

## Avec PERL, Primonial REIM réinvente les SCPI de logement

Publié le 9 décembre 2014



Les deux partenaires lancent la SCPI Patrimmo Croissance qui va investir dans la nue-propriété de logements intermédiaires. Ce nouveau fonds immobilier révolutionne aussi la rémunération de la société de gestion.

Ce n'est pas parce que le lobbying intelligent mené par Perl, leader français de l'immobilier résidentiel démembré avec 1 000 logements commercialisés en 2013 avait obtenu que la loi Alur de mars 2014 élargisse le périmètre d'intervention des SCPI à la détention de nue-propriété de logement que la partie était gagnée. Le régulateur des

SCPI, l'AMF a demandé du temps pour se convaincre que les SCPI pouvaient être autre chose qu'un produit de rendement investissant dans des immeubles offrant immédiatement des loyers aux porteurs de parts. Aussi la société de gestion Primonial, associée à Perl, qui espérait présenter la SCPI Patrimmo Croissance lors de la convention des CGP tenue à Lyon au mois de septembre dernier a-t-elle dû attendre deux mois de plus pour obtenir l'agrément de l'AMF.

Fort de cet agrément, Primonial espère collecter une trentaine de millions d'euros par an en rythme de croisière pour cette SCPI révolutionnaire dont les souscripteurs ne bénéficieront pas d'avantage fiscaux à l'entrée leur permettant d'alléger leurs impôts et qui ne versera pas de revenus mais dont la valeur de la part s'appréciera au fil du temps, à mesure que l'usufruit temporaire consenti à des bailleurs sociaux lors de l'achat des logements neufs s'éteindra. L'équation est simple : l'extinction progressive de l'usufruit valoriser progressivement la nue-propriété des actifs immobiliers durant la période de démembrement. Chaque mois, les parts seront valorisées en prenant en compte cette progression de valeur. Le prix de souscription (10 parts minimum) qui est initialement de 480 euros à la création de la SCPI Patrimmo Croissance et jusqu'à la fin de l'année, va ainsi passer à 481,40 euros (dont 11,96 % de commission de souscription) pour les souscriptions reçues au mois de janvier 2015.

La valeur de l'usufruit consenti dépend de sa durée. La SCPI Patrimmo Croissance a vocation à investir dans des nue-propriétés ayant détaché un usufruit pour des périodes comprise entre 15 et 20 ans. Selon PERL, le rendement minimal ressortira à 3,4 % dans le cas où la valeur du bien resterait constante durant toute la période. Cette performance serait revue à la hausse dans un scénario qui intégrerait de l'inflation. Le taux d'inflation s'ajouterait alors à cette performance naturelle de 3,4 %. A noter que si l'horizon de placement conseillé est de 10 ans, cohérent avec les lourds frais de souscription de parts, les associés n'ont pas d'obligation de conserver leurs parts comme il doivent le faire avec les SCPI Duflot, Pinel, Scellier ou les autres SCPI fiscales dont la souscription leur a conféré un crédit d'impôt à l'entrée.

Au-delà de cette progression naturelle provenant de l'extinction progressive de l'usufruit et du remembrement final de la propriété des logements, la SCPI dispose d'un atout de poids. Investissant dans la SCPI Patrimmo Commerce se voit appliquer la TVA réduite au taux de 5 % dont bénéficient les bailleurs sociaux. Belle économie par rapport au taux normal de 20 % ! Reste à savoir comment cette économie se redistribue entre l'usufruitier, le nue-propriétaire et le promoteur ! Pour la SCPI, nue propriétaire des biens cela se traduira par une valeur d'entrée hors droits des biens acquis « inférieure de 5 à 7 % à la valeur d'expertise » explique Laurent Fléchet président du directoire de Primonial REIM. Concrètement, cette économie de TVA permettra d'amortir dès l'acquisition des droits d'enregistrement et la TVA réduite payée lors de son achat. C'est un gros avantage compétitif par rapport aux SCPI classiques qui doivent acquitter la TVA à taux plein.

