

Analyse SCPI du 1^{er} semestre 2025 : **Une reprise sélective de la collecte nette**

SEPTEMBRE 2025

Étude réalisée par :

Patrick BOÉRIO - Analyste senior - Pôle
véhicules immobiliers

Étude coordonnée par :

Stéphanie GALIÈGUE, Directrice générale
déléguee en charge de la Recherche et des
Études.



Sommaire

p. 4	I. Une reprise sélective de la collecte nette des SCPI au 1er semestre 2025
p. 11	II. Le marché secondaire des SCPI toujours sous tension
p. 13	III. La collecte brute des SCPI en repli
p. 14	IV. La capitalisation des SCPI toujours pénalisée par les baisses des prix de part
p. 18	V. Activité immobilière des SCPI et des OPCI Grand Public
p. 24	VI. Evolution des principaux indices immobiliers IEIF
p. 26	Annexe

Producteur de données, cercle de réflexion et centre de recherche, l'IEIF met à la disposition de ses membres une gamme de documents utiles à leur activité et à leur stratégie.

Cette gamme va des publications telles que livres et revues jusqu'aux rapports de recherches innovantes, en passant par des veilles d'actualité, des cahiers statistiques et des analyses sur les thèmes faisant écho aux préoccupations des professionnels.

IEIF LES ANALYSES

IEIF LES ÉTUDES
STATISTIQUES

IEIF LES PUBLICATIONS

IEIF LA RECHERCHE

IEIF LA VEILLE
DOCUMENTAIRE

Analyse du 1^{er} semestre 2025 des FIA immobiliers non cotés

Le premier semestre 2025 s'inscrit dans la continuité de la phase corrective amorcée depuis 2023 pour les différents fonds immobiliers non cotés. Les SCPI doivent désormais composer avec un environnement marqué par une grande incertitude géopolitique, macroéconomique et budgétaire, et des conditions de marché dégradées : une reprise modérée et sélective de la collecte nette, la poursuite de l'ajustement des prix de souscription liée à la valorisation du patrimoine, des tensions sur le marché secondaire et des volumes d'investissements particulièrement réduits.

Dans ce nouveau cycle immobilier, l'attention des acteurs se porte désormais sur la capacité des SCPI à maintenir les niveaux de distribution et à adapter leur stratégie d'allocation géographique et sectorielle dans un contexte de transformation en profondeur du marché des SCPI.

Tableau 1 : Les chiffres clés des Fonds Immobiliers non cotés (en millions d'euros)

Chiffres clés des fonds immobiliers non cotés SCPI + OPCI Grand Public + SC en unités de compte				
Total des fonds immobiliers non cotés	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025
Souscriptions nettes	8 687,7	4 160,9	-101,6	1 464,9
Actif net	127 509,2	138 359,8	124 755,7	120 119,4
Nombre de véhicules	264	277	282	294

Chiffres clés pour l'ensemble des SCPI (Immobilier d'entreprise et résidentiel)				
SCPI Immobilier d'entreprise et résidentiel	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025
Collecte nette	5 240,7	4 042,6	1 671,4	2 141,6
Marché secondaire	648,8	1 059,5	584,0	405,3
Collecte brute	5 898,9	5 128,8	2 299,1	2 615,5
Capitalisation	83 732,1	93 218,9	89 283,4	86 907,0
Nombre de SCPI	200	204	208	218

Chiffres clés des SCPI Immobilier d'entreprise				
SCPI Immobilier d'entreprise	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025
Collecte nette	5 098,4	3 961,8	1 635,5	2 105,9
Marché secondaire	640,6	1 038,2	578,2	396,7
Collecte brute	5 748,4	5 026,6	2 257,4	2 574,0
Capitalisation	79 622,0	88 634,8	84 862,1	82 859,5
Nombre de SCPI	102	106	112	125

Chiffres clés des SCPI Immobilier résidentiel fiscales et non fiscales				
SCPI Immobilier résidentiel	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025
Collecte nette	142,3	80,8	35,8	35,7
Marché secondaire	8,2	21,3	5,9	8,6
Collecte brute	150,6	102,2	41,7	41,6
Capitalisation	4 110,1	4 584,1	4 421,3	4 047,5
Nombre de SCPI	98	98	96	93

Chiffres clés des autres fonds immobiliers non cotés				
OPCI Grand Public	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025
Souscriptions nettes	513,1	-974,1	-1 257,7	-576,2
Actif net	20 706,3	18 327,6	13 372,8	11 752,2
Nombre d'OPCI GP	23	24	22	22
SC en unités de compte	S1 2022	S1 2023	S1 2024	S1 2025
Souscriptions nettes	2 933,8	1 092,4	-515,3	-100,5
Actif net	23 070,9	26 813,2	22 099,5	21 460,2
Nombre de SC	41	49	52	54

Sources : IEIF, Aspim

I. Une reprise sélective de la collecte nette des SCPI au 1^{er} semestre 2025

Si certaines statistiques des fonds immobiliers non cotés français du 1^{er} semestre 2025 sont encourageantes, la sortie de crise définitive des fonds immobiliers non cotés n'est pas encore confirmée.

La collecte nette des 125 SCPI Immobilier d'entreprise, des 6 SCPI Immobilier Résidentiel non fiscales et des 87 SCPI Immobilier Résidentiel fiscales a repris au 1^{er} semestre 2025 avec un total de 2,1 Mds€ contre 1,7 Md€ au 1^{er} semestre 2024, soit une progression de +28 %. Après 5 trimestres consécutifs (de T3 2023 à T3 2024) à moins d'un milliard d'euros de collecte nette, une reprise semble se dessiner. Ce redressement reste toutefois bien inférieur aux premiers semestres 2019 à 2022 au cours desquels la collecte nette trimestrielle était comprise entre 3,5 et 5,2 Mds€.

La reprise de la collecte nette reste concentrée sur un nombre limité de véhicules et de sociétés de gestion : plus de 80 % de la collecte nette du 1^{er} semestre 2025 s'est ainsi porté sur les 45 SCPI Diversifiées (1,8 Md€) alors que ces dernières ne représentent que 20 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise est partagé entre les 44 SCPI à prépondérance Bureaux (181,3 M€, soit 8,6 % du total de la collecte nette et 59 % de la capitalisation des SCPI), les 13 SCPI à prépondérance Santé & Education (81,3 M€ soit 4 % de la collecte nette) et les 3 SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité (63,8 M€, 3 %).

Les SCPI de moins de 500 M€ de capitalisation concentrent 45 % de la collecte nette, confirmant la préférence des épargnants pour des véhicules de petite taille perçus comme plus agiles dans un marché en mutation.

Les SCPI créées après 2020 ont capté 72 % de la collecte nette au 1^{er} semestre, révélant l'attrait pour des stratégies récentes, souvent plus thématiques et qui ont acquis un patrimoine immobilier qui semble mieux adapté aux demandes des utilisateurs.

En dehors des SCPI de Corum AM, les 5 SCPI qui ont le plus collecté au 1^{er} semestre 2025 ont été créées après 2020 et totalisent 53 % de la collecte nette du 1^{er} semestre 2025 alors qu'elles ne représentent que 7 % de la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise : Iroko Zen d'Iroko (281,2 M€), Transitions Europe d'Arkéa Reim (271,1 M€), Corum Origin de Corum AM (249,8 M€), Comète d'Alderan (163,4 M€) et Epargne Pierre Europe d'Atland Voisin (140,2 M€).

La concentration des flux reste toujours importante : les 10 SCPI qui ont le plus collecté au 1^{er} semestre 2025 totalisent 69 % de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise alors qu'elles ne pèsent que 14 % de la capitalisation au 30 juin 2025.

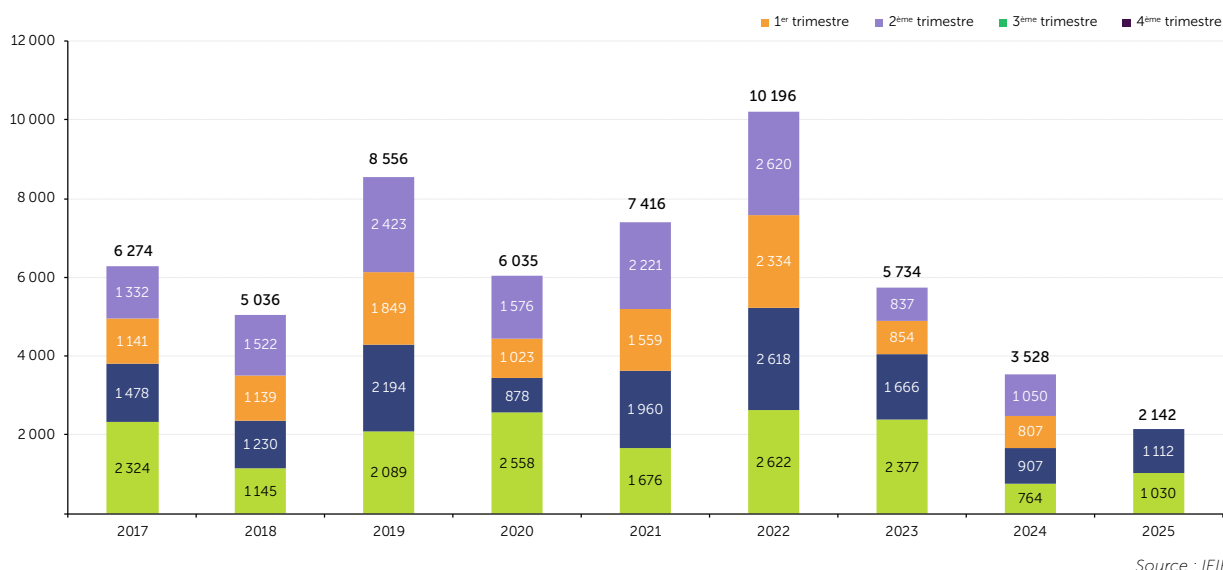
Pour les SCPI d'immobilier résidentiel, la collecte nette du semestre reste faible d'une année sur l'autre : les 6 SCPI Immobilier Résidentiel non fiscales ont collecté 31,2 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre 29 M€ au 1^{er} semestre 2024, soit une progression de +7,6 %. Les 87 SCPI Immobilier Résidentiel fiscales ont collecté 4,5 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre 6,8 M€ pour 90 véhicules au 1^{er} semestre 2024, soit un recul de -34 % malgré le prolongement jusqu'en décembre 2027 du dispositif « Denormandie ».

Malgré deux ans de crise immobilière, les SCPI suscitent toujours beaucoup d'intérêt auprès des épargnants comme en témoigne le nombre toujours croissant des associés, de même que le nombre de créations de SCPI souligne l'activité des sociétés de gestion.

Pour les 2 autres catégories de fonds immobiliers non cotés, la situation en termes de collecte nette est en voie d'amélioration : pour les 22 OPCI Grand Public, la décollecte s'élève à -576,2 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre -1,2 Md€ au 1^{er} semestre 2024. Le constat est identique pour les 54 Sociétés civiles en unités de compte : la décollecte s'est réduite à -100,5 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre -515,3 M€ au 1^{er} semestre 2024.

En additionnant les statistiques des 218 SCPI, des 22 OPCI Grand Public et des 54 Sociétés civiles, la collecte nette des fonds immobiliers non cotés redevient positive à 1,5 Md€ au 1^{er} semestre 2025 après une décollecte de -101,6 M€ au 1^{er} semestre 2024 (graphiques 1 à 8, tableaux 1 à 3).

Graphique 1 : Evolution trimestrielle de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales & et non fiscales) depuis 2017 (en M€)



L'évolution sur longue période de la collecte nette des SCPI illustre de manière très lisible les différentes séquences du développement du véhicule : d'abord jusqu'au début des années 2000, la collecte nette annuelle reste inférieure à un milliard d'euros, puis à partir de la réforme du marché secondaire en 2002 et la transposition de la directive AIFM en 2014, le véhicule est monté en puissance. Ce mouvement s'accélère nettement à partir de 2015, avec un point culminant en 2022 avec plus de 10 Mds€ collectés en un an, un record historique (graphique 2).

