



LeParticulier
 Les **VICTOIRES**
 des SCPI 2025

Les SCPI qui ont su résister dans la tempête

C'est l'heure des comptes. Si certaines SCPI ont traversé la crise sereinement, d'autres y ont laissé des plumes et se débattent encore entre baisse de valorisation et collecte en berne. Bilan très contrasté. © PAR AURÉLIEN FERRON ET VALÉRIE VALIN-STEIN

Pour la 9^e année consécutive, nous avons passé au crible les comptes, le patrimoine et la gouvernance des 132 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) de rendement proposées aux particuliers. Le niveau et la stabilité de leur distribution (de

PALMARÈS RÉALISÉ AVEC

**meilleure
 scpi • com**

Les données utilisées pour élaborer nos Victoires nous ont été fournies par Rock-n-Data, propriété du cabinet de conseil MeilleureSCPI.com

4,20 à 5 % par an, en moyenne, sur les 10 dernières années) en font un placement plébiscité par des épargnants en quête d'un complément de revenus. L'objectif des Victoires du *Particulier* est de distinguer les SCPI les mieux à même de pérenniser leurs résultats et de tenir cette promesse de régularité. Depuis la création de ce prix, ●●●

MÉTHODOLOGIE

La note dépend des critères suivants :

- **les perspectives** (50 % de la note) : plus-value potentielle, stabilité des dividendes versés et du taux d'occupation financier (TOF), report à nouveau et niveau d'endettement ;
- **les performances passées** (25 % de la note) : variation du prix de la part sur 2 ans, taux de distribution, taux d'occupation financier, report à nouveau et décote à l'achat ;
- **la qualité intrinsèque** (25 % de la note) : capitalisation, poids moyen des actifs, dynamique de collecte, cohérence

de la collecte par rapport aux investissements, fluidité du marché des parts.

Nous signalons aussi l'accessibilité (de 1 à 5 étoiles), qui varie selon la souscription minimale, les frais d'entrée, le délai de jouissance des parts et les moyens de souscription.

Nous avons exclu : les SCPI de petite taille (capitalisation inférieure à 30 millions d'euros), celles ayant plus de 5 % de parts en attente de cession et celles ayant baissé le prix de leur part de plus de 10 % entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024.

Palmarès élaboré au 20 août 2025.



Les 15 meilleures SCPI diversifiées

| | Nom de la SCPI | Société de gestion | Accessibilité | Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 2 ans) | Rendement 2024 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an) | Note sur 20 |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|---|---|-------------|
| 1 ^{re} | Corum Origin | Corum AM | ★★★★★ | 1 135 € (=) | 6,05 % (-0,01) | 15,46 |
| 2 ^e | Iroko Zen | Iroko | ★★★★★ | 204 € (+2 %) | 7,32 % (+0,20) | 15,23 |
| 3 ^e | Cœur de Régions | Sogenial Immobilier | ★★★★☆ | 664 € (+1 %) | 6,20 % (=) | 13,70 |
| 4 ^e | Épargne Pierre | Atland Voisin | ★★★★☆ | 208 € (=) | 5,28 % (=) | 13,36 |
| 5 ^e | Le Patrimoine Foncier | Aestiam | ★★★☆☆ | 1 476 € (+7 %) | 5,72 % (-0,49) | 12,92 |
| 6 ^e | Cap Foncières & Territoires | Foncières & Territoires | ★★★★☆ | 260 € (+1 %) | 6,24 % (+0,24) | 12,19 |
| 7 ^e | Corum XL | Corum AM | ★★★★★ | 195 € (=) | 5,53 % (+0,12) | 12,02 |
| 8 ^e | Sélectipierre 2 | Fiducial Gérance | ★★★☆☆ | 773 € (+1 %) | 4,08 % (+0,03) | 12,01 |
| 9 ^e | NCap Régions | Norma Capital | ★★☆☆☆ | 670 € (=) | 5,72 % (-0,29) | 11,89 |
| 10 ^e | Eliallys | Advenis REIM | ★★★★☆ | 200 € (=) | 5,71 % (+0,16) | 11,57 |
| 11 ^e | Optimale | Consultim AM | ★★☆☆☆ | 250 € (=) | 6,51 % (+0,49) | 11,41 |
| 12 ^e | Altixia Cadence XII | Altixia REIM | ★★★☆☆ | 200 € (=) | 5,73 % (+0,13) | 11,06 |
| 13 ^e | Pierre Expansion Santé | Fiducial Gérance | ★★★☆☆ | 267 € (=) | 5,04 % (+0,58) | 10,61 |
| 14 ^e | Capiforce | Fiducial Gérance | ★★☆☆☆ | 211 € (-10 %) | 6,83 % (+0,02) | 10,12 |
| 14 ^e | Immoyente | Sofidy | ★★★★★ | 340 € (=) | 5,04 % (+0,04) | 10,12 |

