Tribune
Paris, 9 février 2026

SCPI : 2025, l'année de la consolidation et des choix assumés

Par Emilien Rodriguez, Directeur Général d'Inter Gestion Groupe

L'année 2025 n'a pas marqué le retournement espéré du marché immobilier, et c'est sans doute tout à son honneur ! Elle aura été l'année de l'assainissement, de la stabilisation et de la consolidation : un marché moins spectaculaire, mais plus cohérent, où la valeur des actifs, les stratégies d'investissement et les attentes des épargnants ont commencé à se réaligner. Moins d'illusions, davantage de discipline, de lisibilité : autant de signaux qui permettent d'aborder 2026 avec plus de sérénité.

Ce réalignement s'est opéré dans un contexte économique incertain, marqué par des tensions géopolitiques persistantes, une forte volatilité des marchés et des conditions de financement contraintes. Les ajustements réalisés ont corrigé certains déséquilibres, assaini une partie de l'offre et clarifié les positionnements.

Dans ce contexte, la collecte, en hausse par rapport à 2024 mais demeurant mesurée, traduit moins une défiance qu'une sélectivité accrue des épargnants**,** désormais attentifs à la solidité des patrimoines, à la capacité des Sociétés de gestion à piloter activement leurs portefeuilles et à la soutenabilité des performances dans le temps.

Un marché plus lisible, mais plus exigeant

L'un des marqueurs forts de 2025 réside dans la différenciation accrue entre les SCPI. Selon la qualité de leurs portefeuilles et la nature de leurs actifs, certaines ont poursuivi l'ajustement de leurs valeurs de parts afin de refléter plus fidèlement la réalité de leurs actifs, tandis que d'autres, disposant de patrimoines plus solides, ont enregistré des hausses de prix de parts. Ces revalorisations, encore ciblées, témoignent d'un rééquilibrage progressif du marché et d'une meilleure lisibilité sur la valeur intrinsèque des patrimoines.

Cette phase a également mis en lumière les limites des stratégies exclusivement orientées vers le rendement à court terme. Dans un contexte de coût du capital élevé, la qualité des actifs, la solidité des locataires et la capacité des Sociétés de gestion à piloter activement leurs portefeuilles sont redevenues des critères centraux.

Des moteurs de performance plus clairement identifiés

Sur le plan sectoriel, les tendances observées en 2025 se confirment avec des nuances importantes. L'immobilier de bureaux reste sous pression, notamment les immeubles tertiaires traditionnels dans les zones où l'offre est abondante ou surévaluée. En revanche, les actifs intégrant des fonctions mixtes - combinant bureaux, laboratoires ou espaces de

recherche - conservent un intérêt stratégique, en raison de leur adéquation avec les besoins actuels des entreprises.

Les commerces essentiels et de proximité restent attractifs, portés par une demande récurrente et peu sensible aux cycles économiques. La logistique, longtemps moteur de performance connaît une phase plus sélective : la demande pour les infrastructures modernes reste solide, mais la saturation et la concurrence exigent une approche plus ciblée.

Certaines thématiques s'imposent progressivement, à l'image des actifs liés à la santé et aux *Life Sciences*. En tant que secteurs en forte croissance, ils s'inscrivent dans une logique de long terme, répondent à des besoins structurels et offrent une visibilité accrue sur les flux locatifs.

Sur le plan géographique, la France reste un point d'ancrage naturel, grâce à la profondeur de son marché, à la diversité de ses usages immobiliers et à une meilleure lisibilité des valeurs après les ajustements récents. L'Europe reste également un terrain d'investissement pertinent, à condition d'une approche sélective et ciblée. Certaines zones d'Europe centrale et orientale offrent ainsi des opportunités spécifiques, notamment sur les segments logistiques et industriels, en lien avec leur positionnement au sein des chaînes de production européenne. Enfin, certains marchés internationaux, comme l'Amérique du Nord attirent l'attention des investisseurs pour leurs dynamiques structurelles (liquidité des marchés, évolution démographique et profondeur économique).

2026, vers une nouvelle grille de lecture pour des arbitrages plus rationnels

L'année 2025 marque (enfin) un changement de paradigme : la valeur d'une SCPI n'est plus appréhendée uniquement sur son rendement affiché. Elle s'apprécie désormais à travers la cohérence des stratégies mises en œuvre et la qualité des patrimoines constitués de manière équilibrée et adaptés aux usages de demain.

Plus que jamais, ce sont les choix de gestion, assumés et inscrits dans le temps long, qui font la différence. Cette exigence constitue le socle des cycles à venir. Car dans un monde où l'incertitude est devenue la norme, la valeur refuge n'est plus seulement celle qui promet le rendement le plus élevé, mais celle qui résiste au temps !

À propos d'Inter Gestion REIM

Inter Gestion REIM est une Société de gestion de portefeuille créée en 1990 et réglementée par l'AMF. Elle est spécialisée dans la création et la gestion de SCPI. S'appuyant sur une longue expérience et des « savoirs faire métiers » reconnus, Inter Gestion REIM poursuit sa conquête de nouvelles parts de marché avec la volonté d'innover et de satisfaire ses clients, particuliers et institutionnels.

Inter Gestion REIM commercialise notamment 2 SCPI, CRISTAL Rente et CRISTAL Life, et gère un patrimoine d'1 milliard d'euros réparti en France et en zone euro.

Contact presse – Agence Fargo-Sachinka
Yaëlle BESNAINOU : ybesnainou@fargo-sachinka.com - 06 16 83 45 18
Max CORDIER : mcordier@fargo-sachinka.com – 07 82 17 52 73