



Eric Cosserat  
Président  
du Directoire

Les investissements en immobilier d'entreprise, avec près de 6 Mds € pour le premier semestre, restent à un niveau soutenu, prouvant la confiance des investisseurs et l'attractivité du placement immobilier.

Le rebond du PIB au 3<sup>ème</sup> trimestre ne peut masquer les effets de la récession qui touchent actuellement de plein fouet le tissu économique et son immobilier, entraînant une chute importante de la demande en bureaux. En 2013, le volume des locations devrait se situer à un point bas, inférieur au seuil symbolique de 2 millions de m<sup>2</sup>.

À noter également pour cette fin d'année, les mesures défavorables aux propriétaires privés qui pèsent sur l'équilibre fragile de l'investissement direct en habitation. Si l'on peut regretter ces mesures néfastes et aux effets pervers pour le développement du logement, il est clair que les SCPI investies en immobilier tertiaire, dont la gestion est assurée par des professionnels, sauront séduire les investisseurs privés qui souhaitent investir dans l'immobilier sans les soucis de gestion.

## PERIAL, SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER DURABLE

- Un acteur engagé
- Une gestion responsable
- Une présence sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier

### À LA UNE...

## RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE DE PERIAL AM POUR PFO<sub>2</sub>

Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, Novethic a publié, en juillet dernier, la cartographie chiffrée des pratiques environnementales des principaux acteurs du secteur.

Cette étude a permis de faire le point sur la stratégie environnementale de PERIAL Asset Management pour PFO<sub>2</sub> et son déploiement.

novethic



... lire la suite en page 3

### INTERVIEW

#### Pierre Schoeffler,

Président de S&Partners et Senior Advisor de l'IEIF

## « LES SCPI SONT D'EXCELLENTS VÉHICULES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

Dans un marché où les rendements de nombreux produits financiers s'avèrent relativement faibles, les SCPI obtiennent un rendement régulier, souvent supérieur à 5 %, tout en offrant une revalorisation de l'actif, au moins égale à l'inflation.

... lire la suite en page 2

### ZOOM SUR...

## NOUVELLE RÉGLEMENTATION POUR LES SCPI

La Directive AIFM sur les fonds d'investissement alternatifs (FIA), qui inclut les SCPI, complète et assouplit la réglementation des SCPI. Ce dispositif, qui encadre les gérants puis les fonds, a été transposé en droit français durant l'été 2013.

... lire la suite en page 3

### LE CHIFFRE

8,18 %

RENDEMENT MOYEN NET  
DES IMMEUBLES ACQUIS  
PAR PFO<sub>2</sub> SUR LES 9  
PREMIERS MOIS DE  
L'ANNÉE.



Pierre Schoeffler

Président de S&Partners  
et Senior Advisor de l'IEIF

## Parcours

Ingénieur de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale de la Météorologie, il a intégré le CCF comme stratège, puis responsable de la Gestion Actif-Passif et prend la direction du Département d'Études Économiques et d'Analyses Financières. En 1990, il fonde la succursale parisienne de la banque suédoise Svenska Handelsbanken. En 2004, il fonde S&Partners, société de conseil en allocation stratégique d'actifs financiers et alternatifs dont l'immobilier.

# « LES SCPI SONT D'EXCELLENTS VÉHICULES D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

**Côté Patrimoine : Différentes annonces tentent de démontrer l'approche d'une embellie économique. Partagez-vous cet avis ?**

**Pierre Schoeffler :** Le PIB de la France est en hausse de 0,5 % au 2<sup>ème</sup> trimestre et celui de la zone euro de 0,3 %, ce qui confirme une sortie de récession. Simultanément, les élections allemandes ont donné un mandat fort au parti d'Angela Merkel, en faveur d'une poursuite de la construction européenne, et l'instabilité politique chronique en Italie semble derrière nous, ce qui laisse augurer une meilleure gouvernance de la zone euro.

Sur le plan monétaire, la Banque centrale européenne a annoncé son intention de maintenir ses taux directeurs proches de zéro durant les deux ou trois prochaines années.

**C. P. : Selon vous, l'immobilier d'entreprise est-il en fin de cycle ? Le cycle suivant a-t-il déjà débuté ?**

**P.S. :** L'immobilier d'entreprise a souffert en 2012 et 2013 de la rechute de l'activité qui était pourtant bien repartie après la récession de 2009. Il s'agit là d'un cycle court sans grande amplitude sur les prix. Le retour aux cycles de 10 à 12 ans historiquement observés dans l'immobilier d'entreprise est peu probable compte tenu du niveau bas des taux d'intérêt, d'une faible croissance et d'une inflation déprimée. L'immobilier devrait cependant continuer à offrir des rentabilités attractives compte tenu d'un risque faible.

