

Les indicateurs de performance 2025 des SCPI

19 mai 2026

Méthodologie et périmètre de la publication

Les indicateurs présentés dans cette publication sont établis selon les définitions normalisées par l'ASPIM, disponibles sur le site interne aspim.fr : [ASPIM – Modalités de calcul et de publication des données financières des SCPI - 2025](#)

Chaque année, l'ASPIM publie des indicateurs agrégés de marché pondérés par les capitalisations des SCPI. Les données présentées dans cette publication sont collectées auprès de l'ensemble des gérants de SCPI, généralement en amont de la publication de leurs documents réglementaires annuels. Elles sont transmises dans un cadre déclaratif et peuvent donc faire l'objet d'ajustements ultérieurs.

Ce document présente notamment :

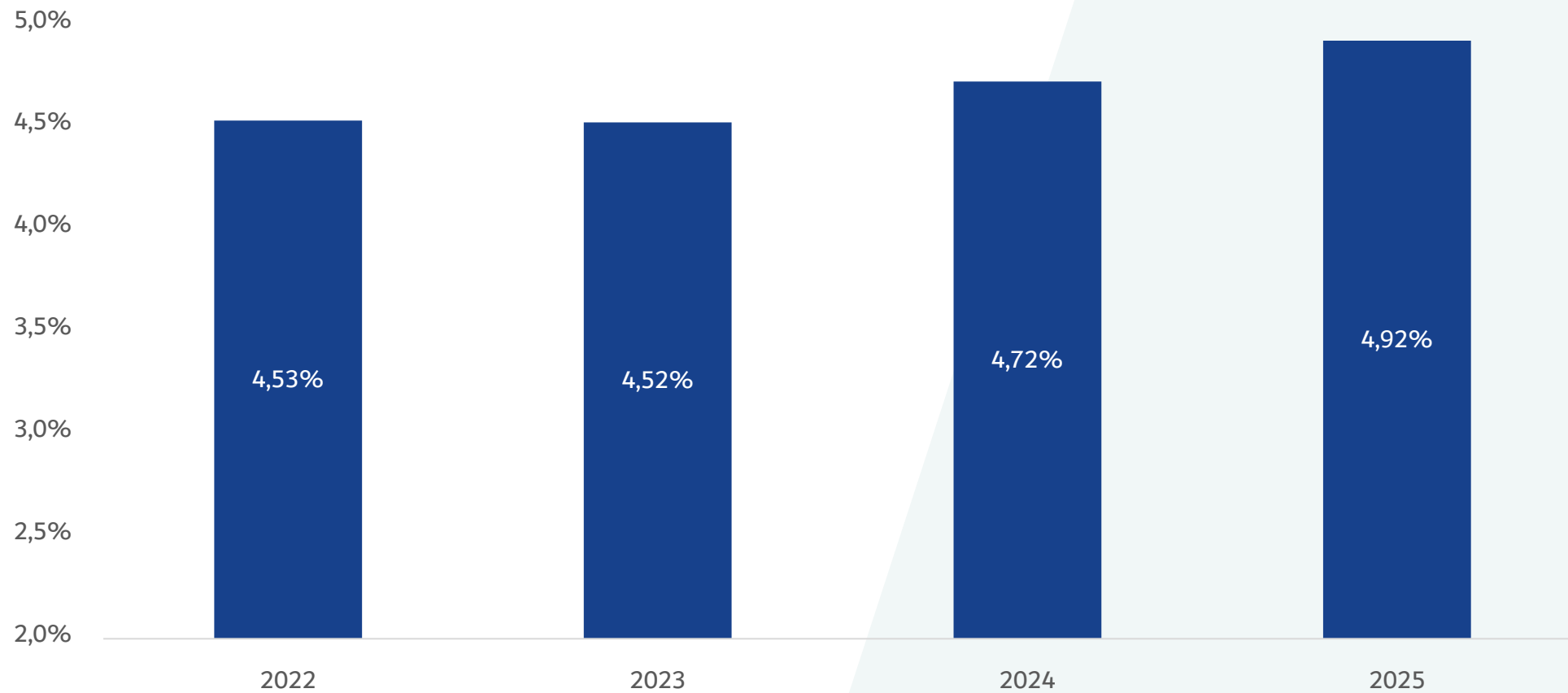
- Le taux de distribution ;
- La valeur de réalisation par part ;
- le rendement global immobilier ;
- la performance globale annuelle ;
- le taux d'occupation financier ;
- le ratio dettes et autres engagements.

Ces indicateurs sont présentés sur plusieurs années pour mieux comprendre les grandes tendances du marché.

