



VÉHICULE PATRIMONIAL IMMOBILIER

La Société en Commandite Simple immobilière

Structurer, financer et transmettre un patrimoine immobilier dans un cadre souple, cohérent et évolutif.

Présentation à destination des établissements bancaires

Juin 2026



QUI SOMMES-NOUS ?

Un ex-banquier au service de votre relation bancaire

Cabinet créé en 1998 – L'interprète en financements

Cadre bancaire pendant 23 ans, Directeur Administratif et Financier (PME, startup) pendant 11 ans, puis Directeur du groupe Finance Conseil sur le Grand Paris pendant 8 ans.

Société de conseil et de courtage en recherche de financement de toutes natures, à court moyen et long terme : entreprises (TPE, PME, startup), professionnels de l'immobilier, (Marchand de biens, promoteurs, lotisseurs, professions libérales, commerçants, artisans et clientèle privée des dirigeants. Accompagnement possible d'une clientèle privée.

Ligogest a su se constituer un réseau de partenaires bancaires qui apprécient la qualité des dossiers présentés. Dossiers sélectionnés en amont, avec une analyse poussée préalable à un accompagnement, se traduisant par la signature d'un mandat exclusif de recherche de financements.

Rémunération uniquement sous forme d'honoraires via des success fees.

Statut ORIAS · RC professionnelle souscrite auprès d'AIG Europe SA.



47 ans +

d'expériences diverses et de
réseaux bancaires



350 +

clients accompagnés depuis
mars 2013



160 M€ +

de financements de toutes
natures



France

Île-de-France et tout le territoire

“ Qui mieux qu'un ex-banquier pour traiter avec votre banquier ? ”



LE CONTEXTE

Investir dans l'immobilier est une décision qui se prend à tout âge...

...mais elle ne doit pas se prendre à la légère.

Après une longue veille en ingénierie patrimoniale et sur le financement de projets immobiliers, Ligogest propose un cadre éprouvé pour structurer au mieux votre investissement.

La structure juridique de détention conditionne le financement, la fiscalité, la gouvernance et la transmission du patrimoine. Son choix est donc déterminant pour l'investisseur comme pour son partenaire bancaire.





LA SOLUTION

La SCS immobilière, véhicule de financement et de détention

LA solution juridique pour financer ou refinancer vos investissements immobiliers.

La Société en Commandite Simple immobilière (SCS) est une société commerciale réunissant deux catégories d'associés aux rôles distincts.

Son intérêt ne tient pas à un effet de mode, mais à des caractéristiques propres qui la distinguent des autres véhicules immobiliers.



Une dualité au cœur du dispositif

Le traitement distinct des parts de commandités et de commanditaires offre une souplesse fiscale et patrimoniale propre à ce régime dual.



Les commandités

Associés gérants. Ils dirigent la société (acquisitions, emprunts, cessions) et engagent leur responsabilité de manière indéfinie. Qualité de commerçant.



Les commanditaires

Apporteurs de capitaux. Ils financent la société et perçoivent les résultats à hauteur de leurs apports. Responsabilité limitée à leur apport.

Pourquoi la SCS immobilière séduit les investisseurs de long terme



Stabilité fiscale

Le régime n'est pas remis en cause par l'ajout d'une activité (meublé) ou l'arrivée d'un associé.



Polyvalence

Location nue, meublée, promotion ou marchand de biens : un même cadre pour des stratégies variées.



Accès au financement

Nature commerciale : la règle des 35 % d'endettement personnel ne joue pas — effet de levier renforcé.



Responsabilité limitée

Les commanditaires associent plus facilement la famille, y compris des mineurs.



Gouvernance souple

Les commandités, dirigeants, pilotent les décisions clés : acquisitions, emprunts, cessions.



Souplesse fiscale

Régime dual : traitement distinct des parts de commandités et de commanditaires.

Source : note « Les spécificités de la SCS immobilière » — P. Chenal, expert-comptable et fiscaliste (mars 2026).



La nature commerciale, levier d'accès au crédit

La SCS est une société commerciale.

De ce fait, la règle d'endettement personnel plafonné à 35 % des revenus ne s'applique pas à l'opération portée par la structure.

L'analyse du financement repose sur l'économie du projet — loyers nets, valeur de l'actif, capacité de remboursement de la société — plutôt que sur le seul taux d'endettement des personnes physiques.

