



N° 117 - Du 4 au 10 juillet 2003

Nathalie AVRIL

## Pierre 48 table sur des plus-values

**Investie uniquement dans des logements aux prix fortement décotés, Pierre 48 bénéficie d'un réservoir de plus-values la protégeant d'un retournement du marché immobilier**

"Basé sur le concept de revalorisation des biens, la SCPI Pierre 48 fait figure d'exception dans le secteur. En effet, au contraire des autres SCPI classiques, Pierre 48 ne distribue aucun revenu. Générant un déficit, elle permet même à ses associés de déduire de leurs revenus fonciers "entre 1,5% et 2,5% du prix de souscription de la part", souligne Alain Perrollaz, PDG de Sopargem, la société de gestion. En 2002, les associés ont ainsi pu déduire 8,50 euros par part (acquise au début de l'année 2002). Finalement, les associés sont soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières lors de la cession de leurs parts.

### Des investissements en logements décotés

Autre particularité, Pierre 48 investit exclusivement dans des logements dont le prix d'achat est fortement décoté par rapport au prix de marché. La décote s'explique par un régime spécial de location : soit la loi de 1948, soit la location à des personnes de plus de 70 ans ayant droit au maintien dans les lieux. Sur les 19.100 m<sup>2</sup> gérés, 55% sont loués en loi de 1948, le solde l'étant en loi de 1989 et en viager (à hauteur de 5%). Le prix de souscription de la part est passé de 243 euros en 1996 à 540 euros aujourd'hui, à la fois grâce à ce concept original, mais aussi grâce à l'évolution du marché immobilier. Conséquence directe, la collecte brute a progressé en 2002, à 13 millions d'euros, contre 5,8 millions d'euros en 2001. Une collecte qui a permis à la SCPI de poursuivre ses acquisitions. Avec 6,9 millions d'euros investis en 2002 (contre 4,8 millions d'euros en 2001), Pierre 48 n'a jamais autant acheté que l'année dernière. Et, pour la première fois, la SCPI a réalisé deux opérations en démembrement, "avec une décote de l'ordre de 55% par rapport à la valeur vénale des biens".

### Les chiffres clés de Pierre 48

- Prix de souscription d'une part : 540 euros (10 parts minimum)
- Distribution de revenus : 0 euro en 2002
- Déficit en 2002 : 8,50 euros par part
- Valeur de reconstitution d'une part : 523 eur os

### Patrimoine global :

- Uniquement des logements (92% situés à Paris)
- 435 lots (19.100 m<sup>2</sup>)

**Une performance à venir moins élevée que par le passé.** Les cessions de biens ont commencé au début de l'année 2003. Acheté en 1997, un lot situé à Vincennes a été vendu avec "une plus-value de 100%". Ce n'est que le début d'une logique poursuivie par les gestionnaires, qui consiste à vendre les logements dès leur libération. Il s'agit d'ailleurs là d'une protection intéressante pour la performance de Pierre 48.

### "Sur un marché immobilier stabilisé, on table sur une revalorisation de la part oscillant entre 6% et 8% par an"

En effet, le prix moyen du m<sup>2</sup> des appartements anciens à Paris a fortement progressé, passant de 2.250 euros en 1997 à 3.530 euros fin 2002. Qu'advient-il de la part Pierre 48 en cas de baisse des prix de l'immobilier ? "Tout d'abord, pour les deux prochaines années, on croit plus à une stabilisation des prix qu'à une baisse, précise Alain Perrollaz. Ensuite, Pierre 48 bénéficie d'un réservoir de plus-values. Une vingtaine de lots se libèrent chaque année, permettant une reprise de la décote. Ainsi, sur un marché immobilier stabilisé, on table sur une revalorisation de la part oscillant entre 6% et 8% par an. Une progression de 13% par an, enregistrée depuis 1996, est peu probable."