

5 août 2026

Les fonds immobiliers grand public au premier semestre 2026 : une stabilisation dans un marché encore contraint

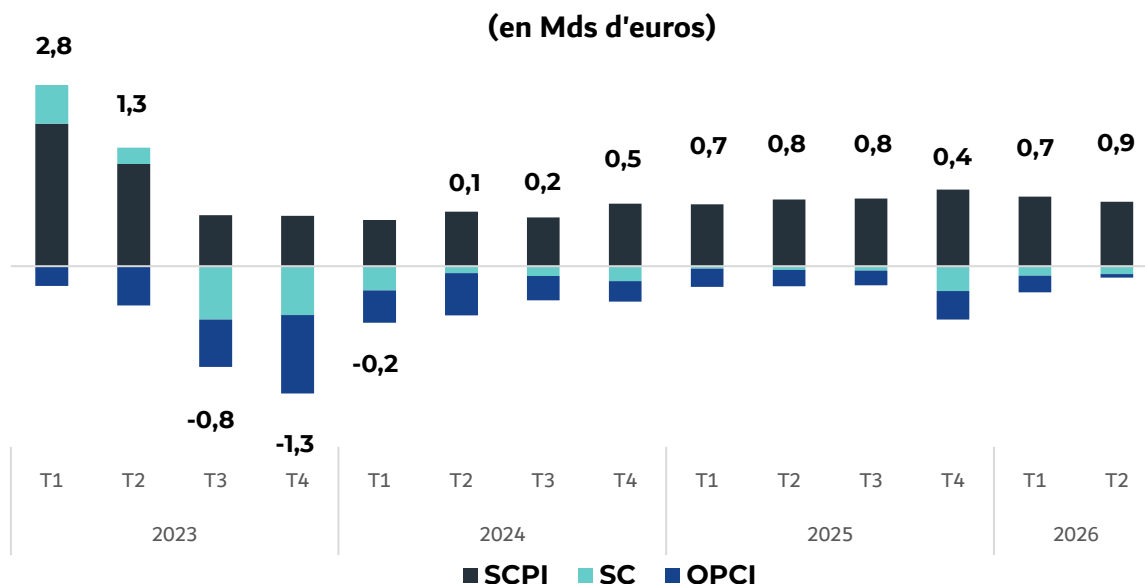
L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) publient les statistiques de souscriptions et de performance des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles en unités de compte immobilières au premier semestre 2026.

Philippe Depoux, président de l'ASPIM, déclare : « *Le premier semestre 2026 confirme le maintien de la collecte des SCPI à un niveau stable sur le long terme. Après la reprise amorcée fin 2024, la collecte brute des SCPI se stabilise à un rythme annualisé d'environ 5,6 milliards d'euros, proche des niveaux observés avant le cycle de forte croissance de 2019 à 2022. Plusieurs initiatives, notamment la création de nouvelles SCPI, pourraient contribuer à dynamiser l'offre au cours du second semestre.*

Les indicateurs de liquidité font apparaître une amélioration au cours du semestre. Cette évolution doit cependant être nuancée : pour les SCPI, la baisse affichée de la valeur des parts en attente résulte intégralement des suspensions temporaires de variabilité du capital et de la mise en place de marchés secondaires destinés à favoriser le déblocage progressif du marché des parts. Elle ne traduit pas, à elle seule, une amélioration structurelle de la liquidité. Des tensions persistent sur une partie du marché, notamment pour les OPCI grand public et les sociétés civiles proposés en unités de compte dans les contrats d'assurance vie.

Si le taux de distribution des SCPI demeure stable et si les prix des parts des SCPI à capital variable évoluent peu, le marché immobilier reste difficile, en particulier sur le marché des bureaux. En France, le redressement apparent des volumes d'investissement observé au deuxième trimestre repose encore largement sur quelques opérations exceptionnelles, tandis que le marché locatif, notamment dans les bureaux, reste marqué par une offre abondante, des délais de relocation plus longs et des mesures d'accompagnement élevées. Ces éléments, conjugués à un environnement de taux d'intérêt de long terme durablement élevés, constituent autant de défis pour les sociétés de gestion, tant en ce qui concerne les revenus locatifs que la valorisation des actifs ».

Collecte nette trimestrielle des fonds immobiliers non cotés depuis 2023



SCPI : une collecte qui se stabilise à un niveau soutenu

Collecte brute : 2,7 milliards d'euros au premier semestre 2026

Au premier semestre 2026, la collecte brute des SCPI totalise 2,7 milliards d'euros, soit une hausse de 2,6 % par rapport à la même période de 2025.