Graphique 2 : Evolution annuelle de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales & et non fiscales) depuis 1990 (en M€)

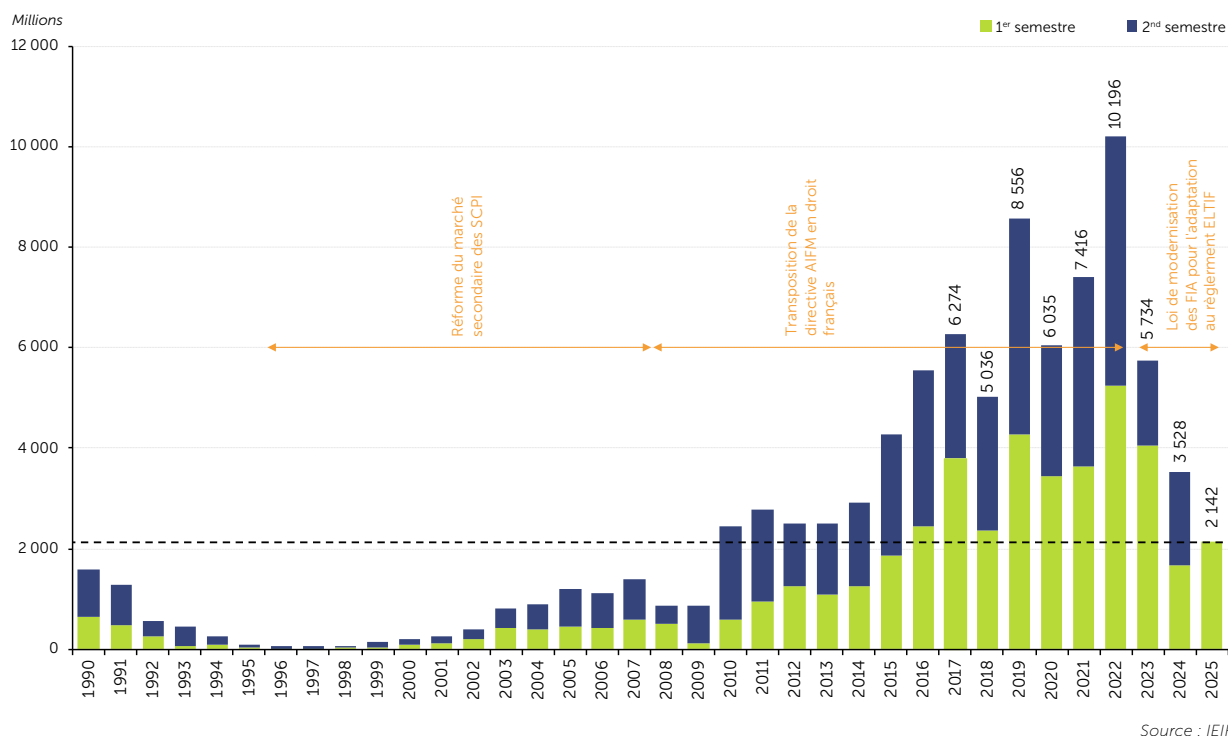


Tableau 2 : Cartographie de la collecte nette du 1^{er} semestre 2024 des 112 SCPI Immobilier d'entreprise (en M€)

La catégorie	Nombre de SCPI	Montant collecte nette (M€)	% de la collecte nette	% de la capitalisation
SCPI à prépondérance Bureaux	44	181,3	8,6%	59,0%
SCPI à prépondérance Commerces	17	11,2	0,5%	7,3%
SCPI Diversifiées	43	1 757,7	83,5%	20,4%
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	4	10,6	0,5%	0,6%
SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	3	63,8	3,0%	2,2%
SCPI à prépondérance Santé & éducation	13	81,3	3,9%	10,5%
SCPI Alternatifs	1	0,0	0,0%	0,0%

Le montant collecté	Nombre de SCPI	Montant collecte nette (M€)	% de la collecte nette	% de la capitalisation
Décollecte	11	-68,4	-3,2%	19,2%
Entre 0 M€ et 10 M€	78	107,6	5,1%	56,2%
Entre 10 M€ et 50 M€	27	650,5	30,9%	13,0%
Entre 50 M€ et 100 M€	3	184,7	8,8%	3,2%
Entre 100 M€ et 200 M€	3	429,4	20,4%	1,8%
Supérieure à 200 M€	3	802,1	38,1%	6,6%

La capitalisation	Nombre de SCPI	Montant collecte nette (M€)	% de la collecte nette	% de la capitalisation
Inférieure à 500 M€	83	936,7	44,5%	14,7%
Entre 500 M€ et 1 Md€	17	444,5	21,1%	15,8%
Entre 1 Md€ et 2 Mds€	11	423,9	20,1%	18,2%
Supérieure à 2 Mds€	14	300,8	14,3%	51,3%

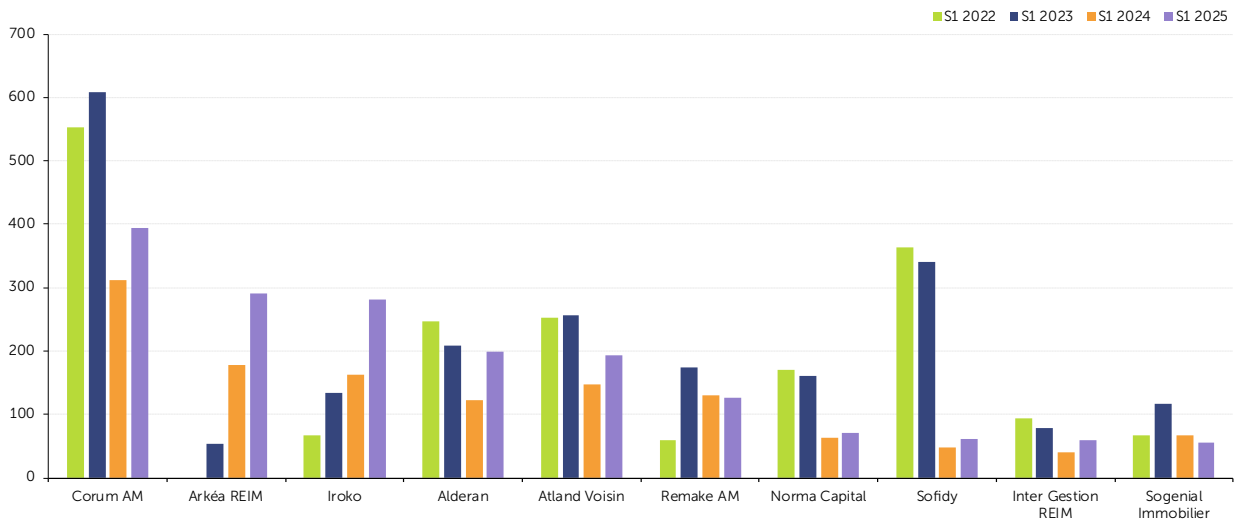
La date de création	Nombre de SCPI	Montant collecte nette (M€)	% de la collecte nette	% de la capitalisation
Entre 1960 et 1979	12	-17,4	-0,8%	14,0%
Entre 1980 et 1989	20	17,8	0,8%	24,2%
Entre 1990 et 1999	10	-17,5	-0,8%	7,6%
Entre 2000 et 2009	6	-16,5	-0,8%	12,6%
Entre 2010 et 2019	35	618,9	29,4%	33,8%
Entre 2020 et 2025	42	1 520,5	72,2%	7,9%

L'article SFDR	Nombre de SCPI	Montant collecte nette (M€)	% de la collecte nette	% de la capitalisation
Article 6	42	594,0	28,2%	25,8%
Article 8	70	1 508,1	71,6%	51,5%
Article 9	13	3,8	0,2%	22,7%

Source : IEIF.

Concernant le classement du 1^{er} semestre 2025 des sociétés de gestion, le mouvement de concentration de la collecte nette sur un nombre limité d'acteurs se poursuit : Corum AM est toujours en tête avec 393,4 M€, mais l'écart se réduit avec Arkéa REIM (290,7 M€) et Iroko (281,2 M€). Ces 3 SGP concentrent déjà 45 % de la collecte nette totale du 1^{er} semestre 2025. En ajoutant la collecte d'Alderan (198,3 M€), Atland-Voisin (193,7 M€) et Remake AM (125,8 M€), ces 6 établissements sur un total de 53 SGP concentrent 70 % de la collecte nette du 1^{er} semestre 2025 alors qu'ils ne représentent que 17 % de la capitalisation totale des SCPI (graphique 3).

Graphique 3 : Evolution sur 4 ans de la collecte nette des 10 sociétés de gestion qui ont le plus collecté au 1^{er} semestre (ordonnée par ordre décroissante de la collecte au 1^{er} semestre 2025, en M€)



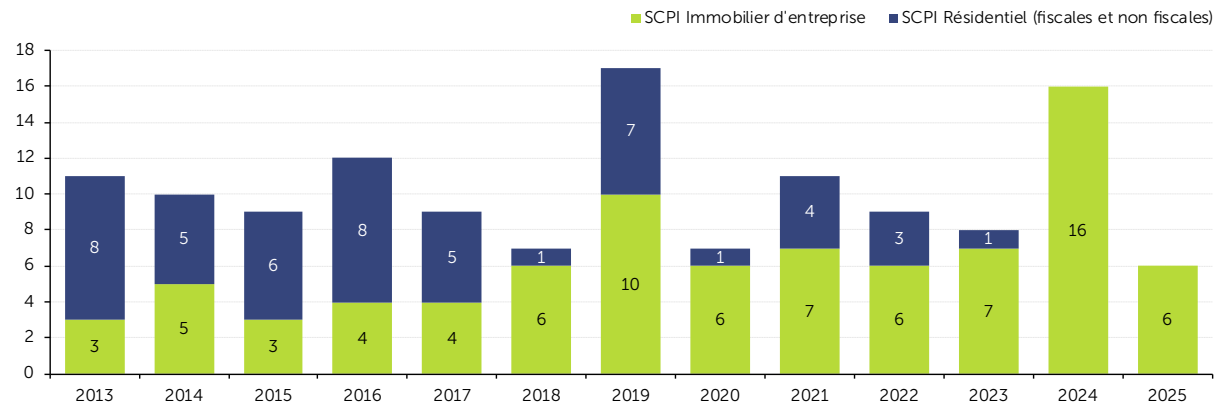
Source : IEIF.

Toujours plus de création de SCPI au 1^{er} semestre 2025

Après une année 2024 record en matière de création de lancement de SCPI (16 nouvelles SCPI et 8 nouvelles SGP), le mouvement s'est poursuivi au 1^{er} semestre 2025 : 6 SCPI Immobilier d'entreprise (5 SCPI Diversifiées et 1 SCPI à prépondérance Santé & Education) ont vu le jour depuis le début de l'année et une nouvelle SGP Telamon propose désormais un véhicule. Cette dynamique traduit une recomposition structurelle de l'offre, au profit d'approches plus opportunistes ou de nouvelles thématiques sur l'immobilier d'entreprise.

En l'absence du lancement d'un nouveau dispositif fiscal dans l'immobilier résidentiel, aucune SCPI résidentiel fiscale n'a été créée au 1^{er} semestre 2025 comme sur l'ensemble de l'année 2024 (graphique 4 et tableau 3).

Graphique 4 : Evolution du nombre de création de SCPI depuis 2013 (en nombre)



Source : IEIF.