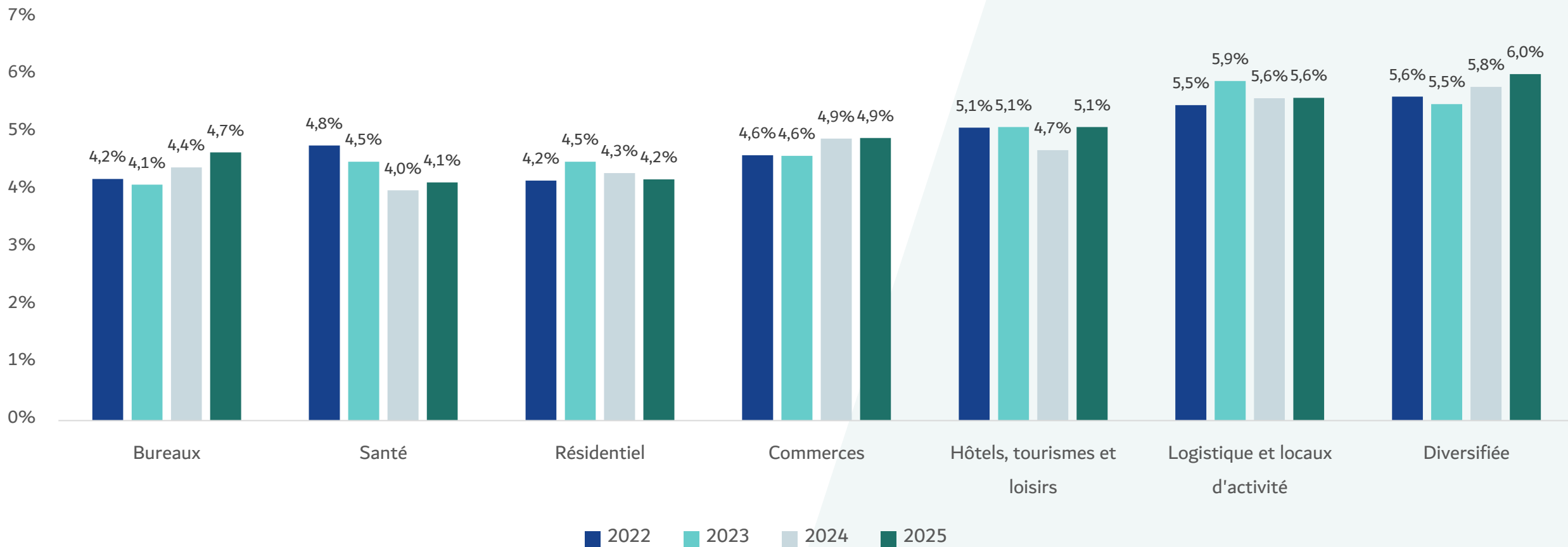
Le taux de distribution



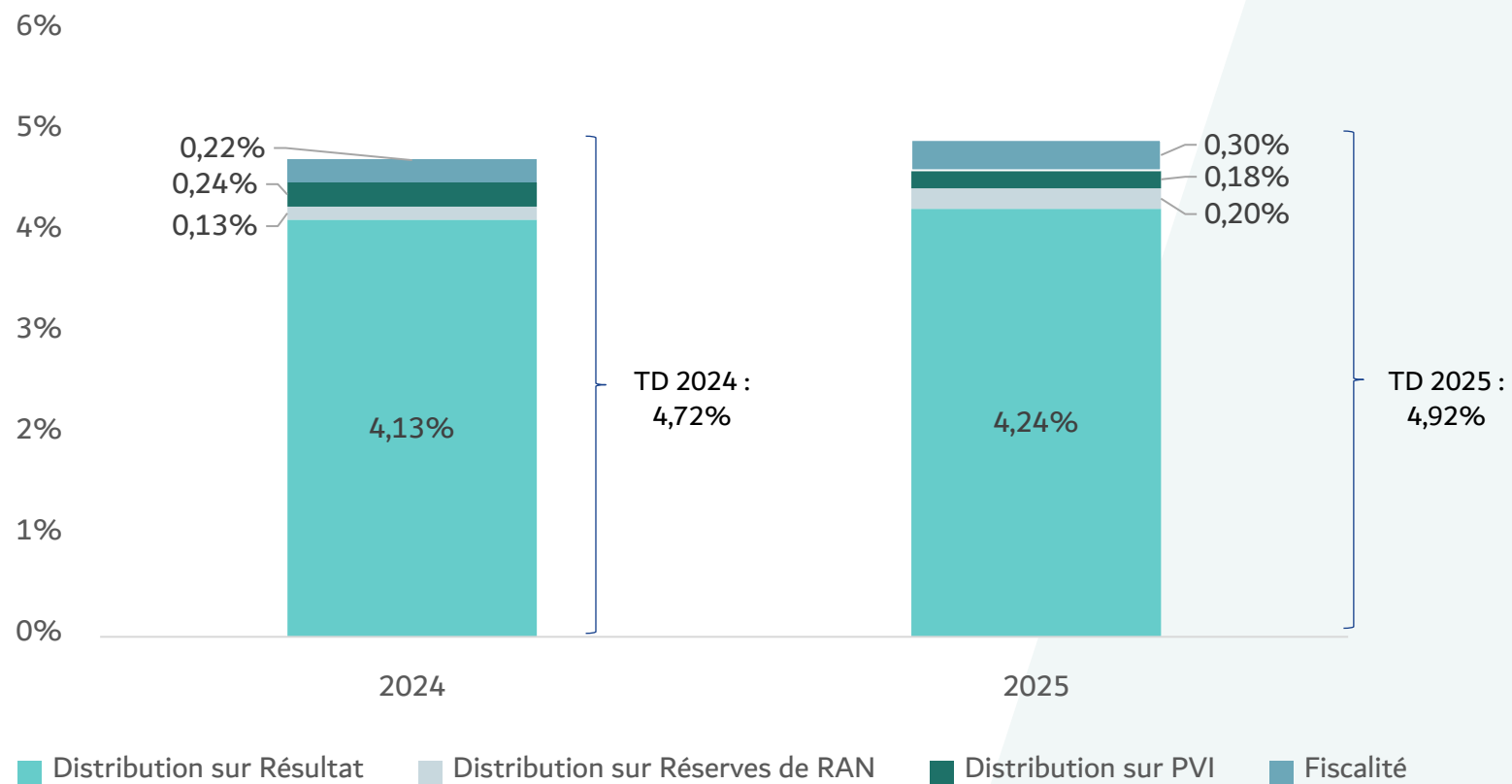
Le taux de distribution par année



L'évolution du taux de distribution, par catégorie de SCPI et par année



La décomposition du taux de distribution 2025 des SCPI

