



Nos propositions à l'ASPIM

Lors de la cérémonie de remise des Victoires de la Pierre-Papier, Christophe Zeller, membre du Jury, a présenté des propositions d'améliorations de la gouvernance de SCPI.

Christophe Zeller, directeur général de Viageo Conseil

Nous accueillons cette année le nouveau président de l'ASPIM, Frédéric Bôl. C'est dire tout l'intérêt de cette manifestation. C'est l'occasion pour nous, professionnels passionnés que nous sommes, de partager des expériences et de relever des points de réflexion concernant ce marché des SCPI dont la collecte nette a encore été remarquable en 2016. Dans un esprit constructif, je voudrais adresser à Frédéric Bôl deux axes de suggestions d'amélioration :

Sur les aspects de gouvernance

Si certaines sociétés de gestion ont fêté leurs 40 bougies cette année, d'autres sont de jeunes pousses susceptibles de quelques maladroresses lors des assemblées générales (AG). Pour faciliter la tâche à toutes les sociétés de gestion, serait-il possible que l'ASPIM produise un bulletin de vote pour les différentes AG qui soit le même pour toutes les sociétés et qui puisse être traité avec des outils modernes (QR code, lecteur optique...) ? Le comptage des voix lors des AG gagnerait ainsi en rapidité et cela réduirait les risques d'erreur.

Je donne pour illustrations :

1. Le cas de la convocation d'une seconde AG lorsque le quorum n'a pas été atteint lors de la première AG. J'ai encore vu récemment, lors d'une AG, un associé venu à la deuxième AG qui avait des difficultés à voter, tant pour lui-même que pour un autre associé qui lui avait donné pouvoir, au motif qu'il avait donné ses instructions de vote lors de la première AG.

J'ai également vu le cas d'un associé qui s'était déplacé et avait pu voter pour son propre compte mais s'était vu refuser de voter pour celui dont il avait reçu un pouvoir au motif qu'il n'avait pas émargé lors de la première AG.

2. Le fait que certains bulletins de vote contiennent des choix de vote totalement inutilisables et jamais utilisés depuis plus de 30 ans. Par exemple : « *si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient*



présentés en AG, je donne procuration à... »

3. Nous avons tous en mémoire la perte il y a quelques années, le jour de son AG, de 65 000 bulletins de vote d'une société de gestion dont l'absence ce soir est remarquée.



Existe-t-il une raison pour qu'un investisseur soit privé d'acheter n'importe quelle SCPI ?

Sur la distribution sélective pratiquée par certaines sociétés

Il en résulte que tout investisseur qui souhaite acheter des parts de SCPI ne bénéficie pas d'une égalité de traitement selon le distributeur dont il est client.

En effet, l'intermédiaire auquel il s'adresse ne lui conseillera pas tout l'éventail des

SCPI du marché mais seulement celles gérées par les sociétés qui ont accepté de signer avec lui un contrat de distribution.

Existe-t-il une raison objective pour qu'un investisseur soit privé d'acheter n'importe quelle part de SCPI existant sur le marché – primaire ou secondaire – simplement parce qu'une société de gestion a décidé de ne pas signer de contrat de distribution avec le CGPI dont cet investisseur est le client heureux et parfaitement satisfait par ailleurs ? Cela ne peut-il pas être reproché au CGPI par son client qui ignore cette sélection pratiquée par certaines sociétés de gestion et être en contradiction avec le devoir de conseil dû par l'intermédiaire ?

Ce sujet me semble important tant sur le plan de l'impossibilité de l'intermédiaire d'exercer convenablement son métier, que sur le plan de l'égalité de traitement des investisseurs qui est un sujet sensible, comme vous le savez, à l'AMF.

Dans ce marché toujours en forte progression, il nous semble qu'une réflexion commune, visant à améliorer la pratique sur ces deux points évoqués serait bénéfique, tant pour les investisseurs que pour les sociétés de gestion. ■