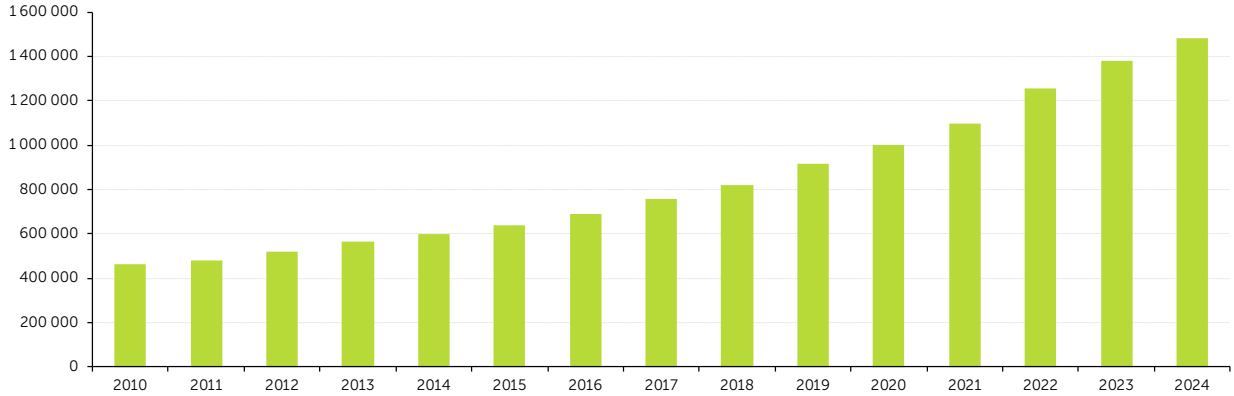
Tableau 3 : Création de SCPI au 1^{er} semestre 2025 (par ordre alphabétique)

Nom de la SCPI	Société de Gestion	Catégorie	Type de capital	Date visa agrément AMF	Univers d'investissement
Euryale Horizons Santé	Euryale	SCPI à prépondérance Santé & éducation	CV	mai-25	SCPI orientée vers l'international dédiée au soin et au bien-être
Imarea Pierre	BNP Paribas REIM France	SCPI Diversifiée	CV	févr.-25	Différents pays et secteurs européens, sans répartition ni contrainte prédéfinie
Momentime	Arkéa REIM	SCPI Diversifiée	CV	oct.-24	Différents pays et secteurs européens, sans répartition ni contrainte prédéfinie
New Gen	Aroxys	SCPI Diversifiée	CV	mai-25	1 ^{ère} SCPI labellisée ELTIF 2.0
Remake UK 2025	Remake AM	SCPI Diversifiée	CV	juin-25	Exposition au marché britannique qui bénéficie d'une fiscalité sur les revenus fonciers plus favorable"
Telamon Borea	Telamon	SCPI Diversifiée	CV	avr.-25	Différents pays et secteurs européens, au moins 50% du portefeuille investi hors de France

Source : IEIF.

Le nombre croissant d'associés de SCPI entre 2010 et 2024, passant de 460 000 à près d'1,5 million, soit une multiplication par trois en 14 ans, confirme l'ancrage durable des SCPI dans le paysage de l'épargne des Français (graphique 5).

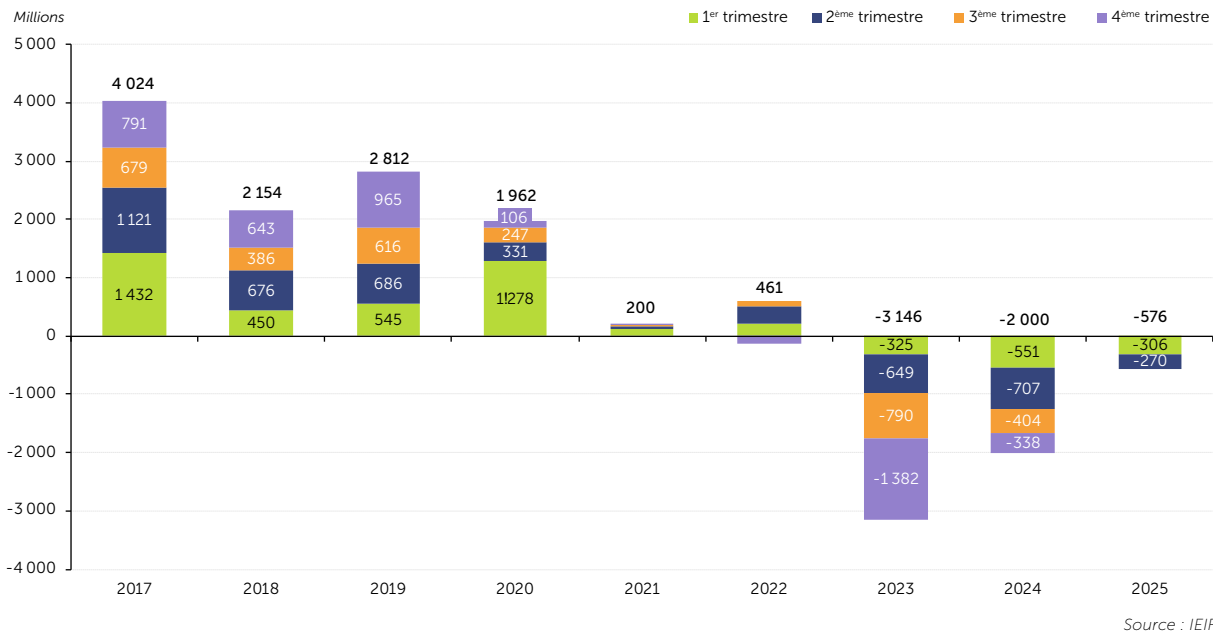
Graphique 5 : Evolution du nombre d'associés de SCPI depuis 2010 (en nombre)



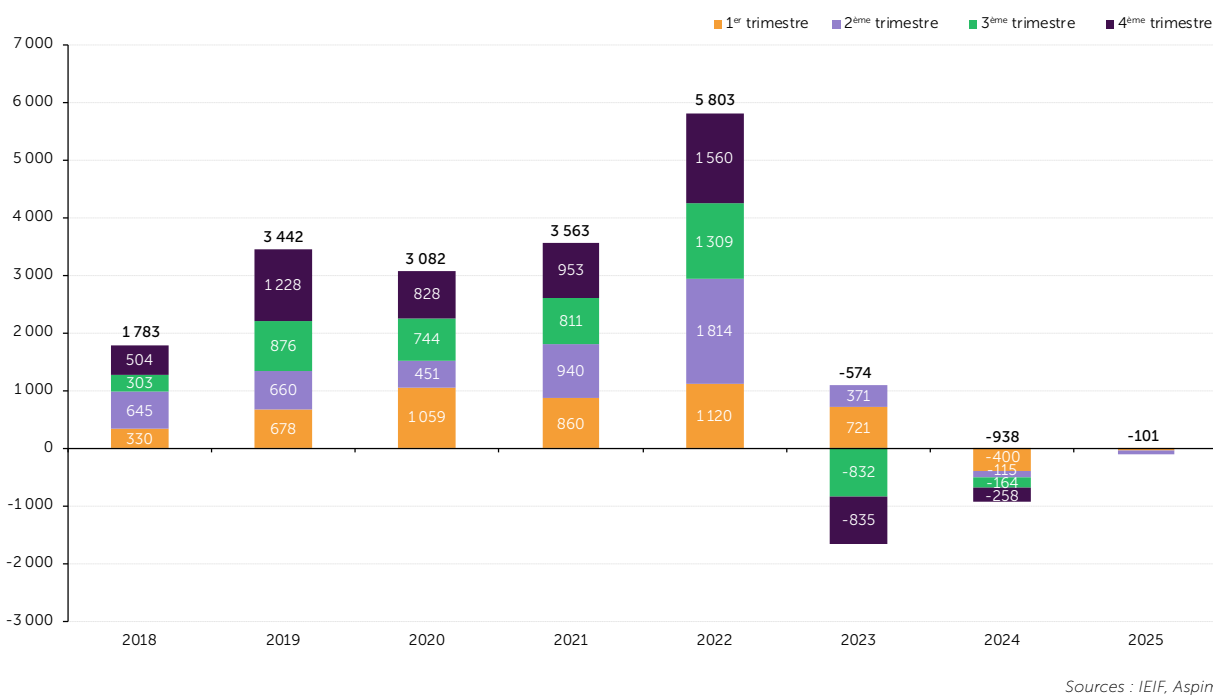
Source : IEIF.

Pour les deux autres principaux fonds immobiliers non cotés, la situation en matière de collecte se stabilise également : après être entrée en territoire négatif à partir du 4^{ème} trimestre 2022 pour les OPCI GP et au 3^{ème} trimestre 2023 pour les SC, la collecte est toujours négative au 1^{er} semestre 2025, mais le rythme des retraits semble s'essouffler (graphiques 6 à 8).

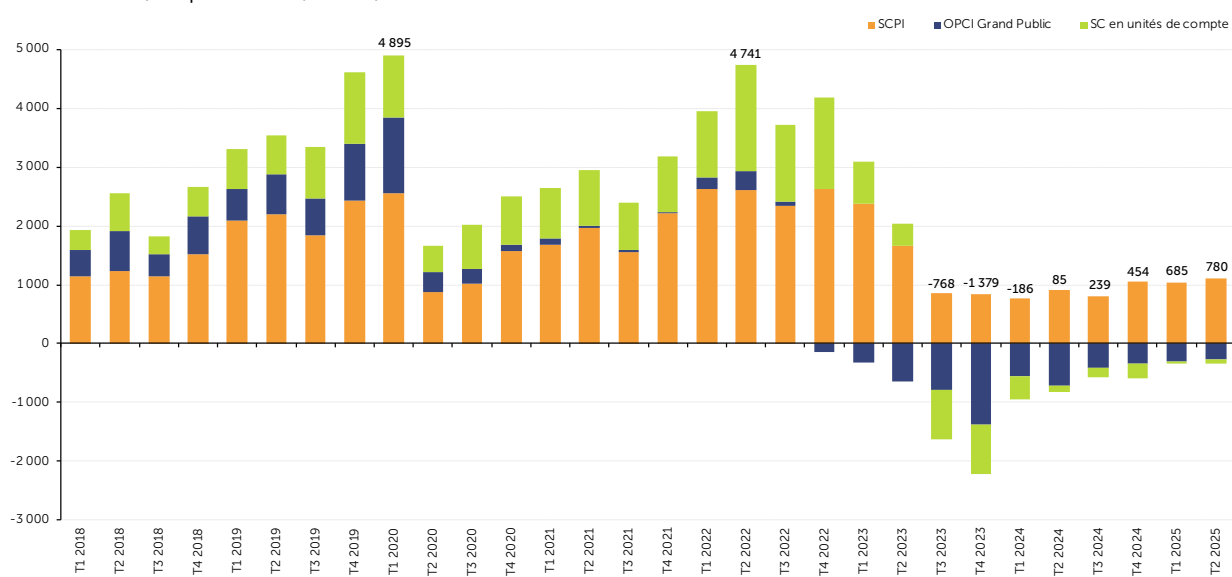
Graphique 6 : Evolution trimestrielle de la collecte nette des OPCI Grand Public depuis 2017 (en M€)



Graphique 7 : Evolution trimestrielle de la collecte nette des SC en unités de compte depuis 2018 (en M€)



Graphique 8 : Evolution trimestrielle de la collecte nette des fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI Grand Public et SCI) depuis 2018 (en M€)



Sources : IEIF, Aspim.

II. Le marché secondaire des SCPI toujours sous tension

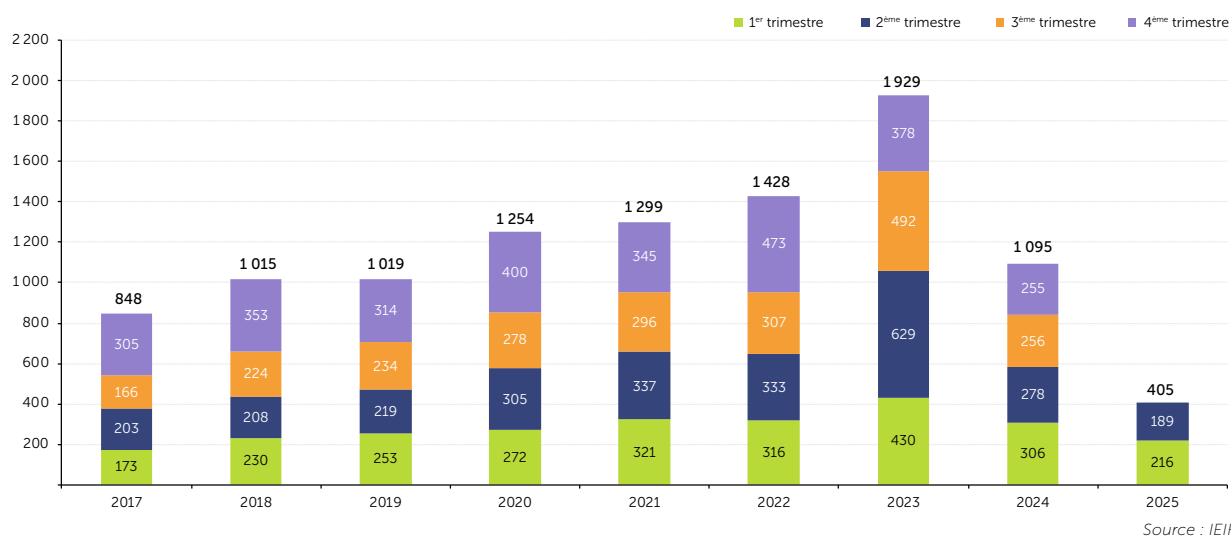
Le taux de rotation (montant des échanges sur le marché secondaire rapporté à la capitalisation) et le ratio des parts en attente rapporté à la capitalisation sont les deux indicateurs clés de la liquidité des SCPI scrutés par le marché.

