

Bonsoir Mesdames,
Bonsoir Mesdemoiselles,
Bonsoir Messieurs,

C'est un réel plaisir de vous retrouver sous la verrière de ce magnifique Hôtel Intercontinental pour la cérémonie des Victoires de la Pierre Papier 2016.

Le jury s'est réuni pour délibérer et le débat a été d'une haute qualité, avec des points de vue parfois différents, mais souvent complémentaires. Finalement, un consensus a été trouvé et je profite de ce moment pour remercier les autres membres du jury.

Ce n'est pas à vous que je vais parler de l'intérêt des SCPI dans le cadre d'une gestion patrimoniale. Vous en êtes, sans aucun doute, tous convaincus.

Je vais simplement vous faire part de quelques réflexions que j'ai notées en marge de nos débats :

- 1 Le marché de la Pierre Papier a 40 ans et l'ASPIM a dignement fêté cet événement le 13 octobre dernier... Pendant longtemps, la Pierre Papier s'est développée un peu à l'écart des marchés et des grands investisseurs. Aujourd'hui, la capitalisation des SCPI en font un vrai marché à part entière et ce, grâce à vous et à vos réseaux de distribution et de communication. De plus en plus d'assureurs sont investisseurs en parts de SCPI, c'est une forme explicite de reconnaissance de la qualité des sociétés de gestion et de l'efficacité du marché.

Il y a cependant un domaine qui reste « artisanal » si je peux utiliser cette expression, c'est l'organisation du marché secondaire : Ce marché secondaire est encore plus ou moins sous « format papier », avec une organisation qui a été conçue avant internet et qui ne permet toujours pas une confrontation globale sur plusieurs SCPI gérées par plusieurs sociétés de gestion.

A l'heure où la réglementation, notamment européenne, évolue avec de nouvelles directives comme la directive PRIIPs (Produits d'investissement de détail packagés) qui - comme vous le savez - s'appliquera en 2017, ne serait-il pas opportun de digitaliser ce marché secondaire ? Un projet de plateforme unique de négociation a été initié il y a quelques années sans aboutir...

Pourtant, une plateforme multiplierait le volume des négociations de façon significative et apporterait de la liquidité à ce marché dont c'est peut-être l'ultime défaut, dopant ainsi la demande de SCPI et, par conséquent, la taille du marché. Dans un contexte d'uberisation, c'est, me semble-t-il, un sujet à traiter pour éviter qu'un nouvel entrant n'en fasse son cheval de Troie... **N'est-ce pas le moment de faire avancer ce projet pour être opérationnel concomitamment à la mise en place du PRIIPS ?**

- 2 Le second point de réflexion est le suivant : lors des Assemblées Générales des chambres professionnelles, j'ai entendu des remarques de distributeurs qui, se faisant l'écho de leurs clients, s'interrogent sur les sociétés qui ont les plus grosses collectes, certaines ayant dépassé 10 % de la valeur de leurs actifs. Leur hésitation porte sur la qualité des investissements de ces SCPI. On dit souvent que, lorsque l'argent brûle les doigts, on n'investit pas toujours au mieux...

Effectivement, j'ai en tête certains Conseils de Surveillance où la question s'est posée d'arbitrer un actif acquis il y a 20 ans alors que l'argent coulait à flot. Tous autour de la table se demandaient quels avaient bien pu être les qualités de cet

immeuble et comment le comité d'investissement de l'époque avait pu prendre la décision de se porter acquéreur d'un tel actif...

Que peut répondre un distributeur qui a de telles interrogations sans faillir à son devoir de conseil ?

- 3 Le troisième point que je souhaite évoquer devant vous est le suivant :
Lors de nos débats, je me suis fait la réflexion que les deux SCPI qui ont les meilleurs TRI sur des durées longues sont deux SCPI qui ont un Conseil de Surveillance pour le moins actif, qui n'hésitent pas à challenger avec succès leur société de gestion. C'est tout à l'honneur des gérants de SCPI et des membres de ces Conseils de Surveillance que je suis surpris de ne pas voir en nombre dans cette assemblée.

Je formule donc le vœu que lors de la prochaine édition des Victoires de la Pierre Papier, l'on puisse voir, dans ce lieu majestueux, plus de membres de Conseil de Surveillance. Ces victoires n'en seront que meilleures.

- 4 Enfin, mon quatrième et dernier sujet d'interrogation est l'usage des SCPI dans la gestion patrimoniale.

Pendant de nombreuses années les détenteurs de SCPI ont conservé leurs parts jusqu'à leur décès : la durée moyenne de détention était, il n'y a pas si longtemps encore, supérieure à 30 ans. Souvent les notaires, ne connaissant pas bien les SCPI, les vendaient pour payer les droits de succession. Les choses sont en train de changer. La génération «Y» achète avec un horizon de temps bien plus court que celui de ses parents ou grands-parents et est ouverte à l'utilisation de montages tels que le démembrement de propriété. Le démembrement de propriété est effectivement de plus en plus utilisé dans une gestion patrimoniale dynamique.

Il y a de plus en plus de demande, que ce soit sur le marché primaire ou sur le marché secondaire, mais la demande ne rencontre pas toujours l'offre dans certaines SCPI de qualité.

De plus, il n'y a pas de consensus de place sur le mode opératoire du démembrement de parts de SCPI. Par exemple : le démembrement peut-il s'effectuer «ab initio» ou pas ? Certains services juridiques de sociétés de gestion répondent par l'affirmative, d'autres par la négative... Ne serait-ce pas un beau sujet de réflexion et d'action pour l'Aspim, -qui s'y était déjà penché sans aboutir- avec un rescrit fiscal à l'appui pour sécuriser ce dossier ? Qu'en pensez-vous Monsieur de Lataillade?

Merci encore aux membres du jury des discussions franches et professionnelles qui se sont tenues, et merci au journal «Gestion de Fortune» de permettre ces débats ouverts et constructifs.

Je vous remercie de votre attention.

Christophe ZELLER
Président d'Areal Group
Directeur Général de Viageo
Représentant de la Chambre Nationale des Conseils Experts en Investissement Financier
Secrétaire Général de la Chambre Nationale des Conseils Experts en Immobilier Patrimonial