SCPI de banques et d'assureurs vs SCPI indépendantes : l'écart de performance en 2025

Oct 30, 2026 · @BZ

En 2025, les SCPI gérées par des sociétés indépendantes ont distribué en moyenne **5,22 %**, contre **4,57 %** pour celles des filiales de banques et d'assureurs, soit un écart de **0,65 point**. Ces moyennes sont pondérées par la capitalisation et portent sur 125 SCPI, qui représentent 85,5 Md€. L'écart est du même ordre que celui relevé par MeilleureSCPI en 2021 (0,66 point) et en 2022 (0,96 point), et il résiste à tous les tests. Il se concentre toutefois sur les SCPI de bureaux, qui représentent 87 % des encours des banques et assureurs.

Résultats

Les SCPI indépendantes distribuent plus, quel que soit l'indicateur : l'écart va de 0,65 point (moyenne pondérée) à 0,90 point (médiane).

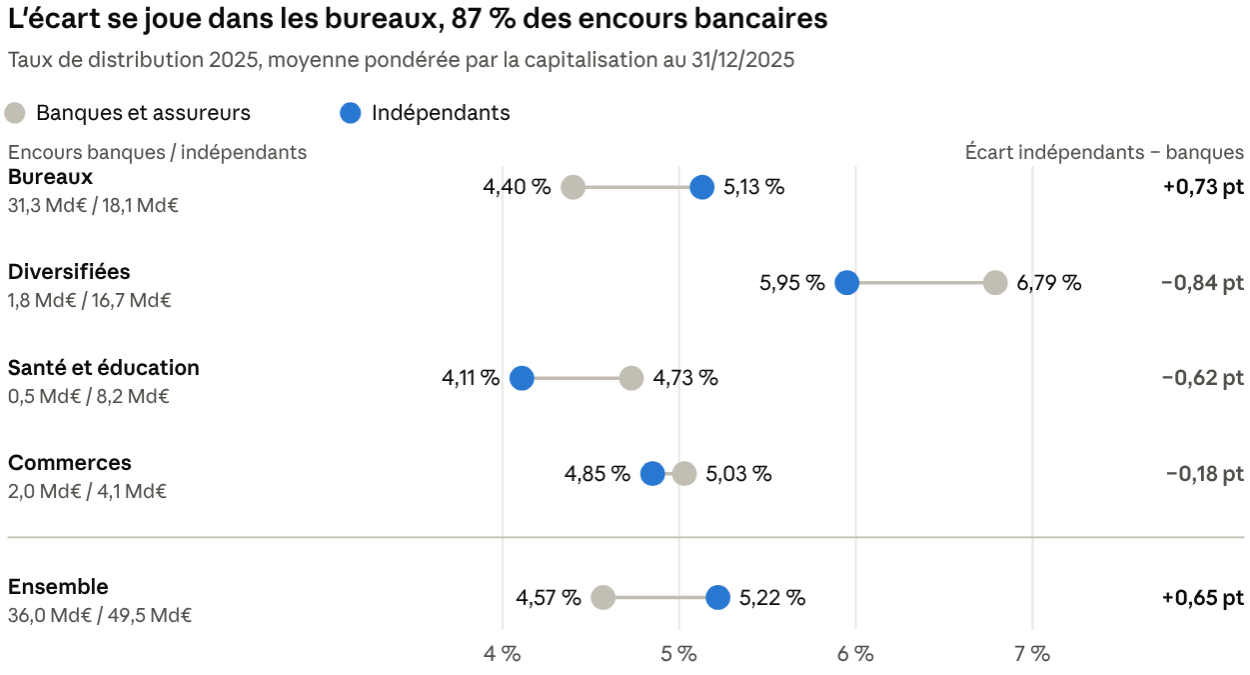
Indicateur 2025	Banques	Assureurs	Banques + assureurs	Indépendants	Écart indépendants – banques/assureurs
Nombre de SCPI	36	7	43	82	
Capitalisation au 31/12/2025	30,6 Md€	5,3 Md€	36,0 Md€	49,5 Md€	
Taux de distribution, moyenne pondérée	4,64 %	4,13 %	**4,57 %**	**5,22 %**	**+0,65 pt**
Taux de distribution, moyenne simple	5,00 %	5,22 %	5,04 %	5,93 %	+0,89 pt
Taux de distribution, médiane	4,71 %	4,31 %	4,66 %	5,56 %	+0,90 pt
Part des SCPI distribuant 6 % ou plus	19 %	29 %	21 %	43 %	
PGA pondérée, convention ASPIM	−2,27 %	3,95 %	−1,35 %	3,71 %	+5,06 pts
PGA pondérée, convention des sociétés de gestion	2,09 %	3,95 %	2,37 %	3,71 %	+1,34 pt
PGA, médiane	4,40 %	4,10 %	4,31 %	5,37 %	+1,06 pt

