

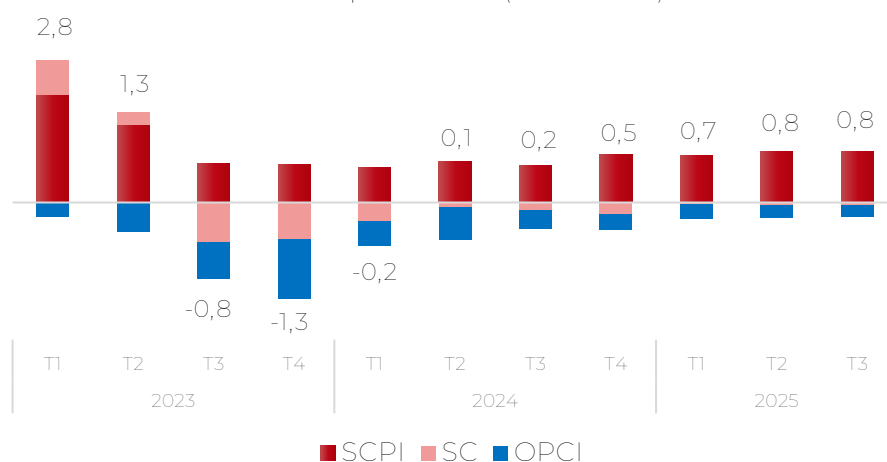
4 novembre 2025

# Collecte et performance des fonds immobiliers grand public au 3<sup>e</sup> trimestre 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 et de performance des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière au troisième trimestre 2025.**

Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, déclare : « *Le troisième trimestre confirme les signes de normalisation déjà perceptibles au premier semestre : la collecte des SCPI poursuit sa progression, tandis que les flux de rachats des sociétés civiles et des OPCI grand public s'orientent progressivement vers un point d'équilibre. Les performances, quant à elles, continuent de s'améliorer. Pour autant, la pression demeure forte sur les valorisations et la liquidité, en particulier sur les actifs de bureaux. Dans un contexte politique français encore incertain, nous restons vigilants quant à ses répercussions potentielles sur les marchés immobiliers au cours des prochains mois.* »

Collecte nette des fonds immobiliers non cotés depuis 2023 (en Mds €)



## SCPI : la dynamique de collecte se confirme au 3<sup>e</sup> trimestre

### Une collecte nette en progression de 33 % sur neuf mois

Au troisième trimestre 2025, la collecte nette des SCPI atteint 1,1 milliard €, s'inscrivant en hausse de 1 % par rapport au deuxième trimestre 2025 et de 38 % par rapport au troisième trimestre 2024.

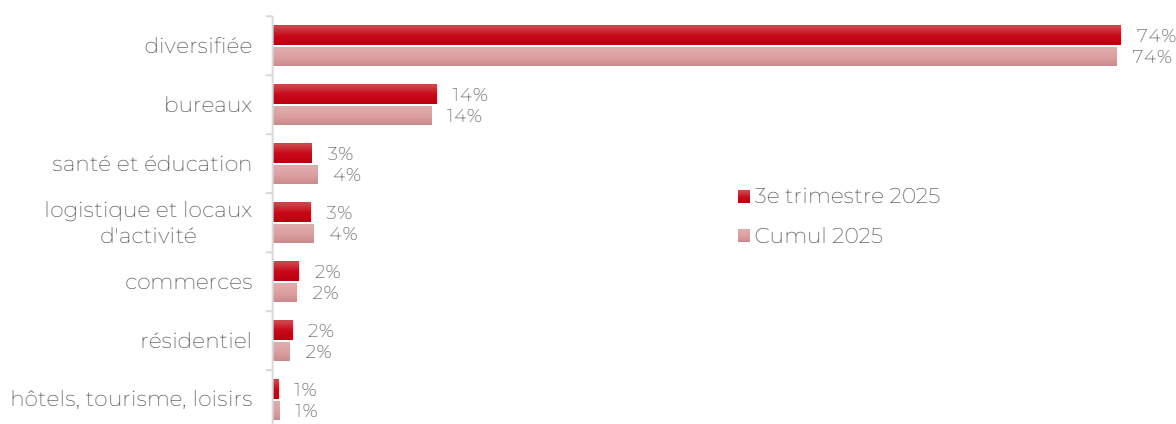
Depuis le début de l'année, la collecte nette des SCPI totalise 3,3 milliards € sur neuf mois, soit une hausse de 33 % par rapport à la même période de l'année précédente.

### Collecte brute en hausse de 18 % sur neuf mois

Au troisième trimestre 2025, la collecte brute des SCPI atteint 1,35 milliard €, s'inscrivant en hausse de 2 % par rapport au deuxième trimestre 2025 et de 26 % par rapport au troisième trimestre 2024.

