

Immosnews

9

L'actualité immobilière vue par le *Groupe Pelloux*

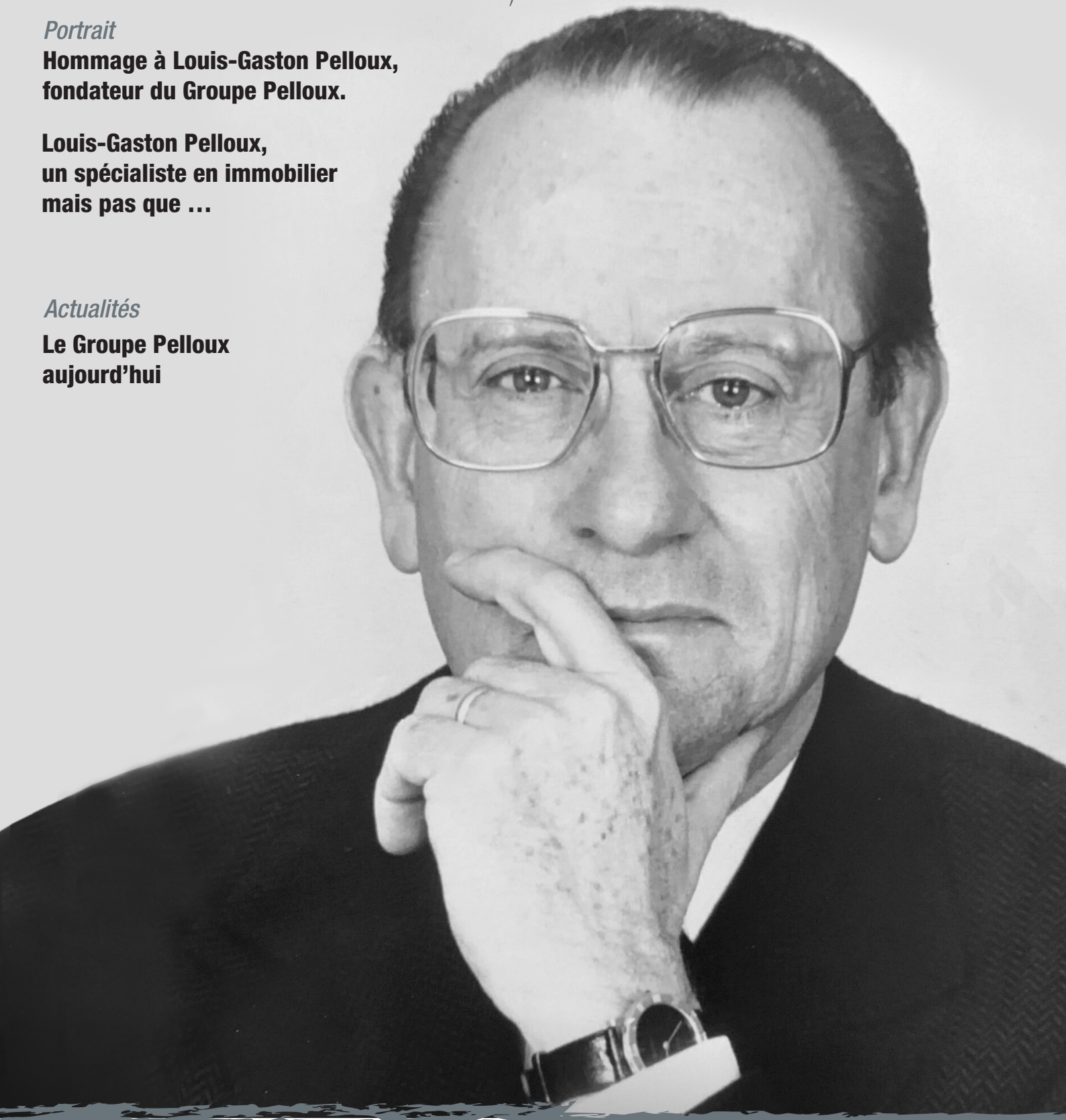
Portrait

**Hommage à Louis-Gaston Pelloux,
fondateur du Groupe Pelloux.**

**Louis-Gaston Pelloux,
un spécialiste en immobilier
mais pas que ...**

Actualités

**Le Groupe Pelloux
aujourd'hui**



Hommage à Louis-Gaston Pelloux, fondateur du Groupe Pelloux.

Louis-Gaston Pelloux nous a quittés le 10 décembre 2020 à l'âge de 88 ans. Celui qu'on surnommait le « pape des SCPI » n'a pas créé la première société civile de placement immobilier, mais figure parmi les premiers avec la création de l'Épargne Foncière en 1966. Depuis l'apparition de cette première SCPI d'immobilier d'entreprise, son nom résonne dans le monde des placements immobiliers. Ce numéro d'Immosnews souhaite rendre hommage à l'homme qui a marqué l'histoire de l'immobilier et fondé le Groupe Pelloux.