Indicateur 2025	Banques	Assureurs	Banques + assureurs	Indépendants	Écart indépendants – banques/assureurs
Part des SCPI à PGA négative	22 %	14 %	21 %	6 %	

Taux de distribution (TD) = dividende brut 2025 rapporté au prix de part au 1er janvier 2025. PGA (performance globale annuelle) = TD + variation du prix de part sur l'année. Pour l'ensemble du marché, l'étude retrouve un TD de 4,95 % et une PGA de 1,58 %, contre 4,92 % et 1,46 % publiés par l'ASPIM : l'échantillon est représentatif.

L'écart sur la PGA dépend de la façon de compter les baisses de prix. La Française REM (Crédit Mutuel) a baissé le prix de quatre grosses SCPI le 1er janvier 2025, de 15 à 20 %. L'ASPIM compte ces baisses dans l'année 2025, alors que la société de gestion les rattache à 2024. Selon la convention retenue, l'écart de PGA passe de 1,3 à 5,1 points. Le taux de distribution, lui, n'en dépend pas.

Écart par catégorie



ASPIM (capitalisations au 31/12/2025), MeilleureSCPI (taux 2025) · 125 SCPI ; logistique, hôtels, résidentiel et alternatifs (8 SCPI) non détaillés

Dans les bureaux, qui pèsent 87 % des encours des banques et assureurs, les SCPI indépendantes distribuent 0,73 point de plus. Dans les diversifiées et les commerces, c'est l'inverse, grâce à Transitions Europe (Arkéa), AEW Paris Commerces et Pierre Sélection (BNP Paribas). En santé, Primovie et Pierval Santé (7,5 Md€ à elles deux, autour de 4,05 %) tirent la moyenne des indépendants vers le bas.

Robustesse

Dans tous les tests, le taux de distribution des SCPI indépendantes reste supérieur de 0,51 à 1,01 point. L'écart de PGA, lui, varie fortement selon que La Française REM est incluse ou non.

Test (moyennes pondérées)	TD banques + assureurs	TD indépendants	Écart TD	PGA banques + assureurs	PGA indépendants	Écart PGA
Référence	4,57 %	5,22 %	+0,65 pt	−1,35 %	3,71 %	+5,06 pts
À composition par catégorie identique	4,57 %	5,15 %	+0,58 pt	−1,35 %	3,68 %	+5,03 pts
SCPI de 500 M€ et plus seulement (21 contre 23)	4,47 %	5,13 %	+0,66 pt	−1,96 %	3,39 %	+5,35 pts
Sans La Française REM	4,51 %	5,22 %	+0,71 pt	2,29 %	3,71 %	+1,42 pt
Sans Corum AM	4,57 %	5,08 %	+0,51 pt	−1,35 %	3,30 %	+4,65 pts
Praemia classée banque/assureur (Sogecap au capital)	4,45 %	5,46 %	+1,01 pt	−2,27 %	5,49 %	+7,76 pts
Unofi classée indépendante	4,61 %	5,16 %	+0,55 pt	−1,80 %	3,73 %	+5,53 pts
Edmond de Rothschild classée indépendante	4,56 %	5,23 %	+0,67 pt	−1,37 %	3,71 %	+5,08 pts
PGA selon la convention des sociétés de gestion	4,57 %	5,22 %	+0,65 pt	2,37 %	3,71 %	+1,34 pt

Le test « à composition identique » applique aux SCPI indépendantes la répartition par catégorie des banques et assureurs (87 % de bureaux). Il neutralise ainsi l'effet du type d'actifs. Le test des SCPI de 500 M€ et plus écarte la plupart des SCPI lancées récemment, dont les premiers rendements sont souvent très élevés.

