



Pôle Marchés Financiers

Placer
SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier spécialisées dans la gestion locative d'immobilier d'entreprise séduisent de plus en plus de particuliers en quête de revenus réguliers.

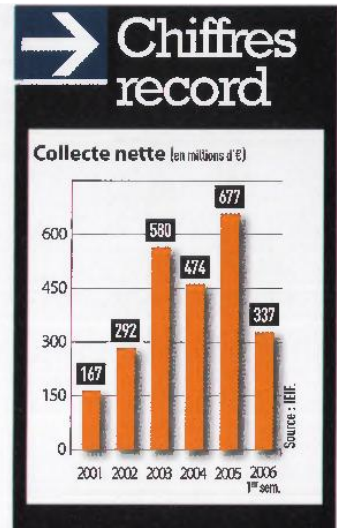
Classiques diversifiées Misez sur les bureaux

A lors que la rentabilité de l'immobilier d'habitation donne de sérieux signes d'essoufflement, les SCPI classiques diversifiées, spécialisées dans la gestion locative d'immeubles de bureaux, d'entrepôts et de commerces, continuent d'attirer les particuliers. Le rendement devrait encore une fois dépasser 6 % en 2006, selon les estimations des professionnels, les chiffres officiels étant attendus fin janvier. Il est, certes, un peu inférieur à celui atteint en 2005, 6,72 %. Dans le même temps, le prix de la part a progressé de 6,17 %.

L'engouement pour ces produits est réel : la collecte a en effet bondi de plus de 408 % en cinq ans, pour atteindre 676,5 millions d'euros en 2005, les premières estimations de l'Institut de l'épargne immobilière et

foncière (IEIF) pour 2006 confirmant cette tendance. Pourtant, l'offre ne comble pas toujours la demande, même avec une cinquantaine de ces sociétés. « Les collectes s'arrêtent souvent trop vite, ces titres ayant réuni les sommes escomptées avant la date butoir. Il n'est pas rare que nos clients se fassent prendre de vitesse », regrette Bernard Paran, de la société de gestion Thesaurus. Certains de ces titres pourraient se transformer en organismes de placements collectifs immobiliers (OPCI) au premier semestre 2007 et gagner ainsi en liquidité. Encore faut-il que les souscripteurs en décident ainsi, puisque la décision est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Une correction à la baisse est toutefois envisagée. « Les performances globales de ces placements sont bonnes, mais la concurrence est de plus en plus vive entre les banques, les compagnies d'assurance, les foncières cotées ou les fonds étrangers qui bataillent ferme pour obtenir les emplacements de choix. Les prix d'achat grimpent donc fortement, ce qui influe forcément sur le rendement final », expli-



La collecte nette totale 2006 devrait dépasser celle de 2005, confirmant l'embellie du secteur. Elle a augmenté de 408 % en cinq ans, malgré une correction à la baisse en 2004.

Le marché parisien, principale locomotive de l'investissement d'entreprise, est en plein boom et on continue à y construire.



EDISSIMMO

Catégorie

Classique diversifiée

Groupe

Crédit agricole

Commercialisation

Groupe Crédit agricole

Rendement 2006

6,63 % ⁽¹⁾

Evolution du prix de la part 2006

6,66 %

Prix acquéreur (au 31.12.06)

209,66 €

Nombre de parts (au 31.12.06)

5 413 460

Capitalisation (au 31.12.06)

1 039 M€

(1) estimation.

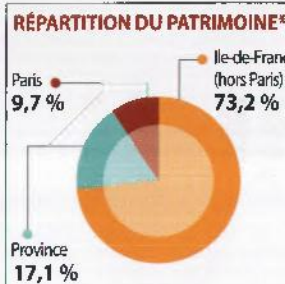


Patrick de Lataillade, directeur général délégué de Crédit Agricole AM Immobilier, gestionnaire

« Nous ciblons les bureaux et les entrepôts »

Nous cherchons à nous concentrer sur la gestion de bureaux et d'entrepôts de logistique. Nous essayons aussi de nous séparer d'immeubles situés en secteurs diffus, éloignés des zones d'activité ou isolés par rapport au reste de notre patrimoine. Edissimo est issue de la fusion de plusieurs SCPI.

Nous disposons donc d'une surface financière suffisante pour investir sur des immeubles de moyenne et grande taille, de 15 à 60 millions d'euros, en région parisienne notamment. Nous privilégions Paris, la première couronne et certaines grandes zones d'activité de deuxième couronne comme Roissy. En province, nous sommes présents à Lyon, Aix, Marseille et Toulouse.



