



**Charles Duclert**  
Fondateur d'Iroko



**Phong Hua**  
Directeur associé d'Iroko

## Les nouveaux enjeux des Scpi de rendement

La crise sanitaire a modifié les modes de collecte, de plus en plus digitalisée. Confinement et gestes barrières obligent, les distributeurs de Scpi ont remplacé le déjeuner d'affaires par le Docusign et la visio. On y gagne en efficacité ce qu'on y perd en convivialité.

Le dilemme est complexe pour les acteurs historiques : distribuer en ligne signifie-t-il concurrencer leurs canaux de distribution de conseillers en gestion de patrimoine (CGP) ? La réponse des Scpi "digital natives" a été de ne pas choisir : elles cumulent distribution intermédiée et collecte 100 % en ligne. Plus de commission de souscription (10 % en moyenne sur le marché), place à la rémunération sur encours (plus alignée).

Certes, cette crise a eu un impact sur la collecte (-30% sur un an) mais 2020 restera la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de l'histoire des Scpi ! Cela confirme la tendance de fond observée depuis 10 ans : transfert massif de l'épargne du monde des taux fixes vers l'immobilier. L'enjeu de la collecte, n'est plus de maximiser, mais de maîtriser : les investissements ont parfois du mal à suivre la collecte.

Finalement, c'est sur le rendement que les enjeux les plus forts se cristallisent, avec une triple menace : l'excès de collecte, dans un monde où l'OAT 10 ans est passé de 4,86 % à 0 %, la demande d'investissement immobilier est supérieure à l'offre, donc les taux de rendement diminuent. Dans un environnement de taux bas, l'immobilier est roi.

La crise économique ensuite, qui va se traduire par des faillites, et plus de vacances locatives. A cela s'ajoute l'impact spécifique en fonction des actifs : le commerce et l'hôtellerie connaissent un vrai trou d'air, l'immobilier de bureau subit la tendance de fond de réduction des surfaces qui s'accélère avec l'acceptabilité du télétravail depuis la crise sanitaire, et finalement, seules les Scpi surpondérées en logistique devraient tirer leur épingle du jeu.

L'impact des normes environnementales enfin, avec le décret tertiaire des labels ISR vont s'imposer. Ces dépenses, essentielles et vertueuses, vont cependant peser sur les rendements locatifs dans les 10 prochaines années.