



LE (E) BILLET

e

d'Andrès & Léonard

#12 - LES SGP FACE A LA CONCENTRATION DU MARCHÉ DE LA GESTION DE PATRIMOINE

Comme tout un chacun, nous sommes témoins du phénomène de concentration qui est à l'œuvre dans le métier de la gestion de patrimoine en France depuis quelques années.

Ce phénomène, comme tant d'autres (tokenisation, intelligence artificielle, urgence climatique etc), fait partie des enjeux stratégiques auxquels les dirigeants des sociétés de gestion, en particulier immobilières, sont confrontés. Car lorsque l'on gère une SCPI, ce que l'on attend principalement de vous c'est évidemment de trouver de bons actifs et ensuite de recouvrer les loyers de la part des locataires. Mais, lorsque le gérant se confond avec le chef d'entreprise - ce qui est notre cas -, il est également indispensable de constamment nous remettre en question et d'essayer d'anticiper les évolutions davantage structurelles (on se dit souvent qu'une partie de notre métier consiste à être « parano »).

Pour revenir à la concentration de la gestion de patrimoine, on en comprend parfaitement les raisons, compte tenu notamment de la complexité réglementaire à laquelle font face les professionnels du patrimoine et de l'épargne. Les conseillers souhaitent se concentrer sur ce qu'ils savent et aiment faire, c'est-à-dire le relationnel et le conseil. S'adosser à un groupe plus large disposant des moyens pour communiquer efficacement mais également pour assumer les aspects réglementaires, peut évidemment faire sens. C'est également le moyen – parfaitement louable – pour un créateur d'entreprise de valoriser ses encours et donc le travail effectué.

Il y a toutefois un risque que certains des plus gros acteurs de la gestion de patrimoine, fondés sur des logiques économiques parfaitement rationnelles, se concentrent sur les supports offrant les potentiels de développement – pour être clair, les volumes de collecte - les plus importants. On peut le comprendre. Pour une grosse structure, référencer un support sans pouvoir « dérouler » derrière, cela peut être contre-intuitif !

Or, il nous semble important que ce paramètre ne devienne pas *l'alpha et l'omega* d'une société de gestion. Nous avons vu ces derniers mois que le trop-plein de collecte pouvait être néfaste pour les performances et in fine pour les investisseurs.

Pour notre part, nous croyons profondément dans les vertus d'un modèle basé sur des volumes de collecte raisonnables, et c'est sur ce principe que nous développons Epsicap Reim. C'est possible, mais cela suppose de maintenir un « point mort » bas, avec des structures qui restent à taille humaine et efficaces. C'est un choix d'entreprise.

Cela suppose aussi de pouvoir s'en sortir (ie. de collecter) sans dépendre obligatoirement d'un référencement des plus gros acteurs de la distribution. Malgré le phénomène de concentration, nous restons convaincus qu'il restera toujours en France un tissu de cabinets indépendants, et ce tissu est notre canal de distribution prioritaire chez Epsicap Reim.

Enfin, il ne nous semble pas sain de rester à 100% dépendants de la distribution intermédiée (« B2B2C ») et important d'avoir une capacité de collecte « en propre ». Cela se travaille, il faut le faire de manière intelligente, mais il existe plusieurs exemples où la distribution « B2B2C » et « B2C » cohabitent très bien.

Cela nous semble d'autant plus important que nous assistons en parallèle à l'éclosion de nombreuses plateformes "B2C" proposant de l'immobilier dit "fractionné". Leur intérêt par rapport aux SCPI ne nous paraît pas forcément évident, mais voilà encore un sujet qui va entretenir notre "parano".

Mars 2024

A propos d'Epsicap REIM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP202165 du 01/09/2021. SAS au capital de 500 000 €uros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 955 686. Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux | Tél : 05 64 31 24 80 | Email : contact@epsicap.fr



CONTACT

EPSICAP REIM

10 rue des Trois-Conils
33000 Bordeaux
contact@epsicap.fr
05 64 31 24 80



epsicap.fr



[Linkedin.com/company/epsicap](https://www.linkedin.com/company/epsicap)



[facebook.com/epsiloncapital360](https://www.facebook.com/epsiloncapital360)



[instagram.com/epsicap.reim](https://www.instagram.com/epsicap.reim)

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part d'Epsilon Capital une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document sont subjectives et représentent le point de vue de l'auteur. Elles sont susceptibles de changer à tout moment. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du marché immobilier. Ceci est une communication publicitaire. Renseignez-vous avant d'investir sur epsiloncapital.fr. Ceci est une communication publicitaire..

