

## La mise en place d'une solution de souscription en ligne pose le problème des relations entre les sociétés de gestion et leurs apporteurs d'affaires historiques

Publié le 15 septembre 2017



France SCPI, l'une des plateformes spécialisées dans la distribution de SCPI[1], vient d'annoncer un partenariat d'importance avec Se Loger, la plateforme immobilière en ligne aux 30 millions de visites par mois... L'occasion pour Paul Bourdois, l'un des fondateurs de France SCPI, de revenir sur le marché des SCPI, leur attrait croissant auprès des épargnants, et sur le chantier à venir de la digitalisation de leur souscription.

**La collecte des SCPI vient une nouvelle fois d'atteindre des sommets. Faut-il s'en réjouir ou s'en inquiéter ?**

Paul Bourdois – Les chiffres sont effectivement impressionnants, puisque l'IEIF annonce 3,8 Md€ de collecte sur le 1<sup>er</sup> semestre 2017, soit 56% de plus qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2016. Il faut toutefois rappeler que ce nouveau rebond s'explique en partie par les résultats sans doute exceptionnels enregistrés par quelques sociétés de gestion : je pense notamment à Primonial avec sa SCPI Primovie qui, à elle seule, représente plus du quart des souscriptions semestrielles... En outre, même si la part relative des SCPI dans l'épargne des particuliers s'accroît, du fait de leur succès croissant, elle demeure toujours aussi marginale comparée à d'autres placements, tels que l'assurance-vie par exemple. Le marché des SCPI reste un marché confidentiel et, je pense, fondamentalement sain. J'en veux pour preuve que la « bulle immobilière », régulièrement évoquée, n'a pas entraîné de surchauffe sur les rendements des SCPI qui, au contraire, sont sur une pente descendante. C'est le signe que les sociétés de gestion – tout du moins la majorité d'entre elles – sont capables d'absorber le choc de cet afflux de capitaux sans surenchère. Au prix, certes, d'un léger tassement des rémunérations.

**Précisément, les rendements s'érodent semestre après semestre. Est-il encore pertinent d'investir dans ces produits ? Au risque de prendre un train déjà bien en marche...**

Paul Bourdois – A supposer que le rendement moyen des SCPI s'affaisse tendanciellement vers les 3,5% (il est aux alentours de 4,3% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2017) au cours des prochaines années, ce qui me semble assez probable, il restera sans aucun doute supérieur à ceux des principaux placements sans risque, et notamment celui du fonds en euros. Ce différentiel de rendement, attractif, ne doit toutefois pas conduire à proposer ce type de placement à n'importe qui, et dans n'importe quelles conditions. Le risque de surchauffe, s'il existe, viendrait à mon sens d'un emballement de la distribution. La stabilité du marché repose sur la capacité des réseaux à placer, avec discernement, les parts de SCPI entre les mains d'épargnants conscients des risques encourus, et sur la durée.

**Vous êtes le représentant de l'une de ces plateformes de distribution totalement dédiées à la vente des SCPI. L'emballement que vous évoquez ne risque-t-il pas d'apparaître du fait de l'émergence de ces nouveaux acteurs, et de la digitalisation à venir des souscriptions ?**

Paul Bourdois – Les plateformes, qui ont commencé à émerger, pour les plus anciennes, en 2008, représentent aujourd'hui, selon nos estimations, un peu moins de 10% du marché de la distribution des SCPI. Elles vont sans doute -tout du moins, nous l'espérons...- continuer à prendre des parts de marché. Mais nous n'en sommes qu'au début du processus. Idem pour ce qui concerne la digitalisation des souscriptions. Certaines sociétés de gestion commencent à être très actives sur ce sujet, d'autres sont en revanche très en retard, et très rares sont celles qui ont finalisé leur transformation digitale. C'est un sujet complexe, pas tant sur le plan technique, que sur le plan financier et commercial. Financier, car c'est un investissement important, que les sociétés de gestion auraient, à notre sens, tout intérêt à mutualiser. France SCPI propose d'ailleurs une plateforme technique permettant de digitaliser le processus de souscription de toutes les SCPI du marché... Et commercial, parce que la mise en place d'une solution de souscription en ligne -ouverte aux clients finaux- pose le problème des relations entre les sociétés de gestion et leurs apporteurs d'affaires historiques. Nous pensons que les plateformes comme les nôtres ont également un rôle à jouer dans ce nouveau contexte, en aidant à la fois les sociétés de gestion, mais aussi les réseaux de CGP, à réussir leur transformation digitale. Nous sommes d'ailleurs en phase de test avec quelques CGP, leur donnant un accès à notre plateforme pour les aider à digitaliser leur processus de commercialisation SCPI. L'idée, à terme, si ce test est concluant, est d'ouvrir notre plateforme à tous les CGP.

**France SCPI vient d'annoncer un partenariat avec Se Loger, quelques mois après celui conclu entre Moniwan[2] et Bourse Direct. L'avenir des plateformes de SCPI se joue-t-il autour de ce type d'accord ?**

Paul Bourdois – L'accord avec Se Loger, qui dispose d'une visibilité bien supérieure (500 000 visiteurs uniques par mois) à celle du site France SCPI vise effectivement à « booster » notre capacité de distribution. Il correspond également à un besoin du site Se Loger, qui cherchait à répondre à la demande de ses clients/prospects en matière de placement SCPI. Il est surtout parfaitement en phase avec notre stratégie depuis l'origine -s'associer avec des partenaires commerciaux- et notre positionnement -rendre l'investissement en SCPI accessible au plus grand nombre par une approche pédagogique et essentiellement digitale-. Donc, ce type de partenariat -qui n'a pas vocation à être exclusif- est important pour nous, mais pas nécessairement pour l'ensemble des acteurs du marché...

Propos recueillis par Frédéric Tixier

[1] Plusieurs opérateurs sont présents sur ce marché, notamment Primalliance, l'une des premières plateformes à s'être lancée dans la distribution de SCPI en ligne. Autres plateformes existantes, outre France SCPI : meilleuresscpi.com, centraledesscpi.com, scpi-8.com, moniwan.fr...

[2] Moniwan est une plateforme de distribution digitale des SCPI du groupe La Française

Partager :



Aucun article en rapport

Recherche