

Affinités Pierre : échange avec le directeur général M. Houdeau

Publié le 23 nov. 2020 par [Jonathan Dhiver](#) - Mis à jour le 25 nov. 2020

MeilleureSCPI.com a échangé avec Jean François Houdeau, Directeur Général au sein de Groupama Gan REIM. Un échange pour revenir sur les difficultés et les investissements de la SCPI Affinités Pierre au cours de l'année 2020.

SCPI AFFINITÉS PIERRE : UN RENDEMENT OBJECTIF PROCHE DE 4,5 % POUR 2020



RETROUVEZ CI-DESSOUS LA RETRANSCRIPTION DE L'INTERVIEW DE JEAN FRANÇOIS HOUDEAU

Bonjour à tous, nous poursuivons notre tour d'horizon des gérants des SCPI qui prennent la parole pour vous apporter toujours plus de transparence, toujours plus d'explications dans cet univers qui est si passionnant et qui résiste bien à cette tempête que nous vivons.

Nous avons la chance aujourd'hui d'échanger avec Jean François Houdeau, vous gérez la SCPI Affinités Pierre.

Alors la première question que nous nous posons, c'est comment se passent les échanges avec vos locataires ?

Il se passe anormalement bien ! Il se passe très bien, puisque nous vivons notre deuxième période de confinement. Donc nous avons au moins l'expérience de la première.

Ce que je souhaite indiquer vis-à-vis de cette première, c'est qu'elle a été douloureuse pour certains et moins douloureuse pour d'autres. Et en l'occurrence, nous faisons partie de cette deuxième catégorie.

Ce que je veux vous indiquer, c'est que nous n'avons eu aucun incident de paiement sur nos bureaux, comme sur notre logistique. Chacun de ces actifs est un actif stratégique pour chacun de ces locataires. Les seules tensions que nous avons connu, ce sont pour nos actifs de commerces, notamment le pied de l'immeuble. Et nous avons été dans une logique d'accompagnement de nos locataires par une prise en charge de globalement 50 % de la période de fermeture. Cela représente un demi de loyer, et tout ceci agrégé représente moins de 0,5 % de notre loyer annuel. Ce qui est finalement extrêmement raisonnable et qui a peu d'impact.

J'en profite pour évoquer le sujet qui se pose aujourd'hui, et je pense que mes concurrents vivent la même chose. Le vrai handicap que nous subissons aujourd'hui en termes de performance, c'est lié à l'investissement. Nous sommes sur un trend d'une dizaine de millions d'euros de collecte par mois. Donc, pendant les mois de confinement, la collecte a continué à être encaissée et l'investissement n'a pas pu se faire dans le même rythme que dans les objectifs que nous avions. Autrement dit, nous avons accumulé une trésorerie que nous sommes en train d'investir aujourd'hui, mais avec retard. Ce n'est pas un problème d'encaissement de loyer, mais c'est plus un problème de rendement attaché à des investissements que nous n'avons pas fait.

Donc quand vous avez globalement 50 millions, si je ne prends pas les cinq mois d'impact que nous avons eu, c'est exactement l'écart que nous avons aujourd'hui en termes d'investissement par rapport à notre objectif. En conséquence de quoi aujourd'hui, nous allons atterrir sur un rendement qui va être aux alentours de 4 %, à comparer à 5,25 % l'année dernière.

C'est important de rappeler que votre SCPI c'est une SCPI à capital fixe, en augmentation de capital qui a un délai de jouissance parmi les plus faibles du marché.

Qui est court même !

Qui est court. Le délai de jouissance, c'est la période qui permet aux gérants de pouvoir avoir une sorte d'amortisseur pour pouvoir investir dans un temps imparti. La norme du marché, c'est de six mois, et vous vous êtes à trois mois.

Nous avons un délai de jouissance de 3 mois, mais finalement, c'est 2 mois, c'est important de le souligner cet aspect-là des choses. Aujourd'hui nous sommes en train de réfléchir pour proposer à nos porteurs de parts, dans le cadre du conseil de surveillance et plus globalement lors de la prochaine assemblée générale, de porter peut-être ce délai à une durée un peu plus longue.

D'abord, c'est une façon de préserver les intérêts et le rendement des porteurs de parts qui nous ont fait confiance depuis maintenant près de 5 ans. Et peut-être aussi de mettre finalement ce que nous vivons en phase avec notre propre capacité, car trop d'ambitions nuit finalement. Oui, je pense que nous allons allonger ce délai de jouissance qui était un vrai facteur de comparaison et de positionnement différent par rapport à la concurrence. Mais finalement cela va jouer contre eux

Vous avez parlé des acquisitions, de ces difficultés passagères, temporaires à cause de ces deux confinements que nous avons vécus. Vous avez quand même poursuivi des acquisitions au cours de cette période pendant cette année.

Est-ce qu'il y a des choses intéressantes à nous signifier par rapport à cette année d'acquisition et j'allais dire, ce sujet qui vous passionne tant Jean-François ? Nous savons, pouvoir acheter des immeubles dans des bonnes conditions avec des bons locataires, avec des bons emplacements, c'est votre véritable technicité, force pour pouvoir bien acheter et délivrer des performances pertinentes.

En effet, nous vivons pour l'investissement, parce que c'est ce qui nous permet de satisfaire nos clients.