Cette catégorie regroupe 39 SCPI créées avant le 1.1.21, dont aucune classe d'actifs (bureaux, commerces...) ne représente plus de 75 % du patrimoine.
 (1) Prix au 20.8.25 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.

CORUM ORIGIN, UN SANS-FAUTE DEPUIS SA CRÉATION

En 13 ans, Corum Origin s'est constituée un patrimoine de 3,5 milliards d'euros. Présente dans 13 pays, la SCPI a toujours distribué au moins 6 % depuis sa création. « Nous avons su contraindre la collecte quand le marché était défavorable aux investisseurs. Nous l'avons rouverte en 2022, mais on pourrait la restreindre de nouveau d'ici 12 à 18 mois car nous commençons à constater des hausses de prix dans les pays qui avaient décroché les premiers, comme le Royaume-Uni », confie Philippe Cervesi. Le rendement 2025 devrait être supérieur à celui de 2024 car la société va céder plusieurs actifs d'ici la fin d'année avec des plus-values à la clé. Début septembre, un immeuble commercial situé à Vilnius (Lituanie) a ainsi été vendu avec une plus-value brute de 5,7 M€ qui sera intégralement reversée aux associés.



PHILIPPE CERVESI, président de Corum AM

VINCENT BOSSOUZ/AVAPRESS/PHILIPPE PARTICULIER GETTY



... notre classement n'a d'ailleurs que peu évolué, signe de la cohérence de la méthodologie retenue.

Un marché à double vitesse

Mais la crise est passée par là, avec une baisse du prix de l'immobilier tertiaire depuis 3 ans, ce qui a eu un impact sur la valorisation du patri-

moine détenu par les SCPI (voir le n° 1228 du *Particulier*, p. 21).

La pierre-papier semble aujourd'hui en passe de sortir de la crise. Premier indicateur, les baisses de prix de parts se font plus rares (seulement 14 véhicules concernés entre janvier et juin 2025, deux fois moins que l'année précédente). Selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim),

9 % des SCPI avaient même augmenté leur prix de souscription au 1^{er} semestre 2025, contre seulement 3 % sur la même période en 2024. Parallèlement le taux moyen de distribution s'améliore : 2,29 % sur le 1^{er} semestre, contre 2,20 % sur la même période en 2023.

Ces chiffres masquent cependant un marché à deux vitesses. On trouve d'un côté des SCPI

Les 5 meilleures SCPI investies en commerces

| | Nom de la SCPI | Société de gestion | Accessibilité | Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 2 ans) | Rendement 2024 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an) | Note sur 20 |
|-----------------|---------------------|--------------------|---------------|---|---|-------------|
| 1 ^{re} | AEW Paris Commerces | AEW Patrimoine | ★★☆☆☆ | 298 € (+ 8 %) | 5,96 % (- 0,16) | 15,22 |
| 2 ^e | Cristal Rente | Inter Gestion REIM | ★★★★☆ | 256 € (+ 2 %) | 5,06 % (+ 0,06) | 13,51 |
| 3 ^e | Urban Cœur Commerce | Urban Premium | ★★☆☆☆ | 300 € (=) | 5,10 % (+ 0,08) | 12,36 |
| 4 ^e | Paref Prima | Paref Gestion | ★★★★★ | 272 € (- 3 %) | 5 % (+ 0,20) | 11,59 |
| 5 ^e | Sofiboutique | Sofidy | ★★★★☆ | 320 € (=) | 5,28 % (+ 0,26) | 11,41 |

