

Urban Premium : Qualité, qualité encore... Qualité toujours

Urban Premium promeut un discours de raison : un bel immeuble en centre-ville conserve toujours sa valeur. Pour ce faire, la société de gestion spécialisée dans l'immobilier ancien résidentiel de centre-ville s'est donnée les moyens de mettre en œuvre sa politique d'investissement résolument tournée sur le centre-ville . Seule la qualité compte. C'est le standard Urban Premium.

Comment s'est déroulé votre dernier exercice ? Nous avons collecté au total 42 m€ ce qui nous positionne comme un des acteurs référents en terme de collecte sur le logement. Dans le détail, Urban Pierre 2 (déficit foncier) a terminé sa deuxième augmentation de capital environ 32m€... immédiatement investi. La SCPI capitalise 63 m€. A noter que 2014 fut sa dernière année de collecte. Son actif bien diversifié dans 12 villes comprend 13 immeubles souvent avec des commerces en pied. Notre SCPI Malraux Prestigimmo 2 a collectée quant à elle 10 m€. Cette collecte confirme l'attractivité de la thématique fiscale hors niches fiscales.

L'année dernière nous avons réalisé pour l'ensemble de nos SCPI 9 acquisitions. Même si les taux sont bas, nous n'avons aucun levier bancaire.

La raison ? Nos investisseurs souscrivent souvent par le levier du crédit leurs parts. L'utilisation d'une dette à l'intérieur de la SCPI reviendrait à créer du levier sur levier ; une telle situation ne nous apparaît pas souhaitable pour la sécurité de nos clients.

Aujourd'hui notre actif sous gestion est évalué à plus de 140 m€ au travers de 6 SCPI, 32 immeubles, 19 villes. Il devrait atteindre 200 m€ fin 2015... avec 8 SCPI...

Quelle est votre spécificité ?

Nous sommes un acteur de niche dans notre secteur du logement ... et souhaitons le rester ! Notre expertise est centrée sur l'immobilier résidentiel ancien de centre-ville. Un créneau très défensif. La grande qualité de nos immeubles a pour effet un taux d'occupation élevé sur nos SCPI. Cette particularité n'est pas un hasard. En effet, toute notre philosophie d'investissement et de gestion est basée sur des immeubles anciens bien situés pour lesquels nous consacrons des travaux de rénovation en profondeur.

Notre savoir-faire s'exprime aussi sur de la VEFA en centre-ville dès lors que qu'un terrain à bâtir le permet.

Notre positionnement est articulé autour de la qualité : qualité de la ville, qualité de la rue, qualité de l'immeuble, et bien sûr qualité de la réhabilitation.

La qualité dans un univers sécurisé

Raison pour laquelle nous avons mis en place pour nos associés une assistance juridique avec l'aide d'un cabinet d'avocat. Cette aide permet une sécurisation et un accompagnement notamment sur les éléments déclaration fiscale.

L'encadrement des loyers est-il un problème pour vous ?

Pas vraiment. Nous mettons en général moins de 3 semaines pour louer nos immeubles et enregistrons un niveau de vacance assez bas.

L'encadrement des loyers ne concerne pour le moment que peu de villes (Paris, Lille).

En tous cas, nos loyers ne sont pas fixés au hasard. Car nous travaillons avec des acteurs locaux qui connaissent bien leur marché. Ajoutons à cela qu'avant d'investir, nous réalisons toujours une étude sur la dynamique de la ville et nous œuvrons pour adapter au plus près le découpage de l'immeuble à la demande locative. Nous concentrons nos efforts vers la province (Bordeaux, Marseille, Toulon, Lille), des villes à fort potentiel dans le temps

Quelles sont vos ambitions ?

Nous ne pouvons plus échapper à la dimension environnementale de notre patrimoine. Aussi, avons-nous l'ambition d'obtenir le label HPE (haute performance énergétique) sur la plupart de nos immeubles. La tâche est évidemment difficile mais elle revêt 2 avantages. Pour le locataire, c'est un moyen de mieux maîtriser ses charges. Du côté de l'investisseur, c'est un « plus » qui fera la différence au moment de la liquidation de la SCPI.

Vos projets ?

Après avoir attendu deux années, nous revenons sur le dispositif Pinel qui présente un véritable intérêt sous sa forme actuelle. Notre SCPI Vitalim est la toute première SCPI Pinel du marché à avoir reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. Les souscriptions ont commencées le 29 mai dernier. Les premiers signaux sont très encourageants.

Quant à Notre SCPI Malraux, celle-ci va procéder à ces premières acquisitions dans des villes comme Versailles, Bordeaux, et étudie des actifs dans des villes telles que Le Mans ou encore Montpellier. Enfin, la commercialisation d'Urban Pierre N° 3 a démarrée le 21 avril dernier, par une première augmentation de capital d'environ quarante-cinq millions d'euros à souscrire jusqu'à fin décembre 2016. En cas de succès, nous avons prévu une seconde augmentation de capital comme nous l'avons fait sur Urban Pierre 2.