

Réaction aux chiffres du T1 2026 publiés par l'ASPIM

SCPI : Changement de paradigme et enjeux de liquidité

À la lecture des chiffres du premier trimestre 2026 publiés par l'ASPIM, le marché des SCPI confirme un net regain d'intérêt des investisseurs : la collecte nette progresse de 10 % sur un an et plusieurs indicateurs se stabilisent.

Mais derrière cette amélioration, un changement plus structurel s'impose : la fin d'un marché porté par l'abondance de liquidité et l'entrée dans un cycle plus sélectif, où la performance dépend avant tout des choix de gestion et de l'horizon d'investissement.

Une reprise qui confirme un changement de régime ...

Le marché des SCPI confirme sa sortie progressive de la phase d'ajustement engagée depuis 2023. Avec une collecte nette de 1,15 milliard d'euros et une capitalisation qui atteint désormais 88,65 milliards d'euros au 31 mars 2026, les indicateurs traduisent un retour graduel de la confiance des investisseurs. Pour autant, cette amélioration ne saurait être interprétée comme un retour au cycle précédent. Elle s'inscrit dans un environnement profondément transformé, où les logiques de performance et d'allocation ont évolué.

« Ces premiers chiffres confirment un retour progressif à un fonctionnement plus normal du marché. Après une phase d'ajustement rapide liée à la remontée des taux, les SCPI retrouvent des repères plus lisibles, mais dans un environnement durablement plus exigeant », analyse Frédéric Augusto, directeur des activités Placement chez Finzzle groupe.

... et qui redessine les équilibres

Derrière la dynamique globale, la reprise apparaît très sélective. Les flux se dirigent majoritairement vers les SCPI diversifiées, qui captent plus de 80 % de la collecte, tandis que les SCPI de bureaux, bien qu'encore dominantes en capitalisation avec plus de la moitié du marché, peinent à retrouver leur attractivité. Ce décalage entre flux et encours illustre une recomposition en profondeur du marché. Dans ce contexte, un niveau de collecte inférieur à celui des années de taux bas traduit moins un affaiblissement qu'un retour à davantage de discipline.

« Le marché ne redémarre pas de manière homogène, explique Frédéric Augusto. La collecte se concentre sur les stratégies capables d'apporter diversification, lisibilité et exposition à plusieurs cycles économiques. Le marché gagne en qualité ce qu'il perd en volume. »

La liquidité redevient une variable clé

Sur le marché des SCPI du cycle précédent, le principal point d'attention reste celui de la liquidité. Au premier trimestre 2026, le montant des parts en attente de retrait atteint 2,44 milliards d'euros, soit 2,75 % de la capitalisation du marché. Dans le même temps, la collecte brute atteint 1,39 milliard d'euros sur le trimestre, en progression sur un an, tandis que les parts échangées sur le marché secondaire représentent 237,62 millions d'euros, soit 0,27 % de la capitalisation. Ces données traduisent un marché encore actif, mais dont la liquidité demeure sous tension.

Ces chiffres marquent un changement de perception fondamental. Pendant des années, la liquidité des SCPI a été perçue comme acquise. En réalité, elle n'a jamais été une garantie, mais une conséquence directe des flux entrants, soit un équilibre entre souscriptions et retraits. Or, pour Finzzle groupe, ces tensions doivent être replacées dans une lecture plus structurelle du marché.

« Ce que le marché corrige aujourd'hui, ce n'est pas un dysfonctionnement, mais une illusion. L'immobilier est un actif de temps long : vouloir y projeter une liquidité de court terme crée mécaniquement des points de friction lorsque le cycle se retourne. Ces ajustements marquent un retour à la réalité économique de l'immobilier et obligent à réintégrer pleinement la notion d'horizon d'investissement dans les stratégies patrimoniales », affirme Frédéric Augusto.

La performance ne se distribue plus, elle se construit

Les données de performance confirment cette entrée dans un nouveau cycle. Au premier trimestre 2026, le taux de distribution moyen s'établit à 1,14 %, tandis que la revalorisation des parts ressort à -0,9 %, pour une performance globale de 0,24 %.

Derrière ces moyennes, les écarts entre stratégies se creusent. Les SCPI diversifiées affichent une performance positive, tandis que les SCPI de bureaux restent pénalisées par des ajustements de valorisation. Dans le même temps, près d'une SCPI sur deux a réduit son dividende, signe d'un marché désormais plus hétérogène.

« Nous entrons dans une phase où la performance n'est plus donnée par le marché, mais construite. Elle dépend désormais de la qualité des actifs, de la capacité d'arbitrage et de la cohérence des stratégies dans le temps. Cela redonne toute sa place au conseil patrimonial, comme lecture des cycles, des risques et des horizons d'investissement » conclut Frédéric Augusto.

Internationalisation et diversification : nouveaux standards ?

La recomposition du marché s'accompagne d'une transformation durable des stratégies d'investissement. La montée en puissance des SCPI diversifiées et européennes confirme une évolution structurelle : l'investisseur ne recherche plus une exposition unique, mais une allocation capable de traverser plusieurs cycles.

En 2025, près de 80 % de la collecte des SCPI a été orientée vers des actifs situés hors de France, une dynamique qui semble se prolonger sur ce début d'année 2026. Dans le même temps, les SCPI diversifiées concentrent 81% de la collecte nette, confirmant un déplacement durable des flux.

« Cette internationalisation n'est plus opportuniste, elle devient structurelle. Elle répond à une double logique : diversification des risques et accès à des marchés offrant des conditions de rendement et de valorisation plus attractives », ajoute Frédéric Augusto.

« L'investisseur ne recherche plus une exposition unique, mais une construction patrimoniale capable d'absorber l'incertitude », conclut-il.

A PROPOS



Créé en 1992, Finzzle groupe est un acteur global dans le secteur du conseil en gestion de patrimoine. Devenu référence grâce à un modèle de distribution pluridisciplinaire, le groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches.

Sous la marque Stellium, le pôle de solutions patrimoniales assure la distribution d'assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement et affiche une croissance continue depuis 2019, avec en au 31/12/2025 :

- 7 milliards d'euros d'encours conseillés.
- 1,814 milliard d'euros de collecte globale.
- Un réseau de plus de 4 100 consultants indépendants habilités présents sur l'ensemble du territoire.
- Plus de 36 000 nouveaux investisseurs accompagnés.

Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau le groupe dispose de son propre centre de formation interne certifié Qualiopi et Iso 9001.

Finzzle groupe complète également son offre via sa marque Colosseum Invest, spécialisée dans l'investissement et la rénovation de logements en colocation, gérant aujourd'hui un parc de plus de 5 000 chambres.

CONTACT PRESSE



Tiphanie Rouaud - Carol Galivel

01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com

www.galivel.com