

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

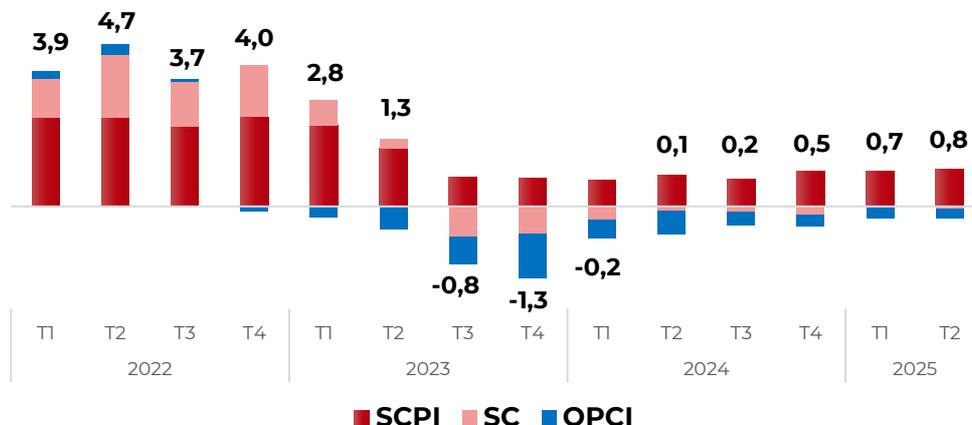
Collecte et performance des fonds immobiliers grand public au premier semestre 2025

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) publient les statistiques de souscriptions des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière au premier semestre 2025.

Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, déclare : « Dans un environnement toujours contraint, les signaux de reprise déjà observés au premier trimestre se sont confirmés au second trimestre, avec une collecte nette des SCPI en progression de 29 % au 1^{er} semestre 2025 par rapport au 1^{er} semestre 2024 et une forte réduction des décollectes pour les sociétés civiles et les OPCI. De plus, la stabilisation des valeurs d'expertise se reflète désormais dans les performances à nouveau positives des sociétés civiles et des OPCI grand public distribués en assurance vie. »

La hausse des parts en attente sur le semestre se concentre essentiellement sur les SCPI exposées aux bureaux. Cette situation exige une vigilance constante, mais elle ne remet pas en cause la solidité du modèle des fonds immobiliers grand public, qui repose sur un cadre réglementé, une gestion professionnelle et une logique d'investissement à long terme. Les tensions de liquidité trouveront en grande partie leur réponse dans la reprise des volumes de transactions sur le marché français. Dans un marché complexe et en transition, les fonds immobiliers grand public continuent d'offrir aux épargnants un accès facilité et encadré à l'immobilier. »

Collecte nette des fonds immobiliers non cotés depuis 2022 (en Mds€)



Au premier semestre 2025, la collecte nette des trois grandes catégories de fonds immobiliers accessibles au grand public s'élève à près de 1,5 milliard €.

SCPI : l'amélioration se confirme au premier semestre 2025

Collecte nette en progression de 29 % par rapport au premier semestre 2024

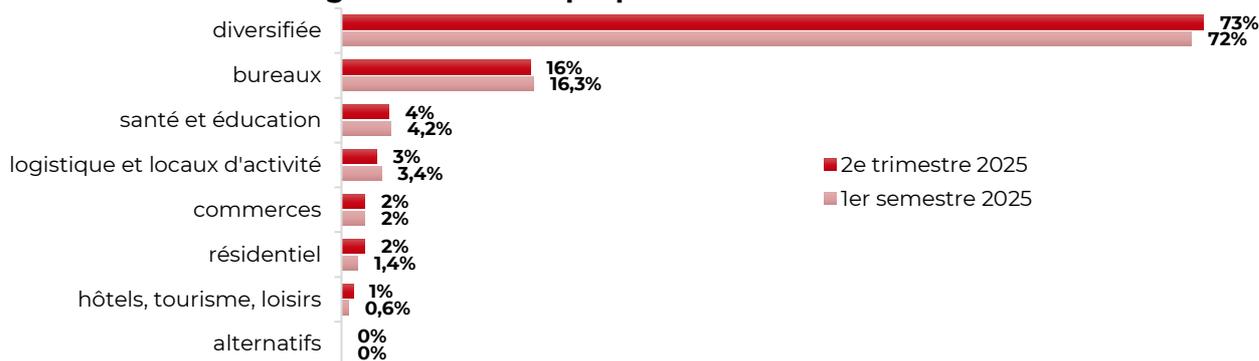
Au premier semestre 2025, la collecte nette des SCPI atteint 2,2 milliards €, un montant en progression de 29 % par rapport au premier semestre 2024. Au deuxième trimestre 2025, la collecte nette s'établit à 1,1 milliard €, en hausse de 6 % par rapport au premier trimestre 2025 et de 23 % par rapport au deuxième trimestre 2024.

Une collecte brute en hausse de 15 % par rapport au premier semestre 2024

Au premier semestre 2025, la collecte brute des SCPI atteint 2,6 milliards €, en hausse de 15 % par rapport à la même période en 2024, confirmant ainsi la reprise amorcée fin 2024. Le deuxième trimestre 2025 totalise 1,3 milliard €, s'inscrivant en légère hausse par rapport au premier trimestre 2025 (+ 2 %) et en hausse de 10 % par rapport au deuxième trimestre 2024.

