

# SCPI SOLUTION

## Des conseils experts pour un investissement sûr

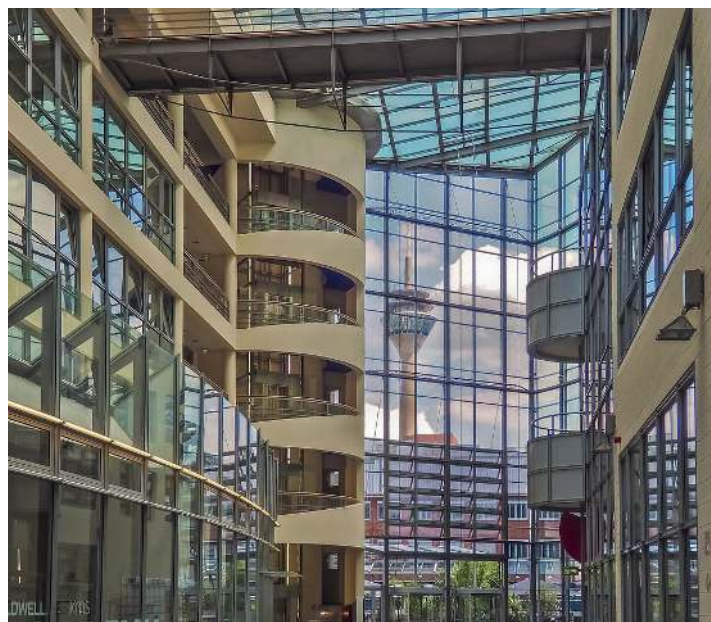
Créé en 2017, le site SCPI Solution, entièrement dédié aux SCPI, s'inscrit dans le prolongement du cabinet de gestion de patrimoine Delta Consulting International, fondé par **Franck Caldarella**, fort de trente ans d'expérience sur les marchés financiers. Entretien.



scpi-solution.com

### Quelle est la genèse de SCPI Solution ?

En tant qu'ancien trader, j'ai été conduit à rencontrer nombre de conseillers de gestion en patrimoine. J'ai alors eu le désir de créer une société qui propose des produits susceptibles de m'intéresser moi-même en tant qu'épargnant et qui fonde sa politique sur la pérennité de la relation client. J'ai donc fondé DCI Delta Consulting International en 2003 et le site SCPI Solution est né bien plus récemment, en 2017, pour répondre à la demande de nos clients et aux nombreuses sollicitations que nous recevions concernant les SCPI en particulier.



### Qu'est-ce qui concentre votre activité ?

Notre cœur de métier est la distribution de SCPI ainsi que le conseil, l'accompagnement de nos clients dans leur recherche d'investissements.

Nous proposons les SCPI de différentes manières : au comptant, à crédit, en démembrement, via notre contrat d'assurance vie ou notre PER, en détention directe ou via une SCI. Concernant l'épargne, nous avons des contrats d'assurance vie, des contrats de capitalisation, du PER, des PEA et des comptes titres avec des mandats de conseil. Nous proposons également un peu d'optimisation fiscale (via l'article 199c de la Lodeom), des solutions de trésorerie d'entreprise, ainsi que de la trésorerie pour les particuliers, avec un minimum d'investissement de 250 000 euros, pour une garantie hypothécaire de premier rang et une rentabilité de 7% par an sur une durée de cinq ans.

### Comment se caractérise votre clientèle ?

Sur SCPI Solution, nous travaillons beaucoup avec les expatriés, qui ont du mal à faire financer leurs SCPI. Nous avons des propositions à des taux bien plus intéressants que ceux des banques, ainsi que des délégations d'assurance et un choix sur toutes les SCPI possibles et imaginables. Nous sommes également très bien placés sur le financement des SCPI via une SCI et disposons d'un contrat d'assurance vie extrêmement performant qui comprend beaucoup de SCPI avec des droits d'entrée de 0%.

Si notre clientèle s'étend de l'étudiant au retraité et couvre presque l'ensemble des professions, nous comptons une majorité de cadres supérieurs entre 40 et 60 ans. Lorsque les épargnants sont en âge de préparer leur retraite, ils privilégient la sécurité au rendement et ce sont les SCPI qui assurent le meilleur couple rendement/risque. Pour accompagner au mieux nos clients, nous revendiquons une gestion de bon père de famille, avec une optimisation sur le long terme. Depuis 2003, nous n'avons jamais connu de litige et nous n'avons perdu aucun client.

### Les chiffres clés de la société

Création de la société : 2003

Création du site SCPI : 2017

Nombre de collaborateurs : 6

Nombre de collaborateurs dédiés au site : 2

Montant des encours sous mandat de conseil : 40 millions

Nombre de clients total : un peu plus de 400

### Qu'est-ce qui rend votre gestion si personnelle ?

Nous sommes particulièrement réactifs et disponibles. Les épargnants peuvent nous joindre du lundi au samedi, de 8h à 22h, avec l'assurance de trouver un interlocuteur et, en cas d'urgence, les conseillers restent joignables le dimanche.

Chacun de nos clients a un interlocuteur particulier, qui suit le dossier de bout en bout. De plus, comme il y a très peu de turnover chez nous, la relation entre le client et son conseiller peut s'établir sur des années. Ce suivi favorise l'efficacité.

Nous sommes en outre capables de proposer des solutions très rapidement. Pour les financements, par exemple, nous donnons des réponses de principe sous quarante-huit heures. Nous pouvons faire des offres de prêts via nos partenaires bancaires et courtiers en moins d'un mois.

### Le financement des SCPI

Nombre de dossiers financés annuellement : 80

Montant de souscription moyenne à crédit : 200 000 euros

Taux moyen sur 15 ans : 1,5 hors assurance

Taux moyen sur 20 ans : 1,8 hors assurance

Taux d'assurance emprunteur moyen en DC/PTIA : 0,10%

Taux d'assurance moyen global : 0,15%

### Quel regard portez-vous sur ce début d'année et sur vos perspectives ?

Le premier semestre 2020 s'est avéré excellent avec une forte collecte en SCPI et en assurance vie. Les performances de notre contrat d'assurance vie pour nos clients au 1er semestre approche les 9%, à comparer à la performance négative des marchés financiers européens qui sur la même période sont à environ -15%.

Nous n'avons pas été impactés par le coronavirus dans notre activité, le télétravail étant déjà fortement présent dans notre société depuis des années. La crise a même été salutaire pour nous et les épargnants. Puisqu'elle a fait prendre conscience à ces derniers de la nécessité d'épargner davantage afin de pouvoir se constituer une épargne disponible via l'assurance vie. Et une épargne procurant un revenu complémentaire via les SCPI.

Concernant le développement nous ouvrons un bureau de représentation à Hong Kong où nous avons une importante clientèle dans la finance. Et un projet d'ouverture à Dubai pour notre clientèle de nos résidents et expatriés au Moyen-Orient.



Paru Dans  
**Capital**  
Octobre 2020

