

## LA PIERRE PAPIER EST-ELLE A L'ABRI DE LA CRISE ?

« (...) Pour affronter les soubresauts de la crise économique, les SCPI semblent avoir mis au point des stratégies efficaces (fidélisation des locataires, cession des actifs les moins performants, etc.). Quelles sont les prévisions 2010 pour ce placement, l'un des plus rémunérateurs du marché ?

### **Maintenir des rendements nets supérieurs à 5,50 %. (...)**

**Gestes commerciaux, baux de 6 ans fermes pour limiter le risque de vacance.** Les gestionnaires de SCPI investies dans les bureaux comptent préserver le niveau de la distribution grâce à une politique de gestion des actifs visant à pérenniser les loyers et les taux d'occupation ; (...) Premier objectif des gestionnaires : limiter les risques de départ des locataires en fin de bail ; (...) La fidélisation peut aussi passer par une franchise de loyer ou par la réalisation de menus travaux. (...) La situation est différente sur le marché des boutiques, peu affectées par la crise économique dès lors qu'elles sont bien situées. (...) Cela explique sans doute que le taux moyen d'occupation sur les SCPI murs de magasins avoisine les 95% (pour Novapierre de Peref Gestion ou Immorente de Sofidy, par exemple). (...)

### **Dynamiser le rendement et dégager des liquidités. (...)**

**Principal enjeu en 2010 : saisir les opportunités du marché.** (...) En 2010, le véritable enjeu pour les SCPI est de mener une politique d'acquisition active, alors que la collecte et les recettes locatives ne progressent plus. (...) Outre la mise en place d'une politique d'arbitrage, les gestionnaires disposent de différents moyens pour lever des fonds : l'augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe (...), la relance de la collecte pour les SCPI à capital variable (...). Sur le marché des commerces aussi, la période semble propice à des achats. « Il y a plus de possibilités aujourd'hui qu'il y a 2 ans », assure Thierry Gaiffe, directeur général de Peref Gestion, dont la SCPI Novapierre 1 vient d'acquérir plusieurs locaux commerciaux dans Paris intra-muros offrant des taux de rendement oscillant entre 6,75 et 7%. (...)