Les SCPI diversifiées ont capté 74 % de la collecte brute du troisième trimestre. Elles devancent ainsi les SCPI à prépondérance bureaux (14 %), santé et éducation (3 %), logistique et locaux d'activité (3 %), commerces (2 %) et résidentiel (2 %). Les SCPI hôtels, tourisme, loisirs représentent quant à elles moins de 1 % du total des souscriptions du troisième trimestre.

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



Depuis le début de l'année, la collecte brute des SCPI totalise 4 milliards € sur neuf mois, en hausse de 18 % par rapport à la même période de l'année précédente.

### **Le marché des parts de SCPI de bureaux reste sous pression**

Au 30 septembre 2025, la valeur totale des parts en attente s'élève à 2,38 milliards €, soit 2,7 % de la capitalisation du marché. Il s'agit du deuxième trimestre consécutif de hausse, signe d'une tension durable sur la liquidité des SCPI de bureaux. Ces dernières concentrent à elles seules 77 % de l'augmentation du volume de parts en attente au troisième trimestre (+60 millions €).

### **Distribution : un taux de distribution de 3,50 % sur neuf mois**

Sur les neuf premiers mois de l'année, 57 % des véhicules du marché, en nombre, ont maintenu ou augmenté leurs acomptes par part par rapport à la même période de 2024. Parmi eux, 41 % enregistrent une hausse moyenne pondérée (par la capitalisation) de 5 %. À l'inverse, 43 % des SCPI ont réduit leur dividende, avec une baisse moyenne pondérée de 12 %.

Rapporté aux prix de référence au 1er janvier 2025, le taux de distribution moyen, toutes catégories confondues, s'établit à 3,50 % sur les neuf premiers mois de l'année, s'inscrivant en progression par rapport à la même période de 2024 (3,25 %).

### **Valeur des parts : stabilisation des prix, malgré des ajustements encore à l'œuvre**

Entre le 31 décembre 2024 et le 30 septembre 2025, le prix de part moyen pondéré par la capitalisation recule de 3,6 %, traduisant une quasi-stabilité depuis le premier trimestre 2025 (-3,5 %).

Cette apparente stabilité masque toutefois la poursuite de l'ajustement des valeurs de réalisation par part au premier semestre 2025. Au 30 juin, la correction amorcée en 2023 se prolonge : environ six SCPI sur dix enregistrent une baisse, tandis qu'un peu plus d'un tiers restent stables ou en légère hausse. Le mouvement demeure toutefois mesuré dans son ampleur.

Par segment, les SCPI à prépondérance « bureaux » affichent la correction la plus marquée (-2,1 %), devant les véhicules à prépondérance « santé et éducation » (-1,5 %). Les autres segments évoluent peu : diversifiées (+0,4 %), commerces (+0,1 %), logistique et locaux d'activité (-0,2 %), résidentiel (-0,3 %) et hôtels, tourisme, loisirs (-0,4 %).

En moyenne, pondérée par la capitalisation, la valeur de réalisation par part recule de -1,2 % sur le premier semestre 2025. Compte tenu de ce niveau de baisse et d'un taux de distribution de 2,30 % au premier semestre 2025, les SCPI affichent un rendement global immobilier (RGI)<sup>1</sup> de 1,1 % sur les six premiers mois de l'année.

Au 30 septembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 88 milliards €, en hausse de 1 % sur un trimestre, mais en repli de 1 % sur un an.

---

<sup>1</sup> Le rendement global immobilier s'entend comme la performance patrimoniale de la SCPI et se calcule comme la somme du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation par part. Il ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.



## **OPCI grand public : la décroissance des rachats se confirme**

Au troisième trimestre 2025, les OPCI grand public ont enregistré une décollecte de 241 millions €, confirmant le ralentissement continu des rachats avec une baisse de 10 % du volume de rachats par rapport au deuxième trimestre 2025.

Depuis le début de l'année, la décollecte des OPCI grand public s'établit à 819 millions €, en baisse de 51 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024.

En termes de performance globale depuis le début de l'année, les OPCI grand public enregistrent +0,9 % au 30 septembre 2025, contre +0,6 % au 30 juin 2025.

Au 30 septembre 2025, l'actif net des OPCI grand public s'établit à 11,5 milliards €, en recul de 1,5 % sur un trimestre et de 12 % sur un an.

## **Sociétés civiles : proches de l'équilibre**

Au troisième trimestre 2025, les sociétés civiles ont enregistré une décollecte de 68 millions €, un niveau proche de l'équilibre bien qu'en légère hausse depuis deux trimestres.

Depuis le début de l'année, la décollecte des sociétés civiles s'établit à 170 millions €, en baisse de 75 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024.

En termes de performance globale depuis le début de l'année, les sociétés civiles enregistrent +1,6 % au 30 septembre 2025, contre + 1,2 % au 30 juin 2025.

Au 30 septembre 2025, l'actif net des sociétés civiles s'établit à 21,5 milliards €, stable sur un trimestre mais en repli de 2 % sur un an.



## 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 143, dont 112 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](mailto:rawa.el-majdoubi@plead.fr)