

1  
Juillet  
2011

# La Lettre d'Immovalor

L'actualité semestrielle des SCPI d'Immovalor Gestion

## IMMOVALOR en 2010 et 2011 : sous le double signe « BBC »

BBC, Belle et Bonne Collecte, c'est ainsi que l'on peut qualifier l'année 2010 pour les deux SCPI ouvertes et gérées par IMMOVALOR.

En résidentiel, 167 millions d'euros ont été collectés via la SCPI DOMIVALOR 4, ce qui représente environ 30 immeubles pour 900 appartements, un record ! Des investissements répartis pour moitié en Ile de France (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Châtenay-Malabry...) et pour moitié en région (Montpellier, Marseille, Lyon, Bordeaux...)

BBC, cela signifie aussi « Bâtiment Basse Consommation ». C'est le nouveau credo de l'investissement immobilier. C'est pourquoi une nouvelle SCPI a vu le jour en début d'année. Baptisée « Allianz DomiDurable », elle a investi dans 3 immeubles déjà réservés, dont deux à Issy-les-Moulineaux, banlieue mitoyenne de Paris, à l'Ouest.

Côté immobilier d'entreprise, après la fusion des trois SCPI de rendement (voir ci-après) et la prochaine réouverture de la collecte, l'ambition clairement affichée d'IMMOVALOR est de porter le patrimoine tertiaire

(bureaux et commerces) sous gestion à plus d'un milliard d'euros.

Côté commercialisation, 35 relocations ont été signées en 2010, représentant 10 000 mètres carrés et plus de 2,6 millions d'euros de loyer annuel.

On le voit, malgré un contexte très concurrentiel, IMMOVALOR a su maintenir le remplissage locatif de son patrimoine à des niveaux compris entre 92 et 98 % !

## Tendances : 2011 sous de bons auspices

C'est bien avant l'échéance du 31 décembre 2010 que nous avons atteint le maximum possible de l'enveloppe de notre SCPI Scellier « Domivalor 4 », plus importante SCPI fiscale du marché avec 246 millions d'euros collectés. C'est donc très logiquement – compte tenu de nos performances – que les souscriptions qui n'avaient pu aboutir se sont reportées au début de 2011 sur notre nouvelle SCPI Scellier BBC « Allianz DomiDurable » dont les premiers résultats sont très positifs. Ce qui explique l'importance de la collecte dès l'ouverture de l'enveloppe. Pour le deuxième trimestre, cet engouement ne se dément pas compte tenu du dispositif pour

l'instant très favorable de la loi Scellier BBC. Dispositif qui ne va pas durer avec la nouvelle loi fiscale, moins avantageuse en 2012.



IMMOVALOR  
GESTION  
Membre d' Allianz

## Investissement en immobilier d'entreprise : 2011 se présente bien

Fukushima, printemps arabe, hausse des matières premières ou Europe toujours en panne de croissance... Tout cela n'a pas empêché les entreprises de se porter étonnamment bien. Conséquence directe : avec deux milliards d'euros consacrés par les investisseurs à l'immobilier d'entreprise pour ce premier trimestre, leurs investissements devraient soutenir la croissance pour l'année à venir. Le choix des opérateurs s'est largement orienté vers des programmes de bureaux neufs commercialisés – 60% des volumes – notamment sur l'Ouest de Paris et sa proche couronne qui truste

72% des échanges. Globalement donc, l'Île de France a enregistré un volume d'investissement de 1,326 milliard d'euros.

Côté province, Lille, Lyon et Marseille tiennent le haut du pavé : bureaux et commerces constituent la majorité des transactions avec un taux « Prime » (comprenez de rendement) de 6% environ.

L'année s'ouvre donc sous de bons auspices mais rien n'est définitivement acquis dans une conjoncture qui reste délicate.

## Côté logements neufs, un premier trimestre favorable aux SCPI

Si l'on en croit les chiffres publiés début avril par la Fédération des Promoteurs Immobiliers, les

volumes de ventes de logements neufs se sont repliés de 24% lors du premier trimestre de cette année. Pour expliquer ce contexte, les professionnels avancent plusieurs hypothèses : la prolongation de trois mois – jusqu'au 31 mars 2011 – pour passer les actes et conserver ainsi l'avantage Scellier à 25%, le remplacement du « PASS foncier » par le PTZ+ (Prêt à Taux Zéro) et la hausse des taux d'intérêts.

Est-ce pour autant une situation préoccupante ? La réponse est clairement non. Les SCPI comme les nôtres vont continuer à collecter beaucoup d'argent, ce qui est rassurant pour l'épargnant car elles répartissent les risques entre plusieurs centaines d'appartements. Cette consolidation du marché va permettre aux acteurs comme les SCPI de faire pression sur les prix et, ainsi, d'optimiser le rendement des capitaux collectés.

