

# La liquidité de certaines SCPI se dégrade encore, beaucoup sont dans l'impasse !

La prochaine étape va consister à suspendre provisoirement la variabilité du capital pour organiser un marché secondaire ou s'échangent les parts en fonction de l'offre et la demande.

🕒 4 min. de lecture · 📄 [Voir l'original](#)

---

Par Olivier Cheilan Publié le 26/02/2026 à 16h50 Tendence Analyse

La prochaine étape va consister à suspendre provisoirement la variabilité du capital pour organiser un marché secondaire ou s'échangent les parts en fonction de l'offre et la demande.

Crédit photo © OCPictures

A quelques exceptions près, les problèmes d'absence de liquidité constatés sur bon nombre de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en panne de collecte se sont encore amplifiés ces derniers mois. Ils se concentrent toujours sur des SCPI de

bureaux qui peinent à alimenter leurs fonds de remboursement, le but étant de vendre des actifs pour offrir une fenêtre de liquidité aux associés souhaitant sortir. Lorsque ces SCPI sont proposées en assurance vie, ces problèmes de liquidité sont souvent amplifiés par des assureurs qui saturent les carnets d'ordres à la vente.

Une quinzaine de SCPI concentrent toujours les blocages les plus significatifs avec des pourcentages de capital en attente de retrait compris entre 6% et plus de 10% et avec même jusqu'à près de 20% pour un fonds dédié aux commerces (Patrimmo Commerce de Praemia) qui a vu le nombre de parts en attentes de retrait doubler au quatrième trimestre 2025. Les sociétés de gestion Praemia et La Française sont particulièrement concernées avec pour chacune l'équivalent de plus de 600 millions d'euros de parts en attente de retrait. Ce volume représente environ la moitié du stock total de parts en attente sur le marché des SCPI, mesuré à 2,8 milliards d'euros au 31 décembre 2025 par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

## **Beaucoup de SCPI concernées**

Il faut bien sûr rappeler que le risque de liquidité fait partie des contraintes liées à la SCPI qui est, de par sa nature de produit d'investissement dans des actifs immobiliers, un support peu liquide si bien que les sociétés de gestion ne garantissent jamais la possibilité de revente des parts. Dans le cas d'une SCPI à

capital variable, cette demande ne peut le plus souvent être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

*A lire aussi...*

Comme le montre la dernière étude trimestrielle de l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) sur les fonds immobiliers grand public, la liste des SCPI ayant un nombre significatif de parts en attente de cession est longue. En dehors de certaines SCPI à capital fixe qui peuvent aussi avoir un carnet d'ordres déséquilibré à la vente, une cinquantaine de SCPI à capital variable, parmi environ 120 fonds ouverts à la souscription, ne disposent pas actuellement de suffisamment de souscriptions pour compenser les demandes de retrait dans un délai raisonnable. A l'inverse, environ 70 étaient en situation de collecte nette à fin septembre 2025, donc à priori à l'abri de problèmes de liquidité.

## **Fonds de remboursement et suspension de la variabilité du capital**

Notre tableau ci-dessous répertorie les SCPI avec les problèmes de liquidité les plus sérieux et montre l'évolution de la situation sur le dernier trimestre connu, c'est à dire entre fin septembre et fin décembre 2025. Hormis une amélioration constatée pour deux fonds de Fiducial Gérance, Buroboutic et Fi Commerce Proximité, grâce à la mobilisation du fonds de remboursement, les pourcentages en attente de cession ont encore augmenté.

Le plus souvent, la recherche de liquidité reste en effet suspendue à des plans de cession d'actifs pour alimenter un fonds de remboursement. Le rachat de parts via un fonds de remboursement se fait cependant sur liste d'attente et avec une décote importante par rapport à la valeur de retrait. Le fonds de remboursement trouvant vite ses limites à moins de brader le patrimoine, l'étape suivante consiste à suspendre provisoirement la variabilité du capital pour organiser un marché secondaire ou s'échangent les parts en fonction de l'offre et la demande.

