



## Etude de marché sur les SCPI

-

## 16 questions à l'attention des CGP

Septembre 2012

Exclusive Partners, société indépendante de conseil en investissement a réalisé en août-septembre 2012 une étude auprès de plus de 150 CGPI sur le marché des SCPI.

Pour la première fois, cette étude porte sur les aspects qualitatifs du marché des SCPI et non sur les volumes traités.

## Conclusion générale de l'étude

1. Pour la grande majorité des personnes interrogées, les SCPI représentent aujourd'hui un investissement plus attractif que les autres classes d'actif, y compris l'immobilier en direct et les contrats en euros d'assurance vie.
2. Les CGPI s'attendent à une augmentation du poids des SCPI dans le patrimoine de leurs clients.
3. Les SCPI en combinant rendement et sécurité répondent bien aux attentes des clients,

## Commentaires sur les résultats du sondage

Les CGPI sondés ont répondu à 16 questions traitant trois points clés du marché des SCPI :

- Premièrement, il s'agit d'avoir un aperçu global sur l'activité des personnes interrogées (types d'actifs gérés, encours...).
- La deuxième partie de cette étude fait un état des lieux du marché actuel des SCPI et met l'accent sur la perception qu'ont les CGPI de ce marché.

**Le résultat montre que le véhicule répond plutôt bien aux attentes des clients pour 81% des personnes interrogées.**

Le succès des SCPI s'explique selon eux par:

- la performance (81.4%)
- la sécurité de l'immobilier (77.5%)
- la facilité d'accès pour des montants faibles (73.9%)

L'offre actuelle apparaît donc bien adaptée (73.3%) et les performances en ligne avec les attentes (83.6%).

- Le troisième volet traite de l'évolution du marché des SCPI.

Dans les années à venir, **73,3% des CGPI s'attendent à une augmentation du poids des SCPI dans le patrimoine de leurs clients** et ce poids devrait rester stable pour 25.3%.

**Ce développement devrait porter en premier lieu sur les SCPI de rendement**, même si le rendement devrait rester stable ou diminuer pour 89.1% des CGPI.

41,5% des CGPI s'attendent à un **fort développement des SCPI de déficit foncier**.

Les SCPI Malraux devraient continuer à se développer à un rythme plus modeste.

Quant à la SCPI Scellier, on s'attend à un effondrement de ce type de placement notamment à cause de la fin programmée de ce dispositif en décembre 2012.

En termes de sous-classes d'actif, la préférence va aux :

- Commerces (90.7%)
- Investissements à l'étranger (86.5%)
- Diversifiées (86.5%)
- Bureaux (81.7%)

En ce qui concerne l'évolution du marché des SCPI, **les CGPI espèrent que ces véhicules d'investissement se développeront au sein des contrats d'assurance-vie** (71.5% des réponses) et 65,5% d'entre eux pensent qu'une amélioration de la liquidité des SCPI serait bénéfique à leur développement.

Les SCPI se sont également démarquées dans un environnement incertain (crise financière de 2007, crise de la dette souveraine...) en faisant preuve d'une bonne résistance. Les SCPI se positionnent parmi les placements optimisant le plus le couple rendement/risque.

En effet, **pour une grande majorité des CGPI, l'investissement en SCPI est aujourd'hui plus attractif que toutes les autres classes d'actif y compris l'immobilier en direct (55.2%) et surtout les contrats en euros d'assurance-vie (73.3%).**

De fait, les SCPI ont enregistré de très bons rendements en comparaison avec les autres classes d'actifs, principalement sur la période entre 2007 et 2011, période marquée par une forte instabilité. Comme le montre le tableau ci-contre, les SCPI se sont situées en 2<sup>ème</sup> position après l'or avec un rendement de 7,09%.

Or	20,66%
SCPI	7,09%
Sicav obligataires	3,25%
Livret A	2,54%
Sicav monétaires	1,98%
Inflation	1,74%
Foncières cotées	-5,99%
Actions françaises	-6,99%

**Comparatif des placements sur 5 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2011, source: IEIF**

Le mouvement semble donc bien engagé d'autant plus que les SCPI de rendement se présentent aussi comme une solution de substitution au contrat d'assurance-vie en euro.