## La réforme de la taxe annuelle sur les bureaux : pas de conséquence pour IMMOVALOR

Une première réforme de cette taxe qui concerne l'Île de France afin de financer, en partie, le projet du Grand Paris, est entrée en vigueur au

1<sup>er</sup> janvier 2011. Elle porte sur les modifications concernant le zonage, la nature des immeubles concernés, les tarifs applicables et - nouvelle notion - la révision annuelle des montants sur la base de l'indice du coût de la construction.

Sont concernés les bureaux de plus de 100m<sup>2</sup>, les locaux commerciaux qui dépassent les 2 500m<sup>2</sup> et ceux de stockage dès lors qu'ils sont supérieurs à 500m<sup>2</sup>.

Pour exemple, en zone I (Paris et les Hauts de Seine) la taxe passe de 11,30 à 15,91 euros le m<sup>2</sup>.

Mais que les associés se rassurent, fidèles à leur politique de prudence, les équipes d'IMMOVALOR négocient toujours cette taxe annuelle en la mettant à la charge du locataire. Il y aura peut-être, ça et là, des négociations avec de nouveaux locataires mais rien néanmoins que nous ne sachions maîtriser.

## L'union fait la force

Allianz Pierre, c'est désormais le nom de la SCPI qui a fusionné avec les deux autres SCPI de rendement, Distripierre et Allianz

Pierre Valor. Par sa taille, Allianz Pierre se place dans le Top 10 des SCPI de rendement sur 55. Elle est composée à 79% de bureaux, 10% de commerces, 7% d'activités diverses et à 4% de logements. Quant à sa répartition géographique, elle est investie à 81% en région

parisienne – dont 38% dans Paris – et à 19% en province.

Mais ses ambitions ne s'arrêtent pas là puisque Allianz Pierre va très prochainement ré-ouvrir son capital afin d'atteindre le milliard d'euros, par tranches successives, et devenir ainsi l'une des SCPI leaders sur le marché.

Lettre d'information semestrielle sur l'actualité des SCPI éditée par Immovalor Gestion, Société de Gestion de portefeuille, membre d'Allianz. Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Alain Boyer Chamard  
Coordination et réalisation : Alter Ego  
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

**IMMOVALOR**  
GESTION  
Membre d' Allianz

## Info pratique : en cas de divorce

Tout d'abord, il faut rappeler qu'en cas de divorce c'est avec le ou les avocats des deux parties que sera déterminée l'attribution des parts. Dans le cas d'un régime communautaire ou d'une souscription en indivision dans un régime dit « séparatiste », on peut imaginer qu'il y ait un partage des parts entre les ex-conjoints. Auquel

cas, la souscription est divisée en deux. Si le nombre de parts est impair, une soule est à régler à l'autre conjoint. A noter aussi que, lors du partage, il sera dû un « droit de partage » de 2,2%. L'attribution à un seul des époux est bien sûr possible. Le divorce entraîne également la création d'un nouveau foyer fiscal. Si l'événement intervient au cours de la période de neuf ans de réduction d'impôt, il est admis que le nouveau contribuable

(et notamment l'ex-époux attributaire du bien ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, en cas de divorce) puisse, si toutes les conditions sont remplies, demander la reprise à son profit du dispositif. Attention, s'il ne le demande pas, la réduction d'impôt fera l'objet d'une remise en cause. Dans le cas où il y aurait partage des parts, et par mesure de précaution, il sera sage que chacun fasse cette demande de reprise de l'avantage fiscal.

## Trois questions à... Alain BOYER CHAMMARD, Président-Directeur Général d'IMMOVALOR GESTION



■ *Au regard du premier semestre, peut-on dire que 2011 sera un bon cru ?*

Malgré de bons chiffres en termes de croissance, la conjoncture reste incertaine cette année en France et, plus largement, en Europe. Néanmoins, l'immobilier est globalement resté bien orienté au premier semestre. Pour ce qui concerne les logements, les prix ont continué à grimper, notamment Paris et la première couronne comme le soulignent régulièrement les médias. En province, ça n'augmente plus pour l'instant. Mais, si les prix sont stables, ils restent à haut niveau. Côté immobilier de bureaux, la

croissance que j'évoquais alliée à une réelle reprise du marché de l'emploi des cadres permet au secteur de tenir le coup. Quant aux commerces, là encore, la reprise de la consommation est une bonne nouvelle et ils sont aussi bien orientés. On peut donc affirmer que, dans le ciel immobilier, il y aura bien plus de bleu que de nuages en 2011.

■ *L'avenir, c'est donc les « BBC », c'est-à-dire les Bâtiments à Basse Consommation. Vous pensez que le développement va s'accélérer ?*

Clairement oui car il ne s'agit pas d'une mode passagère aussi vite oubliée qu'elle est venue ; c'est au contraire une tendance de fond. Les effets du « Grenelle de l'Environnement » vont se faire de plus en plus sentir et s'imposer aux constructions neuves avec deux normes auxquelles il va falloir s'habituer : THPE (Très Haute Performance Énergétique) pour les bureaux et BBC (Bâtiment Basse Consommation) en ce qui concerne les logements.