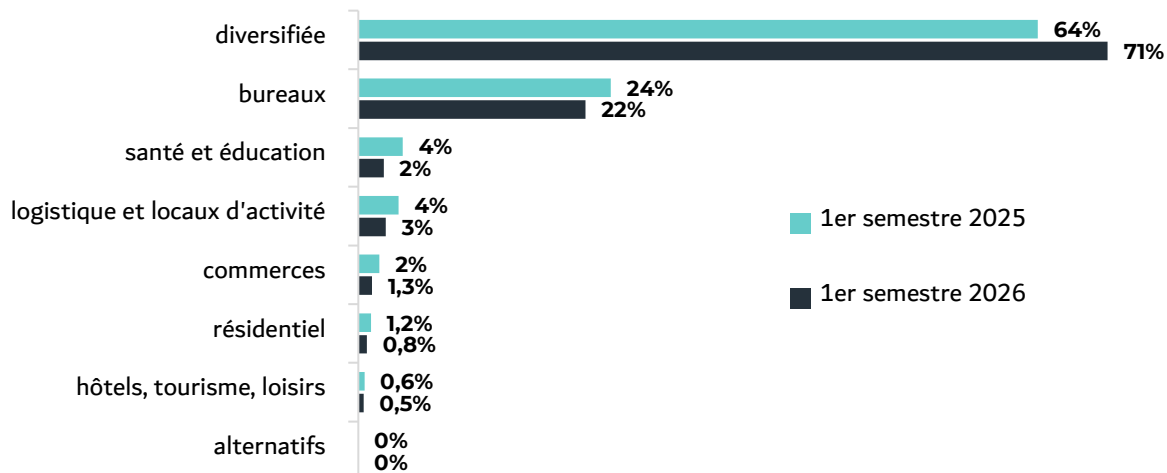
Elle s'établit à 1,3 milliard d'euros au deuxième trimestre, contre 1,4 milliard d'euros au cours des trois premiers mois de l'année. Ce niveau correspond à un repli limité de 5,1 % en variation trimestrielle et de 1,6 % par rapport au deuxième trimestre 2025. Cette évolution traduit notamment une normalisation des souscriptions des SCPI diversifiées, après plusieurs trimestres de forte progression. Sur douze mois glissants, la collecte brute se stabilise ainsi autour d'un rythme annualisé de 5,6 milliards d'euros, proche du niveau enregistré en 2018, avant le cycle d'expansion particulièrement soutenu observé entre 2019 et 2022.

Il faut par ailleurs souligner le renouvellement de l'offre, porté par plusieurs projets de création de SCPI¹.

La dynamique de collecte brute au premier semestre reste nettement concentrée sur les SCPI à stratégie « diversifiée » (70,9 %), suivies par les SCPI à prépondérance « bureaux » (21,5 %), puis « logistique et locaux d'activité » (2,6 %), « santé et éducation » (2,4 %), « commerces » (1,3 %), « résidentiel » (0,8 %) et « hôtels, tourisme et loisirs » (0,5 %).

¹ Huit projets de création identifiés depuis le début de l'année.

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



Collecte nette : 2,2 milliards d'euros au premier semestre 2026, +2,5 % sur un an

Au premier semestre 2026, la collecte nette des SCPI totalise 2,2 milliards d'euros, en hausse de 2,5 % par rapport au premier semestre 2025.

La collecte nette des SCPI a toutefois ralenti au deuxième trimestre 2026, pour s'établir à 1,1 milliard d'euros, contre 1,2 milliard d'euros au cours des trois premiers mois de l'année, soit un recul de 7,4 % en variation trimestrielle et de 4,6 % par rapport au deuxième trimestre 2025.

Le marché secondaire reste actif : le volume des demandes de rachat compensées et des parts échangées atteint 489 millions d'euros au cours du semestre, soit 18 % de la collecte brute semestrielle et une hausse de 3 % par rapport au premier semestre 2025.

Parts en attente : une baisse de 31 %, liée aux suspensions temporaires de variabilité

Au 30 juin 2026, la valeur des parts en attente s'élève à 1,9 milliard d'euros, soit 2,2 % de la capitalisation du marché. Elle diminue de 31 % depuis le 31 décembre 2025, ce qui représente une baisse d'environ 870 millions d'euros.

Cette diminution recouvre toutefois des évolutions très contrastées. Pour les onze SCPI ayant suspendu temporairement la variabilité de leur capital depuis le début de l'année 2026, représentant environ 12 % de la capitalisation totale du marché au 30 juin, la valeur des parts en attente a reculé d'environ 1,2 milliard d'euros. Ce recul résulte intégralement de la réinitialisation de leurs carnets d'ordres et de la mise en place de marchés secondaires, sur lesquels les parts sont réinscrites aux prix constatés.

À l'inverse, la valeur des parts en attente des SCPI demeurées à capital variable a continué de progresser, à hauteur d'environ 330 millions d'euros depuis le début de l'année. La diminution globale du stock de parts en attente ne traduit donc pas, à elle seule, une amélioration générale des conditions de liquidité.

Taux de distribution : 2,30 % au premier semestre

Rapporté aux prix de référence au 1er janvier 2026, le taux de distribution pondéré par la capitalisation, toutes catégories confondues, s'établit à 2,30 % au premier semestre 2026, un niveau globalement stable par rapport au premier semestre 2025 (2,29 %).

