



L'ACTUALITÉ DU PATRIMOINE

L'Unep lance une plateforme de SCPI pour CGP

« Focus SCPI » permet aux conseillers de construire des portefeuilles type de SCPI

Une nouvelle plateforme oui. Mais pas n'importe laquelle. L'Union nationale d'épargne et de prévoyance (Unep) dévoile en exclusivité dans L'Agefi Actifs le lancement de la plateforme « Focus SCPI ». Destinée aux conseillers en gestion de patrimoine, elle leur permet de construire des portefeuilles types. Au-delà de son catalogue, la plateforme prodiguera également des conseils aux CGP, notamment sur le meilleur mode d'acquisition en fonction des besoins de leurs clients.

L'Unep, qui se veut un « facilitateur » pour les conseillers, a également mis en place la souscription dématérialisée et surtout centralisée : ils pourront souscrire à plusieurs SCPI différentes en remplissant un seul bulletin de souscription. L'Union se chargera de la répartition entre les sociétés de gestion. A noter également que les conseillers pourront suivre



plateforme se veut sélective : seules 12 SCPI y sont référencées...pour l'instant, car l'Unep prévoit déjà de futurs ajouts.

A quelques exceptions près, Focus SCPI propose peu de mastodontes du secteur. L'Union leur préfère les SCPI plus thématiques. « Avant, les CGP achetaient davantage la notoriété de la société de gestion que sa stratégie, se souvient Patrick Le Maire. Aujourd'hui, ils veulent des convictions fortes car les clients sont plus exigeants et savent précisément ce qu'ils veulent. » Cette orientation ne séduit pas tout le monde. Oradéa, l'assureur des SCPI que l'Unep propose déjà en direct à ses partenaires, n'a pas suivi l'Union dans ce projet. C'est Prépar-Vie qui assurera les SCPI de cette nouvelle plateforme.

chacun de leurs portefeuilles en ligne et surtout agréger l'ensemble des informations sur le patrimoine immobilier de leurs clients.

Cette nouvelle plateforme trouve son origine dans les relations que l'Unep entretenait déjà avec ses partenaires. « Nous proposons déjà des conseils en allocation aux conseillers qui nous le demandaient, témoigne Patrick Le Maire, directeur du développement de l'Union. La plateforme concrétise ce service et nous fait passer à la vitesse supérieure ».

UN CATALOGUE RESSERRÉ

Focus SCPI compte sur ces services complémentaires pour séduire les CGP, mais c'est surtout sur sa sélectivité qu'elle entend miser pour se distinguer de la concurrence. « La plupart des plateformes du marché proposent beaucoup de produits et peu d'humain, tacle Patrick Le Maire. Nous voulons faire l'inverse ». Pas question donc de recenser une offre pléthorique. La

LES CGP GARDENT LA MAIN

Présentée comme un intermédiaire entre CGP et épargnants, Focus SCPI s'adresse en partie au grand public. Une partie de la plateforme hébergera du contenu pédagogique sur les SCPI. L'Unep affirme toutefois que chacun de ces internautes sera renvoyé vers un CGP. Ces derniers conservent la gestion de la relation client mais aussi celle commerciale avec les sociétés de gestion. Libres à eux de renégocier les termes des contrats avec les gérants, ils gardent la même indépendance que lors d'une souscription en direct. Les autres modalités d'investissement sont d'ailleurs identiques puisque la plateforme de l'Unep ne prélèvera aucun frais supplémentaire. A noter également que le référencement des SCPI est gratuit pour les sociétés de gestion.

GAËTAN PIERRET
+ email : gpierret@agefi.fr
@GaetanPierret

Tab. 1 LES 12 SCPI RÉFÉRENCÉES SUR FOCUS SCPI

Société de gestion	SCPI	TDVM 2020
Alderan	ActivImmo	6,05 %
Altixia	Cadence XII	6,12 %
Altixia	Altixia Commerces	6,28 %
Foncières & Territoires	Cap Foncières & Territoires	5,34 %
HSBC	Elysée Pierre	3,64 %
Norma Capital	Fair Invest	4,35 %
Perial AM	PF Hospitalité Europe	6,25 %
Sofidy	Elimmo	4,8 %
Sofidy	Immoyente	4,42 %
Sofidy	Immoyente 2	2,95 %
Sogenial	Cœur de ville	5,3 %
Sogenial	Cœur de régions	6,25 %

Sources : Focus SCPI



INTERVIEW

« Le choix de la thématique est devenu déterminant »

Patrick Le Maire, directeur du développement de l'Unep

L'AGEFI ACTIFS : Pourquoi lancer une plateforme de distribution de SCPI alors que vous en proposez déjà à vos CGP partenaires ?