Par société de gestion

La dispersion au sein de chaque groupe dépasse l'écart entre les groupes. Arkéa REIM, filiale bancaire, affiche le meilleur taux des 20 premières sociétés (7,66 %), et Praemia REIM, indépendante, l'un des plus bas (3,85 %).

Société de gestion	Actionnaire	Groupe	SCPI	Encours 31/12/2025	TD pondéré	PGA pondérée (ASPIM)
La Française REM	Crédit Mutuel Nord Europe	Banque	9	8,8 Md€	4,76 %	−12,66 %
Corum AM	Fondateurs	Indépendant	4	7,5 Md€	6,01 %	6,01 %
Praemia REIM	Latour Capital, Bridgepoint (Sogecap minoritaire)	Indépendant	4	7,2 Md€	3,85 %	−6,83 %
Sofidy	Tikehau Capital	Indépendant	6	7,0 Md€	5,01 %	5,14 %
Amundi Immobilier	Crédit Agricole	Banque	5	6,7 Md€	3,63 %	−5,29 %
AEW	BPCE (Natixis IM)	Banque	9	5,5 Md€	4,70 %	4,56 %
BNP Paribas REIM	BNP Paribas	Banque	6	5,2 Md€	4,69 %	4,69 %
Perial AM	Famille fondatrice	Indépendant	5	4,6 Md€	4,90 %	4,90 %
Atland Voisin	Atland (foncière cotée)	Indépendant	4	3,7 Md€	5,58 %	5,44 %
Euryale	Groupe Elience	Indépendant	1	3,3 Md€	4,06 %	4,06 %
Unofi-Gestion d'actifs	Groupe Unofi (notariat)	Assureur	1	2,7 Md€	4,10 %	4,10 %
HSBC REIM	HSBC	Banque	2	2,2 Md€	4,98 %	4,98 %
Alderan	Dirigeants	Indépendant	2	1,9 Md€	6,44 %	6,44 %
Allianz Immovalor	Allianz	Assureur	2	1,7 Md€	4,01 %	4,01 %
Fiducial Gérance	Groupe Fiducial	Indépendant	7	1,7 Md€	5,02 %	4,94 %
Iroko	Fondateurs	Indépendant	2	1,4 Md€	7,27 %	8,20 %
Paref Gestion	Paref (Fosun)	Indépendant	4	1,4 Md€	5,14 %	2,46 %
Norma Capital	Fondateurs	Indépendant	3	1,3 Md€	5,68 %	7,22 %
Aestiam	Indépendant	Indépendant	5	1,2 Md€	4,93 %	4,87 %
Arkéa REIM	Crédit Mutuel Arkéa	Banque	2	1,2 Md€	7,66 %	8,62 %

Les trois sociétés aux PGA les plus négatives gèrent de grosses SCPI de bureaux anciennes ou de santé qui ont baissé leur prix en 2025. Deux sont des filiales bancaires (La Française, Amundi), une est indépendante (Praemia). L'actionnariat n'explique donc pas tout : la nature du patrimoine et la date de son acquisition pèsent aussi.

Méthode

Chaque chiffre du document se recalcule à partir de l'onglet Données, qui liste les 136 SCPI du périmètre avec leur source.

