

INTERVIEW



Le spécialiste de l'investissement immobilier et de la gestion pour compte de tiers a fait une entrée réussie sur le marché l'an passé. Il dresse un instantané de son secteur d'activité.

"les marchés immobiliers devraient rester bien orientés"

ALAIN PERROLLAZ
MEMBRE DU DIRECTOIRE DE PAREF

CHART'S : Dans quels domaines d'activité intervient Paref ?

Alain Perrollaz : Notre foncière a quatre domaines d'activité. Le premier, c'est l'investissement commercial. La foncière a un patrimoine de bureaux principalement situés en région parisienne, dont trois immeubles à Paris : un immeuble de bureaux près de la Place Vendôme, un hôtel près de l'Opéra et un immeuble à usage commercial et de bureaux près du forum des Halles. A cela s'ajoutent cinq immeubles de bureaux et locaux d'activité situés en périphérie. Notre deuxième activité est l'investissement résidentiel, principalement au travers d'usufruits. Nous achetons l'usufruit de biens d'habitation pour une durée temporaire. Troisième activité : celle de marchand de biens ; nous achetons des biens en bloc pour les revendre au détail. Il s'agit principalement, à ce jour, de biens d'habitation. Ces opérations sont faites souvent en synergie avec nos autres activités, notamment à chaque fois que nous achetons des portefeuilles globaux dans lesquels se trouve un actif qui n'a pas d'intérêt immédiat, soit pour nos structures de gestion collective, soit pour nos propres investissements.

Enfin, la quatrième activité est la gestion pour compte de tiers, au travers de notre filiale Sopargem, une société de gestion agréée par l'AMF pour la gestion de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier). Ainsi, nous gérons trois SCPI. La première, "Pierre 48", investit dans des appartements occupés. C'est une SCPI originale à coupon zéro, une SCPI de plus-values. La SCPI achète avec des décotes et lorsque le bien se libère, dégage une belle plus-value. Les biens sont achetés soit en loi de 48, soit dans des régimes assimilés. Nous achetons également des biens conventionnés ou des nues-propriétés. "Pierre 48" a progressé de 12.5 % par an en moyenne depuis sa création et capitalise environ 140 millions d'euros aujourd'hui. Notre deuxième SCPI est Novapierre qui est une SCPI de murs de magasins. Elle capitalise 27 millions d'euros. C'est une SCPI de rendement qui investit dans des boutiques situées en pied d'immeuble. Les acquisitions sont faites souvent avec "Pierre 48", cette dernière achetant la partie habitation. Les rendements distribués sont de l'ordre de 6% et la revalorisation de la part d'environ 3% depuis quelques années, soit une performance globale de 9 %.

Enfin, Interpierre est une SCPI internationale, qui investit aujourd'hui dans les bureaux et que nous venons de relancer.

Par ailleurs, Sopargem gère des fonds pour le compte d'investisseurs étrangers. Elle gère à ce titre environ 90 millions d'euros, notamment pour des fonds américains et irlandais.

CHART'S : Au total, que représente votre ensemble en termes de capitalisation et de volume géré ?

A. P. : Nous gérons près de 300 millions d'euros et Paref représente aujourd'hui une capitalisation de plus de 50 millions d'euros.

CHART'S : La répartition de votre portefeuille, entre loyers et commissions de gestion, a-t-elle vocation à évoluer, à l'avenir ?

A. P. : En 2005, les loyers ont représenté 4.6 millions d'euros, et les commissions de gestion 3.6 millions d'euros. Cette répartition entre commissions et loyers devrait évoluer avec le plan d'investissement en cours, d'un montant de 75 millions d'euros, annoncé lors de l'introduction en Bourse. Nous avons finalisé quatre

INTERVIEW

projets à Paris. Nous avons acquis le 22 décembre dernier un immeuble de bureaux au Forum des Halles, pour 11,2 millions d'euros. Nous avons signé une promesse le 30 janvier pour un immeuble situé rue de Rivoli, pour 9 millions d'euro. Et nous avons deux offres acceptées, dont les promesses devraient être signées rapidement. Donc automatiquement, les loyers sur l'année vont augmenter et le plan d'investissement de 75 millions d'euros, qui est déjà réalisé à hauteur de 36 millions, va conduire à une augmentation significative du chiffre d'affaires de loyers sur l'exercice.

Cela étant, le chiffre d'affaires "commissions", donc la gestion pour compte de tiers, a progressé significativement entre 2004 et 2005. Il s'est amélioré de 49% à périmètre comparable et devrait continuer à progresser rapidement.