Cette catégorie regroupe 10 SCPI, créées avant le 1.1.21, investies à plus de 75 % en commerces. (1) Prix au 20.8.25 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.

AEW PARIS COMMERCES, LES PIEDS D'IMMEUBLES EN LIGNE DE MIRE

Née de la fusion d'Actipierre 1, 2 et 3, AEW Paris Commerces est une SCPI à capital fixe qui détient 330 millions d'euros d'actifs répartis sur 247 sites, avec 354 locataires. Non endettée et affichant un taux d'occupation financier supérieur à 95 %, elle a distribué 5,96 % en 2024 (6,20 % escomptés pour 2025). Des éléments qui font qu'elle figure pour la troisième année consécutive en tête de sa catégorie. Elle se positionne exclusivement sur les commerces de pieds d'immeubles à Paris et en première couronne. « Nous ciblons ceux de taille modeste situés dans les emplacements les plus recherchés », précise Antoine Barbier. Des cessions homéopathiques conjuguées à un niveau de trésorerie historiquement élevé lui permettent de saisir, lorsqu'elles se présentent, les opportunités du marché.

GETTY, FRANCK BELONCE POUR LE PARTICULIER



ANTOINE BARBIER, directeur d'AEW Patrimoine

généralement récentes et diversifiées, qui attirent les épargnants, dégagent des rendements élevés (6 % et plus) et n'ont pas baissé le prix de leurs parts. « Créée en 2012, Corum Origin en est un bon exemple : elle a toujours investi à contre-courant et a su bloquer la collecte lorsque c'était nécessaire », explique Raphaël Oziel, conseil en gestion de patrimoine et fondateur de La Boutique des Placements. Pour certaines SCPI (voir le n° 1221 du *Particulier*, p. 40) qui, de par leur jeune âge, ont toujours connu un marché favorable aux acquéreurs, il est aisé d'afficher une insolente bonne santé. Des véhicules plus anciens se sont, eux aussi, bien défendus. Par exemple,

Immoyente, lancée en 1988, qui figure encore parmi les meilleures SCPI diversifiées (voir p. 37). « La pérennité de sa réussite repose sur une ultradiversification : commerces, campings, logistique... De plus, elle a conservé une gestion internalisée et a mis en place, lorsque cela était nécessaire, des mesures d'encadrement de la collecte », note Jonathan Dhiver, fondateur du courtier MeilleureSCPI, partenaire des Victoires du *Particulier*.

De l'autre côté, face à ces bons élèves, végètent des SCPI dont la performance globale s'est effondrée depuis 2022 à la suite de dévalorisations de parts. Selon Ramify, entre début 2022 et fin août 2025, Primopierre (Primo-

nial) affichait une perte globale de 33,94 %, elle était suivie par Novapierre Résidentiel (Paref Gestion) et Genepierre (Amundi) avec des chutes respectives de 26,07 % et 21,26 %. À comparer aux gains de 23 % de Cœur de Régions et Corum Eurion, aux + 22,79 % d'Iroko Zen et aux + 22,47 % de Corum Origin, toutes classées dans le trio de tête de nos palmarès (p. 37 et 40).

La collecte, le nerf de la guerre

Les SCPI qui tirent leur épingle du jeu sont celles qui attirent les capitaux. Cela leur permet ●●●



... non seulement d'assurer la liquidité des parts (dans les véhicules à capital variable, très majoritaires, les nouveaux associés rachètent les parts des sortants), mais aussi de profiter des opportunités du marché. À savoir, des actifs de qualité, bien loués, vendus avec des rendements intéressants. « On achète en moyenne à 7,80 % », confie Pierre-Antoine Burgala, directeur général adjoint d'Iroko.