La très nette réduction de l'activité sur le marché secondaire (1 Md€ au S1 2023 puis 584 M€ au S1 2024 et 405 M€ au S1 2025) illustre la résurgence des questions de liquidité pour certaines SCPI.

De 2014 à 2022, le taux de rotation moyen était compris entre 0,6 % et 1,0 %, traduisant un marché qui fonctionnait normalement, avec des retraits compensés par les souscriptions. A partir de juin 2023, la situation s'est rapidement dégradée : de 0,12 % en juin 2023, le ratio des parts en attente rapporté à la capitalisation a significativement augmenté pour atteindre 2,91 % au 30 juin 2024 avant de se replier à 2,74 % au 30 juin 2025.

Plus précisément, ce sont les SCPI créées avant 2010 à prépondérance Bureaux et Commerces (soit plus de 65 % de la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise) qui présentent les ratios de parts en attente rapportés à la capitalisation les plus élevés. C'est également tendu pour les 2 SCPI à prépondérance Santé & Education avec un ratio parts en attente / capitalisation de 2,95 %. À l'inverse, les SCPI Diversifiées, les SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs et les SCPI Logistique et locaux d'activité présentent des niveaux significativement plus faibles (entre 0,11 % et 0,74 %). On observe par ailleurs que le ratio des parts en attente augmente avec la capitalisation des véhicules : pour les SCPI dont la capitalisation dépasse 2 Mds€, les parts en attente représentent 3,19 % de la capitalisation. Enfin, les SCPI créées avant 1980 (ratio de 5,09 %) et celles créées entre 2000 et 2009 présentent les ratios les plus élevés, témoignant des questionnements des porteurs de parts sur ces véhicules quant à leurs stratégies d'investissement très orientés bureaux (graphiques 9 & 10, tableau 4).

Graphique 9 : Evolution du marché secondaire des SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales & non fiscales) depuis 2017 (en M€)



¹ Le marché secondaire correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et aux opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable.

Graphique 10 : Evolution du taux de rotation et du ratio des parts en attente rapportées à la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise depuis 1990 (en %)

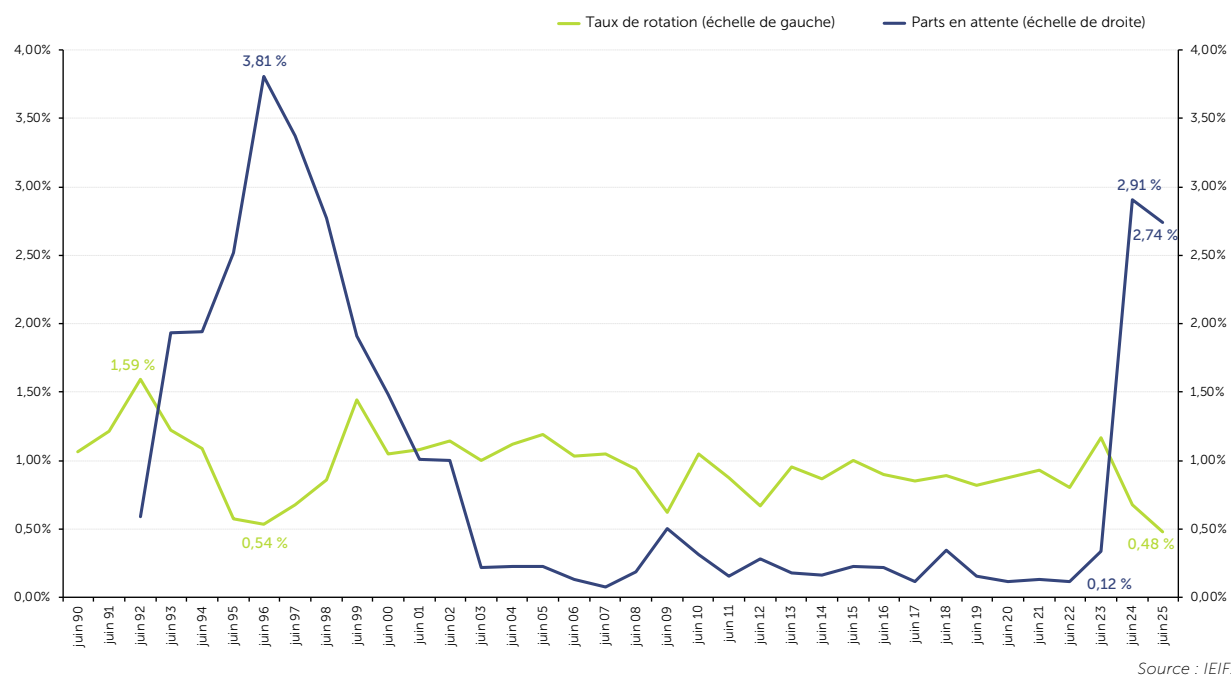


Tableau 4 : Cartographie des SCPI Immobilier d'entreprise dont les parts sont en attente au 30 juin 2025 (en nombre et en %)

La catégorie	Nombre de SCPI	Parts en attente / Capitalisation	% de la capitalisation
SCPI à prépondérance Bureaux	44	3,47 %	58,99 %
SCPI à prépondérance Commerces	17	3,19 %	7,31 %
SCPI Diversifiées	43	0,74 %	20,38 %
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	4	0,13 %	0,57 %
SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	3	0,11 %	2,25 %
SCPI à prépondérance Santé & éducation	13	2,95 %	10,50 %
SCPI Alternatifs	1	0,82 %	0,01 %
TOTAL	125	2,74 %	100,00 %

La capitalisation	Nombre de SCPI	Parts en attente / Capitalisation	% de la capitalisation
Inférieure à 500 M€	83	1,05 %	14,68 %
Entre 500 M€ et 1 Md€	17	2,60 %	15,83 %
Entre 1 Md€ et 2 Mds€	11	2,96 %	18,16 %
Supérieure à 2 Mds€	14	3,19 %	51,33 %
TOTAL	125	2,74 %	100,00 %

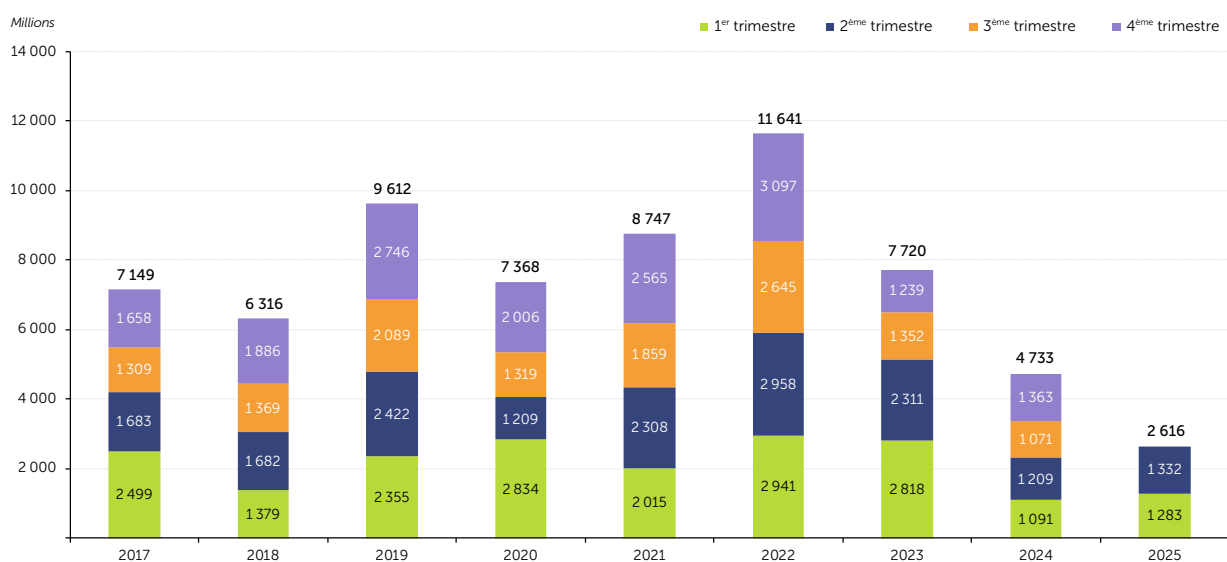
La date de création	Nombre de SCPI	Parts en attente / Capitalisation	% de la capitalisation
Entre 1960 et 1979	12	5,09 %	13,98 %
Entre 1980 et 1989	20	2,20 %	24,18 %
Entre 1990 et 1999	10	3,37 %	7,55 %
Entre 2000 et 2009	6	6,33 %	12,64 %
Entre 2010 et 2019	35	1,30 %	33,75 %
Entre 2020 et 2025	42	0,00 %	7,88 %
TOTAL	125	2,74 %	100,00 %

Source : IEIF.

III. La collecte brute des SCPI en repli

La collecte brute des 53 sociétés de gestion qui gèrent les 125 SCPI Immobilier d'entreprise et les 93 SCPI Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 2,6 Mds€ au 1^{er} semestre 2025, en conséquence de la faible collecte nette et du repli très marqué du marché secondaire (graphique 11).

Graphique 11 : Evolution de la collecte brute des SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales & et non fiscales) depuis 2017 (en M€)



Sources : IEIF, BNP Paribas Real Estate

² La collecte brute correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire).

IV. La capitalisation des SCPI toujours pénalisée par les baisses des prix de part

La capitalisation des 125 SCPI Immobilier d'entreprise et des 93 SCPI Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 86,9 Mds€ au 30 juin 2025, soit un recul de -1,9 % par rapport au 31 décembre 2024 (88,5 Mds€) et -2,7 % au 30 juin 2024 (89,3 Mds€).