Cette caractéristique se révèle déterminante dans les opérations où l'effet de levier du crédit joue un rôle important.



La règle des

35 %

d'endettement personnel
ne joue pas

L'effet de levier du crédit au service du projet immobilier.



Deux catégories d'associés, des rôles complémentaires

Commandités

- Associés gérants et dirigeants
- Responsabilité indéfinie et solidaire
- Détiennent une fraction minoritaire du capital
- Rémunérés notamment par les plus-values de cession (fruit de leur gestion)
- Qualité de commerçant (régime TNS)

Commanditaires

- Apporteurs de capitaux, hors gestion
- Responsabilité limitée à l'apport
- Détiennent la quasi-totalité du capital
- Se remboursent en priorité sur les loyers nets de charges
- Simples associés (ni TNS, ni salariés)



Répartition du capital : capital social modeste. Les commanditaires en détiennent la quasi-totalité car ils ont pour mission légale de financer la SCS et de se rembourser sur les recettes les plus immédiates — les loyers.



Articuler la SCS avec l'entreprise du dirigeant

Pour les entrepreneurs, la SCS immobilière peut être reliée à la société opérationnelle via une holding, afin d'inscrire l'investissement immobilier dans une vision patrimoniale plus large.





Détenir, faire fructifier et transmettre



Conserver sur le long terme

Loger les actifs dans la société dans une perspective de détention durable et cohérente.



Préparer la transmission

Transmettre progressivement les droits de commanditaires aux enfants ou aux proches.



Générer des revenus complémentaires

Le commandité peut percevoir une partie des résultats sans remettre en cause l'organisation.



Dégager des liquidités

En cas de besoin, la cession d'actifs fait revenir au commandité les plus-values, fruit de sa gestion.



Quand la SCS immobilière est particulièrement conseillée



Acquisition d'un bien locatif

- Appartements nus ou meublés
- Murs commerciaux ou professionnels non équipés
- Outil de détention souple, compatible avec des actifs de natures variées



Rachat d'une structure existante

- Reprise d'une SCI détenant déjà un bien locatif
- Logique de restructuration patrimoniale
- Insertion dans une stratégie de long terme

Deux grandes hypothèses dans lesquelles le véhicule exprime pleinement sa souplesse.



Les paramètres d'une opération type sur 15 ans



PRIX D'ACHAT

945 000 €

hors frais d'opération (113 429 €)



