

SCPI : une autre façon d'investir dans l'immobilier

PERSPECTIVES — Investir en SCPI, c'est accéder à un patrimoine immobilier mutualisé, géré par une société de gestion, sans acheter un bien en direct. À mi-chemin entre produit d'épargne et investissement immobilier, la SCPI occupe ainsi une place singulière dans le paysage de l'épargne. **Par Véronique Donnadiou, déléguée générale de l'ASPIM**

Souvent résumées par le terme « pierre-papier », les SCPI recouvrent en réalité des stratégies diverses, des patrimoines de nature différente et, de plus en plus, des implantations qui dépassent le seul marché français. Dans un environnement marqué par la remontée des taux d'intérêt et l'évolution des usages immobiliers, elles soulèvent donc plusieurs questions : comment fonctionnent-elles, quels besoins financent-elles et comment lire les transformations du marché ?

Les principes clés d'une SCPI

Une SCPI, ou société civile de placement immobilier, permet d'acheter des parts d'un patrimoine immobilier plutôt qu'un bien en direct. La société de gestion collecte les capitaux, sélectionne les actifs, les acquiert, les loue, les entretient et les fait évoluer dans le temps pour le compte des associés.

L'un des principaux intérêts du modèle réside dans la diversification. Une SCPI détient généralement plusieurs immeubles, répartis entre différents actifs, locataires et parfois zones géographiques, en France comme en Europe. L'investisseur accède ainsi, via un seul placement, à un portefeuille difficile à reproduire seul.

Ce cadre ouvre aussi l'accès à des segments souvent peu accessibles en direct : bureaux, commerces, logistique, santé, hôtellerie, résidentiel géré ou encore immobilier paneuropéen. La SCPI donne ainsi accès à l'immobilier professionnel dans un format collectif, piloté par des spécialistes.

Au-delà de l'accès à un patrimoine diversifié, la SCPI peut aussi s'inscrire dans différentes stratégies patrimoniales. Elle peut être acquise au comptant, financée à crédit, détenue en démembrement de propriété ou intégrée dans un contrat d'assurance vie, selon les objectifs recherchés en matière de revenus, de valorisation, de transmission ou d'optimisation patrimoniale. Cette souplesse de détention contribue à son attractivité auprès des épargnants.



© Photo DR
Véronique Donnadiou,
déléguée générale de
l'ASPIM.

Un placement immobilier de long terme

Cela ne change pas la nature du placement : une SCPI reste un investissement immobilier, exposé aux cycles du marché, à l'évolution des loyers, à la valorisation des actifs et au contexte économique général. Elle s'apprécie donc dans le temps long.

Cette durée d'investissement doit aller de pair avec une bonne compréhension des risques. La valeur des parts peut varier à la hausse comme à la baisse, et les revenus distribués ne sont pas garantis. Ils dépendent notamment du taux d'occupation des immeubles, du paiement des loyers, des charges, des travaux éventuels et de la qualité de gestion. La revente des parts peut également prendre du temps, car elle dépend des conditions du marché et de la présence d'acheteurs.

Longtemps centrées sur les bureaux et les commerces, les SCPI diversifient progressivement leurs investissements vers d'autres classes d'actifs. Les



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).



© Photo Adobe Freilly

tendances récentes montrent un développement de la santé, de l'hôtellerie-tourisme-loisirs, du résidentiel, ainsi que des locaux d'activité et des entrepôts, tandis que la part des bureaux recule. En 2024, les bureaux représentent toutefois encore 56 % des surfaces détenues par les fonds d'investissement immobilier, devant les locaux commerciaux (20 %), la santé (9,5 %), le résidentiel (4,6 %), les hôtels et loisirs (4 %), les entrepôts-logistique (3,1 %) et les locaux d'activité (2,1 %).

Un lien direct entre épargne et économie réelle

Les SCPI orientent l'épargne vers des immeubles qui répondent à des besoins concrets : travailler, produire, se soigner, apprendre, consommer ou stocker. En ce sens, elles participent directement au financement de l'économie réelle et s'inscrivent plus largement dans la dynamique de l'immobilier non coté, acteur structurant des grandes transitions économiques, territoriales et environnementales.

Ce rôle prend une dimension particulière dans une phase de transformation profonde du parc

immobilier. Les usages évoluent, les attentes des occupants changent et les exigences environnementales se renforcent. Les immeubles doivent donc être entretenus, rénovés, réalloués ou repositionnés pour rester adaptés à leur marché. En 2023, 2,2 milliards d'euros ont ainsi été investis dans l'entretien et la rénovation du parc immobilier détenu par les fonds d'investissement immobilier, illustrant leur contribution concrète à l'adaptation du bâti, aux besoins des occupants et, plus largement, aux évolutions de la société.

Les SCPI participent pleinement à ce mouvement en finançant et en détenant des actifs appelés à évoluer dans le temps. Leur rôle ne se limite donc pas à la détention d'un patrimoine : il consiste aussi à accompagner son adaptation, qu'il s'agisse de réindustrialisation, de santé, de logement ou de transition énergétique.

Cet engagement se traduit aussi par une montée en puissance des démarches environnementales. Fin 2025, 75 SCPI étaient labellisées ISR⁽¹⁾, représentant 54 milliards d'euros de capitalisation, soit 61 % du marché en valeur.