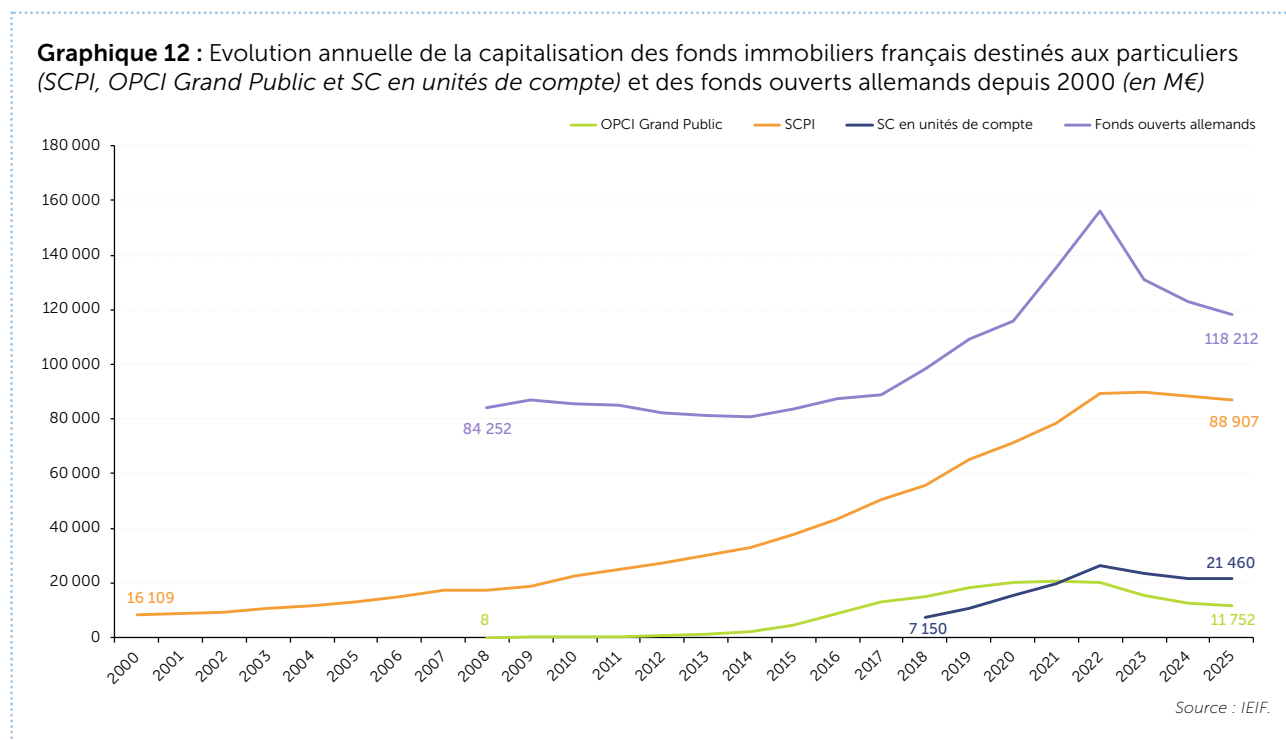
Plus précisément :

- La capitalisation des 44 SCPI à prépondérance Bureaux atteint 48,9 Mds€, soit 56 % de la capitalisation totale des SCPI avec une moyenne de 1,11 Md€ par véhicule ;
- La capitalisation des 43 SCPI Diversifiées s'élève à 16,9 Mds€, soit 19 % du poids total des SCPI ;
- Les 13 SCPI à prépondérance Santé & éducation représentent une capitalisation de 8,7 Mds€ (10 % de la capitalisation) soit une taille moyenne par véhicule de 669 M€ ;
- Enfin, la capitalisation des SCPI Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 4,0 Mds€ pour 93 véhicules avec une moyenne de 43,5 M€ par SCPI.

Concernant les 2 autres catégories de FIA non cotés, la capitalisation des 22 OPCI Grand Public s'élève à 11,7 Mds€ et celles des 54 SC à 21,4 Mds€ au 30 juin 2025.

Au total, la capitalisation des 3 principaux FIA non cotés français atteint 120,1 Mds€ au 30 juin 2025 contre 122,5 Mds€ au 31 décembre 2024 (-1,9 %) et 124,7 Mds au 30 juin 2024 (-3,7 %).

Les fonds ouverts allemands ont enregistré un repli plus prononcé que leurs homologues français pour atteindre 118,2 Mds€ au 30 juin 2025, proche du niveau de capitalisation de fin 2020 (graphique 12).



Avec la hausse brutale des taux directeurs de la BCE et son impact sur les valorisations des actifs immobiliers, un mouvement de baisse des prix de part des SCPI Immobilier d'entreprise s'observe depuis le 1^{er} trimestre 2023 et se poursuit au 1^{er} semestre 2025.

Ainsi, entre le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025, sur 125 SCPI Immobilier d'entreprise, 20 SCPI (28,5 % de la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise) ont procédé à une révision à la baisse de leur prix de part (entre -0,07 % et -23,28 %). 94 SCPI (70,2 % de la capitalisation) ont maintenu inchangé le prix et 11 véhicules ont réévalué leur prix à la hausse (1,2 % de la capitalisation).

Le cycle de réajustement des prix de SCPI se poursuit mais à un rythme différencié selon le profil de la SCPI.

Parmi les 20 SCPI dont les prix de parts ont baissé :

- Les SCPI à capital variable concentrent l'essentiel des baisses : elles sont 13, représentant un quart de la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise ;
- 5 sont à forte capitalisation (>2 Mds€) et représentent 20% de la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise ;
- Les SCPI à prépondérance Bureaux sont les plus touchées (13 SCPI) ;
- Les SCPI créées avant 2000 concentrent les principaux ajustements à la baisse (15 sur 20), alors qu'aucune SCPI créée après 2020 n'a vu son prix baisser (tableau 5).

Tableau 5 : Cartographie de l'évolution des prix de part des SCPI Immobilier d'entreprise entre le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025 (en nombre et en %)

	Prix 30/06/25 < Prix 31/12/24		Prix 30/06/25 = Prix 31/12/24		Prix 30/06/25 > Prix 31/12/24	
	Nombre de SCPI	% de la capitalisation	Nombre de SCPI	% de la capitalisation	Nombre de SCPI	% de la capitalisation
Le type de capital	20	28,5 %	94	70,2 %	11	1,2 %
Capital fixe	7	1,9 %	4	1,4 %	3	0,8 %
Capital variable	13	26,6 %	90	68,9 %	8	0,5 %
La capitalisation	20	28,5 %	94	70,2 %	11	1,2 %
Inférieure à 500 M€	8	1,4 %	64	12,1 %	11	1,2 %
Entre 500 M€ et 1 Md€	5	4,4 %	9	11,5 %	0	0,0 %
Entre 1 Md€ et 2 Mds€	2	2,8 %	12	15,3 %	0	0,0 %
Supérieure à 2 Mds€	5	19,9 %	9	31,4 %	0	0,0 %
La catégorie	20	28,5%	94	70,2 %	11	1,2%
SCPI à prépondérance Bureaux	13	22,0 %	28	36,2 %	3	0,8 %
SCPI à prépondérance Commerces	3	1,0 %	14	6,3 %	0	0,0 %
SCPI Diversifiées	3	0,4 %	34	19,5 %	7	0,4 %
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	0	0,0 %	4	0,6 %	0	0,0 %
SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	0	0,0 %	3	2,2 %	0	0,0 %
SCPI à prépondérance Santé & éducation	1	5,1 %	10	5,4 %	1	0,0 %
SCPI Alternatifs	0	0,0 %	1	0,0 %	0	0,0 %
La date de création	20	28,5 %	94	70,2 %	11	1,2 %
Entre 1960 et 1979	7	9,6 %	3	4,0 %	2	0,4 %
Entre 1980 et 1989	5	4,5 %	15	19,6 %	0	0,0 %
Entre 1990 et 1999	2	1,3 %	7	5,8 %	1	0,4 %
Entre 2000 et 2009	2	6,2 %	4	6,5 %	0	0,0 %
Entre 2010 et 2019	4	6,9 %	31	26,8 %	0	0,0 %
Entre 2020 et 2025	0	0,0 %	34	7,4 %	8	0,5 %

Source : IEIF.

L’observation de l’historique des baisses de prix de part des SCPI Immobilier d’entreprise depuis le 1^{er} trimestre 2023 permet de mesurer que le rythme de correction s’est surtout intensifié à partir du 3^{ème} trimestre 2023 (19 baisses représentant 27,4 % de la capitalisation).

Avec « seulement » 9 SCPI concernées (soit 2,7 % de la capitalisation), la stabilisation des prix de parts au 30 juin 2025 apparaît en trompe-l’œil. En effet, les révisions de prix sont observées de manière cyclique, plutôt au cours des 1^{er} et 3^{ème} trimestres, car elles sont liées aux mises à jour des valeurs de reconstitution, respectivement au 31 décembre et au 30 juin de chaque année. Ainsi, les prochaines statistiques au 30 septembre avec les valeurs de reconstitution actualisées au 30 juin 2025 permettront d’apprécier la poursuite et l’ampleur de la révision des prix de part des SCPI Immobilier d’entreprise (tableau 6).

Tableau 6 : Cartographie de l’évolution trimestrielle du prix de part des SCPI Immobilier d’entreprise depuis 2023 (en nombre et en % de la capitalisation)

Période	Baisse du prix		Prix inchangé		Hausse du prix	
	Nombre de SCPI	% de la capitalisation	Nombre de SCPI	% de la capitalisation	Nombre de SCPI	% de la capitalisation
T1 2023	7	3,9 %	86	93,2 %	31	2,8 %
T2 2023	9	7,9 %	88	90,9 %	27	1,1 %
T3 2023	19	27,4 %	79	71,6 %	26	1,0 %
T4 2023	18	10,8 %	85	89,0 %	21	0,3 %
T1 2024	15	28,7 %	89	70,0 %	20	1,3 %
T2 2024	13	6,7 %	98	92,9 %	13	0,4 %
T3 2024	12	13,7 %	95	83,0 %	17	3,3 %
T4 2024	6	4,7 %	107	92,8 %	11	2,5 %
T1 2025	19	28,4 %	97	71,2 %	8	0,4 %
T2 2025	9	2,7 %	112	96,4 %	4	0,9 %

Source : IEIF.

Si le mouvement de recul des prix de part des SCPI s’est poursuivi au cours du 1^{er} semestre 2025, il est désormais accompagné d’un repli des dividendes versés pour 37 SCPI qui représentent 47 % de la capitalisation.

Les cessions d’actifs immobiliers en patrimoine en 2023 et 2024 dans le contexte des demandes de remboursement des parts, a entraîné une baisse des loyers perçus par les SCPI avec pour conséquence directe, un repli des revenus distribués par part. Sans surprise, les baisses des dividendes concernent essentiellement les SCPI à capital variable (44,6 % de la capitalisation), à prépondérance Bureaux (31,2 %), dont la capitalisation est supérieure à 2 Mds€ (28,4 %) et qui ont été créées entre 2010 et 2019. En moyenne pondérée par la capitalisation, la baisse s’établit à -15% au 1^{er} semestre 2025 par rapport au 1^{er} semestre 2024 (tableau 7).

Tableau 7 : Cartographie du dividende des SCPI Immobilier d'entreprise aux premiers semestres 2024 et 2025
(en nombre et en % de la capitalisation)

	Dividende S1 2025 < S1 2024		Dividende S1 2025 = S1 2024		Dividende S1 2025 > S1 2024	
	Nombre de SCPI	% de la capitalisation	Nombre de SCPI	% de la capitalisation	Nombre de SCPI	% de la capitalisation
Selon le type de capital	37	47,0 %	28	20,0 %	44	33,1 %
Capital fixe	4	2,4 %	4	0,6 %	5	1,1 %
Capital variable	33	44,6 %	24	19,4 %	39	32,0 %
Selon la capitalisation	37	47,0 %	28	20,0 %	44	33,1 %
Inférieure à 500 M€	16	3,7 %	23	5,0 %	28	6,0 %
Entre 500 M€ et 1 Md€	9	8,3 %	0	0,0 %	8	7,5 %
Entre 1 Md€ et 2 Mds€	4	6,6 %	2	3,2 %	5	8,4 %
Supérieure à 2 Mds€	8	28,4 %	3	11,8 %	3	11,2 %
La catégorie	37	47,0 %	28	20,0 %	44	33,1 %
SCPI à prépondérance Bureaux	21	31,2 %	9	10,4 %	14	17,3 %
SCPI à prépondérance Commerces	5	1,6 %	2	0,2 %	10	5,5 %
SCPI Diversifiées	7	6,9 %	7	8,5 %	14	5,0 %
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	1	0,4 %	2	0,1 %	1	0,1 %
SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	1	1,6 %	0	0,0 %	2	0,6 %
SCPI à prépondérance Santé & éducation	2	5,2 %	7	0,8 %	3	4,4 %
SCPI Alternatifs	0	0,0 %	1	0,0 %	0	0,0 %
La date de création	37	47,0 %	28	20,0 %	44	33,1 %
Entre 1960 et 1979	5	9,2 %	2	0,9 %	5	3,8 %
Entre 1980 et 1989	3	5,0 %	10	11,8 %	7	7,4 %
Entre 1990 et 1999	4	2,4 %	3	3,5 %	3	1,6 %
Entre 2000 et 2009	2	5,5 %	0	0,0 %	4	7,1 %
Entre 2010 et 2019	17	22,5 %	7	2,6 %	11	8,7 %
Entre 2020 et 2025	6	2,4 %	6	1,0 %	14	4,4 %