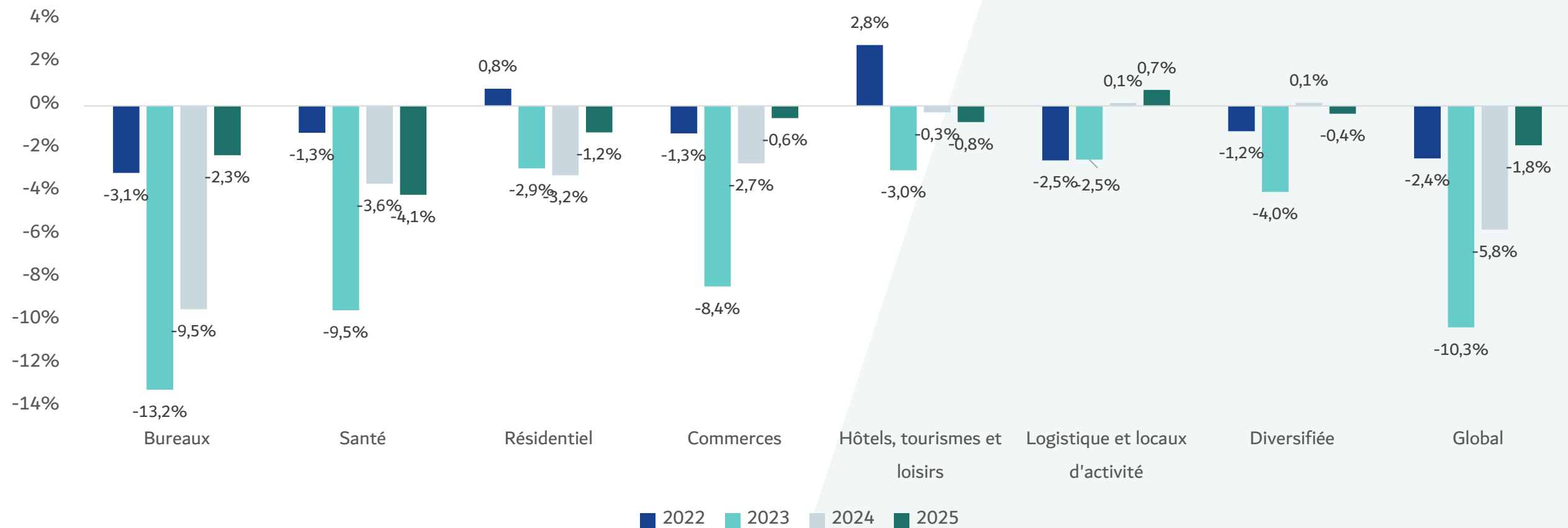


Les valeurs de réalisation par part

- l'évolution des patrimoines



L'évolution de la valeur de réalisation par part, par catégorie de SCPI et par année





Le rendement global immobilier (RGI)



