

IMMOBILIER

Investir dans la surélévation

Pierre 1^{er} Gestion innove encore en lançant cette fois PPG Surélévation, un fonds d'investissement sous forme de SAS destinée à la clientèle assimilée professionnelle pouvant investir au moins 100 000 €.

Jean-Denis Errard

Cette nouvelle opportunité se fait en partenariat avec le promoteur spécialisé dans ce type d'opération Atelier Parisien de Surélévation (APDS). Ce type d'opération a pour objet de créer des mètres carrés supplémentaires en construisant de nouveaux logements dans des zones où la demande est très forte et d'éviter l'étalement urbain (en France, environ 30 000 ha/an disparaissent rien que pour construire des logements et des infrastructures annexes !).

Le montage repose sur une prise de participation, conjointement avec APDS, dans six à huit sociétés civiles de construction vente (SCCV) dédiées à chaque projet de surélévation dans le cadre d'un protocole d'accord signé entre le fonds, la société de gestion Pierre 1^{er} Gestion et le promoteur APDS. Le fonds PPG Surélévation apporte sa quote-part des capitaux nécessaires au financement de chaque projet à hauteur de

15 % lors de la signature de la promesse et le solde lors de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et de tous droit de retrait.

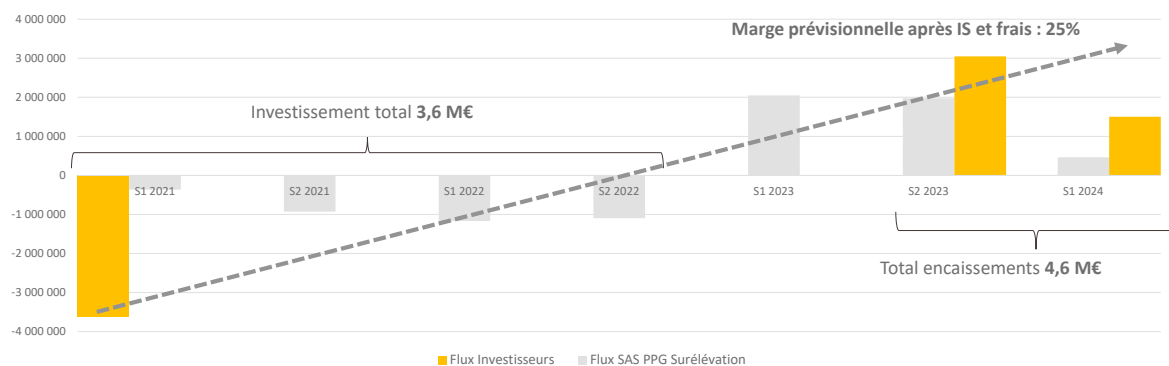
La période de souscription s'étend jusqu'à la fin du premier semestre 2022. Le fonds pourra investir jusqu'à fin octobre 2022 ; il bénéficiera de dividendes et/ou de remboursement de comptes courants qui seront versés ou effectués par les SCCV au fur et à mesure des ventes réalisées par chaque SCCV jusqu'à la vente totale des lots des différents projets (fin du premier semestre 2024). Attention, aucun rachat d'actions ne pourra intervenir avant le 31/12/2026, sauf exceptions et sauf prorogation de la période de blocage.

« L'objectif de gestion du fonds, nous explique Joël Vachet, président de la société de gestion et associé fondateur, est de générer une rentabilité globale (dividendes et valorisation des actions) en investissant

dans des sociétés civiles de construction vente (« SCCV »). La mise en place de la stratégie d'investissement vise à atteindre une marge sur le capital investi supérieure à 20 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de 10,3 % avec les hypothèses suivantes : souscription de 100 000 € en mai 2021 et remboursement en mai 2024 ; retard de livraison de trois mois sur tous les projets et une baisse de 5 % des prix de vente des lots par rapport aux prix de vente prévisionnels ». Une opportunité évidemment très intéressante, d'autant que la société de gestion a largement démontré sa capacité à générer (BK OPCI, un fonds professionnel dédié aux murs des restaurants Burger King, PPG Retail, dédié aux commerces en régions, outre les clubs deals).

À souligner, la fiscalité : pas d'IFI, dividendes et PV relevant de la flat tax, dispositif d'apport-cession de l'article 150-O B ter du CGI. ■

Le business plan de PPG Surélévation



Ce plan prévisionnel de trésorerie est fondé sur les hypothèses du scénario intermédiaire et tient compte de la fiscalité de la société, des frais de constitution forfaitaires, des frais de fonctionnement, des frais de gestion annuel facturés par la société de gestion et des dispositions prévues dans le pacte d'associés en matière de répartition des dividendes.