DISTRIPIERRE 1

Catégorie

Classique diversifiée

Groupe

Immovalor

Commercialisation

W. Finance AGF Finance Conseil

Rendement 2006

5,42 % ⁽¹⁾

Evolution du prix de la part 2006

+ 0,6 % ⁽²⁾

Prix acquéreur (au 31.12.06)

465 €

Nombre de parts (au 31.12.06)

183 999

Capitalisation (au 31.12.06)

86 M€

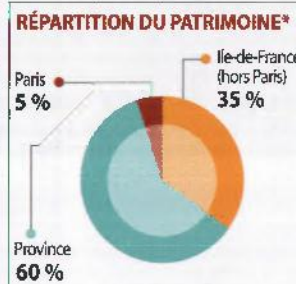
(1) estimation. (2) Distripierre 1 n'est plus sur le marché primaire depuis 2004.



Alain Boyer-Chammard, d'Immovalor, société de gestion du groupe AGF

« Très présents en province »

Notre parc immobilier est principalement constitué d'immeubles de bureaux de taille moyenne, de 1 000 à 2 000 m², en deuxième couronne parisienne, ainsi que de petits centres commerciaux de villes moyennes. Notre particularité est d'être très présents en province. La rentabilité des commerces y est d'ailleurs meilleure qu'en région parisienne. Nous n'envisageons pas de collecter prochainement, car nous avons déjà lancé un appel de fonds l'année dernière. En revanche, une transformation de notre titre en OPCI, plus souple et ouvert à souscription de manière permanente, est possible, mais doit être soumise à l'aval de nos associés.



que Eric Cosserat, de la société Perial. Cette tendance pèse d'ailleurs directement sur la politique actuelle des sociétés. « Les SCPI sont prudentes et rééquilibrent leurs portefeuilles en se recentrant sur ce qu'elles estiment l' plus rentable à terme. Mais ce n'est pas qu'une mauvaise nouvelle puisque ce resserrement assainit leur patrimoine », poursuit-il.

Reste que la conjoncture est porteuse, que la demande des entreprises françaises et étrangères est réelle et que les loyers augmentent alors qu'ils avaient tendancielllement baissé de 2002 à 2005. Le marché parisien, principale locomotive de l'investissement d'entreprise, est en plein boom, et on continue à construire, notamment à la Défense et sur toute la première couronne. Les coûts d'implantation pour les entreprises y sont moins élevés qu'à Londres ou à Francfort, autres cibles des grandes firmes désirant s'implanter sur le marché continental ●

Jorge Carasso

Quinze SCPI au crible

SCPI	Groupe	Rendement (%)		Evolution du prix de la part (%)		Performance globale (%)		Performance globale (%) 2000-2005 ⁽¹⁾
		2005	2006 *	2005	2006 *	2005	2006 *	
Sofipierre	Sofidy SA	5,32	NC	11,72	NC	17,04	NC	22,92
Capital Pierre 1	Groupe BNP Paribas	7,69	6,98	10,25	17,87	17,94	24,85	22,47
Silvimo	Crédit agricole	6,44	5,92	11,99	2,89	18,42	8,81	19,67
Efimm 1	Sofidy SA	6,87	6,34	8,33	5,12	15,20	11,46	18,03
Immobilier privée France Pierre	Groupe BNP Paribas	8,33	6,69	24,43	0,03*	32,76	6,72	17,78
Distripierre 1	Immovalor Gestion (Groupe AGF)	6,13	5,42	-0,42 ⁽²⁾	0,6	5,71	6,02	17,68
Edissimo	Crédit agricole	6,59	6,63	7,14	6,66	13,73	13,29	17,60
AGF Pierre	Immovalor Gestion (groupe AGF)	6,97	5,6	7,23	19,44	14,20	25,04	16,77
Fininpiere	Foncia	8,25	7,38	13,02	6,54	21,27	13,92	16,68
Natio Mediforce Pierre	Groupe BNP Paribas	6,83	6,16	9,01	-9,09 ⁽⁴⁾	15,84	-2,93 ⁽⁴⁾	16,64
Accimmo Pierre	Groupe BNP Paribas	3,82	3,65	0 ⁽³⁾	0 ⁽³⁾	3,82	3,65	16,64 ⁽³⁾
Soprorente	Groupe BNP Paribas	8,14	6,39	31,59	-12,71 ⁽⁴⁾	39,74	-6,32 ⁽⁴⁾	16,63
Hausmann Immobilier	Crédit agricole	6,44	6,78	5,74	8,57	12,18	15,35	16,14
Selectipierre 2	UFFI AM	8,42	NC	23,25	NC	31,67	NC	15,38
Elysées Pierre	HSBC	6,59	NC	4,07	NC	10,65	NC	15,18

* Estimations fournies par les SCPI. (NC) Non communiqué.

(1) Performance globale ou TRI (taux de rendement interne) = rendement + évolution du prix de la part. (2) Pas de collecte en 2005. Cette évolution négative résulte des frais qui pèsent lors de l'achat sur le marché secondaire. (3) Comme Accimmo Pierre n'a pas collecté ni fait l'objet d'échanges sur le marché secondaire en 2005, le TRI a été calculé de 1999 à 2004. (4) Après une forte augmentation en 2005, le prix des parts de ces SCPI a subi une correction à la baisse.

Source: IEF.