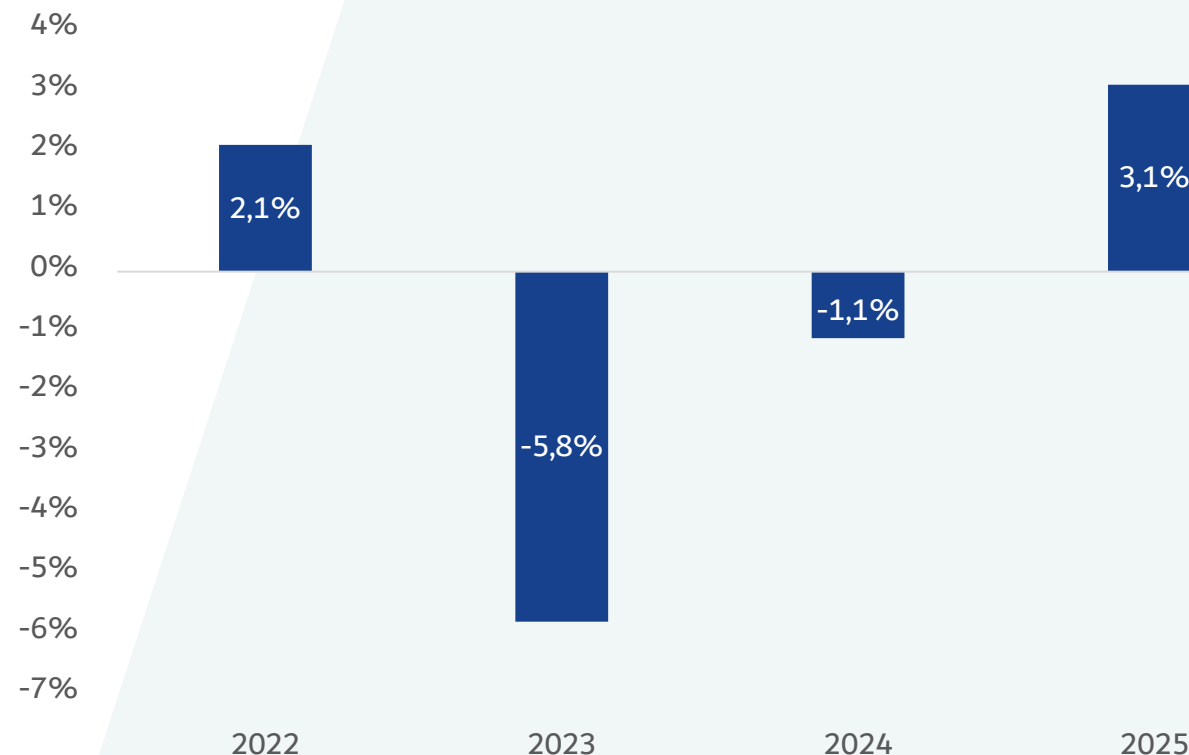
Le rendement global immobilier - RGI

Définition :

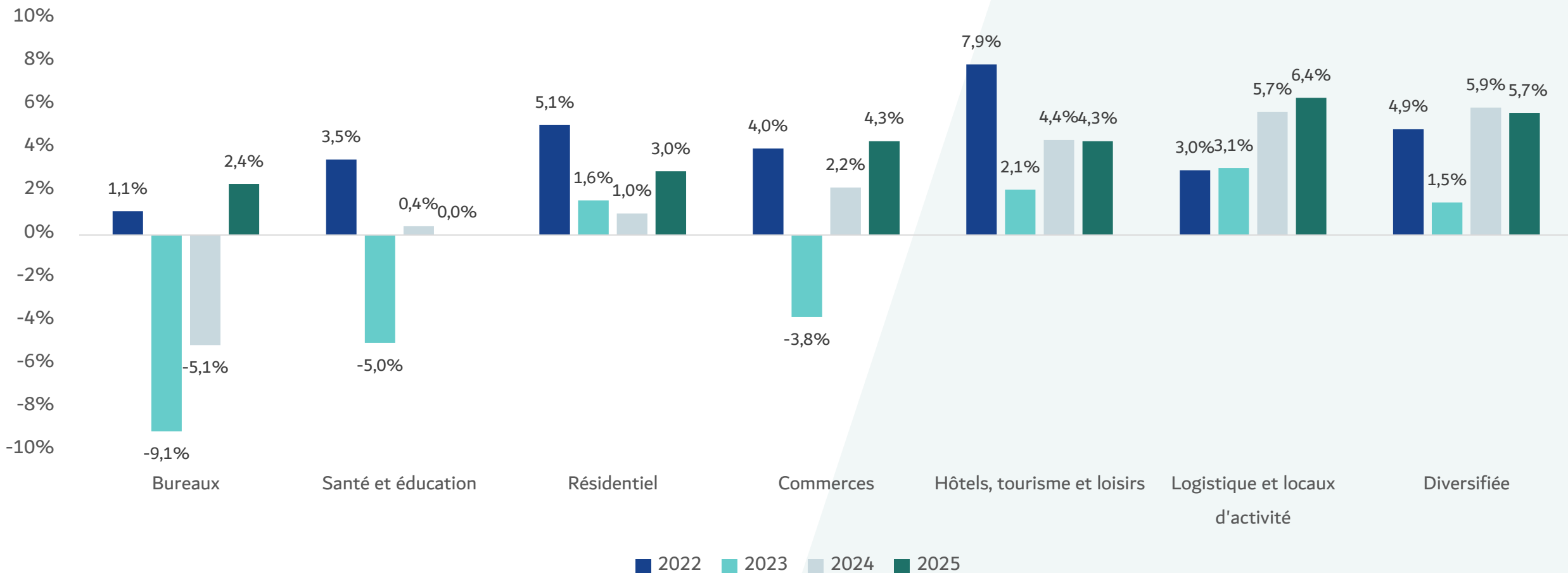
Le rendement global immobilier s'entend comme la performance patrimoniale de la SCPI et se calcule comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

Le RGI ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

Evolution :



