

SCPI : Un rendement moyen de 4,31% en 2021 et des planètes toujours bien alignées

Par Paul Bourdois, cofondateur France SCPI , le 8 février 2022



© adobestock

En 2021, la SCPI s'est affirmée en tant que classe d'actifs solide, d'une extrême résilience avec des rendements corrects, réguliers et en croissance. Le point sur les chiffres clés des SCPI en 2021 avec Paul Bourdois, cofondateur de France SCPI.

Environnement inflationniste, livrets peu rémunérateurs, bourses nerveuses et fonds européens à la peine... toutes les planètes semblent alignées pour que 2022 soit l'année des SCPI.

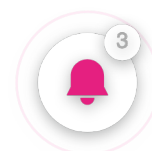
4,31% de rendement moyen pour les SCPI en 2021

Même s'il est impossible de prévoir l'avenir, nous présentons déjà en octobre dernier, un bilan 2021 positif pour les SCPI. Leur résilience avait déjà étonné en 2020 et c'est avec une performance encore meilleure qu'elles clôturent l'année 2021.

Pour l'année passée, le rendement moyen des SCPI a encore progressé puisque selon les estimations de France SCPI, celui-ci atteint 4,31% (vs. 4,18% en 2020). La pierre papier recouvre donc les niveaux de rendements d'avant Covid.

Si les 9 premiers mois de l'année ont été placés sous le **signe de la prudence**, on constate une nette amélioration des dividendes servis au dernier trimestre. Ce rattrapage était en fait prévisible. Les gérants ont pris l'habitude de servir à leurs associés, un dividende modeste jusqu'au 3ème trimestre pour effectuer un rééquilibrage en fin d'année.

La SCPI diversifiée gagnante avec un TDVM de 4,68%



Dans la lignée de 2020, c'est la catégorie des SCPI diversifiées qui se place parmi les meilleures du marché puisque son taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) atteint les 4,68%. Montrées du doigt il y a encore quelques mois, ce sont les SCPI de commerces qui créent la surprise en affichant un TDVM moyen de 4,38% contre seulement 4% en 2020, sans doute grâce à l'allègement des restrictions sanitaires sur les commerces de proximité.

Services My Sweet'Immo

COMBIEN PUIS-JE EMPRUNTER ?

QUELLE RÉDUCTION D'IMPÔT AVEC LA LOI PINEL ?

TÉLÉCHARGEZ LE GUIDE COMPLET DE LA LOI PINEL

ESTIMATION DE PRIX : COMBIEN VAUT MON BIEN ?

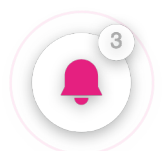
Malgré une évolution positive, les SCPI de bureaux restent quant à elles, encore sous la moyenne des SCPI en servant à leurs associés 4,19%. Notons tout de même que leur rendement moyen était seulement de 4% en 2020. Bien que cette typologie d'actifs ait été très impactée par la crise sanitaire, il s'agit avant tout de biens défensifs qui se replaceront probablement dans la moyenne.

