

# SCPI : 2025, l'année du rebond



© 2026 Les Echos Publishing

Selon les dernières statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF, le marché des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) se porte mieux. En effet, après deux années d'ajustement, l'exercice 2025 confirme une amélioration pour une partie des fonds immobiliers grand public.

## La collecte

En 2025, les SCPI ont collecté (collecte nette) 4,6 milliards d'euros, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024. Une collecte qui se rapproche des niveaux observés avant la phase de correction.

**Précision** : les SCPI permettent à des particuliers d'investir dans l'immobilier sans détenir directement 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, sous forme de dividendes, les loyers qu'elles perçoivent.

Dans le détail, ce sont les SCPI diversifiées qui ont capté 65 % de la collecte brute de l'année 2025. Viennent ensuite les SCPI à prépondérance de bureaux (24 %), santé et éducation (4 %), logistique et locaux d'activité (3 %), commerces (2 %) et résidentiel (1 %). À noter que les SCPI à prépondérance

« hôtel, tourisme, loisirs » ont capté moins de 1 % du total des souscriptions de 2025.

**Précision** : au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 milliards d'euros, en hausse de 1,3 % sur un trimestre et de 0,6 % sur un an.

## Le rendement

Du point de vue des performances, les SCPI, toutes catégories confondues, ont servi un rendement moyen de 4,91 % en 2025 (contre 4,72 % en 2024). Par catégories de SCPI, le taux de distribution moyen s'est établi, en 2025, à 4,2 % pour les SCPI résidentielles et santé et éducation, à 4,6 % pour les SCPI de bureaux, à 4,9 % pour les SCPI commerces, à 5,1 % pour les SCPI hôtels, tourisme et loisirs, à 5,6 % pour les SCPI logistique et locaux d'activité et à 6 % pour les SCPI diversifiées.

Autre information : en 2025, 50 % des SCPI du marché, en nombre, ont maintenu ou augmenté leurs acomptes par part (dividendes annuels versés sous forme d'acomptes) par rapport à 2024. Parmi elles, 36 % enregistrent une hausse moyenne pondérée (par la capitalisation) de 3 %. À l'inverse, 50 % des SCPI ont réduit leur dividende, avec une baisse moyenne pondérée de 10 %.

## Le prix de souscription

En 2025, 14 SCPI à capital variable ont diminué leur prix de souscription, tandis que 17 SCPI l'ont augmenté. Si l'essentiel des baisses est intervenu au premier trimestre 2025, le quatrième trimestre 2025 s'est distingué par 11 revalorisations de prix de part. Sur l'ensemble de l'année 2025, le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a reculé de 3,45 %.