EMPRUNT SOUSCRIT

827 000 €

sur 15 ans · taux 3,80 %



APPORT CLIENT

230 429 €

capital social de 1 000 €



LOYERS ANNUELS

97 500 €

frais de gestion estimés à 5 %



REVENTE À 15 ANS

1 086 750 €

valeur estimée du bien



COMPARAISON

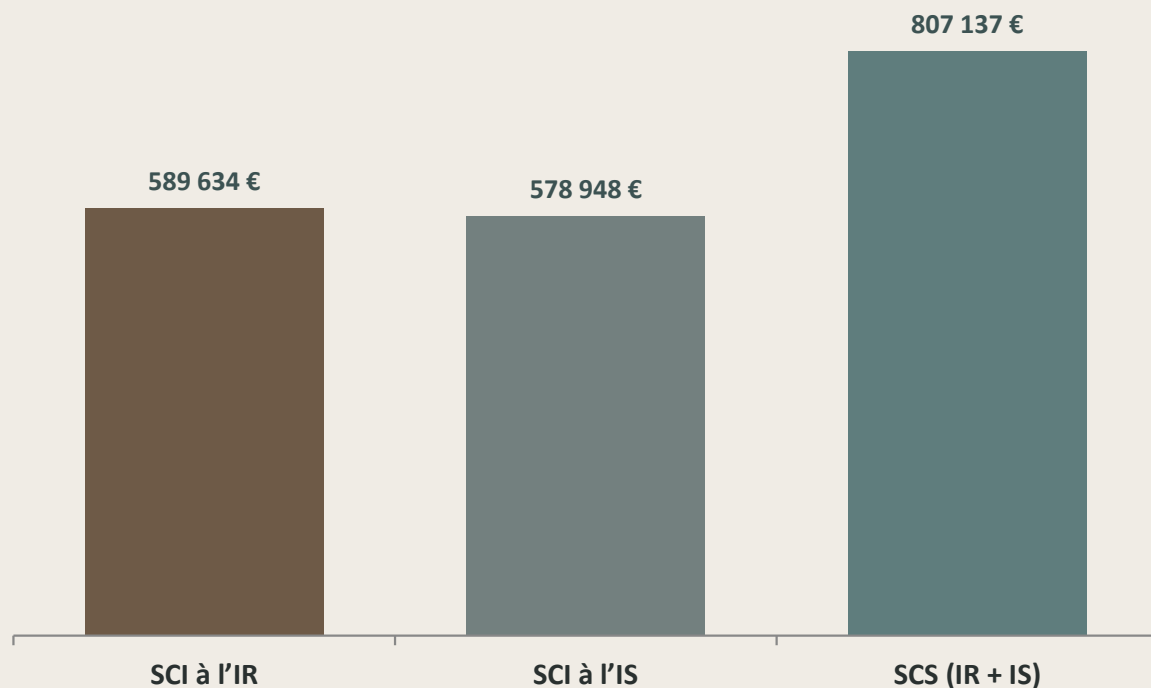
SCS vs SCI

à l'IR et à l'IS, même investissement

Hypothèses : durée d'opération 15 ans · taux marginal IR 41 % + prélèvements sociaux 17,2 %. Source : simulation Ligogest « rendement optimisé à 15 ans ».



Cash net perçu à 15 ans : un avantage net pour la SCS



Cash net total perçu après revente et liquidation : 807 137 € en SCS, contre 589 634 € (SCI IR) et 578 948 € (SCI IS).

Gain supplémentaire avec la SCS

+ 36,89 %

vs SCI à l'IR · soit + 217 503 €

+ 39,41 %

vs SCI à l'IS · soit + 228 189 €



Des points de vigilance maîtrisables

Les objections fréquentes ne disqualifient pas le véhicule : elles appellent une mise en œuvre rigoureuse et documentée.



Abus de droit

Liberté statutaire de répartition (hors clause léonine). Sans artificialité, le risque de remise en cause reste limité.



Responsabilité indéfinie

Contrepartie économique réelle du commandité ; le risque décroît avec l'amortissement de la dette.



Stabilité fiscale

Aucun montage ne garantit l'intangibilité des règles sur 20-30 ans — observation valable pour tous les schémas.



Cohérence du montage

La complexité n'est pas un défaut dès lors que la gouvernance est lisible et la répartition justifiée.



Un suivi sérieux, garant de la sécurité du dispositif



Diligences comptables & juridiques

- **Deux liasses fiscales annuelles**
une au titre des commandités, une au titre des commanditaires.
- **Assemblées annuelles d'approbation**
validation des comptes et répartition formalisée des résultats.
- **Imprimé 2048 en cas de vente**
établi par le notaire, en concordance avec la répartition statutaire de la plus-value.



Régime social des associés

- **Commandités**
qualité de commerçant (TNS). En activité purement locative : cotisations minimales seulement, sans cotisations TNS sur ces revenus (revenus fonciers ou LMNP selon le cas).
- **Commanditaires**
simples apporteurs de capitaux : ni travailleurs indépendants, ni salariés du seul fait de leur qualité d'associés.



La SCS immobilière en synthèse



Fonction du véhicule

Constituer, détenir et organiser un patrimoine immobilier de long terme.



Points forts

Stabilité, polyvalence, souplesse de gouvernance et articulation possible avec une holding.



Point de vigilance

Qualité des statuts, cohérence de la répartition des résultats et suivi annuel rigoureux.



Bon usage

Investissement locatif de long terme, détention familiale, préparation de la transmission.

Le réseau d'experts Ligogest

Au-delà du financement, Ligogest mobilise un cercle de compétences complémentaires pour optimiser l'intégralité du projet.



Expertise bancaire

Lionel Goasdoué — Ligogest



Ingénierie patrimoniale

Philippe Chenal — People Associates



Gestion d'actifs

Pascal Blamoutier — Action Patrimoine Conseil



Avocat d'affaires

Ils sont nombreux, c'est le réseau du dirigeant



Notaire personnel et professionnel

Me S. Guenfoud Schneider — Versailles



Courtage en assurances

Différents partenaires issus du réseau du dirigeant



Nos experts sont à votre écoute

Une visioconférence gratuite de 30 minutes pour établir une simulation personnalisée de votre projet.



07 88 46 60 20



contact@ligogest.com



9 rue Étienne Malassis, 28500 Écluzelles

*Analyser & Conseiller
pour un financement
optimisé*