

Nathalie AVRIL

La SCPI Pierre 48 s'oriente vers des acquisitions en nue-propriété

- Avec la hausse des prix immobiliers et le produit de quelques cessions, le prix de la part de SCPI Pierre 48 devrait s'apprécier d'au moins 8% cette année
- L'offre de logements aux loyers plafonnés par la loi de 1948 étant en voie de raréfaction, Pierre 48 mise sur des investissements dans des biens en nue-propriété

« Créée en 1996, la SCPI Pierre 48, une SCPI de plus-value (1) axée sur l'acquisition d'appartements soumis par la loi de 1948 au plafonnement des loyers, poursuit sa croissance auprès des investisseurs. Elle n'a jamais collecté autant de capitaux qu'en ce moment, avec probablement 18 millions d'euros cette année, contre 15,5 millions d'euros nets en 2003. Un succès d'autant plus remarquable qu'il n'est pas dû aux contrats d'assurance vie (...). Malgré le référencement dans cinq contrats contre deux en 2002, « la part de l'assurance vie dans la collecte brute de Pierre 48 représente 15,5% en 2003, contre 26% en 2002 », souligne Alain Perrollaz, PDG de la société de gestion Sopargem. Le fondement de cette réussite se trouve plus dans la réforme des plus-values immobilières qui taxe le cédant de parts au taux forfaitaire de 26,3%, une réforme favorable aux associés imposés à un taux supérieur.

Croissance des montants investis. En parallèle, les montants investis augmentent. Huit millions d'euros sont investis au cours du premier semestre 2004 dans des adresses recherchées, comme la rue de Berri près des Champs-Élysées, ou encore Neuilly-sur-Seine. La SCPI profite pleinement de la vague de vente à la découpe d'immeubles détenus par des investisseurs institutionnels. Malgré des niveaux de prix élevés à Paris et la baisse des décotes des biens occupés, Alain Perrollaz reste ferme sur les conditions d'investissement : « En ce qui concerne les biens soumis à la loi de 1948, la SCPI achète avec une décote comprise entre 35% et 45% par rapport au prix du bien libre. »

L'acquisition d'immeubles en nue-propriété. Conscients de l'étroitesse du marché des logements en loi de 1948 et de sa disparition à terme, les dirigeants de la SCPI s'orientent depuis 2002 vers des opérations en démembrement. « Dans ce genre d'opérations, le bien est mis en vente en toute propriété, explique le président. Pierre 48 achète la nue-propriété du bien. Nous proposons l'usufruit à des sociétés spécialisées, souvent filiales de compagnies d'assurances qui ont besoin de revenus, ou à la foncière de notre groupe, Paref. » Dans ce cas, la SCPI achète des biens avec une décote par rapport au prix du bien détenu en pleine propriété. Mais elle n'enregistre aucun loyer. Autre particularité de cette démarche, ces investissements portent sur des immeubles, et donc sur des montants plus élevés que pour des lots isolés. « L'organisation du démembrement nécessite d'apporter une taille suffisante d'intéresser un usufruitier institutionnel. » Actuellement, la SCPI est en passe de finaliser une opération de 40 appartements pour 8 millions d'euros, avec une décote de 50% par rapport au prix du bien libre.

Le programme de cessions retardé. (...) « Il est préférable de détenir les biens au moins pendant neuf années pour mieux profiter des nouveaux abattements de la fiscalité des plus-values immobilières », déclare Alain Perrollaz. Par conséquent, les ventes sont repoussées à l'année 2007.

La revalorisation de la part. Ce report est aussi la preuve de la confiance des dirigeants envers le marché des logements parisiens, « même si le marché devrait marquer prochainement une stabilisation », ajoute le PDG. Cette confiance transparait sur la revalorisation prévue du prix de la part. En début d'année, la direction a annoncé une augmentation mensuelle de la part de 3 euros. En y ajoutant une distribution de plus-value de 4 euros et la revalorisation intermédiaire de 10 euros en date du 15 juillet dernier, la part gagnera 50 euros au cours de l'année 2004. Au total, elle va augmenter d'au moins 8,7% en un an.

La SCPI Pierre 48 en bref

- **Prix de souscription de la part** : 603 euros
- **Déficit foncier par part** : 9,25 euros en 2003 - **Valeur de reconstitution** d'une part : 603 euros (+15,3% /2002)
- **Collecte nette de capitaux** : 15,5 millions d'euros en 2003
- **Patrimoine** de Pierre 48 : 500 lots d'habitation exclusivement situés à Paris et sa proche banlieue, dont 55% en loi 1948, 30% en loyer libre de 1989 (incluant ceux avec droit au maintien dans les lieux), 13% en démembrement et 2% en viager. Au total, le patrimoine représente 22.000 m². »

(1) Une SCPI de plus-value ne procure aucun revenu à ses associés qui sont soumis à l'impôt sur les plus-values lors de la cession des parts.