



SCPI : que doit-on attendre d'un gérant ?

C'est dans la tempête que l'on reconnaît le capitaine, dit la citation. Elle peut être transposée aux gérants des SCPI qui doivent affronter une crise inédite. C'est à l'aune de leur capacité à encaisser les loyers sans mettre en péril la société à long terme que dépendent les performances de leur SCPI. Et par là même la rémunération des épargnants. Mais sur quels critères juge-t-on un gérant ? Détails.



"Le gérant doit être capable de gérer les relations avec les locataires, de les accompagner, notamment dans les périodes difficiles comme celle que nous traversons", selon Guillaume Eyssette, Directeur associé du cabinet Gefineo. Crédit: iStock.

Choisir d'investir dans une SCPI ne revient pas seulement à sélectionner le type de SCPI, c'est aussi choisir un expert immobilier qui va constituer et gérer un portefeuille d'immeubles diversifié.

La société de gestion, qu'elle soit une filiale d'un groupe bancaire ou d'une compagnie d'assurance, ou indépendante, « ne change pas grand-chose à la qualité de la SCPI », indique Guillaume Eyssette, Directeur associé du cabinet de conseil en gestion de patrimoine et investissements Gefineo, même si « une société de gestion indépendante a l'obligation de proposer des produits qui se démarquent sachant qu'elle ne dispose pas d'un réseau de distribution captif », ajoute-t-il.

La valeur de la SCPI dépend de la qualité des immeubles et des locataires qui composent le portefeuille. « Le gérant doit être capable de gérer les relations avec les locataires, de les accompagner, notamment dans les périodes difficiles comme celle que nous traversons », indique Guillaume Eyssette. « Il doit à la fois défendre les intérêts des investisseurs, c'est-à-dire faire en sorte que les loyers rentrent, mais aussi être en capacité de ne pas obérer le long terme », renchérit-il.



En d'autres termes, le gérant doit faire le tri entre les demandes des locataires opportunistes, en mesure de payer leur loyer mais qui demandent un report voire une annulation, et ceux qui rencontrent de réelles difficultés. L'année 2020 servira en la matière de révélateur.

La capacité à fidéliser les locataires

Un autre critère à considérer « est le taux d'occupation du patrimoine, qui traduit la capacité du gérant à fidéliser les locataires », note M. Eyssette. Des bureaux vides, des commerces vacants, ce sont des charges locatives à verser sans contrepartie de rentrées d'argent.

« Un nombre important de locataires qui ne renouvellent pas leur bail peut signifier que le patrimoine n'est pas entretenu, ou ne répond plus aux besoins des clients », note le Directeur de Gefineo.

Quels sont les autres critères à prendre en compte ? « Un gérant doit savoir regarder hors de nos frontières, il existe de nombreuses opportunités dans les autres pays d'Europe », souligne Guillaume Eyssette.

« Il faut aussi regarder l'évolution de la part de la SCPI sur une longue période pour pouvoir prendre en compte un cycle complet du marché de l'immobilier », ajoute-t-il. La capacité du gérant à valoriser les immeubles en portefeuille dans le temps est un facteur important.

Dans une période comme celle d'aujourd'hui, faut-il aussi privilégier les gérants qui font peu appel au levier de l'endettement, et ceux qui accumulent des réserves ou non ?

« L'endettement, surtout dans l'environnement de taux bas, et à la condition que les statuts de la SCPI le permettent, permet d'augmenter le rendement » juge M. Eyssette. D'autant que le niveau d'endettement des SCPI est limité réglementairement à 30-40% de la valeur des actifs. « C'est bien acheter l'immeuble qui importe ».

Quant au report à nouveau, Guillaume Eyssette indique qu'il a « vocation à être distribué ». « L'investissement dans une SCPI s'appréhende sur une période de 8 à 10 ans, argumente-t-il. Les sommes distribuées sont lissées dans le temps. Le rendement en 2020 pourrait être inférieur de 1% par rapport à une année normale, selon les SCPI bien évidemment. En puisant dans les réserves il sera possible de faire mieux, mais cela signifie que le rendement de la SCPI était inférieur à son potentiel les années précédentes ».

Pour échanger avec un gérant, n'hésitez pas à participer aux assemblées générales des SCPI, c'est l'occasion d'avoir des informations en direct.