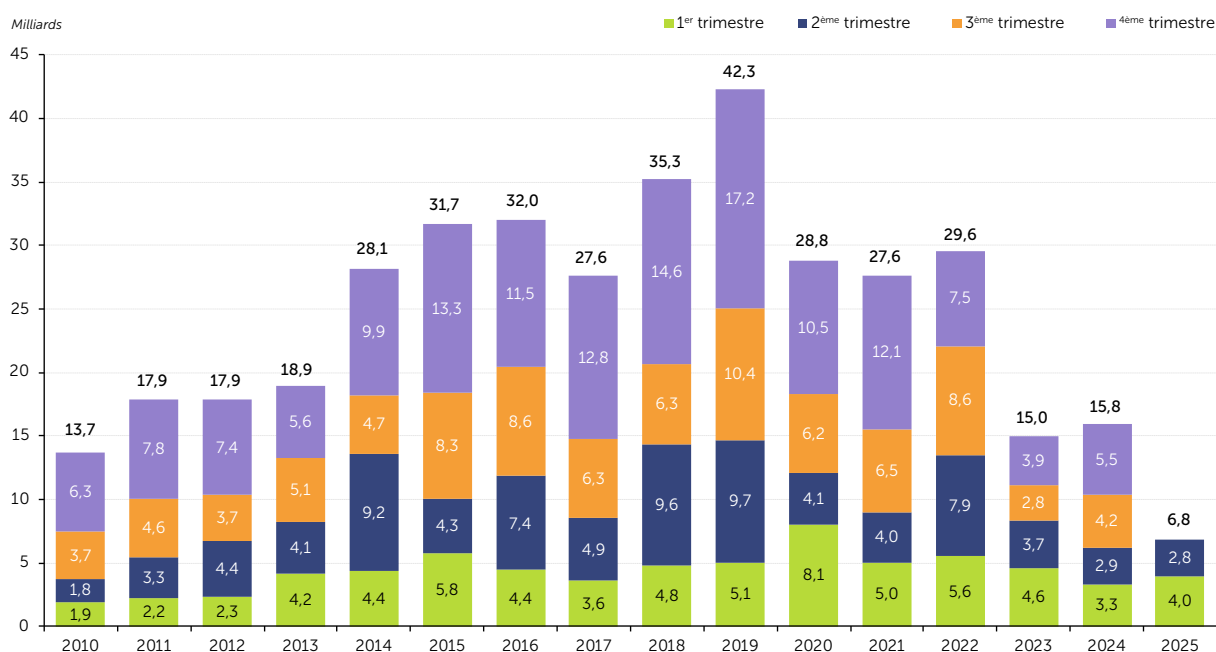
Source : IEIF.

V. Activité immobilière des SCPI et des OPCI Grand Public

Les investissements en immobilier d'entreprise tous types d'acteurs confondus ont régulièrement progressé de 2010 à 2019, pour atteindre un record de 42,3 Mds€ en 2019, portée par des conditions de marché favorables (taux bas, abondance de liquidités, ...).

Depuis la crise sanitaire, la crise énergétique puis le choc inflationniste, les investissements immobiliers ont significativement reculé (15,8 Md€ en 2024). Malgré la baisse des taux de la BCE depuis l'été 2024, l'année 2025 offre peu de visibilité en raison des incertitudes géopolitiques et économiques. Les données du 1^{er} semestre 2025 (6,8 Mds€) confirment une politique d'investissement attentiste et sélective des investisseurs (graphique 13).

Graphique 13 : Evolution trimestrielle du marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France depuis 2010 (en Md€)

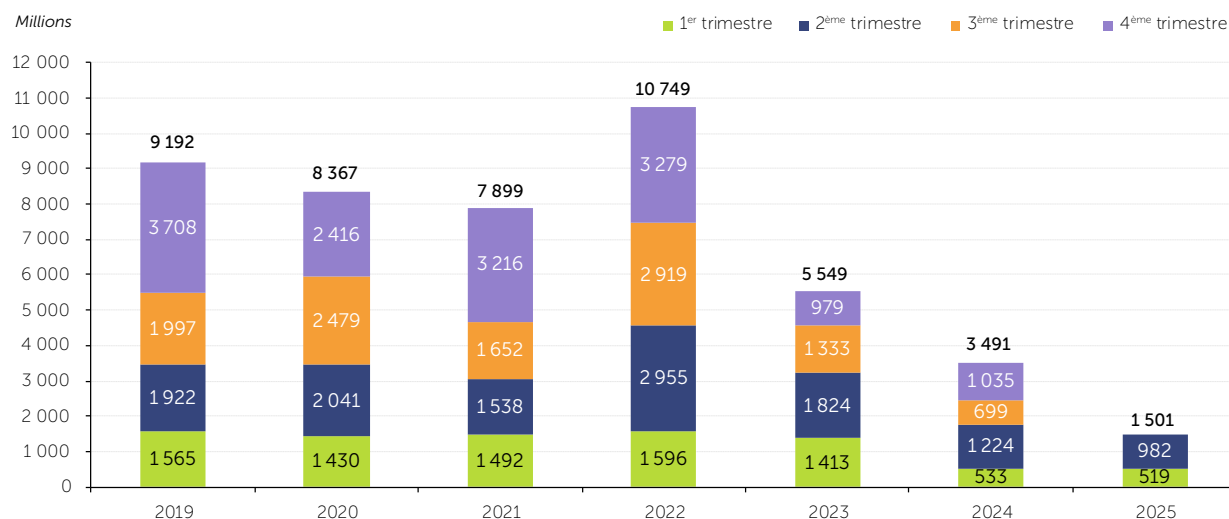


Source : IEIF.

Le patrimoine immobilier des SCPI porté par l'international

Au 1^{er} semestre 2025, les investissements des SCPI ont continué de reculer, avec 1,5 Md€ contre 1,7 Md€ au 1^{er} semestre 2024 et 3,2 Mds€ au 1^{er} semestre 2023. Ce repli est la conséquence directe du recul de la collecte nette des SCPI dans le contexte des incertitudes économiques, budgétaires et fiscales (graphique 14).

Graphique 14 : Evolution trimestrielle des acquisitions des SCPI depuis 2019 (en M€)



Source : IEIF.

Si le bureau reste toujours l'actif le plus représenté dans les acquisitions par les SCPI, il ne représente plus que 30 % (456 M€) de l'investissement total des SCPI au 1^{er} semestre 2025 contre plus de 60 % avant la crise sanitaire. Les SCPI continuent également d'investir en commerces (366,7 M€, soit 24% des investissements totaux) et en hôtellerie (224,5 M€, 15 % du montant total).

Sur le plan géographique, les trois-quarts des investissements (1,1 Md€, 73,4 % du total) au 1^{er} semestre 2025 se sont portés sur des actifs hors de France. Alors que Paris et la région parisienne sont quasi-absents des investissements ce semestre, les acquisitions en Province se sont élevées à 385,1 M€, 25,7 % du total. Hors de France, les investissements sont concentrés sur 4 pays principaux qui représentent 75 % des montants investis : le Royaume-Uni (263,5 M€, 24 % des investissements à l'étranger), l'Italie (217,5 M€, 19,7%), les Pays-Bas (200,4 M€, 18,2 %) et l'Espagne (149,3 M€, 13,5 %) (tableau 8 & 9).

Tableau 8 : Répartition de la typologie et la localisation des acquisitions des SCPI au 1er semestre 2025 (en M€)

	Paris	Région parisienne	Province	International	Total
Bureaux	1,2	0,0	99,6	355,2	456,0
Locaux commerciaux	3,1	0,0	96,9	266,7	366,7
Locaux d'activité	0,0	0,0	4,1	30,3	34,4
Entrepôts / Logistique	0,0	0,0	21,5	94,7	116,2
Locaux mixtes	0,0	0,0	1,6	43,2	44,8
Hôtellerie	0,0	0,0	53,8	170,7	224,5
Loisirs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidentiel	0,1	4,6	0,0	0,0	4,7
Crèches, écoles	0,0	0,0	22,2	6,9	29,1
Résidences étudiantes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidences seniors	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ehpad	0,0	0,0	25,6	63,5	89,1
Centres médicaux (laboratoire, clinique)	0,0	4,8	55,9	49,5	110,2
Centres sportifs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0	3,9	21,1	25,1
Total	4,4	9,3	385,1	1 101,9	1 500,8

Source : IEIF.

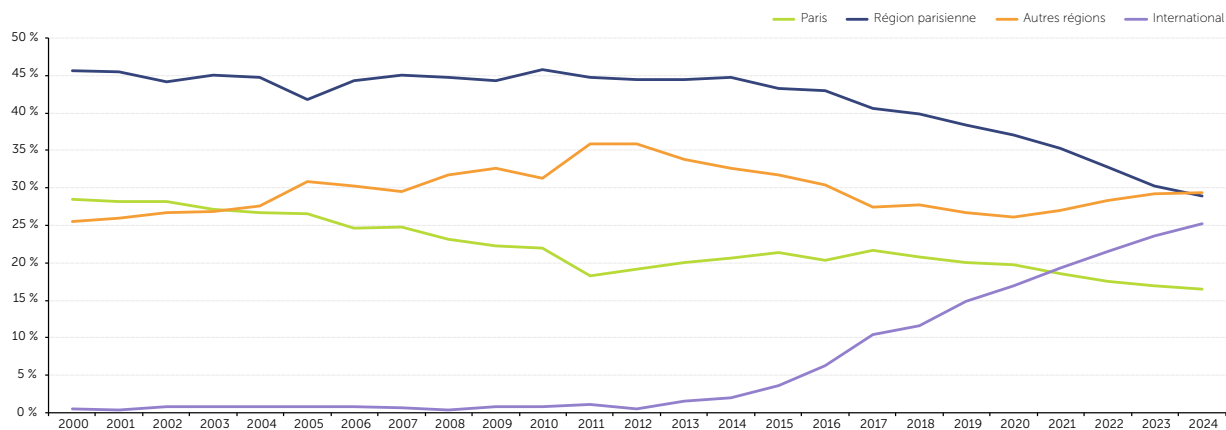
Tableau 9 : Répartition de la typologie et la localisation des acquisitions des SCPI à l'international au 1er semestre 2025 (en M€)

	Allemagne	Pays-Bas	Italie	Espagne	Portugal	Royaume-Uni	Irlande	Europe du Nord	Europe de l'Est	Etats-Unis	Autres pays	Total
Bureaux	22,0	42,6	90,6	16,0	0,0	65,9	91,3	0,4	0,0	26,4	0,0	355,2
Locaux commerciaux	0,0	125,9	3,7	20,6	0,0	116,4	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	266,7
Locaux d'activité	0,0	0,0	0,0	17,6	0,0	12,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,3
Entrepôts / Logistique	22,0	18,3	10,7	7,5	36,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	94,7
Locaux mixtes	0,0	0,0	0,0	23,5	0,0	19,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,2
Hôtellerie	14,5	0,0	48,2	49,4	0,0	41,9	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	170,7
Loisirs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidentiel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Crèches, écoles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,9
Résidences étudiantes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidences seniors	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ehpad	0,0	0,0	58,9	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63,5
Centres médicaux (laboratoire, clinique)	0,0	13,7	0,0	2,2	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	33,0	0,0	49,5
Centres sportifs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0	5,3	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	21,1
Total	58,5	200,4	217,5	149,3	36,2	263,5	92,0	0,5	16,7	59,4	8,0	1 101,9

Source : IEIF.

La mise en perspective sur longue période de la répartition géographique du patrimoine immobilier illustre l'évolution progressive des stratégies des SCPI. La part des actifs en région parisienne, historiquement dominante (près de 45 % en 2000), recule régulièrement pour atteindre 28,9 % en 2024 au profit de la part de la province (29,3 %). À l'inverse, la part des actifs hors de France prend de l'importance depuis 2014 : moins de 1 % en 2010, les actifs internationaux représentent 25 % du patrimoine des SCPI en 2024 : cette dynamique traduit notamment la recherche de rendements plus élevés et une exposition à des cycles immobiliers différenciés (graphiques 15).