Pour autant, la rémunération du risque offerte par l'immobilier d'entreprise est élevée dans une perspective historique, plus élevée que pour n'importe quel autre actif de placement. La question de l'évolution des taux d'intérêt à long terme sera la clé pour le maintien de cet avantage. Si les taux d'intérêt venaient à monter de façon progressive, le dommage ne serait pas grand car les anticipations de hausse des loyers viendraient contrebalancer l'effet négatif.

**C. P. : Aujourd'hui, compte tenu des résultats satisfaisants des SCPI, faut-il continuer à investir dans ce type de placements ?**

**P.S. :** Les SCPI sont d'excellents véhicules d'investissement en immobilier d'entreprise qui dégagent une surperformance par rapport au marché. Dans la mesure où le marché immobilier reste attractif par rapport aux autres types d'actifs de placement, il est judicieux d'investir en SCPI.

## ÉVÈNEMENTS

### PFO<sub>2</sub> se dévoile en vidéo

Pour illustrer la démarche qui nous guide dans le développement de nos SCPI, nous avons réalisé un film consacré à PFO<sub>2</sub>. A travers la quête d'Alexandre Deschaumes, explorateur et photographe, ce film met en avant l'équilibre entre recherche de performance financière sur le long terme, adaptation à la conjoncture et prise en compte de l'environnement. Pour voir (ou revoir) ce film : [www.pfo2.com](http://www.pfo2.com).

### Inauguration à Nîmes

Le 20 septembre, PERIAL Asset Management a inauguré un immeuble BBC de 5 étages. En centre-ville et face à la gare TGV, cet immeuble qui appartient à PFO<sub>2</sub> offre 4 516 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et 1 255 m<sup>2</sup> de commerce soit 5 771 m<sup>2</sup> au total.



## RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LA STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE DE PERIAL ASSET MANAGEMENT POUR PFO<sub>2</sub>

L'étude de Novethic montre qu'elle se distingue particulièrement dans 3 domaines :

- L'analyse pré-acquisition. Comme 36 % des sociétés de gestion interrogées, PERIAL Asset Management analyse les performances énergétiques et environnementales de chaque immeuble afin de l'intégrer dans la décision d'acquisition.
- Comme 15 % des sociétés de gestion, PERIAL Asset Management a mis en œuvre une politique environnementale globale pour PFO<sub>2</sub>. Le champ de cette politique va au-delà du périmètre bailleur : il comprend aussi bien les travaux que la gestion de l'immeuble et le comportement des utilisateurs.
- Pour finir, PERIAL Asset Management, avec PFO<sub>2</sub>, fait partie des 4 % du panel qui donne les moyens à leurs associés de suivre, par la fourniture d'indicateurs chiffrés et tenus à jour, l'évolution des consommations en énergie et en eau des immeubles de la SCPI.

Au-delà de l'enquête, nous fournissons, par le biais du rapport annuel, d'autres indicateurs tels que :

- La segmentation du patrimoine.

- Le taux d'immeubles certifiés.
- La part des immeubles atteignant les objectifs.

Nous avons également constaté que la consommation moyenne de nos immeubles est inférieure aux références publiées par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), ce qui confirme le bien-fondé de la stratégie d'acquisition mise en œuvre par PERIAL Asset Management pour PFO<sub>2</sub>.

### CETTE ÉTUDE A ÉTÉ RÉALISÉE EN PARTENARIAT AVEC L'ASPIM

- 33 sociétés de gestion de 1<sup>er</sup> plan ont participé à cette étude, soit 60 % des sociétés agréées.
- Pour des encours de 77,8 Mds € répartis entre OPCI, SCPI et autres fonds immobiliers (à l'exclusion des foncières cotées).
- Soit 84 % de la capitalisation totale des SCPI représentant une surface de 26,8 millions de m<sup>2</sup>.

## ZOOM SUR...

### TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM : CONTRAINTES OU OPPORTUNITÉS POUR LES SCPI

Quel est son objet ? Réguler tous les fonds qui n'entraient pas encore dans le cadre défini par une réglementation européenne commune. A cet effet, la directive précise notamment des règles pour la gestion des FIA, déjà le plus souvent largement satisfaites par les sociétés de gestion de portefeuilles dont fait partie PERIAL Asset Management (gouvernance, conformité et contrôle interne, adéquation des moyens humains et matériels, lutte contre le blanchiment de capitaux illicites). Par ailleurs, l'exercice des fonctions de gestion du risque et de la liquidité devra être formalisé et l'alignement des intérêts entre rémunération des gérants et des associés de SCPI vérifié.

Un dépositaire chargé du suivi adéquat des flux de liquidités devra être désigné sur tout FIA. Son contrôle portera sur les souscriptions (encaissement des fonds et attribution des titres) et les cessions (remboursement des capitaux) de parts. Il vérifiera également que vos SCPI sont effectivement propriétaires des immeubles et produits de placement de trésorerie inscrits à leur actif. Pour les flux d'exploitation (loyers, charges, taxes

et travaux immobiliers), le dépositaire rapprochera la comptabilité des comptes bancaires et contrôlera le traitement des écarts identifiés.