L'évolution du rendement global immobilier, par catégorie de SCPI et par année



Taux d'occupation financier - TOF

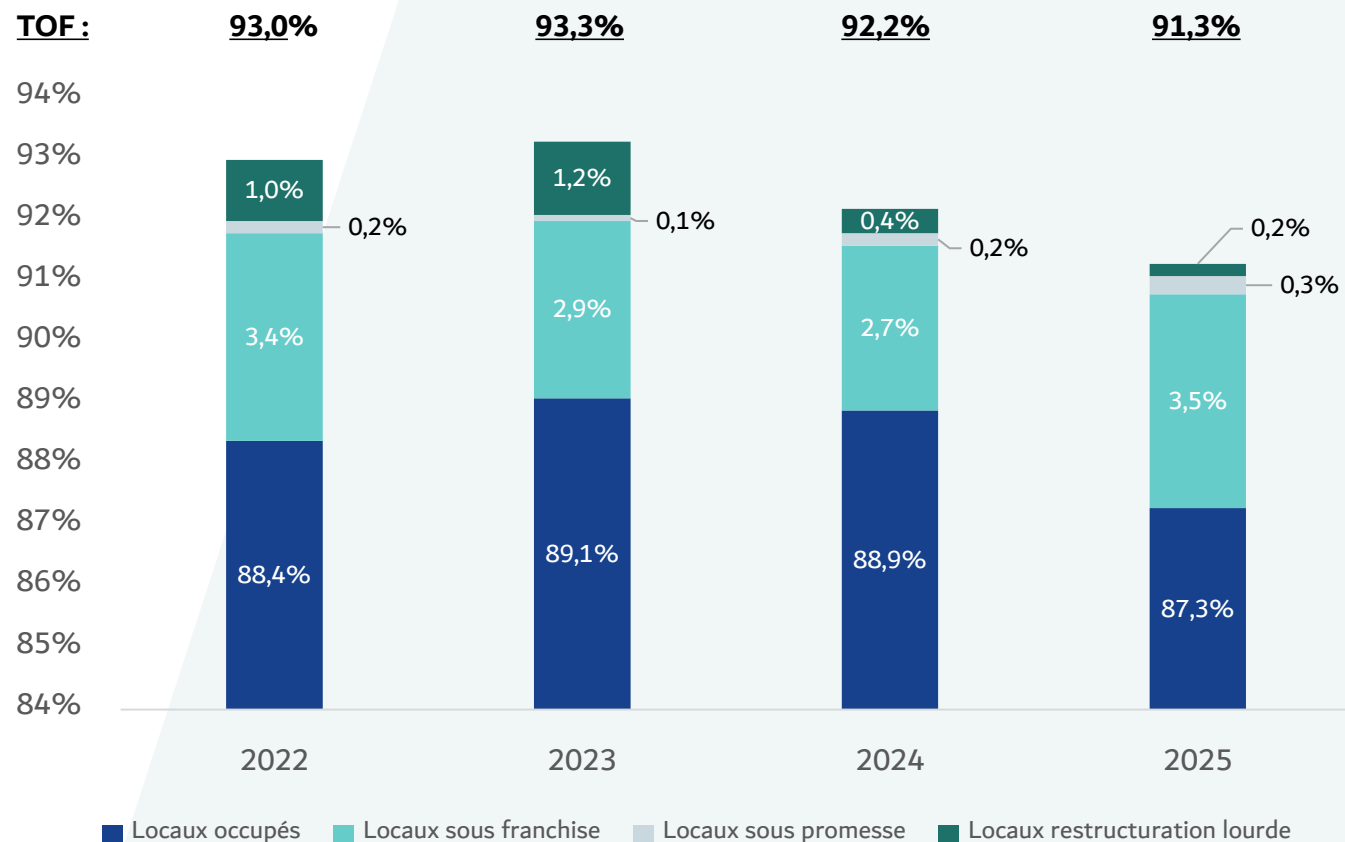


Le taux d'occupation financier - TOF

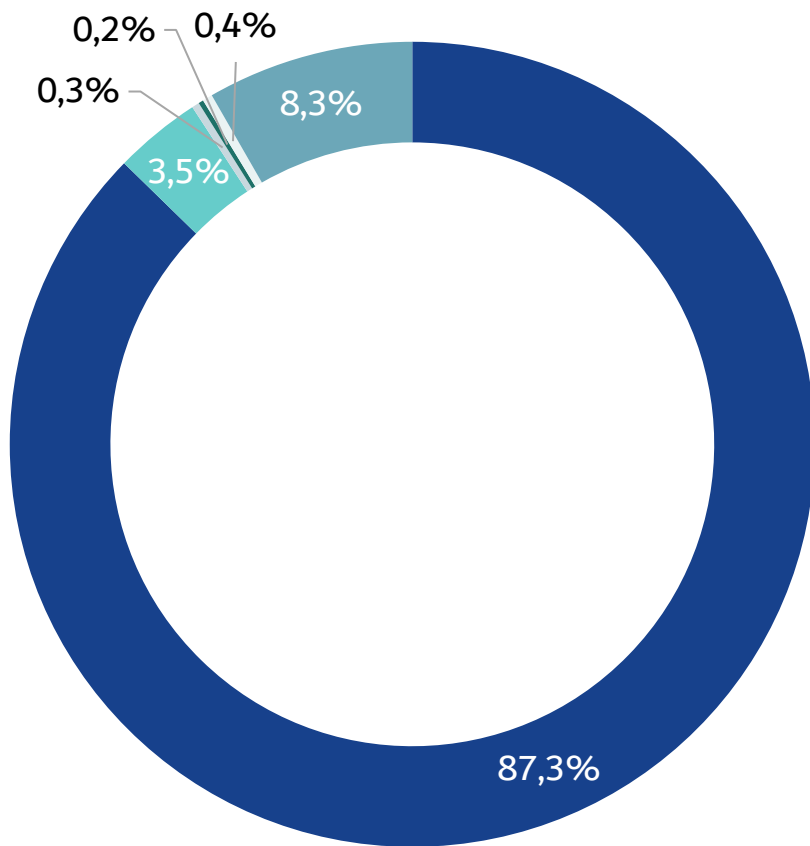
Définition :

