



© 2025 Les Echos Publishing

Selon la dernière étude de l'ASPIM, les sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) ont collecté 4,7 milliards d'euros en 2024 (en repli de 38 % par rapport à 2023). Globalement, ce sont les SCPI diversifiées (68 %) qui ont été plébiscitées par les épargnants en 2024. Le reste de la collecte se partageant entre les SCPI à prépondérance « bureaux » (14 %), santé et éducation (7 %), logistique et locaux d'activité (5 %), commerces (3 %) et résidentiel (2 %). Les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté seulement 1 % de la collecte de l'année 2024.

Précision : les SCPI permettent à des particuliers d'investir dans l'immobilier sans détenir directement le bien (un appartement, un local commercial, une maison). L'investissement porte sur l'acquisition de parts de capital de ces sociétés qui détiennent elles-mêmes un patrimoine immobilier et redistribuent aux différents investisseurs les loyers qu'elles perçoivent.

Malgré cette tendance baissière sur 2024, l'ASPIM observe que la collecte des SCPI au 4e trimestre a enregistré une hausse de 24 % par rapport au 4e trimestre 2023, à 1,3 milliard d'euros. Preuve que le marché tend à se redresser : 9 % de la collecte ont été captés par 19 nouvelles SCPI lancées sur le marché en 2024. Un nombre record de créations qui s'explique par un contexte de marché particulièrement favorable aux nouveaux fonds. Un contexte qui bénéficie de la hausse des taux de rendement sur les marchés immobiliers.

Un rendement moyen en hausse

Du point de vue des performances, les SCPI (toutes catégories confondues) ont servi un rendement moyen de 4,72 % en 2024 (contre 4,52 % en 2023). S'agissant du prix des parts, en 2024, 24 % des SCPI ont vu leur prix de souscription diminuer, tandis que 11 % l'ont réévalué à la hausse et 65 % l'ont laissé inchangé. Une variation du prix des parts qui dépend des stratégies d'investissement. Alors que les SCPI résidentielles et diversifiées affichent une légère progression (respectivement +0,5 % et +0,1 %), d'autres segments comme la logistique, les locaux d'activité, ainsi que les hôtels, tourisme et loisirs ont conservé leurs prix inchangés. En revanche, les SCPI commerces enregistrent un repli modéré de -0,4 %, tandis que les SCPI spécialisées dans la santé et l'éducation subissent une baisse plus marquée de -4,7 %. Les SCPI bureaux restent les plus impactées, avec une diminution notable de -7,1 %.

Globalement, le prix de part moyen pondéré de la capitalisation a diminué de -4,50 % entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2024, la capitalisation des SCPI s'établit à 88,5 milliards d'euros, en repli de 1,7 % sur un an.