



Placement : première dissolution d'une néo-SCPI, est-ce le début d'une longue série ?

En 24 mois, pas moins de 27 nouvelles SCPI ont été créées. C'est beaucoup pour un marché de la pierre papier qui peine encore à collecter. Même si l'Association française des sociétés de placement immobilier (Aspim) observe un redémarrage de la collecte cette année, les professionnels s'accordent à dire que toutes les nouvelles SCPI ne tireront pas leur épingle du jeu. « Le marché ne peut pas accueillir tout le monde », souligne Pierre-Antoine Burgala, directeur général adjoint d'Iroko. Clap de fin pour la SCPI Patrimonia Capital et Rendement. Lancée en 2024, elle n'a en effet pas réussi à atteindre le montant minimal légal de collecte. « Les fondateurs ont apporté environ 15 millions d'actifs en nature mais n'ont ensuite pas réussi à collecter 15 % de cette somme en 12 mois, comme exigé par l'AMF », expose Samy Ouardini, cofondateur du courtier Ramify. Plutôt que de demander des dérogations à l'autorité des marchés financiers et de s'entêter, la société de gestion a préféré jeter l'éponge... Véhicule diversifié mais ciblant uniquement des actifs franco-français, la SCPI n'a pas su séduire des investisseurs férus d'internationalisation. Les investisseurs vont récupérer l'intégralité de leur mise. Bonne nouvelle, les quelques dizaines d'associés vont récupérer l'intégralité de leur mise de fonds, frais de souscription inclus. Un geste qualifié « d'élégant » voire de « gentleman » par la place. « Le fait que Patrimonia soit une société financièrement solide qui gère presque un milliard d'euros d'actifs et qu'elle ait aussi une réputation à préserver, explique sans doute que la dissolution se passe bien. La situation des porteurs de parts serait sans doute beaucoup moins confortable avec une petite société de gestion dépourvue d'assise financière », analyse Clément Renault, directeur de la plateforme Louve Invest. Entre 150 et 200 millions d'euros d'actifs : la taille critique pour les SCPI. Pour être viable financièrement, la SCPI doit détenir entre 150 et 200 millions d'euros d'actifs immobiliers. « En deçà, elle n'a pas la taille suffisante pour absorber ses frais fixes, comme la rémunération du dépositaire, la cotisation à l'AMF... », souligne Pierre-Antoine Burgala. « Si à côté il y a une société de gestion solide, ce n'est pas alarmant ; ça l'est davantage si elle a été créée en même temps que la SCPI », poursuit-il. Pour réussir aujourd'hui, il faut collecter et maîtriser son réseau de distribution ce qui, semble-t-il, a fait défaut à Patrimonia Capital et Rendement. « La SCPI doit être accessible via des CGP et des contrats d'assurance vie, en direct, etc. » souligne Samy Ouardini. Enfin, il faut savoir trouver son public avec une identité forte... L'inquiétude plane sur les jeunes SCPI qui collectent peu ou très peu (moins de 5 millions par an). Si elles appartiennent à un grand groupe elles pourront fusionner avec d'autres véhicules. Quant aux autres, elles devront être dissoutes et verront leurs actifs vendus, vraisemblablement à la casse ; ce qui ne fera pas l'affaire de leurs associés... Contactée, la société Patrimonia Capital n'a pas donné suite à nos demandes d'interviews.