



Structure

La foncière Paref entre en Bourse

La foncière Paref, maison mère de la société de gestion de Scpi Sopargem, s'est introduite en Bourse sur l'Eurolist d'Euronext Paris.

DE LA FONCIÈRE Paref, le grand public connaît surtout Sopargem, société de gestion de Scpi fondée en 1991 par Hubert Lévy-Lambert. Et plus particulièrement Pierre 48, Scpi investissant dans des appartements loués en loi de 1948 et dans des immeubles en nue-propriété. Cette Scpi de plus-value, dite à coupon zéro parce qu'elle ne distribue pas de revenus, permet à ses associés de défiscaliser leurs revenus fonciers grâce à l'imputation de leurs intérêts d'emprunt et des coûts des travaux réalisés par la société de gestion. Certains connaissent aussi ses deux autres Scpi, Novapierre, spécialisée en murs de magasins, et Interpierre, spécialisée dans les bureaux.

Une foncière, avec une société de gestion de Scpi pour squelette

Pourtant, créée en 1997, et devenue la maison mère de Sopargem en 2002, la foncière Paref est loin de se limiter à son activité de gestion de Scpi, bien que celle-ci représente 53 % du portefeuille d'actifs gérés par

le groupe (de l'ordre de 300 millions d'euros). D'abord parce que, outre ces trois Scpi, Sopargem, qui n'est pas seulement une société de gestion de Scpi, mais plus largement une société de gestion pour compte de tiers, gère également les portefeuilles immobiliers du fonds de pension américain, Westbrook Partners, et du promoteur irlandais, Shelbourne (33 % du portefeuille d'actifs gérés). Et ensuite, parce que, comme toute foncière, Paref réalise aussi des investissements en son nom propre (14 % du portefeuille d'actifs gérés) dans l'immobilier commercial, le secteur résidentiel et l'immobilier de bureaux. Enfin, parce qu'elle comprend une petite activité de marchand de biens, « relativement modeste actuellement, du fait d'une réglementation de plus en plus stricte, en particulier pour les ventes à la découpe », explique Hubert Lévy-Lambert. Bref, une foncière avec une société de gestion de Scpi pour squelette, telle serait en résumé la structure du groupe Paref.

Son introduction en bourse, inter-

venue le 5 décembre 2005 sur l'Eurolist d'Euronext Paris, à un cours de 71,50 euros par action, devrait permettre à la foncière, stricto sensu, de prendre de l'ampleur. D'une part, parce qu'à cette occasion, elle a pu lever 25 millions d'euros, ce qui lui permet de disposer aujourd'hui d'une capacité d'investissement de 90 millions d'euros. Et d'autre part, parce que l'introduction lui donne accès au statut de société d'investissements immobiliers cotée (Siic), qui accorde aux foncières une exonération d'impôt en contrepartie du paiement d'une exit-tax de 16,5 % et d'une obligation de redistribution de 85 % du résultat net et de 50 % des plus-values. Une façon de bénéficier de la mutation en cours du marché de l'immobilier français, autour de la création des statuts de Siic et d'Opci. ■



HUBERT LÉVY-LAMBERT, fondateur de Paref et Sopargem.

C.L.