

## Les SCPI pourraient encore améliorer leur taux de distribution cette année

TENDANCE  ANALYSE 

France SCPI s'attend à un taux de distribution 2022 au moins équivalent, voire supérieur à celui de 2021 (4,49% brut de fiscalité étrangère).



La plateforme France SCPI estime à 4,26%\* le taux de distribution moyen annualisé des SCPI pour les 9 premiers mois de l'année. Grâce à une remontée des rendements au troisième trimestre, ce taux dépasse celui des 9 premiers de l'année dernière (4,20% au 30 septembre 2021). « Cette performance oblige une fois de plus les anti pierre-papier à admettre la grande résilience des Sociétés Civiles de Placement Immobilier », se félicite Paul Bourdois, co-fondateur de France SCPI.

Sachant que la distribution des dividendes est traditionnellement prudente en début d'exercice avant de bénéficier d'un rééquilibrage positif en fin d'année, Paul Bourdois s'attend à un taux de distribution 2022 au moins équivalent, voire supérieur à celui de 2021 (4,49% brut de fiscalité étrangère). On pourrait donc dépasser les 4,5% cette année et retrouver des niveaux supérieurs à l'année 2019 qui reste l'exercice de référence avant la crise sanitaire.

### Logistique et diversifiées en haut du podium

Les SCPI dédiées à la logistique et aux locaux d'activité affichent le meilleur rendement depuis le début de l'année, à 5,4% en moyenne. « Ces acteurs se rendent toutefois compte que la profondeur du marché français pour ce type d'actifs peut être réduite et ouvrent désormais leurs terrains de chasse à l'Europe pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à haut rendement », observe France SCPI. Les SCPI diversifiées restent très performantes en affichant un taux de distribution annualisé supérieur à 5,2%.

Le bureau reste dans la moyenne à environ 4,3% et les SCPI orientées sur les commerces remontent à 4,6%. France SCPI souligne par ailleurs la revanche des SCPI spécialisées dans l'hôtellerie. Après deux années compliquées par la crise sanitaire, ces véhicules dédiés au tourisme servent désormais un rendement de 4,53% supérieur à la moyenne du secteur. « Celles-ci retrouvent donc peu à peu leur place dans le paysage des SCPI et redeviennent une manière de diversifier son portefeuille tout en dynamisant son rendement, exactement comme en 2019 », estime Paul Bourdois.

### Record de collecte

France SCPI s'attend aussi à un record de collecte cette année (on est déjà presque au niveau de 2021 sur seulement 3 trimestres), les SCPI séduisant toujours davantage d'épargnants à la recherche de placements rassurants et tangibles offrant une certaine protection contre l'inflation sans s'exposer à beaucoup de risques.

Paul Bourdois considère d'ailleurs que la hausse des taux d'emprunt ne constitue pas encore un frein au financement des SCPI à crédit. « Vecteur important de l'investissement, on pouvait imaginer que cette hausse des taux ralentirait l'afflux d'épargne vers la pierre papier mais l'effet de levier du crédit semble encore pertinent. Nous assisterons probablement à un ralentissement de la collecte lié aux taux au premier semestre 2023 », analyse-t-il.

\* France SCPI précise que parmi toutes les sociétés de gestion, AEW Ciloger, Amundi, Atream et PAREF Gestion n'ont pas souhaité diffuser leurs chiffres de rendement. Ces derniers ont donc été extrapolés sur la base de l'année 2021 et de l'évolution de toutes les SCPI du marché pour les 3 premiers trimestres de l'année 2022.

## Webinaire eToro : Comment bien investir dans des marchés |