Les premières opérations de la SCPI Patrimmo Croissance répondent à la stratégie d'investissement visant des logements intermédiaires situés dans des zones en déficit de logements. Elles sont situées dans le quinzième arrondissement de Paris où 6 lots de copropriété ont été acquis (prix de la nue-propriété 8 103 euros avec usufruit de 20 ans) dans l'éco-quartier Boucicaut, à Vélizy avec 11 lots achetés (prix de la nue-propriété 2 688 euros du m<sup>2</sup> avec un usufruit de 17 ans) là aussi dans un éco-quartier, Happy Vélizy, desservis par la ligne 6 du tramway, à Nice la SCPI a investi dans 6 lots (prix de la nue-propriété 2 643 euros avec usufruit de 18 ans), à La Ciotat, ce sont 19 logements (prix de la nue-propriété 2 457 euros du m<sup>2</sup> avec usufruit de 15 ans) et à Levallois Perret pour 6 lots (prix de la nue-propriété 5 642 euros avec usufruit de 17 ans). L'objectif est de vendre ces logements en pleine propriété à l'issue du remembrement. Deux cas de figure se présentent alors : soit le locataire ne peut plus prétendre à un logement intermédiaire et la SCPI peut vendre le bien occupé ou libre après lui avoir signifié son congé, soit l'occupant reste éligible au logement social intermédiaire dont il est locataire et le bailleur social doit le reloger pour libérer le logement qui sera revendu libre et remis en état par l'usufruitier. Pour avoir l'assurance de cette libération et de la remise à neuf du bien, la SCPI Patrimmo Croissance entend travailler avec des bailleurs sociaux suffisamment importants, gérant au moins 3 000 logements, pour que ce relogement soit rendu facile. Les conventions passées par la SCPI avec les bailleurs sociaux prévoient par ailleurs une renégociation de leurs accords au bout de 15 ans, dont l'objet sera souvent le rachat par ces organismes des biens en question. Ce risque de sortie est donc balisé par la mutualisation et choix de partenaires ayant les reins suffisamment solides !

« Le marché des logements sociaux démembrés est actuellement de 1 500 lots par an » estime Laurent Mogno, directeur général de PERL qui espère un développement rapide de celui-ci en visant 5 000 opérations à moyen terme qui répondront aux besoins de construction de logements pour actifs,



### NOUVEAU

- Les Performances des SCPI en 2013
- Les SCPI dans l'assurance-vie
- Toutes les SCPI



- L'analyse financière des grandes foncières européennes

### Newsletter

- Dernière
- Historique

### Catégories

- Analyse, tendance
- Anecdotes
- Avis d'expert
- Billet d'humeur
- Entretiens et vidéos

### Articles récents

- Avec PERL, Primonial REIM réinvente les SCPI de logement
- L'immobilier de bureaux au cœur de l'attractivité des territoires
- Rapport d'étape de l'ASPIIM sur les OPCI
- L'UFF maintient sa forte croissance au troisième trimestre
- Les sociétés d'investissement raflent la mise sur le marché obligataire



particulièrement dans des zones à forte pression foncière.

Enfin la SCPI Patrimmo Croissance révolutionne le mode de rémunération de la société de gestion qui traditionnellement repose sur un dixième (souvent 10 %) des loyers encaissés, soit beaucoup moins que pour les OPCVM pour lesquelles les sociétés de gestion prélèvent une commission assise sur l'encours des fonds. Les statuts de Patrimmo Croissance prévoient que reviendront à la société de gestion, 10 % des loyers (ils ne pourront exister qu'à l'extinction de l'usufruit) et 80 % des produits financiers nets de la SCPI, car il faut bien que la société de gestion puisse trouver son compte à la gestion du patrimoine et paie les taxes afférentes au patrimoine. Laurent Fléchet assure que si les statuts l'autorisent à placer jusqu'à 10 % de l'actif de la SCPI en produits financiers, il entend limiter cette part à près de 5 %. Cet engagement sera sûrement surveillé de près par les associés de la SCPI !

Primonial entend faire référencer sa nouvelle SCPI dans les contrats d'assurance-vie des compagnies partenaires de la société de gestion (La Compagnie Suravenir a souscrit l'essentiel du capital de départ). De sorte que les parts de la SCPI seront disponibles soit en direct soit en unités de compte. L'investissement en direct à crédit se prête à l'ingénierie patrimoniale car la présence du bailleur social comme usufruitier permet de déduire les intérêts d'emprunt des autres revenus fonciers existants du souscripteur. Les assureurs pourront également acheter des parts sur leurs fonds propres pour investir la collecte de leurs fonds en euros. De même, l'horizon d'investissement apparaît favorable à des souscriptions de caisse de retraites ayant à gérer des engagements longs sans rechercher des liquidités à court terme.


[pierrepapier.fr](http://pierrepapier.fr)

Partager :



Aucun article en rapport

< L'immobilier de bureaux au cœur de l'attractivité des territoires

 [www.pierrepapier.fr](http://www.pierrepapier.fr)

[Qui sommes-nous ?](#) | [Lexique](#) | [Newsletter](#) | [Soutien](#) | [Contactez-nous](#) | [SCPI](#) | [OPCI](#) | [SIIC](#) | [SICAV](#) | 

Le site Internet d'information gratuit sur les SCPI, OPCV, SIIC, OPCVM et trackers immobiliers. L'actualité financière et boursière du secteur. Les bons plans pour réussir ses investissements immobiliers, se constituer une épargne retraite, augmenter ses revenus, doper les performances de son assurance vie, délégaliser, etc.