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Evolution :



Le taux d'occupation financier 2025 des SCPI



- locaux occupés
- locaux sous franchise de loyer
- locaux vacants sous promesse de vente
- locaux vacants en restructuration lourde
- locaux vacants en travaux
- locaux en recherche de locataire

**TOF ASPIM :
91,3 %**

Ratio dettes et autres engagement - RDAE



Le ratio dettes et autres engagements - RDAE

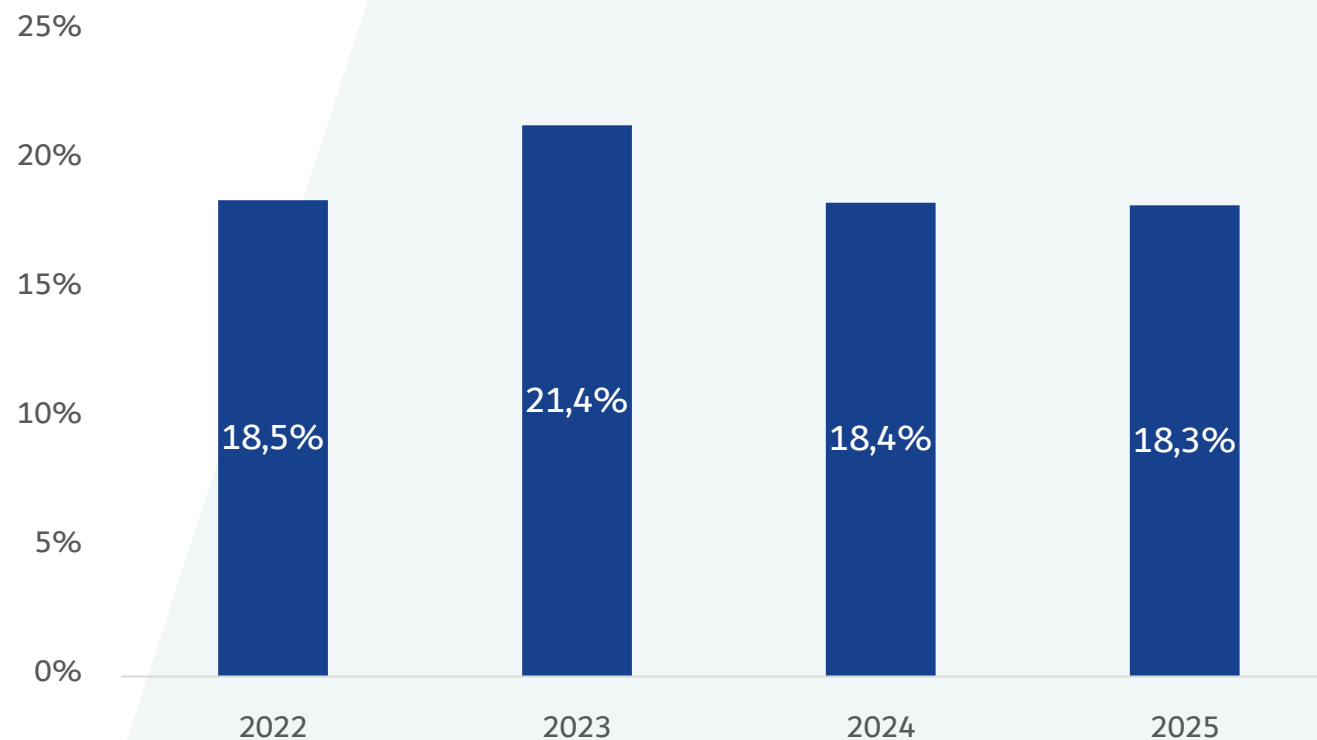
Définition :

