



SCPI



**LA CONVENTION PHARE DES  
PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE**  
29 & 30 Septembre, Centre de Congrès, Lyon

**>> DEMANDEZ  
VOTRE  
BADGE !**

## SCPI : Taux de Distribution moyen de 2,15% au 1er semestre 2022

By Frédéric Tixier – 2 septembre 2022 ⌚ 6 Mins Read



Les dividendes versés par les SCPI sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2022 ont progressé de 4,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Rapporté au prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier, le Taux de Distribution moyen semestriel des SCPI ressort donc à 2,15%. Statistiques...

L'ASPIM et l'IEIF publient désormais les performances trimestrielles et semestrielles des SCPI. En mai dernier, les deux associations estimaient déjà que les dividendes versés par ces véhicules au titre du 1T 2022 étaient en hausse par rapport à l'an dernier. De très exactement 2,4%, en moyenne pondérée par les capitalisations, par rapport à ceux distribués au 1T 2021. Les chiffres de l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre confirment et amplifient cette tendance.

## 50% des SCPI ont versé un dividende en hausse au 1T 2022

La progression semestrielle des dividendes des SCPI ressort en effet à +4,3%<sup>[1]</sup>, estime en effet un communiqué publié le 2 septembre par l'ASPIM. Les bonnes élèves en termes de distribution sont encore plus majoritaires qu'au 1<sup>er</sup> trimestre. 50% des SCPI affichent en effet des dividendes en hausse. Elles étaient 48% au 1T 2022. Leur progression, toujours en moyenne pondérée, ressort à 13%, comme au 1T. Les SCPI qui n'ont pas augmenté leurs dividendes représentent environ un quart de l'échantillon (26%). Elles étaient 30% au 1T 2022. Les mauvaises élèves sont en conséquence un peu plus nombreuses qu'au 1<sup>er</sup> trimestre : 24% vs 22%. Mais affichent des dividendes en baisse de seulement 3% en moyenne. Contre -9% au 1T. Ces éléments permettent à l'ASPIM et à l'IEIF d'estimer le Taux de Distribution<sup>[2]</sup> moyen des SCPI sur le 1<sup>er</sup> semestre.



## Un Taux de Distribution moyen semestriel estimé à 2,15%

Les dividendes déjà servis, rapportés au prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier, conduisent à un taux de 2,15%. Extrapolé sur une année complète, le TD 2022 se situerait donc aux alentours de 4,30%. Un chiffre légèrement inférieur à celui de l'an dernier (4,49%). Et relativement en phase avec l'estimation du courtier France SCPI (4,2%), publiée fin juillet. Une note au sein

de laquelle ce dernier précisait aussi la décomposition des variations des rendements par typologie de SCPI. Selon France SCPI, les SCPI diversifiées affichent actuellement des niveaux de distribution en phase avec 2021. Les SCPI de bureaux, celles spécialistes du secteur logistique ou résidentiel, et plus encore celles dédiées à la santé et à l'éducation, seraient en retrait. Les SCPI de commerces, à l'inverse, connaîtraient un regain de performance. Et plus encore celles spécialisées sur le secteur du tourisme. Un rebond salubre après deux années de pandémie qui les avaient particulièrement affectées...

## Augmentation du prix des parts pour 25% des SCPI

Les porteurs de parts de SCPI peuvent aussi déjà compter sur une revalorisation -certes modeste- de leur capital. Selon les données ASPIM-IEIF, le prix des parts a été revalorisé, en moyenne pondérée, de +0,7% sur le 1<sup>er</sup> semestre. Soit exactement deux fois le chiffre du 1T (0,35%). Mais, là encore, il y a des bonnes et des mauvaises élèves. 72% des SCPI n'ont pas connu de modification de la valeur de leurs parts sur le 1S 2022. Elles étaient 76% au 1T. Seules 3% ont enregistré une baisse de prix (5% au 1T). Leur recul, en moyenne pondérée, est moindre que sur le seul 1<sup>er</sup> trimestre : -1,8%. Contre -2,4% au 1T. Les SCPI « haussières » l'emportent néanmoins. 25% de l'échantillon enregistre en effet une augmentation de prix. De +2,6%, en moyenne pondérée. Elles étaient seulement 19% au 1<sup>er</sup> trimestre...



## La performance globale des SCPI ressort à +2,8% sur le 1<sup>er</sup> semestre

L'ASPIM précise toutefois que les gestionnaires d'actifs immobiliers se montrent pour l'heure « *prudents sur l'évolution des valeurs d'expertises en fin d'année* ». Les données compilées par l'ASPIM et l'IEIF sont en tout cas en phase avec les informations fournies par l'indice EDHEC IEIF Immobilier France[3]. Ce dernier, qui dissocie rendement et valorisation, estime également que les parts des SCPI se sont revalorisées de 0,69% au 1S 2022. Quant au rendement courant, il ressort sur les six premiers mois de l'année à 2,13%. L'addition de ces deux moteurs porte donc la performance globale des SCPI à 2,82% sur le premier semestre 2022. A confirmer.



### Lire aussi

Ces SCPI qui ont revalorisé leur prix de souscription en 2022

Le Taux de Distribution 2021 des SCPI révisé à 4,49%

Performances globales 2021 des fonds immobiliers : les SCPI font la course en tête

Performances des SCPI : plus de clarté

Tous les taux de distribution des SCPI en 2021

## A propos de l'ASPIM<sup>(i)</sup>

*L'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2021, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 280,5 Md€.*

## A propos de l'IEIF<sup>(i)</sup>

*Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.*

*L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.*

*(i) Information extraite d'un document officiel de la société*

[1] Toujours en moyenne pondérée par les capitalisations, et par rapport au 1S 2021

[2] Le Taux de Distribution, conforme [aux nouvelles recommandations de l'ASPIM](#), est égal au rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année écoulée et la valeur des parts au 1<sup>er</sup> janvier de cette même année de référence.

[3] Indice composé de SCPI capital fixe et variable ayant enregistré un volume de transactions sur le marché secondaire supérieur à 2 millions d'euros au cours de l'année précédente



---

[← PREVIOUS ARTICLE](#)[NEXT ARTICLE >](#)[Crédits immobiliers : été meurtrier...](#)[Immobilier résidentiel : ralentissement « conjoncturel » au 2T 2022](#)

## Frédéric Tixier



Journaliste financier, il a collaboré à de nombreux magazines et quotidiens (Les Echos, La Tribune, Le Monde, Option Finance, l'Agefi, MTF, La Vie Financière, 60 Millions). Très tôt passionné par la digitalisation, il a été au début des années deux-mille le directeur éditorial du projet de banque en ligne Zebank (devenue Egg). Il est conseil éditorial auprès de banques et de sociétés de gestion françaises et internationales. Son ambition : apporter les meilleures informations et surtout des analyses précises, pointues, pertinentes permettant aux Conseils de renforcer la qualité de leurs services

---

### ARTICLES QUI POURRAIENT VOUS INTÉRESSER

---