CHART'S : L'un des faits marquants de l'exercice a été l'entrée en bourse de Paref. Quelles étaient vos motivations pour cette opération ?

A. P. : Nous avons deux motivations principales. La première était la croissance : nous devons lever des capitaux pour développer la société. La deuxième était d'opter pour le statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), un régime très attractif. Il l'est à double titre : d'une part la foncière ne paie pas d'impôt sur ses résultats en contrepartie d'une obligation de distribution des résultats et plus-values, et d'autre part, le vendeur de bien immobilier à une SIIC bénéficie d'une imposition réduite de sa plus-value. Grâce à ce régime, que l'on appelle généralement le "SIIC 3", c'est-à-dire l'article 210-E du Code Général des Impôts, lorsqu'une société soumise à l'IS vend un immeuble à Paref ou d'ailleurs à une de nos SCPI, elle bénéficie d'un taux réduit d'imposition sur cette plus-value (16,5 % au lieu de 33 %). C'est donc un avantage considérable.

CHART'S : Comment définiriez-vous le positionnement de Paref dans le paysage des foncières cotées, en France ?

A. P. : Paref est une foncière originale, qui a à la fois une activité d'investissement et une importante activité de gestion pour compte de tiers. Nous avons des activités complémentaires et nous jouons des synergies entre les différentes activités pour créer de la valeur. Ainsi en immobilier d'habitation, nous allons intervenir en qualité d'investisseur sur les usufruits, par exemple quand notre SCPI "Pierre 48" achète la nue-propriété. Notre activité de marchand de biens nous permet de nous positionner sur des immeubles entiers ou bien uniquement sur une partie d'un portefeuille, l'autre partie faisant l'objet d'une revente immédiate.

Nous sommes également une société à taille humaine, dont les délais de réactivité sont rapides. Nos SCPI ne négligent pas l'achat de quelques lots de copropriété, mais achètent aussi des immeubles entiers. Paref achète des biens d'environ une dizaine de millions d'euros. Lorsque nous intervenons pour le compte des investisseurs étrangers gérés par Sopargem, nous pouvons nous positionner sur des opérations qui peuvent s'élever à une centaine de millions d'euros.

CHART'S : Comment voyez-vous évoluer vos différents marchés, à l'avenir ?

A. P. : Le marché de la gestion pour compte de tiers devrait connaître un développement important avec la création des OPCV (Organismes de Placements Collectifs Immobiliers). Celle-ci s'accompagne d'un nouveau régime pour les sociétés de gestion, avec la mise en place d'une fonction dépositaire. Nous pensons que ce régime nous sera extrêmement favorable puisque nous devrions avoir, dans le domaine de la gestion immobilière, le même processus que dans la gestion de valeurs mobilières, c'est-à-dire que les sociétés indépendantes devraient

trouver une place importante dans le paysage de la gestion d'actifs, grâce à ce nouveau statut, qui apporte beaucoup de sécurité au dispositif et qui, d'une certaine manière, nous met sur un pied d'égalité avec les filiales des grands groupes bancaires, tout en gardant notre côté réactif et notre sens de la mise en œuvre.

Par ailleurs, les OPCV, toutes choses égales par ailleurs, sont des produits qui devraient nous permettre de dégager plus de performances que les SCPI puisque l'OPCV aura plus de latitude dans la gestion des biens ; notamment, il pourra acheter, non seulement des immeubles en direct, mais aussi des sociétés. Et il est très fréquent que des immeubles nous soient proposés sous forme de sociétés civiles immobilières, ou dans un portefeuille avec aussi bien des immeubles en direct que des SCI, par exemple. Pour résumer, cela augmentera les opportunités. La naissance des OPCV et le nouveau statut des sociétés de gestion d'actifs immobiliers devraient donc nous permettre de nous développer de façon significative sur le marché de la gestion pour compte de tiers.

En ce qui concerne l'investissement, soit commercial, soit résidentiel, les nouvelles dispositions fiscales, que ce soit le régime SIIC au sens strict ou que ce soit l'article 210-E du CGI, sont des opportunités considérables pour le développement.

CHART'S : Quel est votre sentiment vis-à-vis du resserrement monétaire que la BCE a récemment entrepris ?

A. P. : Pour l'instant, le niveau des taux d'intérêt reste bas. Il y a effectivement un début de remontée des taux, mais à ce stade, je crois qu'il n'y a pas de risque particulier. Le consensus est le maintien de niveaux de taux d'intérêt assez bas, en Europe en tout cas. Nous partageons cette opinion. Donc, dans ces conditions, les marchés immobiliers devraient rester bien orientés.

Propos recueillis par Jean-Christophe Rolland