89
milliards
d'euros de
capitalisation

Les SCPI occupent une place majeure dans l'investissement immobilier collectif en France.
Source : ASPIM, données au 31/12/2025

1) Investissement Socialement Responsable.

30 000 emplois locaux non délocalisables ont pu être créés ou pérennisés par les dépenses d'investissement et d'entretien engagées par les fonds d'investissement immobilier en 2023.

Source : Analyse EY, données au 31/12/2023

Au-delà de leur impact sur le bâti, les SCPI et plus largement les fonds d'investissement immobilier jouent un rôle majeur dans l'économie productive et la cohésion territoriale. Près de 1,83 million de salariés travaillent dans les immeubles qu'ils détiennent, soit près de 7 % de l'emploi salarié national. Ils contribuent aussi au développement local, avec 30 000 emplois soutenus ou créés, non délocalisables, et logent environ 190 000 personnes au sein de résidences étudiantes, logements collectifs ou habitats adaptés.

Enfin, leur empreinte territoriale confirme leur rôle de partenaires durables des régions : 51 % du patrimoine est localisé en région, 24 % en Île-de-France hors Paris et 8 % à Paris. En 2023, 56 % des investissements des SCPI ont été réalisés hors Île-de-France. Cette capacité à irriguer les territoires s'accompagne d'un rayonnement européen croissant : avec 220 milliards d'euros d'actifs nets gérés, la France constitue le deuxième marché européen de l'immobilier non coté, tandis que les SCPI renforcent leur diversification avec une part croissante de leurs acquisitions réalisées à l'étranger.

Des SCPI aux profils très différents

Parler des SCPI au singulier est souvent réducteur. Le marché rassemble environ 55 sociétés de gestion et couvre des véhicules aux positionnements variés, qui ne répondent ni aux mêmes logiques d'investissement ni aux mêmes dynamiques immobilières.

Cette diversité apparaît aussi dans leur taille. Si la capitalisation moyenne d'une SCPI s'établit autour de 384 millions d'euros, le marché reste en partie concentré autour de quelques véhicules de très grande taille : les plus importantes SCPI dépassent 4 milliards d'euros de capitalisation et, à elles seules, les principales capitalisations représentent une part significative du marché. À l'inverse, de nombreuses SCPI conservent une taille beaucoup plus modeste, ce qui souligne l'hétérogénéité de l'univers d'investissement.

La majorité du marché est constituée de SCPI de rendement, dont l'objectif est la distribution régulière de revenus potentiels issus de l'exploitation d'un patrimoine immobilier. À côté d'elles existent des SCPI fiscales, adossées à des dispositifs d'incitation fiscale, ainsi que des SCPI de capitalisation, beaucoup plus marginales, souvent investies en rési-

dentiel et davantage orientées vers la valorisation du patrimoine dans le temps.

À cette diversité de fonctionnement s'ajoute celle des patrimoines détenus. Certaines SCPI sont historiquement orientées vers les bureaux, d'autres vers les commerces, la logistique, la santé, l'hôtellerie, le résidentiel géré ou des stratégies plus diversifiées. Cette double diversité, par objectif d'investissement et par typologie d'actifs, est devenue un élément central de lecture du marché. Elle rappelle qu'un rendement affiché, pris isolément, ne suffit pas à caractériser une SCPI : il faut aussi regarder la composition du patrimoine, les secteurs visés, la qualité des emplacements et la stratégie de gestion.

Une ouverture croissante à l'international

L'évolution du marché passe aussi par une internationalisation croissante des stratégies. Elle s'inscrit dans une logique de diversification, en ouvrant l'accès à des opportunités immobilières réparties entre plusieurs marchés et en complétant la diversification sectorielle des portefeuilles. Cette évolution se reflète dans la structure même du patrimoine des SCPI : la part du patrimoine détenu à l'étranger est passée de 2 % en 2014 à plus de 25 % fin 2024. L'international occupe ainsi une place croissante dans les allocations immobilières.

La diversification géographique va dans le bon sens, mais elle invite aussi à rester attentif à l'attractivité du territoire français. L'enjeu n'est pas d'opposer investissements en France et hors de France, mais de préserver la capacité du marché français à rester compétitif dans les arbitrages des investisseurs. Dans un contexte où l'investissement en France a fortement reculé depuis la crise des taux, cette vigilance apparaît d'autant plus importante.

Un marché entré dans un nouveau cycle

La remontée rapide des taux d'intérêt a changé les règles du jeu sur le marché immobilier. Certaines SCPI ont vu la valeur de leurs actifs s'ajuster et, dans certains cas, leur prix de part baisser.

Mais toutes ne sont pas touchées de la même façon. La qualité des immeubles, leur emplacement, la solidité des locataires et la diversification du portefeuille font une vraie différence.

Dans ce contexte, le rendement ne peut pas être le seul critère de lecture.

Mieux comprendre pour mieux investir

Le marché des SCPI s'est fortement diversifié, par secteurs, par types d'actifs et par zones géographiques.

Pour les comparer, il faut donc regarder au-delà des chiffres les plus visibles : la nature du patrimoine, la stratégie de gestion et la capacité de la société de gestion à faire évoluer son portefeuille dans le temps. ■

232
Nombre de
SCPI en France

Source : ASPIM, données au 31/12/2025