Certes, la collecte brute a progressé au 1^{er} semestre 2025. Selon l'Aspim, elle a atteint 2,6 milliards d'euros, en hausse de 15 % par rapport à la même période en 2024. Mais les chiffres sont trompeurs car, en réalité, cette collecte a été accaparée par certaines catégories de SCPI. Elle s'est orientée à 72 % vers les produits diversifiés et, dans une moindre mesure, vers ceux investis dans les bureaux (16,3 %). Les autres catégories de

SCPI ont recueilli moins de 5 % chacune. Au sein même des véhicules diversifiés, sur 1,1 milliard d'euros collectés au 2^e trimestre, plus de la moitié a été captée par quatre sociétés de gestion : Corum AM, Arkea REM (SCPI Transitions Europe), Iroko et Alderan (SCPI Activimmo, voir encadré p. 44).

Certaines jeunes SCPI n'ont rien collecté au 2^e trimestre, ce qui est surprenant (ne dit-on pas « tout nouveau, tout beau » ?), ...

Les 5 meilleures SCPI investies en bureaux

| | Nom de la SCPI | Société de gestion | Accessibilité | Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 2 ans) | Rendement 2024 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an) | Note sur 20 |
|-----------------|-----------------|------------------------|---------------|---|---|-------------|
| 1 ^{re} | Corum Eurion | Corum AM | ★★★★★ | 215 € (=) | 5,53 % (-0,14) | 17,90 |
| 2 ^e | Novaxia Neo | Novaxia Investissement | ★★★★★ | 187 € (=) | 6,01 % (-0,50) | 10,70 |
| 3 ^e | Paref Evo | Paref Gestion | ★★★☆☆ | 250 € (=) | 6 % (+0,20) | 10,20 |
| 4 ^e | Aestiam Horizon | Aestiam | ★★★★★ | 350 € (=) | 5,40 % (+0,40) | 9,92 |
| 5 ^e | Eurovalys | Advenis REIM | ★★★☆☆ | 960 € (-7 %) | 5 % (-0,04) | 9,82 |

Cette catégorie regroupe 21 SCPI, créées avant le 1.1.21, investies à plus de 75 % en bureaux. (1) Prix au 20.8.25 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.

CORUM EURION, CARTON PLEIN POUR LA SŒUR DE CORUM ORIGIN

Lancée en 2020, Corum Eurion s'affiche comme la petite sœur de Corum Origin (voir p. 37). « Corum Eurion est née d'une frustration. Nous voyions passer d'excellents dossiers mais leur rentabilité était trop faible pour respecter la rémunération cible de Corum Origin, fixée à 6 %. Nous avons donc décidé de créer une deuxième SCPI avec un objectif de rendement de 4,5 %. Celui-ci a toujours été dépassé : de 10,5 % la première année à 5,53 % en 2024 », explique Philippe Cervesi. Investie à 80 % en dehors de l'Hexagone (Espagne, Finlande, Italie, Lettonie, Pays-Bas, Portugal...), la SCPI détient aujourd'hui un patrimoine supérieur à 1,5 milliard d'euros. La valeur de ce dernier progressant chaque année, deux revalorisations du prix de la part ont été effectuées depuis la création de Corum Eurion, soit une hausse totale de 7,5 %.