Graphique 15 : Evolution de la répartition du patrimoine immobilier des SCPI selon la localisation géographique depuis 2000 (en % de la valeur vénale)

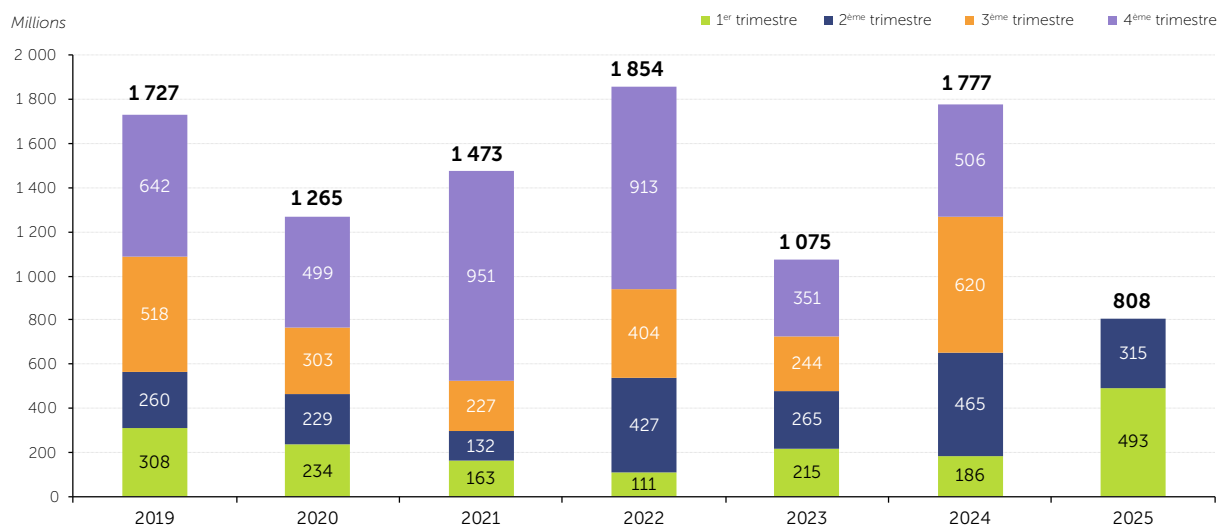


Source : IEIF.

Les cessions des SCPI toujours plus importantes au 1^{er} semestre 2025

Pour faire face aux demandes de retrait des associés, les SCPI ont continué de procéder à la vente d'actifs pour financer les fonds de remboursement. Les cessions d'actifs par les SCPI au cours du 1^{er} semestre 2025 (807,8 M€) ont fortement progressé par rapport au 1^{er} semestre 2023 (479,9 M€) et au 1^{er} semestre 2024 (650,3 M€). Les bureaux dans l'Hexagone concentrent l'essentiel des actifs cédés, de même que les EHPAD ce semestre (lié aux cessions d'un acteur majeur du secteur) et les locaux commerciaux (graphique 16, tableaux 10 & 11).

Graphique 16 : Evolution trimestrielle des cessions des SCPI depuis 2019 (en M€)



Source : IEIF.

Tableau 10 : Répartition de la typologie et la localisation des cessions des SCPI au 1^{er} semestre 2025 (en M€)

Cessions S1 2025	Paris	Région parisienne	Province	International	Total
Bureaux	98,9	79,4	72,0	13,0	263,3
Locaux commerciaux	49,3	22,5	83,8	10,9	166,5
Locaux d'activité	0,0	4,0	4,5	73,0	81,5
Entrepôts / Logistique	0,0	0,0	17,8	0,0	17,8
Locaux mixtes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hôtellerie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Loisirs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidentiel	11,5	2,7	0,9	0,0	15,1
Crèches, écoles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidences étudiantes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidences seniors	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ehpad	0,0	20,6	4,2	238,8	263,6
Centres médicaux (laboratoire, clinique)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Centres sportifs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	159,7	129,1	183,2	335,7	807,8

Source : IEIF.

Tableau 11 : Répartition de la typologie et la localisation des cessions des SCPI à l'international en 2024 (en M€)

Cessions S1 2025	Allemagne	Pays-Bas	Italie	Royaume-Uni	Irlande	Total
Bureaux	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0
Locaux commerciaux	7,7	0,5	2,7	0,0	0,0	10,9
Locaux d'activité	0,0	0,0	73,0	0,0	0,0	73,0
Entrepôts / Logistique	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Locaux mixtes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hôtellerie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Loisirs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidentiel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Crèches, écoles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidences étudiantes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résidences seniors	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ehpad	0,0	0,0	0,0	191,0	47,8	238,8
Centres médicaux (laboratoire, clinique)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Centres sportifs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	20,7	0,5	75,7	191,0	47,8	335,7

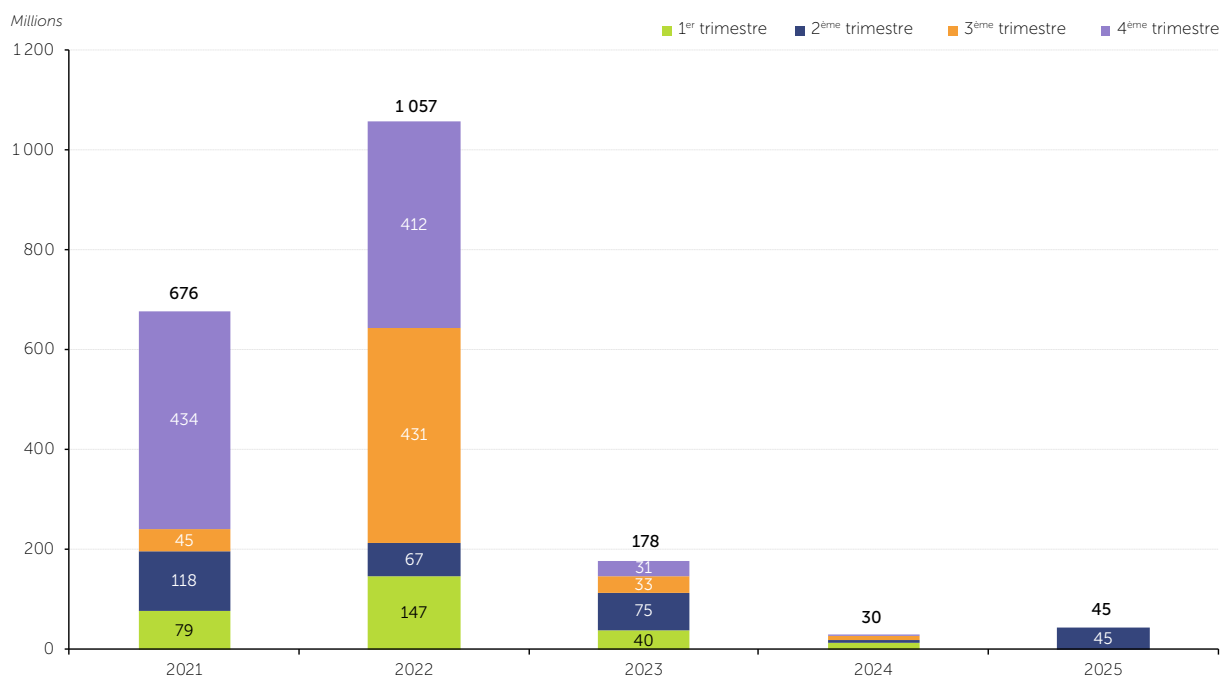
Source : IEIF.

Répartition des investissements des OPCI Grand Public

Après un pic en 2022 où plus d'un milliard d'euros ont été investis par les OPCI Grand Public, en particulier au cours du 3^{ème} trimestre (431 M€) et du 4^{ème} trimestre 2022 (412 M€), les investissements des OPCI Grand Public sont quasiment à l'arrêt en 2023 avec 178 M€, puis seulement 30 M€ en 2024. Au 1^{er} semestre 2025, 45 M€ d'acquisitions ont été comptabilisés, essentiellement effectuées au 2^{ème} trimestre 2025.

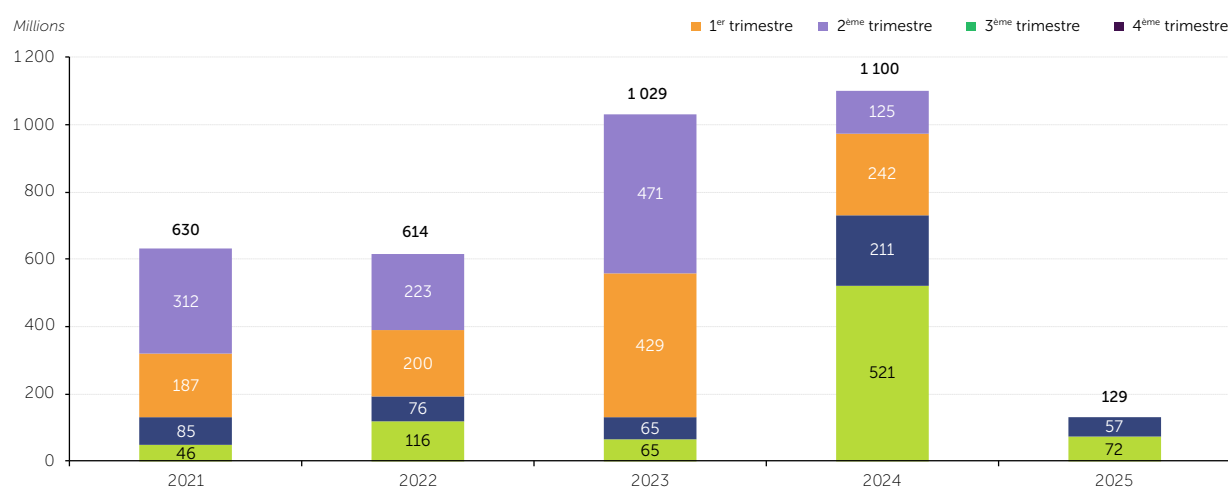
Malgré la décollecte, les cessions sont restées limitées ce semestre avec 129 M€ d'actifs vendus (graphiques 17 et 18).

Graphique 17 : Evolution trimestrielle des acquisitions des OPCI Grand Public depuis 2021 (en M€)



Source : IEIF.

Graphique 18 : Evolution trimestrielle des cessions des OPCI Grand Public depuis 2021 (en M€)



Source : IEIF.

VI. Evolution des principaux indices immobiliers IEIF

Pour rappel, selon les règles de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise, les SCPI prises en compte dans l'indice sont les SCPI à capital fixe et variable ayant enregistré un volume de transactions sur le marché secondaire supérieur à 2 millions d'euros au cours de l'année précédente. Lors de la dernière révision semestrielle en avril 2025, plusieurs SCPI à forte capitalisation sont sorties de l'indice en application de ce critère.

Le périmètre de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise est ainsi passé de 63 SCPI au 31 décembre 2024 à 55 SCPI Immobilier d'entreprise : 6 à capital fixe et 49 à capital variable, 26 SCPI à prépondérance Bureaux, 8 SCPI à prépondérance Commerces, 12 SCPI Diversifiées, 1 SCPI à prépondérance Hôtels & tourisme & loisirs, 2 à prépondérance Logistique & locaux d'activité et 6 SCPI à prépondérance Santé & éducation. En conséquence de cette mise à jour, les 55 SCPI qui composent l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise représente au 30 juin 2025, 51 % de la collecte nette, 95 % du marché secondaire, 58 % de la collecte brute et 76 % de la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise.