Primopierre, Perial O2 et Perial Grand Paris viennent de franchir le pas vers un marché secondaire et les SCPI de bureaux de La Française s'apprêtent à faire de même. 2026 va ainsi connaître un tournant majeur avec la fermeture provisoire de nombreuses SCPI, le temps qu'elles mettent en œuvre un programme d'arbitrage de leur patrimoine de nature à séduire à nouveau des épargnants d'ici quelques années.

#### EVOLUTION DES PROBLEMES DE LIQUIDITÉ des SCPI

	Capital en attente de cession à fin décembre 2025	Capital en attente de cession à fin septembre 2025	Montant en attente de cession à fin décembre 2025 *	Capitalisation de la SCPI	Fonds de remboursement
<b>Patrimmo Commerce (Praemia)</b>	19,6% ↓	9,4%	109,6 millions d'euros	614 millions d'euros	Activé
<b>Pierrevenus (Aestiam)</b>	14,1% =	14,1%	27,8 millions d'euros	211 millions d'euros	Activé
* Le montant en attente de cession correspond au nombre de parts multiplié par le prix de retrait (Source : Boursier.com)					

	Capital en attente de cession à fin décembre 2025	Capital en attente de cession à fin septembre 2025	Montant en attente de cession à fin décembre 2025 *	Capitalisation de la SCPI	Fonds de remboursement
Patrimmo Croissance Impact (Praemia)	13,1% ↓	10,3%	21,9 millions d'euros	190 millions d'euros	Activé
Primopierre (Praemia)	11,6% ↓	10,9%	231 millions d'euros	2,18 milliards d'euros	Activé
Crédit Mutuel Pierre 1 (La Française)	10,6% ↓	8,3%	77,8 millions d'euros	821 millions d'euros	Activé
LF Grand Paris Patrimoine (La Française)	10,1% ↓	9,8%	99 millions d'euros	1,07 milliard d'euros	Activé
Primofamily (Praemia)	9,6% ↓	9,3%	22 millions d'euros	252 millions d'euros	Activé
O2 (Perial)	9,2% ↓	8,5%	202,9 millions d'euros	2,4 milliards d'euros	Activé
Sélectinvest 1 (La Française)	9% ↓	4,8%	104,6 millions d'euros	1,25 milliard d'euros	Activé
Novapierre 1 (Paref Gestion)	7,5% ↓	7,2%	11,9 millions d'euros	172 millions d'euros	Activé
Buroboutic (Fiducial Gérance)	7,3% ↑	7,9% %	20,8 millions d'euros	315 millions d'euros	Activé
Épargne Foncière (La Française)	7,2% ↑	7,3%	276 millions d'euros	4,17 milliards d'euros	Activé
* Le montant en attente de cession correspond au nombre de parts multiplié par le prix de retrait (Source : Boursier.com)					

	Capital en attente de cession à fin décembre 2025	Capital en attente de cession à fin septembre 2025	Montant en attente de cession à fin décembre 2025 *	Capitalisation de la SCPI	Fonds de remboursement
Agora (Aestiam)	7% ↓	6%	29,6 millions d'euros	468 millions d'euros	Non activé
Laffitte Pierre (AEW)	6,7% ↓	6,3%	49,9 millions d'euros	832 millions d'euros	Non activé
LF Europimmo (La Française)	6,5% ↓	3,3%	48,9 millions d'euros	813 millions d'euros	Non activé
Fi Commerce Proximité (Fiducial Gérance)	6,1% ↑	7,2%	32,9 millions d'euros	596 millions d'euros	Activé

\* Le montant en attente de cession correspond au nombre de parts multiplié par le prix de retrait (Source : Boursier.com)

Les SCPI ayant déjà suspendu provisoirement la variabilité de leur capital

	Capital en attente de cession à fin décembre 2025	Date de la suspension	Date de la première confrontation attendue sur le marché secondaire
Primopierre (Praemia)	19,6%	7 janvier 2026	26 mars 2026
O2 (Perial)	9,2%	25 février 2026	30 avril 2026
Grand Paris (Perial)	5,7%	25 février 2026	30 avril 2026

©2026 [Boursier.com](https://www.boursier.com)