PATRICK LE MAIRE :

L'Unep est une plateforme de distribution de produits d'assurance vie qui ne double pas avec Focus SCPI. On nous a toujours collé une étiquette de spécialiste de l'immobilier et nous avons toujours conseillé nos partenaires de façon spontanée sur les SCPI, aussi bien sur les produits maison que sur d'autres du marché. Nous avons donc commencé à réfléchir à l'idée d'un outil qui permettrait d'accompagner les CGP dans la constitution et le suivi de leurs portefeuilles. Un outil qui intégrerait des fonctionnalités pratiques comme un simulateur pour déterminer le meilleur mode d'acquisition et simplifierait leurs démarches administratives. Nous ne voulions pas créer une énième plateforme de distribution, aussi nous avons opté pour une gamme resserrée, proposant des produits très spécifiques. Il y a 15 ans, il existait uniquement des SCPI de bureaux et de commerces. Aujourd'hui, le monde a évolué et les épargnants souhaitent de plus en plus des SCPI thématiques comme l'ISR et la santé. Le choix de la thématique est devenu déterminant.



Pourquoi avoir ouvert la plateforme au grand public ?

Focus SCPI est destinée aux CGP, seule une partie cible le grand public. Il peut notamment y retrouver du contenu pédagogique sur les SCPI. Les épargnants peuvent également utiliser un simulateur pour avoir une idée plus précise de la rentabilité qu'ils peuvent espérer en fonction de leurs objectifs, leur horizon de placements et du montant de leur investissement. Mais je précise que l'idée n'est pas de garder ce client final. Ils seront tous réorientés vers un CGP proche de leur localisation.

Comment avez-vous décidé des thématiques retenues ?

Nous avons pensé Focus SCPI comme un portefeuille de produits qui propose aux CGP une allocation en fonction des besoins de leurs clients. Nous avons donc opté pour une approche sélective car nous voulions éviter l'empilement de SCPI. A ce jour, huit sociétés de gestion ont été sélectionnées [voir ci-contre, ndlr] selon des critères bien définis, notamment leur thématique, leurs performances, la qualité de leur parc immobilier et le report annuel. Les premières SCPI sélectionnées étaient plutôt des produits traditionnels, investis dans le bureau et le commerce. Puis, nous avons ouvert la gamme à des SCPI avec un fort ancrage régional. Nous en avons également sélectionné une dans

le domaine de l'éducation et plus particulièrement sur les crèches. Enfin, on retrouve dans notre gamme les thématiques de l'ISR et de la logistique, très en vogue en ce moment. Cette gamme sera naturellement amenée à évoluer. Par exemple, nous commençons déjà à regarder des SCPI de dimension européenne. Nous réfléchissons aussi à la thématique de la restructuration urbaine. Bien entendu, compte tenu de la conjoncture, nous en excluons d'autres, comme l'hôtellerie qui aura du sens dans deux ou trois ans seulement selon nous.

Pourquoi souscrire via Focus SCPI plutôt qu'en direct auprès d'une société de gestion ?

Focus SCPI fournit aux CGP une solution clé en main. Elle leur propose un portefeuille type de SCPI diversifiées et complémentaires les unes aux autres pour répondre aux besoins de leurs clients. Les conseillers bénéficient également d'un accompagnement humain. Notre équipe commerciale leur apporte des conseils et des informations privilégiées sur l'ensemble des produits de la gamme, en toute indépendance. Nous voulons faire gagner du temps aux CGP et leur simplifier les démarches administratives. Nous négocions directement auprès des sociétés de gestion tout en leur laissant la possibilité de reprendre la main.

PROPOS RECUEILLIS PAR
GAËTAN PIERRET
+ email : gpierrret@agefi.fr
[@GaetanPierret](https://twitter.com/GaetanPierret)