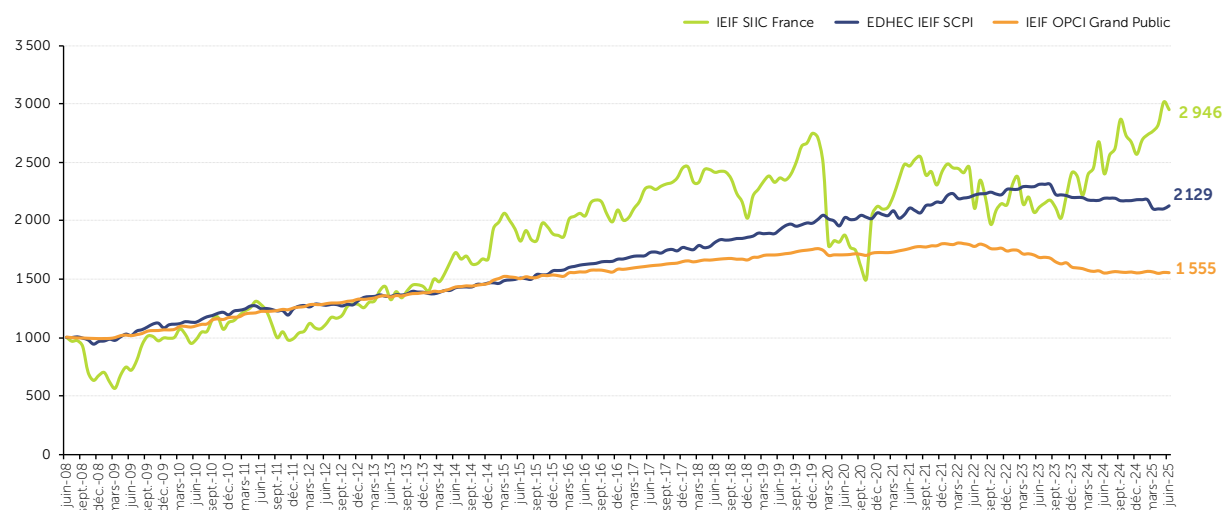
Par ailleurs, depuis décembre 2024, l'IEIF met à disposition plusieurs indices composites avec différents effets de levier pour l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise, pour rendre compte de l'effet de levier financier dans le calcul de la classe de risque et des scénarios de performance selon le règlement PRIIPS, ces indices servant de référence pour l'étude technique sur l'erreur de suivi immobilière.

Depuis 2024, la baisse des prix de part des SCPI impacte le rendement en capital de l'indice EDHEC IEIF SCPI (-7,6%) mais le maintien du rendement locatif (4,6 %) permet d'afficher un repli limité de la performance globale (-3,0%) de l'indice EDHEC IEIF des SCPI sur les 6 premiers mois de 2025.

Sur 5 et 10 ans, l'indice EDHEC IEIF des SCPI affiche une performance globale résiliente (+1 % et +3,5 % annualisés), reposant sur des revenus locatifs stables et une volatilité relativement faible (2,8 % à 3,7 %), contrairement à l'indice des SIIC France dont la performance globale est plus élevée (comprise entre 4,9 % et 9,5 %) mais avec une contrepartie plus volatile (entre 16 % et 20 %). À l'inverse, l'indice IEIF OPCI Grand Public présente une sous-performance globale marquée sur 5 ans (-1,9 %) et sur 10 ans (+0,3 %), pénalisé par sa poche financière (obligations) peu rémunératrice.

Depuis décembre 2008, l'indice des SCPI présente une performance globale annualisée de +7,3 %, portée par un rendement locatif robuste (7,8 %, performance annualisée) mais un rendement en capital légèrement négatif (graphique 19 et tableau 12).

Graphique 19 : Evolution depuis juin 2008 des indices IEIF SIIC France, Edhec IEIF SCPI Immobilier d'entreprise et IEIF OPCI Grand Public (base 1000 en juin 2008)



Sources : IEIF, EDHEC.

Tableau 12 : Performances comparées des indices EDHEC IEIF SCPI, IEIF OPCI Grand Public et IEIF SIIC France (en %)

Données depuis le 31 décembre 2024	EDHEC IEIF SCPI	IEIF OPCI Grand Public	IEIF SIIC France
Rendement courant	4,6%	2,4%	8,4%
Valorisation	-7,6%	-2,2%	14,4%
Performance globale	-3,0%	0,2%	22,9%

Données annualisées sur 5 ans	EDHEC IEIF SCPI	IEIF OPCI Grand Public	IEIF SIIC France
Rendement courant	4,5%	1,6%	6,8%
Valorisation	-3,5%	-3,4%	2,7%
Performance globale	1,0%	-1,9%	9,5%
Volatilité	2,8%	1,6%	16,2%

Données annualisées sur 10 ans	EDHEC IEIF SCPI	IEIF OPCI Grand Public	IEIF SIIC France
Rendement courant	4,5%	1,6%	5,9%
Valorisation	-1,0%	-1,3%	-0,9%
Performance globale	3,5%	0,3%	4,9%
Volatilité	3,7%	2,2%	19,8%

Données annualisées depuis juin 2008	EDHEC IEIF SCPI	IEIF OPCI Grand Public	IEIF SIIC France
Rendement courant	7,8%	3,4%	9,5%
Valorisation	-0,5%	0,8%	1,0%
Performance globale	7,3%	4,2%	10,6%
Volatilité	4,5%	2,6%	22,0%

Données annualisées depuis décembre 2008	EDHEC IEIF SCPI	IEIF OPCI Grand Public	IEIF SIIC France
Rendement courant	5,7%	2,6%	7,4%
Valorisation	0,1%	0,7%	3,7%
Performance globale	5,8%	3,3%	11,1%
Volatilité	4,4%	2,6%	21,2%

Sources : IEIF, EDHEC.

Après deux années de tensions multiples pour le marché des SCPI sur la collecte nette, sur la liquidité du marché secondaire, sur la valorisation des actifs, les statistiques du 1^{er} semestre 2025 semblent indiquer les prémices d'une reprise qui sera sélective et inégale. Dans cette nouvelle phase de cycle, la collecte nette est encore concentrée sur un nombre limité de véhicules récents et thématiques alors que les SCPI Bureaux, notamment les plus anciennes, ont continué de subir la défiance des investisseurs.

Face à ce nouveau paradigme, la lecture des fondamentaux des SCPI reste primordiale : la qualité des équipes de gestion et sa capacité à créer de la valeur dans un environnement plus sélectif, la sécurité locative, la granularité des actifs et la maîtrise des charges seront plus que jamais les clés d'un rebond durable des FIA immobiliers non cotés.

Pour aller plus loin :

- Les applications Toucan Toco : <https://ieif.toucantoco.com/>
- Les indices IEIF de l'immobilier non coté : <https://www.ieif.fr/immobilier-non-cote>

Tableau 13 : La composition de l'indice Edhec IEIF des SCPI Immobilier d'entreprise France au 30 juin 2025

Nom de la SCPI	Société de Gestion	Catégorie	Type de capital
ACTIVIMMO	Alderan	SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	variable
AEW COMMERCE EUROPE	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Commerces	variable
AEW PARIS COMMERCE	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Commerces	fixe
ALLIANZ PIERRE	Allianz Immovalor (Groupe Allianz)	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
ALTIXIA CADENCE XII	Altixia Reim	SCPI Diversifiée	variable
ALTIXIA COMMERCE	Altixia Reim	SCPI à prépondérance Commerces	variable
ATLANTIQUE MUR REGIONS	Otoktone 3i	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
ATREAM HOTELS	Atream	SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	variable
COEUR DE REGIONS	Sogenial Immobilier	SCPI Diversifiée	variable
CORUM EURION	Corum AM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
CORUM ORIGIN	Corum AM	SCPI Diversifiée	variable
CORUM XL	Corum AM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
CRISTAL LIFE	Inter Gestion REIM	SCPI Diversifiée	variable
CRISTAL RENTE	Inter Gestion REIM	SCPI à prépondérance Commerces	variable
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
EFIMMO 1	Sofidy	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
ELIALYS	Advenis REIM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
ELYSEES PIERRE	HSBC REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
EPARGNE FONCIERE	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
EPARGNE PIERRE	Atland Voisin	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
EPSICAP NANO	Epsicap REIM	SCPI Diversifiée	variable
FONCIERE DES PRATICIENS	Magellim REIM	SCPI à prépondérance Santé & éducation	variable
FRANCE INVESTPIERRE	BNP Paribas REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	fixe
FRUCTUPIERRE	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Bureaux	fixe
IMMO PLACEMENT	Atland Voisin	SCPI à prépondérance Bureaux	fixe
IMMORENTE	Sofidy	SCPI Diversifiée	variable
IROKO ZEN	Iroko	SCPI Diversifiée	variable
LF AVENIR SANTE	La Française REM	SCPI à prépondérance Santé & éducation	variable
LF CROISSANCE & TERRITOIRES	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
LF EUROPIMMO	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
LF OPPORTUNITE IMMO	La Française REM	SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	variable
MY SHARE SCPI	MyShareCompany	SCPI Diversifiée	variable
NCAP EDUCATION SANTE	Norma Capital	SCPI à prépondérance Santé & éducation	variable
NOTAPIERRE	Unofi-Gestion d'actifs	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
NOVAXIA NEO	Novaxia Investissement	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
PAREF HEXA	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
PAREF PRIMA	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Commerces	variable
PF GRAND PARIS	Perial Asset Management	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
PF HOSPITALITE EUROPE	Perial Asset Management	SCPI à prépondérance Santé & éducation	variable
PFO	Perial Asset Management	SCPI Diversifiée	variable
PIERRE SELECTION	BNP Paribas REIM France	SCPI à prépondérance Commerces	fixe
PIERVAL SANTE	Euryale	SCPI à prépondérance Santé & éducation	variable
PRIMOPIERRE	Praemia REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
PRIMOVIE	Praemia REIM France	SCPI à prépondérance Santé & éducation	variable
REMAKE LIVE	Remake AM	SCPI Diversifiée	variable
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
SELECTIPIERRE 2	Fiducial Gérance	SCPI à prépondérance Bureaux	variable
SOFIBOUTIQUE	Sofidy	SCPI à prépondérance Commerces	variable
SOFIDY EUROPE INVEST	Sofidy	SCPI Diversifiée	variable
SOFIPIERRE	Sofidy	SCPI à prépondérance Commerces	variable
UNIDELTA	Deltager (6 Caisses Rég. Crédit Agricole)	SCPI à prépondérance Bureaux	fixe
VENDOME REGIONS	Norma Capital	SCPI Diversifiée	variable

Sources : IEIF, EDHEC.

L'analyse des fonds immobiliers non cotés

Dans son analyse du 1^{er} semestre 2025 des fonds immobiliers non cotés, Patrick Boério analyste sénior étudie l'évolution de la collecte nette, du marché secondaire, de la collecte brute, de la capitalisation et des investissements des véhicules immobiliers non cotés – SCPI, OPCI Grand Public et SCI.

Si certaines statistiques des fonds immobiliers non cotés français du 1^{er} semestre 2025 sont encourageantes, la sortie de crise définitive n'est pas encore confirmée. La reprise de la collecte nette reste concentrée sur un nombre limité de SCPI et de sociétés de gestion : plus de 80 % de la collecte nette du 1^{er} semestre 2025 s'est ainsi porté sur les 45 SCPI Diversifiées (1,8 Md€) alors que ces dernières ne représentent que 20 % de la capitalisation totale.

Pour les 2 autres catégories de fonds immobiliers non cotés, la situation en termes de collecte nette est en voie d'amélioration : pour les 22 OPCI Grand Public, la décollecte s'élève à - 576,2 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre - 1,2 Md€ au 1^{er} semestre 2024. Le constat est identique pour les 54 Sociétés civiles en unités de compte : la décollecte s'est réduite à - 100,5 M€ au 1^{er} semestre 2025 contre - 515,3 M€ - au 1^{er} semestre 2024.

Ces données, ainsi que les historiques, sont également disponibles en ligne dans nos tableaux de bord interactifs : il suffit de vous connecter à l'espace Adhérents du site de l'IEIF, dans la rubrique IEIF Analytics, sur les applications « SCPI » et « OPCI ».

À propos de l'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 135 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 24 personnes, dont 8 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 35 ans d'historique.



IEIF

13, avenue de l'Opéra, 75001 - Paris

Tel. : 01 44 82 63 63

Email : info@ieif.fr

Website : www.ieif.fr