**Pour conclure**, il ressort globalement de l'étude réalisée que dans le contexte actuel, les SCPI semblent ne pas connaître la crise car ce sont des véhicules qui:

- répondent aux attentes
- sont plus attractifs que les autres placements

Les SCPI devraient par conséquent, continuer de bénéficier de l'incertitude sur l'avenir et de l'aversion au risque constatée sur les marchés tout en profitant du statut de valeur refuge de l'immobilier.

On peut donc s'attendre à une belle fin d'année 2012 et à une hausse de la demande pour ce placement pour l'année 2013.

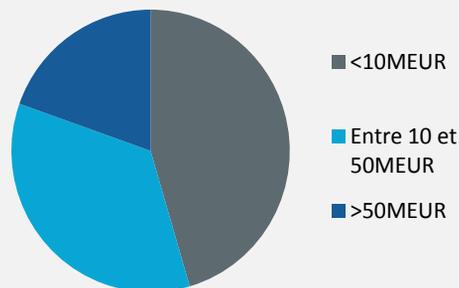
### [Résultats détaillés de l'étude](#)

## I - Informations générales sur votre activité

### 1-Les actifs globaux pour lesquels vous donnez un conseil sont

• < 10M	45,5%
• Entre 10 et 50MEUR	35,0%
• > 50MEUR	19,6%
• Confidentiel ou non renseigné	0,0%

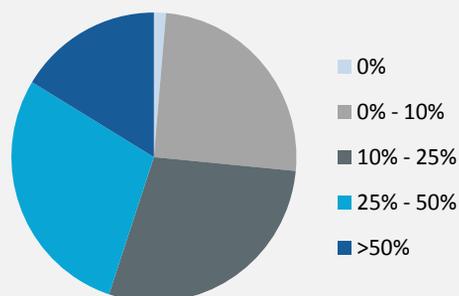
Actifs



### 2-Quel pourcentage de vos actifs conseillés est investi en placements immobiliers ?

• 0%	1,4%
• 0%-10%	25,2%
• 10%-25%	28,6%
• 25%-50%	28,6%
• >50%	16,3%

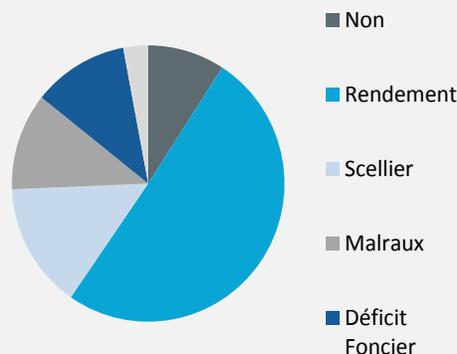
% Immobilier



### 3-Vos clients ont-ils investi dans des SCPI en 2011 ? Si oui, dans quel type de SCPI ?

• Non	14,4%
• Rendement	79,5%
• Scellier	23,2%
• Malraux	17,9%
• Déficit Foncier	17,9%
• Autre	4,6%

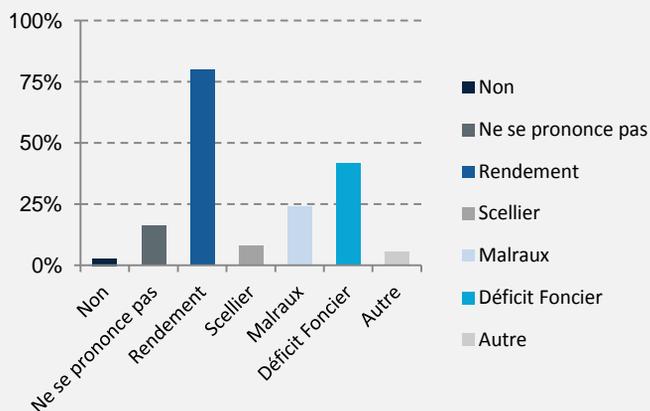
Investissements SCPI 2011



## 4-Vos clients comptent-ils investir dans des SCPI en 2012? Si oui, dans quel type de SCPI ?

• Non	2,7%
• Ne se prononce pas	16,3%
• Rendement	80,1%
• Scellier	7,9%
• Malraux	23,8%
• Déficit Foncier	41,7%
• Autre	5,3%