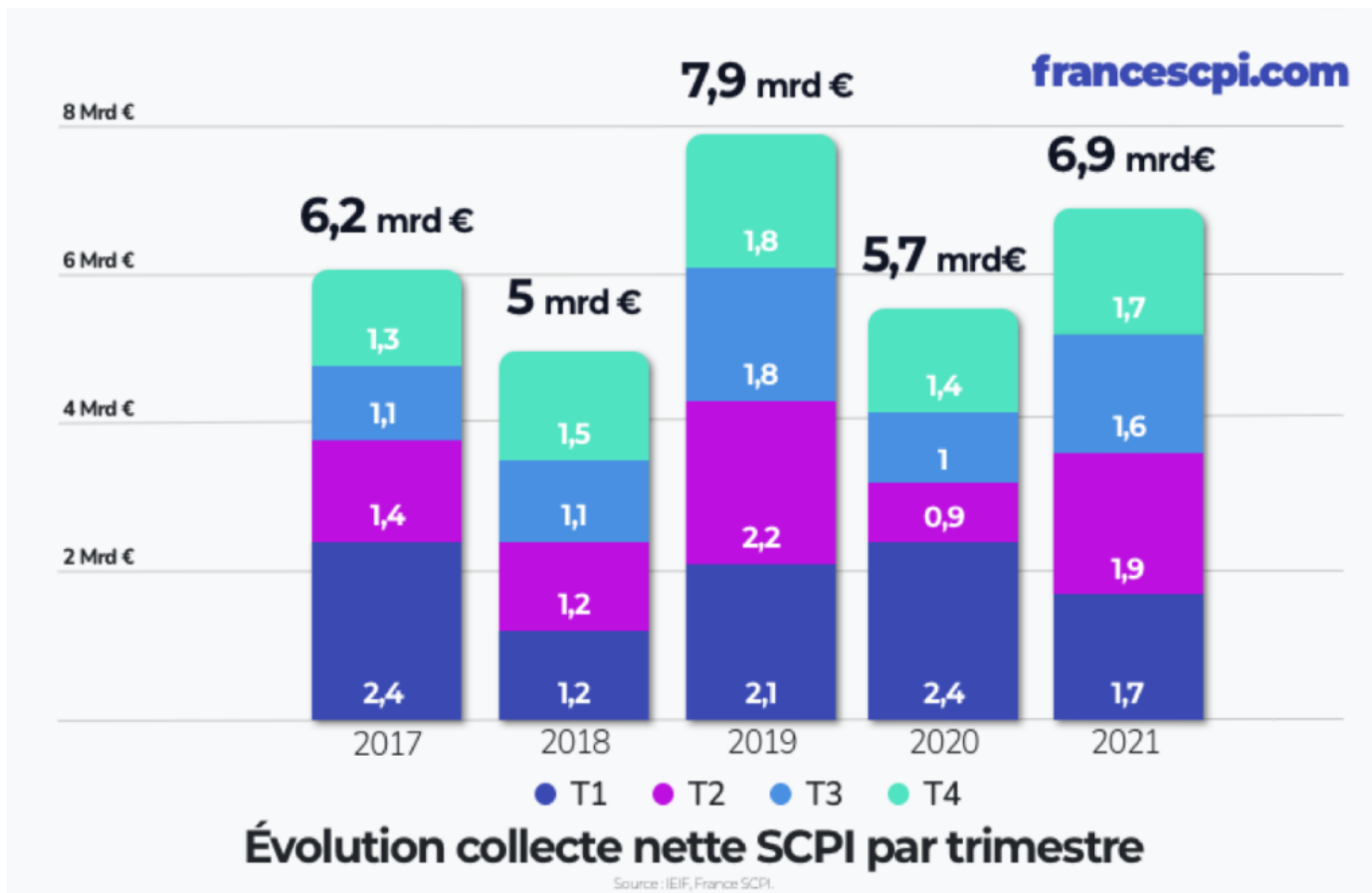
En ce qui concerne les SCPI spécialisées, un TDVM moyen de 3,92% témoigne de grandes disparités entre les secteurs. En effet, les meilleures d'entre elles ont servi jusqu'à 6% de rendement. C'est le cas des SCPI spécialisées dans la logistique ou dans le résidentiel. Proche des 5%, on retrouve une nouvelle fois les SCPI de santé. À l'inverse, les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie restent encore très impactées par les aléas des mesures sanitaires avec un rendement moyen – loin d'être ridicule – de 2,84%.

La collecte atteint un total de 6,9 milliards d'euros en 2021 (+17%)

Contrairement à 2020 où les confinements par alternance ont causé ralentissements et irrégularités dans la collecte, l'intérêt pour les SCPI repart à la hausse en 2021. Particulièrement constante, **France SCPI** constate que la collecte trimestrielle oscille entre 1,6 et 1,9 milliards € pour un total 2021 de 6,9 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à 2020, encore loin du niveau d'avant-covid (7,9 milliards d'euros en 2019).

Les livrets peu rémunérateurs et l'extrême nervosité des marchés actions conjugués au fort niveau d'épargne des Français favorisent probablement cette collecte croissante.





En détail, la collecte qui se dirigeait déjà sérieusement vers les SCPI spécialisées depuis le début de l'année a vu sa tendance confirmée par ce dernier trimestre : elle a donc capté 34% de la collecte, c'est-à-dire autant que les bureaux, normalement loin devant les autres catégories. Les SCPI diversifiées continuent elles aussi de convaincre les Français en occupant presque 30% de cette collecte annuelle.

De nouveaux enjeux sanitaires favorables aux SCPI de santé

Avec de plus en plus d'épargnants en quête de sens pour leurs placements et de nouveaux enjeux sanitaires, les SCPI de santé, grâce à leurs actifs acycliques, ont à elles seules concentré presque 25% de la collecte annuelle des SCPI.

À l'inverse, les SCPI de Commerces, malgré de bons rendements occupent une position marginale dans la collecte puisqu'elles n'en représentent que 3%. Tout comme en 2020, ces dernières ont des difficultés à convaincre les épargnants qui mettent en opposition – à tort – Ecommerce et commerces physiques.