VINCENT BOISOT/RIVA PRESS POUR LE PARTICULIER



PHILIPPE CERVESI, président de Corum AM

... mais surtout potentiellement préjudiciable pour les associés. En effet, une capitalisation inférieure à 30 millions d'euros ne permet pas d'assurer une mutualisation correcte des risques. Parmi ces SCPI, on peut citer Vitality (Clubfunding AM) spécialisée dans les actifs liés au sport et au bien-être, ou encore GMA Essentialis (Greenman Arth) qui cible l'immobilier alimentaire. Enfin, des sociétés de gestion établies ont subi davantage de sorties que

RETROUVEZ LE PALMARÈS COMPLET

de nos Victoires 2025 des SCPI, ainsi que la méthode de nos classements en complément de cet article sur leparticulier.fr



d'entrées d'argent, telles Paref Gestion et Amundi Immobilier.

Si l'absence de collecte est inquiétante, une collecte trop

abondante peut se transformer en piège dans lequel sont tombées plusieurs SCPI historiques. Elles ont attiré énormément d'épargne avant la crise, et investi à des prix trop élevés lorsque la demande était supérieure à l'offre. Par conséquent, les valeurs de ces actifs surpayés ont chuté avec la hausse des taux amorcée en 2022. En effet, les investisseurs exigent un écart minimal de 1,50 à 3 % entre le rendement immobilier et le ...

Les 5 SCPI les plus prometteuses

| | Nom de la SCPI | Société de gestion | Accessibilité | Prix de la part ⁽¹⁾ (évolution sur 2 ans) | Rendement 2024 ⁽²⁾ (évolution sur 1 an) | Note sur 20 |
|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------|---|---|-------------|
| 1 ^{re} | Log In | Theorem | ★★★★☆ | 250 € (=) | 6,30 % (+ 0,09) | 16,78 |
| 2 ^e | Transitions Europe | Arkea REIM | ★★★★☆ | 200 € (=) | 8,25 % (+ 0,09) | 16 |
| 3 ^e | Épargne Pierre Europe | Atland Voisin | ★☆☆☆☆ | 200 € (=) | 6,75 % (+ 0,49) | 15,73 |
| 3 ^e | Remake Live | Remake AM | ★★★★★ | 204 € (+ 2 %) | 7,50 % (- 0,29) | 15,73 |
| 5 ^e | Cristal Life | Inter Gestion REIM | ★★★★☆ | 206 € (+ 3 %) | 6,51 % (+ 0,49) | 15,52 |

Cette catégorie regroupe 14 SCPI créées en 2021 et 2022, quels que soient leurs actifs. (1) Prix au 20.8.25 et évolution depuis le 1.1.23. (2) Rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'année et le prix de la part au 1^{er} janvier.

LOG IN, LA SCPI QUI VEUT RÉINDUSTRIALISER L'EUROPE

Lancée fin 2022 par Theorem, Log In affiche une stratégie originale. « La pandémie, le blocage du canal de Suez ou la guerre en Ukraine ont généré des pénuries en Europe. Pour éviter aux entreprises européennes de se retrouver dans des situations de dépendance, elles ont décidé de faire évoluer leur chaîne de production. Chez Theorem nous accompagnons les entreprises sur la gestion de leur immobilier : locaux d'activités, de recherche et développement, espaces de stockage, jusqu'à la logistique du dernier kilomètre », indique Romain Welsch. La totalité du patrimoine est investie hors de France pour offrir aux associés une fiscalité favorable. Forte d'une collecte annuelle comprise entre 60 et 70 millions d'euros, en hausse ce 2^e semestre, Log In détient aujourd'hui 200 millions d'euros d'actifs. Elle devrait distribuer entre 6 et 6,5 % cette année.

GETTY, RAPHAËL ZIMMERMANN/CORBIS PHOTO POUR LE PARTICULIER



ROMAIN WELSCH, président de Theorem

POURQUOI LES RENDEMENTS 2024 SONT PARFOIS TROMPEURS ?