## Investissements SCPI 2012

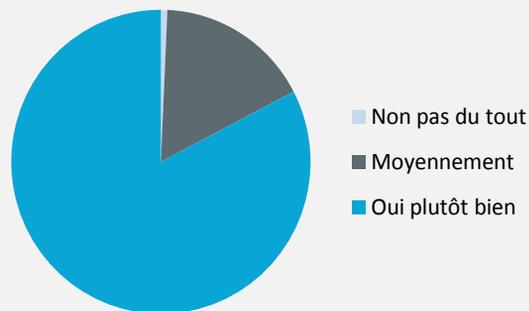


## II - Le marché actuel des SCPI

### 5-La SCPI est-elle un véhicule répondant bien aux attentes de vos clients en matière d'investissement immobilier ?

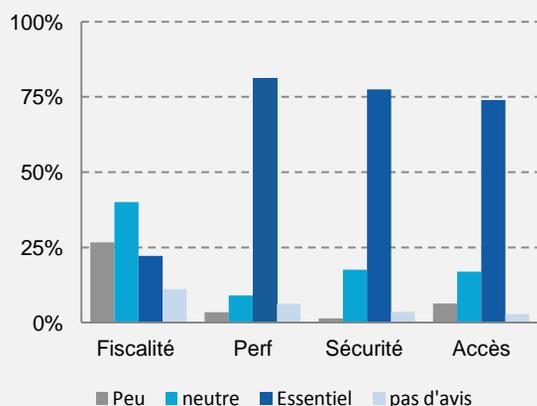
• Non pas du tout	0,7%
• Moyennement	16,3%
• Oui plutôt bien	81,0%
• Ne se prononce pas	0,0%

### Niveau de satisfaction des clients



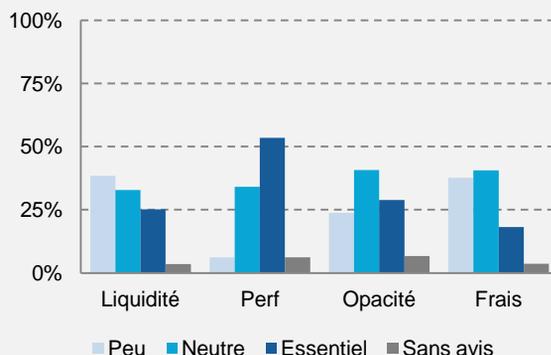
### 6-Parmi les facteurs suivants, lesquels expliquent le succès actuel des SCPI?

Facteur	Peu	Neutre	Essentiel	Sans avis
• Fiscalité (Scellier, Malraux)	26,7%	40,0%	22,2%	11,1%
• Performances et rendements passés	3,4%	9,0%	81,4%	6,2%
• Sécurité d'un placement immobilier	1,4%	17,6%	77,5%	3,5%
• Accès à l'immobilier pour de faibles montants	6,3%	16,9%	73,9%	2,8%



## 7-Parmi les facteurs suivants, lesquels, sont les plus pénalisants pour la commercialisation des SCPI ?

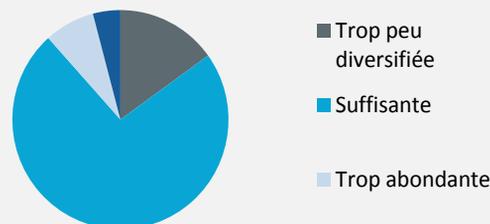
	Peu	Neutre	Essentiel	Sans avis
• Faible liquidité	38,5%	32,9%	25,2%	3,5%
• Performances et rendements passés	6,2%	34,1%	53,5%	6,2%
• Manque de transparence	23,7%	40,7%	28,9%	6,7%
• Niveau de frais	37,7%	40,6%	18,1%	3,6%



## 8-L'offre actuelle de SCPI est-elle ?

• Trop peu diversifiée	15,1%
• Suffisante	73,3%
• Trop abondante	7,5%
• Ne se prononce pas	4,1%

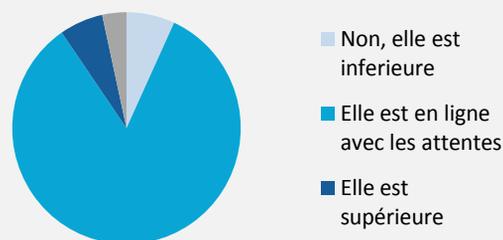
### Offre actuelle de SCPI



## 9-La performance passée des SCPI vous semble-t-elle globalement conforme aux attentes?

• Non, elle est inférieure	6,8%
• Elle est en ligne avec les attentes	83,6%
• Elle est supérieure	6,2%
• Ne se prononce pas	3,4%