Cette stabilité globale du taux de distribution s'accompagne toutefois d'évolutions contrastées des acomptes versés par les SCPI. Pondéré par la capitalisation, l'acompte moyen versé au premier semestre recule de 7 % par rapport au premier semestre 2025.

En nombre, 47 % des SCPI ont maintenu ou augmenté leur acompte semestriel par part. Parmi elles, un peu plus de la moitié l'ont relevé, de 8 % en moyenne².

À l'inverse, 53 % des SCPI ont réduit leur distribution, avec une baisse moyenne de l'ordre de 14 %³. Pour certaines SCPI, notamment les plus exposées au marché des bureaux franciliens, ces baisses reflètent des difficultés locatives — départs de locataires, renégociations de loyers à la baisse — qui se traduisent par une diminution des loyers encaissés.

Valeur des parts : stabilité pour les SCPI à capital variable, ajustements marqués pour les SCPI à capital fixe

Au premier semestre 2026, le prix de part moyen de l'ensemble des SCPI, pondéré par la capitalisation, diminue ainsi de 2,4 %. Cette moyenne masque deux réalités différentes.

Le prix de part moyen des SCPI à capital variable, pondéré par la capitalisation, est resté stable. Cette stabilité s'accompagne d'un nombre très réduit de modifications de prix au premier semestre : une seule SCPI a diminué son prix de souscription, tandis que cinq l'ont augmenté.

Pour les SCPI à capital fixe, les prix fixés par confrontation font apparaître des ajustements plus marqués : 14 baisses et 4 hausses ont été enregistrées au cours du semestre. Le prix moyen de ce segment, pondéré par la capitalisation, ressort ainsi en repli de 33 % depuis le début de l'année.

Au 30 juin 2026, la capitalisation des SCPI s'établit à 86 milliards d'euros, en baisse de 3 % sur un trimestre et de 1 % sur un an.

² Moyenne pondérée par la capitalisation.

³ Moyenne pondérée par la capitalisation.

OPCI grand public : une décollecte en nette atténuation

Au premier semestre, les OPCI grand public ont enregistré une décollecte de 337 millions d'euros, en recul de 53 % par rapport au second semestre 2025 et de 42 % par rapport au premier semestre 2025.

La décollecte a très fortement ralenti au deuxième trimestre, pour s'établir à 63 millions d'euros, contre 274 millions d'euros au cours des trois premiers mois de l'année. Cette amélioration reste toutefois fragile, puisque la quasi-totalité des véhicules demeurent en décollecte ou affichent une collecte nulle au deuxième trimestre.

Au premier semestre, la performance globale des OPCI grand public s'établit à 0,0 %.

Au 30 juin 2026, l'actif net des OPCI grand public s'établit à 10,5 milliards d'euros, en recul de 3 % sur un trimestre et de 11 % sur un an.

Sociétés civiles : une décollecte moins marquée et des performances très contrastées

Au premier semestre 2026, les sociétés civiles en unités de compte immobilières ont enregistré une décollecte de 265 millions d'euros. Ce montant est en baisse de 45 % par rapport au second semestre 2025, mais représente plus du double de la décollecte observée au premier semestre 2025, qui s'élevait à 101 millions d'euros.

La décollecte s'est modérée au deuxième trimestre, pour s'établir à 104 millions d'euros, contre 160 millions d'euros au cours des trois premiers mois de l'année, soit une diminution de 35 % d'un trimestre à l'autre.

Au premier semestre, leur performance globale s'établit à -1,6 %, contre -0,5 % à la fin du premier trimestre 2026. La moyenne du marché recouvre toutefois des performances très hétérogènes selon les véhicules.

Au 30 juin 2026, l'actif net des sociétés civiles en unités de compte immobilières s'établit à 20,3 milliards d'euros, en recul de 2 % sur un trimestre et de 5,5 % sur un an.



A propos de l'ASPIM

L'ASPIM* est l'association qui regroupe les professionnels de l'investissement immobilier collectif. Créée il y a 50 ans, elle réunit 147 adhérents, dont 112 sociétés de gestion. Encadrées par l'Autorité des marchés financiers (AMF), les fonds qu'elles gèrent investissent près de 300 milliards d'euros confiés notamment par 4 millions d'épargnants, dans des actifs immobiliers répondant à des besoins essentiels aux territoires et aux Français. Logistique, commerces, bureaux, établissements de santé et d'enseignement, résidences gérées, logements : les fonds d'investissement immobilier** contribuent de manière tangible et directe à l'économie réelle.

À la croisée de la finance et de l'immobilier, l'ASPIM porte la voix de l'industrie de l'investissement immobilier auprès des décideurs français et européens, en promouvant son rôle structurant et indispensable dans l'économie et la société et son caractère accessible pour tous ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier autrement.

* Association française des Sociétés de Placement Immobilier

** Fonds d'investissement immobiliers non cotés

Relations presse

Fabienne Salagnac – Petit Lama

Tél. : 06.82.39.43.77

fabienne.salagnac@petitlama.fr