Le RDAE est le pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

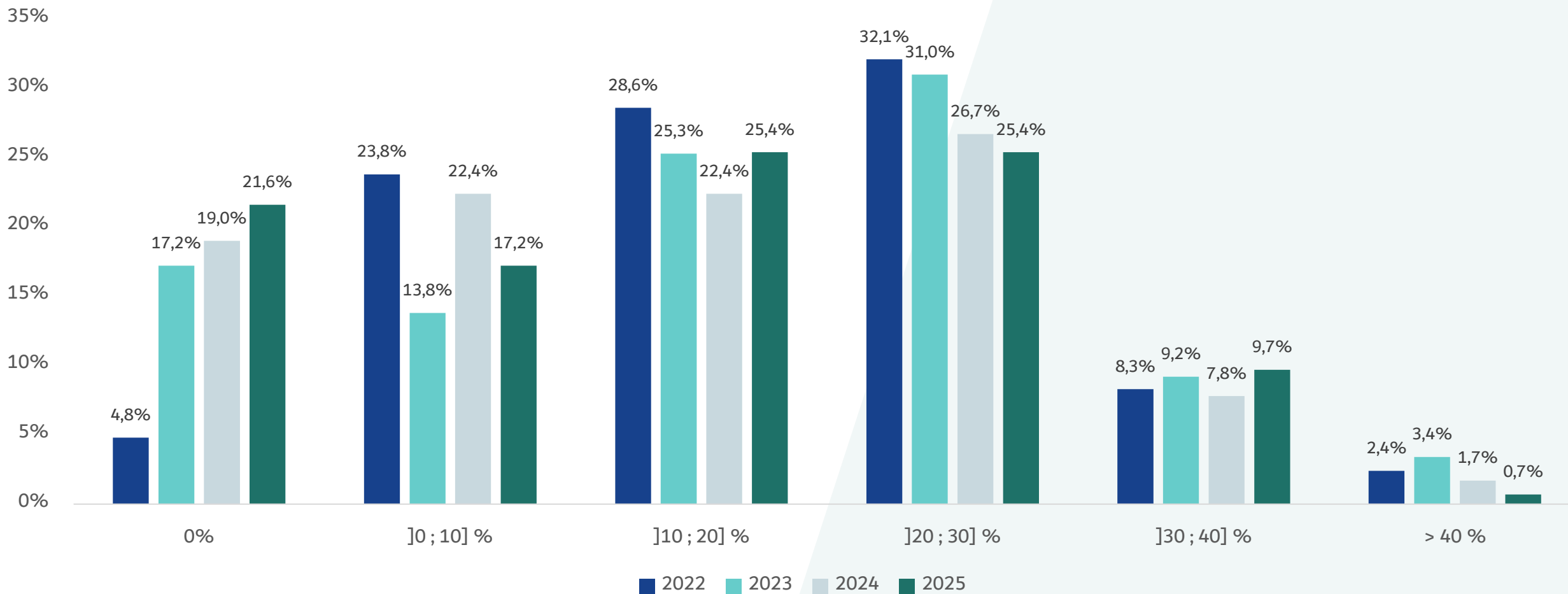
Le ratio se présente de la manière suivante :
(Dettes + engagements immobiliers) / (Actif net + dettes + engagements immobiliers)

- « dettes » = emprunts bancaires, les crédit-baux immobiliers et le cas échéant les avances en comptes courants d'associés.
- « engagements immobiliers » = VEFA et autres acquisitions payables à terme

Evolution :



Répartition du marché par seuil de RDAE, en nombre de SCPI





La performance globale annuelle (PGA)