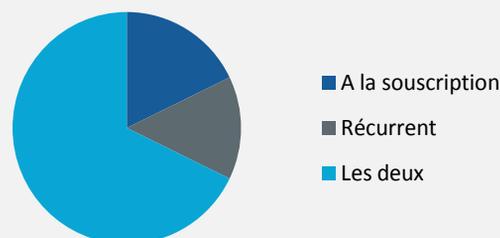
### Performance passée des SCPI



## 10-Quel mode de rémunération privilégiez-vous (à niveaux comparables) ?

• A la souscription	17,8%
• Récurrent	14,4%
• Les deux	67,8%

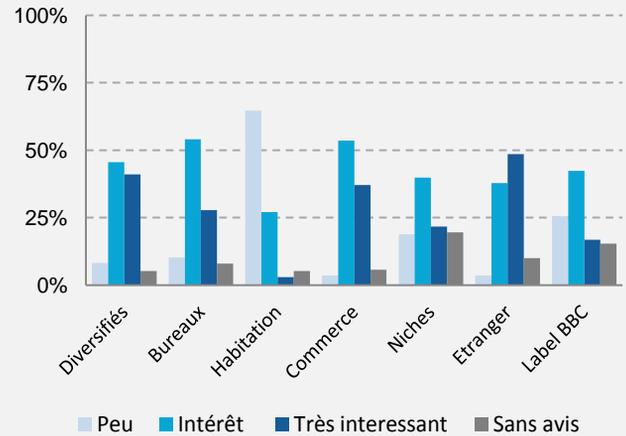
### Mode de rémunération



## II - Evolution du marché des SCPI

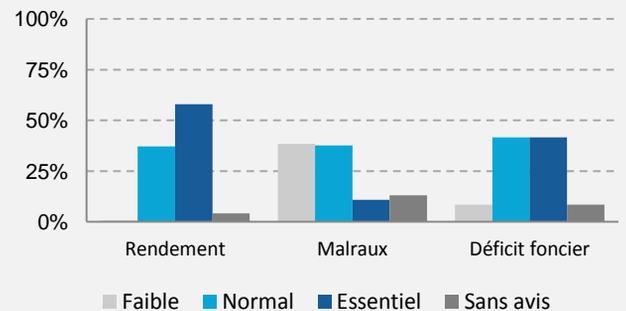
### 11-Dans les années à venir, quels types d'investissements vous semblent les plus intéressants pour une SCPI ?

	Peu	Intérêt	Très intéressant	Sans avis
• Diversifiées	8,2%	45,5%	41,0%	5,2%
• Bureaux	10,2%	54,0%	27,7%	8,0%
• Habitation	64,7%	27,1%	3,0%	5,3%
• Commerce	3,6%	53,6%	37,1%	5,7%
• Niches	18,8%	39,9%	21,7%	19,6%
• Etranger	3,6%	37,9%	48,6%	10,0%
• Label BBC	25,5%	42,3%	16,8%	15,3%



### 12-Parmi ces catégories de SCPI, lesquelles sont amenées à se développer dans les années à venir ?

	Faible	Normal	Essentiel	Sans avis
• SCPI de rendement	0,7%	37,2%	57,9%	4,1%
• SCPI Malraux	38,4%	37,7%	10,9%	13,0%
• SCPI de déficit foncier	8,5%	41,5%	41,5%	8,5%



### 13-En 2012 / 2013, le poids relatif des SCPI dans les portefeuilles de vos clients est-il amené à

• Diminuer	1,4%
• Rester stable	25,3%
• Augmenter	73,3%
• Ne se prononce pas	0,0%

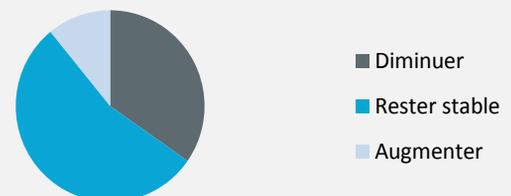
### Poids des SCPI dans les portefeuilles 2012-2013



