

Le Monde

Le Monde (31 mars – 1^{er} avril 2002)

Isabelle Rey-Lefebvre

« Les stratégies originales peuvent payer »

« Parmi les 179 sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) que compte le marché, certaines ont adopté des politiques d'investissement originales, avec parfois d'excellents résultats. (...) »

Appartements sous-cotés

« Hubert Lévy-Lambert, qui a fondé la société de gestion Sopargem, a créé Pierre 48, une SCPI qui achète des appartements sous-cotés, car loués en loi de 1948. Ces biens prennent de la valeur au fur et à mesure de la libération des locaux et de leur réhabilitation. La stratégie est payante, le prix de la part étant constamment réévalué de 2,5 euros par mois, passant de 243 euros fin 1996 à 505 euros aujourd'hui, soit 107 % d'augmentation en cinq ans. Pierre 48 ne distribue pas de revenu et génère même un déficit foncier de 2,5 % à 3 % du prix de la part, que les souscripteurs peuvent déduire de leur revenu imposable. La difficulté, pour cette SCPI, est de trouver de nouveaux logements : « Le gisement de la loi de 1948 est loin d'être épuisé, assure Laurent Chapalain, de Sopargem, mais nous diversifions nos investissements en achetant aussi des viagers ou la nue-propriété de certains immeubles et commerces, dont l'usufruit est acquis par la société foncière de notre groupe, Peref. L'essentiel est d'acheter avec une décote de 50 %. » Pierre 48 s'adresse aux contribuables fortement imposés qui cherchent à se constituer un patrimoine. »