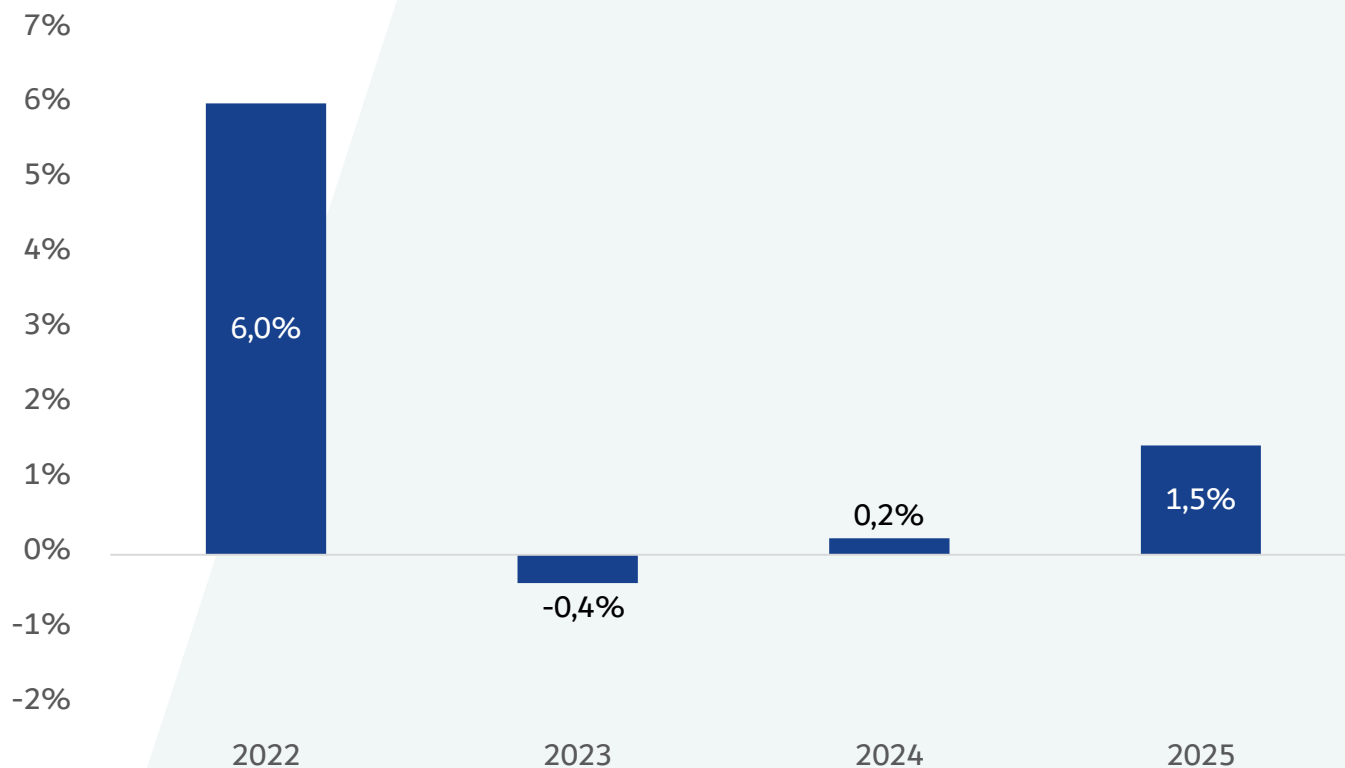
La performance globale annuelle - PGA

Définition :

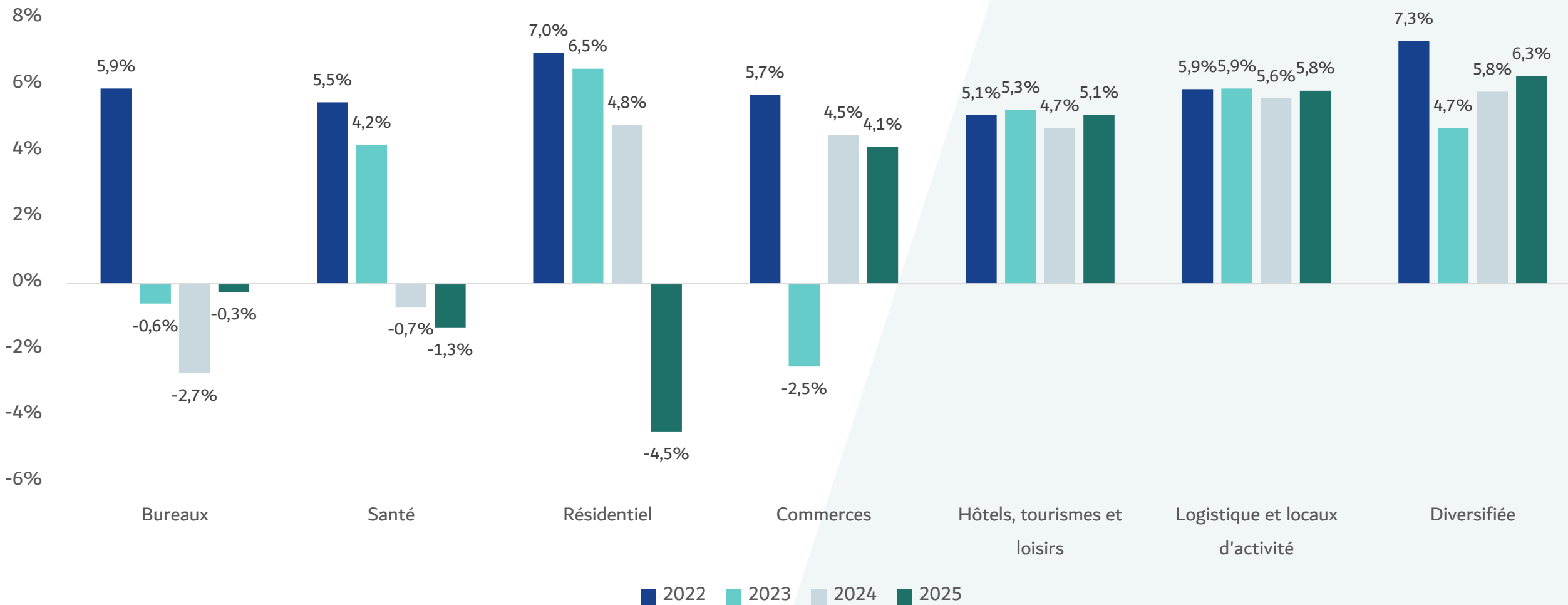
La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et l'évolution du prix de part sur cette même année N.

Elle représente la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

Evolution :



La performance globale annuelle, par catégorie de SCPI et par année



Contacts

Site web et espace adhérent : www.aspim.fr

E-mail : j.mauffrey@aspim.fr

in 