### 14-En 2012 / 2013, la performance des SCPI de rendement devrait

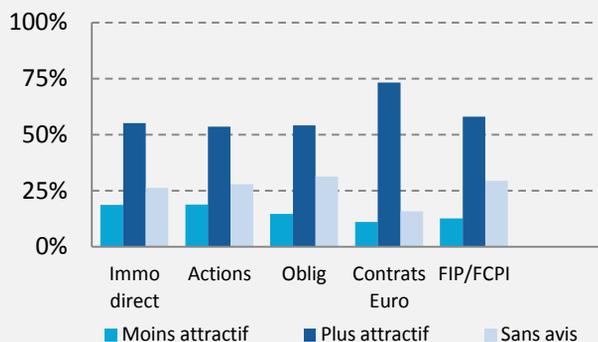
• Diminuer	34,7%
• Rester stable	54,4%
• Augmenter	10,9%
• Ne se prononce pas	0,0%

### Prévision de performance 2012-2013



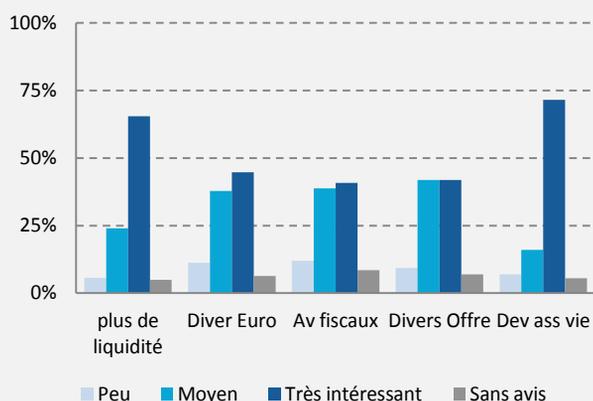
## 15-Comment positionneriez-vous l'investissement en SCPI par rapport aux investissements suivants ?

	Moins attractif	Plus attractif	Sans avis
• Immobilier en direct	18,6%	55,2%	26,2%
• Actions	18,8%	53,5%	27,8%
• Obligations	14,6%	54,2%	31,3%
• Contrats en Euros	11,0%	73,3%	15,8%
• FIP/FCPI	12,6%	58,0%	29,4%



## 16-Quelles évolutions du marché des SCPI seraient bénéfiques à son développement ?

	Peu	Moyen	Très intéressant	Sans avis
• Augmentation de la liquidité	5,6%	23,9%	65,5%	4,9%
• Diversification européenne	11,2%	37,8%	44,8%	6,3%
• Avantages fiscaux	12,0%	38,7%	40,8%	8,5%
• Diversification de l'offre	9,3%	41,9%	41,9%	7,0%
• Développement au sein de l'assurance-vie	6,9%	16,0%	71,5%	5,6%



## Présentation d'Exclusive Partners

Exclusive Partners est une société indépendante dédiée à la sélection et à la commercialisation de solutions d'investissement. Son statut est celui de Prestataire de Service d'Investissement (PSI) agréé le 27.10.2009 par l'ACP.

Son offre est destinée aux Investisseurs Institutionnels, aux entreprises, aux banques privées, aux family offices, et aux conseillers en gestion de patrimoine.

L'objectif est de répondre aux problématiques d'investissement des clients en leur proposant des solutions innovantes, performantes et adaptées à leurs contraintes (immobilier, private equity, produits structurés...).

## Notre gamme de produits immobiliers à destination des CGP

Exclusive Partners propose la gamme de **SCPI Urban Premium**, société de gestion spécialisée dans l'investissement immobilier ancien de caractère en cœur de ville. Cette gamme se distingue par la qualité de ses actifs immobiliers et de ses emplacements en centre-ville de grandes métropoles françaises.

Ces SCPI sont éligibles au dispositif Scellier intermédiaire BBC, au dispositif Malraux ou au régime du déficit foncier.

Exclusive Partners propose par ailleurs la **SCPI Corum Convictions**, SCPI de rendement opportuniste. Cette SCPI a pour stratégie d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'acquisition opportuniste suivant les cycles des différents marchés.

Le patrimoine immobilier de Corum Convictions sera diversifié aussi bien géographiquement que par la nature des actifs (bureaux, murs de commerce, locaux d'activité).

La SCPI adoptera une stratégie d'investissement ouverte en privilégiant les revenus locatifs.

**SCPI CORUM CONVICTIONS**

Visa n°12.05 en date du 23/03/2012

■ Cette SCPI a pour stratégie d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'acquisition opportuniste suivant les cycles des différents marchés.

Le patrimoine immobilier de Corum Convictions sera diversifié aussi bien géographiquement que par la nature des actifs (bureaux, murs de commerce, locaux d'activité). La SCPI adoptera une stratégie d'investissement ouverte en privilégiant les revenus locatifs.

