



IMMOBILIER

PIERRE-PAPIER



En forme et les poches pleines

Aidée par la baisse de la rémunération des placements traditionnels, la pierre-papier a la cote.

La collecte atteint des records, avec 2,5 milliards d'euros par an.

Le fait est assez rare en ce moment dans le secteur pour être souligné : les gestionnaires de société civile de placement immobilier se portent bien. Pour l'instant, en tout cas. En 2013, le poids de ces acteurs de la « pierre-papier » représentait 13 % des montants investis dans l'immobilier d'entreprise. La collecte réalisée auprès des épargnants a battu des records, avec presque 2,5 milliards d'euros par an au cours des trois dernières années. « *La baisse de la rémunération des placements traditionnels et celle des taux d'intérêt ont remis à la mode ce véhicule d'épargne collective créé au début des années 1980* », commente Guy

Marty, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Une trentaine de sociétés, dont des filiales de banques (BNP Paribas, HSBC...) et des indépendantes (Périal, Sofidy...) gèrent 161 SCPI. L'enjeu actuel de ces opérateurs consiste à conserver un patrimoine rentable, aux normes et occupé. Les SCPI de bureaux, comme les autres bailleurs tertiaires, souffrent du faible nombre de transactions et de la baisse des loyers. « *Nous sommes passés de l'ère de la SCPI tirelire, qui laissait fructifier son patrimoine sans rien faire, à une gestion dynamique* », explique Jean-Pierre Quatrehomme, PDG d'Immovalor Gestion, filiale d'Allianz. Deux solutions : faire tourner le patrimoine en vendant des immeubles ou engager des travaux.

Les OPCI en forte hausse

La loi Pinel sur l'artisanat et le commerce vient de changer la donne en limitant, notamment, les charges payables par le locataire. Le décret

tout juste publié inquiète les opérateurs, sans dissuader les nouveaux venus. De jeunes sociétés démarrent avec des stratégies innovantes. Ainsi, Corum Convictions, créé il y a deux ans, investit tous azimuts en Espagne, au Portugal et en Allemagne. Fin septembre, Altarea Cogedim a débauché Jean-Marc Coly, un vieux routier du secteur, pour monter Alta Real REIM, une structure dédiée aux SCPI et aux organismes de placement collectif OPCI. Ce dernier véhicule se développe sensiblement au sein des sociétés de gestion de SCPI. Selon le cabinet Xerfi, ces OPCI, dont 8 seulement sont ouverts au grand public, disposent d'un patrimoine estimé à 35 milliards d'euros en 2013. « *Lancé en 2006, ce véhicule plus liquide que les SCPI devait à terme les remplacer. Cependant, le dynamisme continu de ces dernières a poussé les pouvoirs publics à laisser coexister les deux formes* », commente Charles-Antoine Schwerer, économiste au cabinet Asterès. — **L. B.**