La dynamique de collecte brute au premier semestre est nettement concentrée sur les SCPI à stratégie « diversifiée » (72 %), suivies par les SCPI à prépondérance « bureaux » (16,3 %), puis « santé et éducation » (4,2 %), « logistique et locaux d'activité » (3,4 %), « commerces » (2 %), « résidentiel » (1,4 %) et « hôtels, tourisme et loisirs » (0,6 %).

Répartition de la collecte brute selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI



Nouvelle augmentation des parts en attente après trois trimestres consécutifs de baisse

Au 30 juin 2025, la valeur totale des parts en attente s'élève à 2,33 milliards €, soit 2,7 % de la capitalisation du marché. Il s'agit de la première hausse du volume de parts en attente après trois trimestres de baisse consécutifs. Cette hausse témoigne d'une réaction du marché aux baisses de prix ou de dividende annoncées en début d'année par plusieurs gérants. La majorité des parts en attente concerne toujours les SCPI à dominante bureaux (73 % de la valeur totale), ce qui témoigne d'une pression persistante sur la liquidité des SCPI de cette catégorie.

Distribution : un taux de distribution de 2,29 % au premier semestre 2025

Au premier semestre 2025, une majorité de SCPI — représentant 61 % des véhicules du marché en nombre — ont maintenu ou augmenté leur niveau de distribution par rapport au premier semestre 2024, dont 40 % avec une progression moyenne pondérée par la capitalisation de 4 %.

39 % des SCPI ont procédé à une baisse de leur dividende au premier semestre. Cette baisse s'établit en moyenne pondérée à -14 %. Annoncées dès le premier trimestre, ces décisions s'inscrivent dans un contexte économique dégradé, marqué par des tensions sur les marchés

locatifs européens et une trésorerie plus contrainte pour certains gérants. Ces derniers ont ainsi ajusté leur distribution 2025 afin de préserver leur capacité d'investissement et, à terme, la valeur de long terme des patrimoines.

Rapporté aux prix de référence¹ au 1^{er} janvier 2025, le taux de distribution moyen, toutes catégories confondues, s'établit à 2,29 % au premier semestre 2025, s'inscrivant en progression par rapport au premier semestre 2024 (2,25 %).

Valeur des parts : les prix se sont stabilisés au deuxième trimestre

Entre le 31 décembre 2024 et le 30 juin 2025, 14 SCPI à capital variable ont diminué leur prix de souscription tandis que 9 SCPI l'ont augmenté. La majorité de ces ajustements a eu lieu au premier trimestre 2025, faisant suite aux expertises de fin d'année.

Sur l'ensemble du marché, le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a diminué de 3,7 % au premier semestre 2025.

Les SCPI à dominante « bureaux » sont les plus concernées, avec une baisse moyenne de 5 %, contre une diminution plus modérée de 1,8 % pour les autres catégories de SCPI.

Au 30 juin 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 87 milliards €, en hausse de 1 % sur un trimestre, mais en baisse de 2 % sur un an.

OPCI grand public : vers une stabilisation du marché ?

Au premier semestre 2025, la décollecte nette des OPCI grand public s'établit à -580 millions €, en amélioration de 54 % par rapport au premier semestre 2024.

Le deuxième trimestre 2025 (-270 millions €) confirme le ralentissement de la décollecte avec une amélioration de 12 % par rapport au premier trimestre 2025, et de 62 % par rapport au deuxième trimestre 2024.

En termes de performance globale depuis le début de l'année, les OPCI grand public enregistrent +0,6 % au premier semestre 2025, en légère progression par rapport à la fin du premier trimestre (+0,2 %).

Au 30 juin 2025, l'actif net des OPCI grand public s'établit à 11,8 milliards €, en recul de 4 % sur un trimestre et 12 % sur un an.

Sociétés civiles : un retour à l'équilibre se confirme

Au premier semestre 2025, la décollecte nette des sociétés civiles s'établit à -101 millions €, en amélioration de 80 % par rapport au premier semestre 2024.

Le ralentissement des rachats se confirme au deuxième trimestre 2025, avec une décollecte limitée à 62 millions €, après un premier trimestre déjà proche de l'équilibre (-39 millions €).

La performance globale des sociétés civiles en unités de compte immobilières atteint +1,2 % au premier semestre 2025, en hausse de 0,8 point par rapport au premier trimestre (+0,4 %).

Au 30 juin 2025, l'actif net des sociétés civiles s'établit à 21,4 milliards €, en hausse de 0,2 % sur un trimestre, mais en recul de 3 % sur un an.

¹ Le prix de référence est la valeur de la part utilisée comme base pour calculer le taux de distribution d'une SCPI. Il correspond au prix de souscription au 1^{er} janvier pour les SCPI à capital variable, ou au prix de part acquéreur moyen de l'année précédente pour les SCPI à capital fixe.

A PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2024, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 294 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 144, dont 113 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 31 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Relations presse

Rawae El Majdoubi - PLEAD

Tél. : 06.68.32.12.49

rawa.el-majdoubi@plead.fr