L'objectif est de surperformer le rendement moyen des SCPI et d'offrir aux investisseurs un rendement net de 6%.



- **L'accès à un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié** à partir de 1.000 € de souscription
- **Objectif de rendement net de 6%**
- **Bénéficier d'investissements à contre cycle** du fait d'une diversification en termes d'actifs et d'une diversification géographique
- **Bénéficier de la création d'un parc d'actifs** sans avoir à subir l'histoire (actifs obsolètes, travaux lourds...)
- **Souscription** possible en démembrement de propriété

La durée de placement recommandée est de 8 ans. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni protection du capital investi et ne garantit pas le rachat des parts.



**Rechercher  
le rendement en  
utilisant les différents  
cycles et marchés  
dans le temps**



**EXEMPLE D'INVESTISSEMENT**

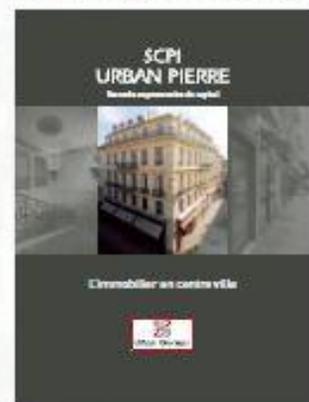
Date d'acquisition :	20/05/2012
Typologie :	Mixte Bureaux / Activités
Localisation :	Orvault-Nantes (44)
Taux de rendement AEM* :	8.15%
Jouissance des loyers :	Juin 2012
Typologie Bail :	3-6-9
Age du bâtiment :	2 ans
Nombre de lots :	4
Surface Bureaux :	346 m <sup>2</sup>
Surface Activités :	1 418 m <sup>2</sup>

\* Acte En Main (tous les frais d'acquisition sont inclus)

■ Cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles anciens d'habitation disposant en rez-de-chaussée de murs de boutique, situés dans des quartiers vivants et commerçants des centres-villes français. Ce patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs fera l'objet d'une rénovation complète par de grandes sociétés reconnues dans le domaine de la réhabilitation.

Pendant 2 ans, le souscripteur pourra déduire de ses revenus fonciers (ou à défaut de son revenu global dans la limite de 10 700 €), les dépenses de travaux des biens immobiliers qui seront détenus par la SCPI.

Investir dans la SCPI Urban Pierre permet à l'investisseur, grâce au mécanisme du déficit foncier (régime de droit commun) de bénéficier d'une économie fiscale sur les revenus fonciers pouvant atteindre 30%\* du montant de l'investissement.



- **L'accès à un patrimoine immobilier diversifié** à partir de 5 000 € de souscription
- **Une réduction d'impôts** pouvant atteindre 30%\* du montant total d'investissement
- **Un outil patrimonial efficace** permettant d'annuler jusqu'à 11 années de revenus fonciers
- Investissement non soumis au plafonnement des niches fiscales et au plafonnement global

La durée de conservation des parts est de 3 ans minimum suivant la dernière année d'imputation sur le revenu global sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. La liquidité du placement sera limitée. La durée de placement recommandée est de 16 ans. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni protection du capital.



**Une solution unique  
pour les détenteurs  
de revenus fonciers**

## EXEMPLE

Souscription de 200 parts à 500 € :	100 000 €
Quote-part cible de travaux sur le total souscrit :	54 000 €
Déficit foncier cible imputable en 2012 (45% de la quote-part totale des travaux) :	24 300 €
Montant total de l'économie fiscale cible générée en 2012 :	13 730 €
Déficit foncier cible imputable en 2013 (55% de la quote-part totale des travaux) :	29 700 €
Montant total de l'économie fiscale cible générée en 2013 :	16 780 €
Montant total de l'économie fiscale cible générée sur 2 ans :	30 510 €
<b>➤ Économie fiscale cible générée sur le total souscrit en % :</b>	<b>30%*</b>

\* pour un foyer fiscal soumis à une TMI de 41% et disposant de revenus fonciers d'un montant minimum de 29 700 €

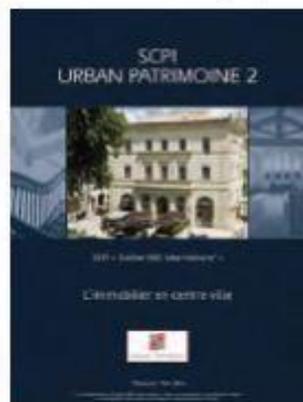
Visa n°11-37 en date du 18/10/2011

■ La SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier de valeur, situé en cœur de ville et répondant aux critères de performance énergétique du « label BBC ».