Je vous dirai en scoop, parce que nous n'avons pas encore communiqué. Nous attendons que nos partenaires valident la position de communiqué que nous leur avons soumise. Nous venons d'acquérir un bel immeuble en partenariat avec la Banque des Territoires sur Mantes-la-Jolie, avec 12 ans ferme d'un preneur dont je ne peux pas encore signifier le nom, puisque nous a pas encore donné son accord le wording communiqué.

C'est plus de 20 millions avec un bon rendement, construit par un groupe qui a l'habitude de travailler et qui fait très qualitatif. Donc cela c'est une bonne nouvelle. Nous l'avons signé le 30 octobre, juste avant que chacun rentre chez soi et travaille de chez nous. C'est la première bonne nouvelle.

Et la deuxième bonne nouvelle que je voulais vous annoncer, c'est qu'aujourd'hui nous sommes en exclusivité sur, si je fais la somme, près de 90 millions d'euros d'investissements. Avec parmi ces 90 millions un sujet à l'étranger. Je ne vous donnerai pas la destination, mais qui fait plus de 50 millions et qu'elle est atrophié à une ville européenne bien connue et reconnue. Nous sommes très satisfaits de cette cible. Nous sommes aussi sur un premier actif Paris intra-muros sur une belle adresse. Cela va continuer à améliorer la qualité et aussi peut-être à rééquilibrer un peu plus le portefeuille de la SCPI sur l'Île-de-France et Paris intra-muros en particulier.

Et dernier point, ces quelques emplettes en région, un petit peu de commerces avec une belle enseigne qui est présente sur le spot depuis 1980. Il n'y a guère de chance qu'elle s'en aille. Et puis un ou deux petits actifs, comme nous avons l'habitude dans des côtes et en région, sur des villes où on n'est pas encore. Donc c'est très satisfaisant de compléter maillage territorial.

Et tout ceci pour vous dire que ce qu'on vit douloureusement, parce que nous ne passons pas impunément avec un 4,5 % de rendement, cela nous frustre évidemment. Et que la période actuelle finalement, ce n'est pas si mal. Dès 2021, nous devrions être à nouveau sur des niveaux de rendement qui nous permettent d'être au niveau 2019.

“

Nous allons proposer une nouvelle augmentation de capital à nos porteurs de parts. C'est en cours de préparation, de façon à permettre d'élargir un peu plus le cercle de ces mêmes porteurs de parts, et éventuellement de permettre à ceux déjà présents de continuer à investir pour leur délivrer un rendement au même niveau que les années précédentes.

Jean François Houdeau, Directeur Général au sein de Groupama Gan REIM

Il y a de bonnes nouvelles, il y a une dynamique forte, il y a ce maillage territorial. Vous avez parlé de la Banque des Territoires, c'est important de le dire. En France, nous avons quand même beaucoup de chances avec la Banque des Territoires qui est une émanation de la Caisse des Dépôts, avec une vraie volonté de pousser cette dynamique dans les cœurs de ville de toute la France.

Est-ce qu'il y a une dernière bonne nouvelle à nous partager dans cet univers ?

La dernière bonne nouvelle, c'est que nous n'allons pas fermer la souscription de la [SCPI Affinités Pierre](#). Globalement, nous sommes quasiment à saturation de notre augmentation de capital en cours. Et donc nous allons proposer une nouvelle augmentation de capital à nos porteurs de parts. C'est en cours de préparation, de façon à permettre d'élargir un peu plus le cercle de ces mêmes porteurs de parts, et éventuellement de permettre à ceux déjà présents de continuer à investir pour leur délivrer un rendement au même niveau que les années précédentes.

Oui, ce sont des bonnes nouvelles ! Nous n'avons pas d'ambition de taille. Nous avons l'ambition de la qualité, nous avons l'ambition de la satisfaction de nos clients. Donc tout ceci est très logique et très en phase avec ce que nous avons fait dès le premier jour.

C'est une grande sérénité dans vos propos. Nous sentons que l'année 2020 va être traversée dans des bonnes conditions, et 2021 a encore des belles perspectives.

Et puis rappelons-le, c'est l'une des rares, voire des dernières SCPI qui soient accessibles en capital fixe. Nous aimons beaucoup au sein de MeilleureSCPI.com les SCPI à capital fixe pour plein de raisons.

Affinités Pierre est accessible sur [MeilleureSCPI.com](https://www.meilleurescpi.com) pour celles et ceux qui souhaitent souscrire. Vous pouvez souscrire en pleine propriété, également en démembrement, acheter en nue-propriété une SCPI cela peut être une bonne nouvelle.

Un très bon outil pour préparer sa retraite !

La nue-propriété est un excellent outil pour préparer sa retraite. Vous pouvez commencer à trois ans de nue-propriété en démembrement temporaire fixe, jusqu'à 20 ans. C'est vraiment construit à la carte !

Je vous remercie sincèrement Jean François Houdeau ! Je le rappelle, vous êtes Directeur Général au sein de la société de gestion Groupama Gan REIM. Vous gérez deux véhicules grand public, dont la SCPI Affinités Pierre.

Merci beaucoup et à très bientôt !

Merci beaucoup ! C'est toujours un grand plaisir d'échanger avec vous. À très bientôt !

Au revoir !