Cette plus grande transparence permet aux SCPI d'obtenir des assouplissements en termes de gestion, leurs gérants pouvant assurer une meilleure valorisation des patrimoines.

Ainsi, les SCPI pourront acquérir, outre des immeubles, des parts de sociétés civiles immobilières dont elles contrôleront le capital sans limite, des terrains à concurrence de 10 % de la valeur vénale de leur patrimoine immobilier, et, dans la même limite, des parts de SCPI et OPCI.

Les travaux autorisés sont élargis aux opérations de construction et réhabilitation. Les ventes d'immeubles, permettant de rénover le patrimoine de vos SCPI, seront facilitées par réduction de 6 à 5 ans de leur durée de détention et, sans condition à hauteur de 2 % par an de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

## LA REPRISE EN PERSPECTIVE



Espace Renard - Biot

Le contexte économique aura finalement eu raison de la résistance du marché de l'immobilier locatif. La demande placée au premier semestre 2013 est en recul de 19 % par rapport à la même période 2012. Deux segments sont globalement affectés : celui des petites surfaces de bureaux de moins de 500 m<sup>2</sup> du fait des PME fragilisées et celui des très grandes surfaces (plus de 10 000 m<sup>2</sup>).

La demande placée de la première partie de l'année reflète la situation économique actuelle. D'un côté, elle favorise les mouvements afin de réduire les dépenses immobilières et de l'autre, et c'est le facteur dominant pour le moment, elle les limite en raison du coût immédiat du déménagement et du manque de perspectives. Les renégociations resteront ainsi une alternative forte à la mobilité des entreprises, les propriétaires étant prêts à de franches concessions pour éviter la vacance de leurs surfaces.

Cette situation entraîne l'augmentation du stock disponible de locaux vacants au cours du premier semestre avec des disparités notables suivant les secteurs géographiques et une correction des loyers à la baisse avec des mesures d'accompagnement commerciales (franchise de loyer...).

Après un cycle immobilier positif, nous abordons une période plus délicate de ce cycle mais la taille des fonds gérés par PERIAL, le travail effectué sur l'amélioration du patrimoine et la sécurisation des revenus ainsi que la lisibilité et les performances de l'immobilier par rapport aux autres produits d'épargne sont des atouts positifs pour l'avenir.

Nos prévisions ne nous permettent pas de présager d'une reprise économique immédiate mais l'expérience du passé prouve qu'il faut pouvoir résister aux vents mauvais afin de profiter du rebond économique que nous attendons et qui profitera au revenu immobilier provenant des loyers. Il faut également replacer l'immobilier commercial dans son environnement de produit de placement et constater qu'il demeure un placement attractif par rapport à d'autres produits moins rémunérateurs, moins lisibles et plus volatiles.

Enfin, l'investissement « au son du canon » est porteur de meilleures performances futures ce qui est compris par les grands fonds internationaux qui sont actifs sur le marché de l'investissement.

**www.perial.com**

Simple, clair et interactif ! Accédez en quelques clics à l'ensemble de nos produits et services.

*Un site évolutif à visiter régulièrement.*

**Abonnez-vous !**

**NEWSLETTER CÔTÉ PATRIMOINE**

Abonnez-vous en ligne sur [www.perial.com](http://www.perial.com) dans la rubrique « Newsletter ».



### ACQUISITIONS PFO<sub>2</sub>

#### VENISSIEUX (69)

**33 avenue du Docteur Levy  
PARC DU MOULIN A VENT  
Bât 12 et Bât 35**

##### Bâtiment 12 :

- Immeuble indépendant à usage de bureaux et activités, 2 612 m<sup>2</sup> en R+1
- Achievé en 1982
- Prix d'acquisition : 2,4 M€
- Rendement net : 8,46 %

##### Bâtiment 35 :

- Immeuble indépendant à usage de bureaux, 2 157 m<sup>2</sup> en R+3
- Achievé en 2012, garantie décennale, norme RT 2005
- Niveau BBC
- Prix d'acquisition : 4,32 M€
- Rendement net : 7,21 %

### À NOTER

Le prélèvement forfaitaire libératoire sur les intérêts financiers de vos parts de SCPI n'existe plus. Il s'agit désormais d'un prélèvement obligatoire au taux de 24 %. Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple, peuvent demander la dispense de ce prélèvement. Cette demande de dispense, qui doit être renouvelée chaque année, se fait au moyen d'un formulaire disponible auprès du service Clients de PERIAL Asset Management, ou sur [perial.com](http://perial.com), rubrique « Documentation ».

**PERIAL**

Côté Patrimoine, lettre éditée par PERIAL SA

au capital de 5 545 856 € RCS - Paris : 562088435 - Président du Directoire : Eric Cosserat.

Siège social : 9, rue Jadin 75017 Paris - Directeur de la publication : Eric Cosserat - Responsable éditorial : Frédéric Raymond - Imprimée par ATOLL, 22, rue Henri-Regnault 75014 Paris.