

VIE PRATIQUE

2 Les SCPI, une carte à jouer pour une allocation d'actifs diversifiée

Amélioration Après des années fastes et de collectes massives, 2022, 2023 et 2024 ont été des années de turbulences pour le marché des SCPI. Les investisseurs ont tourné le dos à ce placement alors même que l'immobilier reste un incontournable pour un patrimoine diversifié.

L'année 2025 serait-elle l'année d'un retour à la normale pour les SCPI ? C'est probablement encore trop tôt pour l'affirmer, mais les chiffres sont prometteurs. Après un premier trimestre marqué par une forte correction, le marché des SCPI à capital variable affiche une nette reprise au deuxième trimestre 2025, selon l'indice **Ramify SCPI Index (RSCPI)**, qui évalue la performance des SCPI à capital variable, pondérée par leur capitalisation. Les performances intègrent à la fois la revalorisation des parts et les loyers distribués. Ainsi, l'indice enregistre une performance globale de + 1,11 %, son meilleur trimestre depuis 2023. « Cette dynamique s'appuie sur la stabilisation du prix moyen des parts, après huit trimestres consécutifs de baisse, et sur la résilience des revenus locatifs », précise le conseiller en gestion de patrimoine **Ramify**. Et de préciser : « Cette progression repose à la fois sur la stabilisation du prix moyen des parts (+ 0,01 %, après huit trimestres consécutifs de baisse), qui pourrait marquer un point d'inflexion après deux années de correction, et sur la résilience des revenus locatifs, avec un taux de distribution trimestriel stable, à + 1,10 %, en ligne avec la moyenne glissante sur un an. »

UN MARCHÉ FRAGMENTÉ

nos SCPI préférées ci-dessous. Pour constituer un portefeuille diversifié, nous vous recommandons de vous orienter vers des SCPI qui n'ont pas baissé leur valeur de part malgré la crise, tout en maintenant les rendements : Epargne Pierre chez Atland Voi-

sin, Peref Hexa chez Peref Gestion, Corum Eurion ou celles qui ont revalorisé leur prix de part, comme Cœur d'Europe ou Iroko Zen. Privilégiez toujours la diversification en panachant les sociétés de gestion, les géographies et les secteurs d'activité. Attention à ne pas dédaigner les SCPI inves-

souffert. Mais dans un portefeuille diversifié, il faut de l'immobilier ».

DIVERSIFIER SON PORTEFEUILLE

Et s'ils restent prudents, les conseillers financiers et les conseillers en gestion de patrimoine semblent petit à petit revenir sur l'actif. Ils commencent à comprendre la nouvelle dynamique du marché. « Les SCPI qui marchent aujourd'hui sont celles qui sont très diversifiées : Iroko, Remake, Corum... Elles ont des stratégies flexibles et opportunistes car elles ont compris que ça ne sert à rien d'être trop rigide », indique Samy Ouardini, président de **Ramify**. Et si la polarisation de la collecte inquiète certains acteurs, qui redoutent de voir l'histoire se répéter, la collecte de 2025, estimée à 2,17 milliards d'euros, reste bien loin des 10 milliards d'euros de collecte de 2022, limitant, de fait, la taille des opérations, et donc leur niveau de risque. L'autre sujet d'inquiétude concerne le fait que les nouveaux acteurs se tournent vers l'international alors qu'ils ne maîtrisent pas forcément les géographies. Il faut garder en tête que les SCPI sont un placement risqué. Malgré ces points d'alerte, elles restent un actif intéressant, il faut simplement prendre le temps d'étudier les sociétés de gestion et leur allocation d'actifs. Retrouvez

sin, Peref Hexa chez Peref Gestion, Corum Eurion ou celles qui ont revalorisé leur prix de part, comme Cœur d'Europe ou Iroko Zen. Privilégiez toujours la diversification en panachant les sociétés de gestion, les géographies et les secteurs d'activité. Attention à ne pas dédaigner les SCPI inves-

ties en France, et ce même si le rendement est plus faible et la fiscalité plus lourde. – M.-C. C.