L'an dernier, plusieurs jeunes SCPI ont affiché des rendements exceptionnels, supérieurs à 9 %, à l'instar de Reason (MNK Partners), Wemo One (Wemo REIM), EdR Europa (Edmond de Rothschild REIM) ou Sofidynamic (Sofidy), détrônant ainsi le précédent record de Transitions Europe d'Arkea REIM (8,16 % en 2023). Mais ces résultats sont à prendre avec des pincettes. Il s'agit, en effet, de performances calculées sur une année pleine par extrapolation (même si la SCPI n'a que quelques mois d'existence) qui, de surcroît, intègrent les prix décotés (-10 % en général) des parts « sponsors », réservées aux premiers investisseurs. De plus, le délai de jouissance (souvent 6 mois avant que les associés ne perçoivent leurs premiers dividendes) a un effet particulièrement relatif à la création de la SCPI. Les rendements affichés pourraient ainsi être artificiellement dopés jusqu'à 3 %.

... taux des emprunts d'État à 10 ans, pour justifier la prise de risque. Les SCPI ont donc été contraintes de réviser à la baisse le prix de leurs parts. En 2023 et 2024, plus de 30 sociétés ont annoncé des dévalorisations. Au 1^{er} semestre 2025, elles étaient encore 14 dans cette situation. Sur la même période, 9 SCPI ont procédé à des revalorisations, parmi lesquelles Cœur de Régions, Iroko Zen, Kyaneos Pierre ou encore Sofidynamic.

Une illiquidité qui progresse

Les dévalorisations de 2025 – dont beaucoup pensaient qu'elles étaient derrière nous – ont suscité un rebond des ventes de parts. « Au 30 juin 2025, la valeur totale des parts en attente s'élevait à 2,33 milliards d'euros, soit 2,7 % de la capitalisation du marché. Il s'agit de la première hausse [...] après 3 trimestres de baisse consécutifs [...]. La majorité des parts en attente

concerne toujours les SCPI à dominante bureaux (73 % de la valeur totale) », peut-on lire dans un document de l'Aspim. Les associés de ces SCPI doivent prendre leur mal en patience (parfois plus d'un an d'attente) ou tenter de vendre en s'affranchissant de la société de gestion. C'est ce que permet la plateforme 2nd Market, sorte de Leboncoin de la pierre-papier. « Les SCPI de bureaux ou de commerces trouvent acquéreurs rapidement, dès lors que le prix permet d'atteindre le rendement de 6 à 7 % recherché », explique Christophe Neves, son cofondateur. Attention, cette transaction a un coût : jusqu'à 6 % de commission de 2nd Market et 3 % d'honoraires de notaire.

Pour les SCPI qui souffrent, l'avenir s'annonce sombre. « On n'est pas à l'abri d'une crise obligataire, liée à une forme de méfiance vis-à-vis de la France », analyse Clément Renault, directeur de la plateforme Louve Invest. « Les SCPI, pour la plupart européennes et diversifiées, qui ont résisté à la crise de 2022, sauront tirer leur épingle du jeu », rassure-t-il. Mais rien n'est moins sûr pour celles déjà fragilisées. ■

MISER SUR LES SCPI SPÉCIALISÉES POUR SE DIVERSIFIER

Si la mode est aux SCPI diversifiées, qui ont, selon l'Aspim, emporté 72 % de la collecte brute au 1^{er} semestre, pourquoi ne pas parfaire votre portefeuille avec des parts de véhicules spécialisés ? Ils ciblent des secteurs précis (santé, développement durable, sport, etc.), à choisir selon ses affinités. Certaines précautions

doivent néanmoins être prises. « Il faut commencer par regarder l'exposition géographique de son portefeuille de SCPI et vérifier si des secteurs sont surreprésentés ou absents », conseille Olivier Herbout, directeur des investissements du courtier Ramify. De plus, certains véhicules ont un positionnement plus commercial qu'immobilier, à l'instar du sport. « Les grandes

tendances immobilières mondiales portent sur la santé, les data centers, même si aucune SCPI n'a encore investi ce secteur, et la transition énergétique », rappelle Olivier Herbout. Parmi les plus pertinentes selon notre système de notation, signalons Activimmo (logistique), Foncière des Praticiens (santé), Atream Hôtels ou Kyaneos Pierre (logements).