La SCPI mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.

Les investissements répondront à des critères de sélection stricts, alliant emplacement de premier choix et potentiel architectural de qualité dans des grandes métropoles régionales.

Investir dans la SCPI Urban Patrimoine 2 permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 17% étalée sur 12 ans ainsi que d'un abattement fiscal de 30% sur les loyers bruts versés par la SCPI.



- **Investissement** possible dès 5 000 €
- **17% de réduction d'impôts** étalée sur 12 ans (13% les 9 premières années et 4% les 3 années suivantes) dans la limite du plafonnement global des niches fiscales en vigueur
- **Le mariage original** du bâti ancien en cœur de ville et des nouvelles normes environnementales BBC
- **Une forte réduction d'impôts** et un abattement fiscal sur les loyers

La durée de conservation des parts est de 12 ans minimum à compter de la date de mise en location du dernier immeuble livré sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. La liquidité du placement sera limitée. La durée de placement recommandée est de 16 ans. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni protection du capital.



**EXEMPLE**

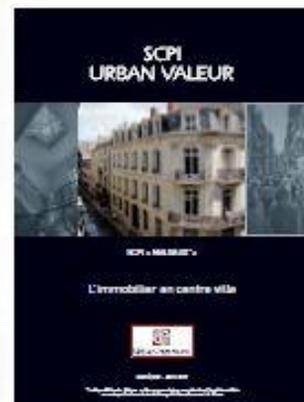
**Profiter du dispositif  
Scellier avant  
le 31 décembre 2012**

Souscription de 200 parts à 500 € :	100 000 €
Montant de la réduction d'impôts annuelle pendant 9 ans, applicable sur l'IR 2012 :	1444 €
Montant de la réduction d'impôts annuelle pendant 3 ans, applicable sur l'IR 2021 :	1333 €
Montant total de la réduction d'impôts, répartie sur 12 ans :	17 000 €
<b>&gt; Réduction d'impôts sur le total souscrit en % :</b>	<b>17 %</b>

■ Cette SCPI a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, au coeur des secteurs sauvegardés et des quartiers anciens dégradés de grandes métropoles françaises.

Les immeubles acquis feront l'objet d'une restauration complète dans le respect des règles de l'art et sous la surveillance des architectes des bâtiments de France. Les travaux interviendront sur une période d'environ 15 mois.

Le souscripteur pourra réduire ses impôts dès l'année de souscription à hauteur de 30% du montant des travaux (avec un maximum de 100 000 € de travaux) soit 18% de réduction d'impôts sur le montant total de sa souscription.



- **Possibilité de se constituer un portefeuille d'immeubles d'exception** à partir de 10 000 € de souscription
- **Une réduction d'impôts forte et immédiate** : 18% en totalité l'année de souscription
- **Jusqu'à 30 000 €** maximum de réduction d'impôts et dans la limite du plafonnement global des niches fiscales en vigueur
- **Des actifs patrimoniaux de caractère** essentiellement en secteur sauvegardé

La durée de conservation des parts est de 9 ans minimum à compter de la date de mise en location du dernier immeuble restauré sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. La liquidité du placement sera limitée. La durée de placement recommandée est de 16 ans. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni protection du capital.



## EXEMPLE

**Réduire fortement  
ses impôts l'année  
de souscription**

Souscription de 200 parts à 500 € : .....	100 000 €
Quote-part cible de travaux sur le total souscrit : .....	60 000 €
Montant total de la réduction d'impôts 2012 (30% du montant des travaux) : .....	18 000 €
<b>&gt; Réduction d'impôt cible sur le total souscrit en % :</b> .....	<b>18%</b>



## CONTACT PRESSE

**Carole SAVARY**

01 72 28 54 25

[carolesavary@exclusive-partners.com](mailto:carolesavary@exclusive-partners.com)



124 Boulevard Haussmann • 75008 Paris • France  
Tél. : +33 1 72 28 55 63 • [info@exclusive-partners.com](mailto:info@exclusive-partners.com)

[www.exclusive-partners.com](http://www.exclusive-partners.com)