**. La SCPI a réalisé **6 acquisitions** : quatre actifs aux Pays-Bas, dont trois bâtiments d'activités loués au groupe NTS, spécialiste de la haute précision pour les secteurs high-tech, semi-conducteurs et médical, et un immeuble de bureaux ; ainsi que deux actifs au Royaume-Uni, dont **une première entrée en Écosse** et un commerce loué à Booker, premier grossiste alimentaire britannique appartenant au groupe Tesco. **Le prix de part a été revalorisé de 1 %** au 1er juin 2026, portant la **performance globale à 5,51 %** sur le premier semestre. Au 30 juin 2026, le portefeuille de **19 actifs affiche un TOF de 100 %**, une durée résiduelle ferme des baux de plus de 13 ans et aucun impayé. La SCPI a par ailleurs été **distinguée aux Victoires Pierre Papier 2026 et aux SCPI Awards Finance/Héros**.

Foncières & Territoires – SCPI Cap Foncières & Territoires

Cap Foncières & Territoires a réalisé sa deuxième acquisition de l'année avec l'acquisition d'un **local d'activité industriel neuf à Caen pour 2,9 M€**, livré en 2024 et intégralement loué à SATAM, spécialiste français de la métrologie des hydrocarbures présent dans une cinquantaine de pays. **Le bail ferme de 12 ans** et le **taux de rendement immobilier prévisionnel de 8 %** caractérisent cette opération. L'actif est équipé de panneaux photovoltaïques, en cohérence avec les exigences environnementales croissantes. Cette acquisition renforce la présence de la SCPI en Normandie, aux côtés de l'actif rouennais W HUB déjà en portefeuille.

Iroko – SCPI Iroko Atlas et Iroko Zen

Iroko Atlas confirme sa dynamique avec **46 M€ de collecte nette et 9 acquisitions au T2**, dont une première entrée au Portugal. La SCPI a obtenu le label ISR et réalisé sa première recommercialisation de cellule vacante au Royaume-Uni. Iroko Zen franchit quant à elle une étape avec sa **première cession, un commerce à Barcelone vendu avec une plus-value de 12,3 %**, marquant l'entrée dans une phase de création de valeur par l'arbitrage. La **collecte nette ressort à 106 M€ sur le trimestre**, pour 6 acquisitions représentant 149,8 M€ investis hors droits.

Mata Capital IM – SCPI Osmo Énergie

Osmo Énergie poursuit sa croissance avec **18,6 M€ collectés au T2** et une capitalisation dépassant les **119 M€ au 30 juin 2026**, pour plus de 6 600 associés. Deux nouvelles acquisitions ont été réalisées à Cologne et à Édimbourg, portant la part du patrimoine investi hors de France à **plus de 70 %**. Le taux d'occupation financier et le taux de recouvrement des loyers ressortent tous deux à **100 % sur le trimestre**. La SCPI a par ailleurs reçu le Top d'Or de la SCPI « Éco-responsable » décerné par ToutSurMesFinances, récompensant sa démarche de gestion immobilière durable

Norma Capital – SCPI NCap Régions, NCap Continent & NCap Education Santé

Le deuxième trimestre 2026 confirme la dynamique de développement des trois SCPI de Norma Capital. NCap Régions, dont la capitalisation atteint **1 106,7 M€ pour plus de 26 000 associés**, a acquis 3 nouveaux actifs et signé 2 promesses de vente sur son périmètre 100 % français. NCap Continent franchit le cap des **80 M€ de capitalisation** avec 3 nouvelles acquisitions à Leeds et Glasgow, portant son patrimoine à plus de 35 000 m². NCap Éducation Santé, dont **77 % des actifs sont dédiés à la santé et à l'éducation** sur 56 sites en France et en Europe, a signé une promesse de vente à Londres.

Sogenial Immobilier – SCPI Cœur d'Europe & Cœur de Régions

Cœur d'Europe a réalisé **trois acquisitions au T2** : un actif mixte de **9 321 m² à Algete** près de Madrid loué à Bymycar, un actif industriel et logistique de **8 584 m² à Martos en Andalousie** loué au Groupe Sesé dans le cadre d'un sale & lease back, et un immeuble de bureaux de **2 005 m² à Waterloo** loué à BNP Paribas Fortis. Cœur de Régions a complété son partenariat avec Buffalo Grill par une **quatrième acquisition à Beauvais**, un restaurant de 629 m² sous **bail ferme de 12 ans**. Sogenial Immobilier a par ailleurs été récompensée par trois Trophées Le Revenu 2026 et le Top d'Or de ToutSurMesFinances pour Cœur d'Europe.

Au niveau des distinctions, Sogenial Immobilier a été **récompensée à plusieurs reprises** : trois Trophées Le Revenu 2026 pour Cœur de Ville, Cœur d'Europe et le GFI CœurForest, et le **Top d'Or de ToutSurMesFinances** dans la catégorie « Diversifiée internationale » pour Cœur d'Europe.

Sofidy – SCPI Sofidynamic & Immorente

Le deuxième trimestre 2026 a été particulièrement actif pour Sofidy sur le plan opérationnel. Sofidynamic a participé à **deux acquisitions significatives** : en joint-venture avec Batipart Europe, l'immeuble de bureaux Magnetik aux portes de Paris, environ **34 000 m² occupés à 96 %** par huit sièges sociaux d'entreprises de premier plan, certifié BREEAM Very Good ; et le retail park Imaginalia à Albacete en Espagne, **45 000 m² et 58 enseignes pour 52 M€**, réalisé conjointement avec Immorente et Sofidy Europe Invest pour un **taux de rendement prévisionnel de 7,8 %**. La SCPI a également acquis un entrepôt logistique de 5 000 m² à Vayres en Gironde, loué à Pronatura jusqu'en 2033 pour un **taux de rendement prévisionnel de 8,3 %**. Immorente a pour sa part acquis un immeuble haussmannien mixte de **5 880 m² place Sadi Carnot à Marseille pour 17,25 M€**, avec un taux de rendement prévisionnel d'environ 7 %. Enfin, le prix de part de Sofidynamic a été revalorisé de 1,59 % au 1er juin 2026, passant de 315 € à 320 €, portant la **progression totale à +6,7 %** depuis le lancement de la SCPI en janvier 2024.

Les informations relatives aux actualités des partenaires sont issues de communications publiées par les sociétés de gestion concernées. Unep Immo ne peut garantir l'exhaustivité ni l'exactitude de ces éléments et invite les lecteurs à se référer directement aux documents officiels de chaque société de gestion pour toute prise de décision.

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.



Rejoindre la plateforme Unep Immo

Unep Immo est la **plateforme SCPI réservée aux CIF du réseau Unep** ayant signé une convention spécifique avec Unep Immo. En une seule convention, vous accédez à **20 SCPI sélectionnées auprès de 9 sociétés de gestion partenaires**, avec un interlocuteur unique pour tous vos dossiers et une saisie unique pour générer l'ensemble de vos bulletins de souscription, quelle que soit la société de gestion.

Notre équipe vous accompagne dans la sélection des SCPI, la **construction d'allocations sur mesure pour vos clients et le suivi continu des actualités du marché**.

Vous souhaitez **signer une convention Unep Immo ou découvrir la plateforme ?**

Écrivez-nous à unep-immo@unep.asso.fr ou contactez directement Patxi ROCHE (coordonnées ci-dessous).

Patxi ROCHE

Responsable Unep Immo

Tél. : 06 40 30 40 36

Mail : patxi.roche@unep.asso.fr