Données SCPI par SCPI et classement des sociétés de gestion : Données

1. **Périmètre.** Les 136 SCPI listées par l'ASPIM dans ses tableaux par catégorie au 31/12/2025. Elles pèsent 85,7 Md€, soit 96 % des 89,1 Md€ du marché. Les SCPI absentes de ces tableaux sont surtout des SCPI fiscales et résidentielles. 125 SCPI sont retenues : 3 SCPI fiscales sont écartées, ainsi que 8 SCPI sans taux 2025 publié (lancements récents, très petits fonds). Ces 11 exclusions pèsent 0,17 Md€ au total.
2. **Pondération.** Chaque SCPI pèse selon sa capitalisation au 31/12/2025, donnée par l'ASPIM, comme dans les moyennes officielles du marché. La moyenne simple et la médiane, où chaque SCPI compte pour un, sont données à côté.
3. **Taux de distribution et PGA.** Les chiffres viennent du classement 2025 de MeilleureSCPI, qui couvre 122 des 125 SCPI. Les trois autres sont complétées par Toniram et la Centrale des SCPI. Les baisses et hausses de prix de 2025 ont été recoupées une à une avec les listes publiées par MeilleureSCPI. Le TD d'Elysées Pierre (5,00 %) a été vérifié sur une deuxième source.
4. **Corrections.** LF Europimmo a baissé son prix de 23,28 % le 1er février 2025, et sa PGA source ne l'intégrait pas : elle a été corrigée. Pour les quatre SCPI de La Française dont le prix a baissé au 1er janvier 2025 (Épargne Foncière, Selectinvest 1, Crédit Mutuel Pierre 1, LF Grand Paris Patrimoine), la PGA de référence suit la convention ASPIM, qui compte la baisse en 2025. La convention des sociétés de gestion, qui la rattache à 2024, est donnée en variante.
5. **Classement des sociétés de gestion.** Les sociétés sont classées selon leur actionnaire de contrôle : banque, assureur ou indépendant. Les sociétés détenues par un gestionnaire d'actifs non bancaire (Tikehau pour Sofidy), une foncière cotée (Atland, Altarea) un groupe de gestion de patrimoine (Elience pour Euryale) ou des fonds d'investissement (Latour Capital et Bridgepoint pour Praemia) sont classées indépendantes. Deux filiales bancaires peu connues ont été vérifiées : Otoktone 3i (100 % Banque Populaire Grand Ouest) et Midi 2i (Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées). Trois cas limites sont testés dans l'autre sens : Praemia (Sogecap, l'assureur de la Société Générale, est actionnaire minoritaire), Unofi (groupe du notariat qui comprend un assureur) et Edmond de Rothschild (banque privée).
6. **Catégories.** Les catégories sont celles de l'ASPIM (stratégie prépondérante). L'ASPIM classe par exemple les SCPI Corum en bureaux.

Limites

L'étude constate un écart, mais elle ne prouve pas que l'actionnariat en soit la cause.

- **Âge des SCPI non mesuré.** Les SCPI lancées après la correction de 2022-2023 ont acheté moins cher, et elles sont presque toutes indépendantes. Le test des SCPI de 500 M€ et plus écarte la plupart d'entre elles sans effacer l'écart, mais il ne les écarte pas toutes.
- **Une seule année.** 2025 est une année de baisses de prix concentrées sur quelques grosses SCPI de bureaux. L'écart de taux de distribution est stable par rapport à 2021-2022, mais celui de PGA ne l'est sans doute pas.
- **Sources secondaires.** L'ASPIM ne publie pas les performances SCPI par SCPI. Les chiffres viennent de MeilleureSCPI, un distributeur qui commercialise surtout des SCPI indépendantes, recoupés avec d'autres sites et les documents des sociétés de gestion. Ce sont des données déclaratives.
- **Ce que le TD ne dit pas.** Le taux de distribution peut inclure des plus-values ou des prélèvements sur réserves. Il est calculé sur le prix de part, frais d'entrée compris, alors que ces frais varient de 0 à 12 % selon les SCPI.
- **Actionnaire ou réseau.** Le classement suit l'actionnaire de la société de gestion, pas le canal de vente. Plusieurs SCPI de filiales bancaires sont vendues hors des agences, par des conseillers en gestion de patrimoine. Transitions Europe (Arkéa) en est un exemple.

Sources

- **Capitalisations et catégories :** ASPIM-IEIF, Les fonds immobiliers grand public, 4e trimestre 2025 ; ASPIM, Les indicateurs de performance 2025 des SCPI
- **Taux de distribution et PGA :** MeilleureSCPI, Classement SCPI 2025 ; Toniram, comparateur SCPI ; Centrale des SCPI, AEW Diversification Allemagne ; Centrale des SCPI, Carac Perspectives Immo ; Invesse, Elysées Pierre
- **Variations de prix 2025 :** MeilleureSCPI, baisses de prix 2025-2026 ; MeilleureSCPI, hausses de prix 2025 ; Selectinvest 1, rapport annuel 2025 (convention de prix des sociétés de gestion)
- **Actionnariat des sociétés de gestion :** Centrale des SCPI, Otoktone 3i ; MeilleureSCPI, Midi 2i ; Louve Invest, Euryale AM ; Louve Invest, Unofi ; The Objective, actionnariat de Praemia REIM
- **Étude MeilleureSCPI 2021-2022 :** Toutsurmesfinances, SCPI de rendement : 10 conseils avant d'investir

Ce document est une analyse statistique et non un conseil en investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.