A partir de l'année prochaine, le « Grenelle » va également s'appliquer aux immeubles anciens. Par ailleurs, sa mise en œuvre conditionne le bénéfice de l'aide fiscale Scellier au taux de 22%.

Certes, ce nouveau dispositif

va générer quelques dépenses supplémentaires mais, compte tenu des économies d'énergie réalisées, ce surcoût sera vite amorti.

■ *La hausse des taux d'intérêts, si elle continue comme c'est probable, peut-elle influencer le marché ?*

C'est en 2008, avec la crise, que nous avons atteint des taux d'intérêts planchers. Leur remontée est désormais amorcée et devrait se poursuivre car la Banque Centrale Européenne reste intransigeante vis-à-vis de l'inflation. Néanmoins, qu'on se rassure, cette hausse devrait être contenue et elle n'aura rien à voir avec les montants à deux chiffres que nous avons connus dans les années 80.

Certes, pour ce qui concerne le secteur de l'immobilier, cela va renchérir le coût d'une acquisition et le volume des ventes pourrait s'en trouver légèrement affecté, selon les zones géographiques. Mais, à l'inverse, les loyers vont bénéficier d'une indexation plus forte et un éventuel ralentissement des ventes peut permettre de voir les prix d'achat se calmer.

Dans cette année économiquement incertaine, le secteur immobilier est parmi les rares à avoir une vision claire de l'avenir.



## Focus : Montpellier, une ville au top !

En vingt ans, de 1990 à 2009, la capitale du Languedoc-Roussillon est passée de la 20<sup>ème</sup> à la 8<sup>ème</sup> ville de France ! Une expansion de presque 22% en moyenne annuelle.

Composée aujourd'hui d'une agglomération de 31 communes, elle a su, en 30 ans, créer nombre de pôles d'excellence (INRA, CIRAD, CNRS...) et concentrer ainsi 30% des emplois de la région.

Résultat : une croissance démographique forte quand on y associe la volonté de la ville d'investir dans de nombreuses infrastructures, de développer de nouveaux quartiers, le soleil et une qualité de vie qui font de Montpellier une ville résolument moderne, attirant chaque année plusieurs milliers de nouveaux habitants. Pas étonnant dès lors qu'IMMOVALOR ait décidé d'investir 15 millions d'euros, en deux fois, pour le compte de DOMIVALOR 4.

Entre IMMOVALOR et Montpellier, une belle histoire commence.

## La fin du casse-tête londonien

Le départ de la Commission Européenne, qui en était locataire, et les nombreux travaux à effectuer ont convaincu le Conseil de Surveillance d'IMMOVALOR de mettre en vente, au début de cette année, l'immeuble que nous possédions au 2 Queen Anne's Gate, face au prestigieux Saint James Park.

La qualité de l'immeuble et l'emplacement de choix nous ont permis de le céder au prix de 10 310 000 euros, net vendeur !

Fin d'un véritable casse-tête fiscal et à double titre. Tout d'abord, compte tenu du caractère étranger de ces revenus fonciers, ils étaient soumis aux aléas des risques de change entre l'euro et la livre sterling. Par ailleurs, les associés porteurs de parts devaient annuellement remplir un formulaire spécial afin de déclarer les revenus liés à cet actif.

Tout est bien qui finit bien...

## Expliquez-moi : premiers pas d'une SCPI

Le premier credo d'une SCPI est le « zéro risque ». Par son environnement juridique très strict, l'argent confié par les associés est sécurisé. Impossible d'aller sur des produits volatils jusqu'à ce que l'argent collecté soit utilisé pour acheter des immeubles existants ou bientôt opérationnels.

Et, en attendant d'investir la collecte, de payer le prix de l'immeuble ou de répondre aux appels de fonds pour les logements achetés en état futur d'achèvement, l'argent est placé dans des produits de trésorerie dont les durées sont calculées en fonction des dates prévisibles de décaissements. Une gestion à « flux tendu » qui permet d'optimiser les produits financiers, reversés ensuite aux Associés.

## Investissement durable : les BBC condamnés à gagner

Si la norme actuelle des Bâtiments Basse Consommation est de 50 Kilowatt/heure par mètre carré et par an en moyenne - alors que l'on parle de 200 à 300 KWh au mètre carré pour les bâtiments existants - il reste très difficile de pouvoir mesurer concrètement les gains réalisés, trop peu de BBC étant pour l'instant sur le marché. Toutefois, si vous voulez une idée plus précise, livrez-vous à un calcul simple en euros : multipliez la consommation par le prix du kWh et par la surface en mètres carrés ; ce qui permet d'avoir une estimation bien plus précise.

Il n'en reste pas moins que les investissements durables finiront par l'emporter en termes de valorisation car le prix de l'énergie va continuer son ascension. Déjà le prix du gaz a augmenté de 20%. Quant à l'électricité, son tarif aura pris 30% d'ici à 2015. Les BBC auront alors le vent en poupe.