Louis-Gaston Pelloux, L'Express, 1971

Les débuts d'une carrière

Louis-Gaston Pelloux naît le 1^{er} juillet 1932 à Oran, en Algérie, dans une famille se souciant peu du secteur immobilier. Après avoir été recalé au baccalauréat, son père l'envoya exercer le métier de docker sur les quais d'Oran pour qu'il réalise de lui-même la nécessité d'obtenir son bac. Il regretta de ne pas avoir poursuivi ses études et se qualifia même de « bachelier raté ». Louis-Gaston Pelloux était curieux, déterminé et cherchait constamment à acquérir de nouvelles connaissances. Il défendait l'idée que les jeunes qui subissaient la ségrégation sociale et non issus d'une classe sociale privilégiée peuvent réussir à atteindre leurs ob-

jectifs de carrière s'ils en ont la volonté. « Je crois que chaque individu porte en lui la maîtrise de son destin. Chacun d'entre nous a le pouvoir, s'il le souhaite, de tirer parti d'un nombre infini d'occasions favorables pour se réaliser et s'épanouir » déclara-t-il dans son livre *Comment choisir sa SCPI* parut en 1991.

Après un été à travailler sur les quais, il se lança dans la vente et occupa un poste de représentant en porte à porte. Pour se forger une formation professionnelle, il dévora les livres car il ne pouvait pas faire d'études supérieures mais était déterminé à apprendre seul.

Louis-Gaston Pelloux continua sa progression professionnelle notamment à travers le théâtre et le sport. C'est ce dernier avec l'aviron qui l'a aidé à se familiariser au travail d'équipe. Il devint même, avec son équipe, champion d'Oranie, d'Algérie et d'Afrique. Louis-Gaston Pelloux cherchait constamment à se dépasser et atteindre la perfection. Il pratiqua aussi le parachutisme pour essayer de vaincre ses peurs.

Par la suite, il entra dans l'armée et intégra l'école des officiers de réserve. Entouré de diplômés, il était décidé à faire ses preuves. Il apprit à diriger des hommes d'origines et de formations variées au premier régiment de chasseurs parachutistes. Il découvrit un fort attrait pour le commandement et développa des compétences de pédagogue « L'art d'un bon pédagogue est de faire progresser les plus faibles sans retarder ni ennuyer les meilleurs ».

Le Groupe Pelloux aujourd'hui

Aujourd'hui, le Groupe Pelloux n'est plus un acteur du monde des SCPI et a évolué au cours du temps pour devenir un groupe de services immobiliers / Asset services constitué de trois sociétés immobilières : Septime, Astime et Immostime. Actuellement présidé par Paul-André Pelloux, son fils aîné, le Groupe Pelloux reste une référence dans le domaine de l'industrie immobilière.

Sa priorité : répondre au mieux aux besoins de ses clients. Le Groupe Pelloux est présent dans les principales métropoles françaises : Île-de-France, Lille, Lyon, Nantes, Marseille, Toulon et Toulouse.

Astime

transaction

Astime est une société de conseil en immobilier d'entreprise, créée en 2007.

Acteurs de proximité et spécialistes de la location et de la vente de petites et moyennes surfaces, nous sommes pour les propriétaires et les locataires des référents sur nos territoires d'intervention.

Par la présence de notre groupe dans les principales métropoles régionales, nous assurons également, pour le compte de nos mandants propriétaires, des missions de pilotage pour la commercialisation de leurs actifs.



Septime

property management

Septime est un property manager tertiaire créé il y a près de 30 ans. Avec notre réseau d'agences intégrées et près de 4 millions de m² gérés en France entière, nous sommes un des leaders indépendants de la profession.

Nos actifs sous gestion sont composés de bureaux, de locaux d'activité, d'entrepôts et de locaux commerciaux confiés par des investisseurs privés et institutionnels, français et internationaux. Nos mandats modulables (gestion locative, gestion de charges, gestion technique, gestion de copropriétés, ...) nous permettent d'accompagner nos clients, en fonction de leurs besoins en matière de gestion (externalisation totale ou partielle).



Immostime

solutions immobilières

Immostime est une société proposant des solutions immobilières dans différents secteurs de l'immobilier :

Le logement : Nous nous occupons de la commercialisation, du marketing et de la communication pour tout ou une partie d'un programme immobilier confié par un promoteur.

Le tertiaire : Nous intervenons sur des missions d'audit d'acquisition et de charges, AMO pour les gros travaux et assistance pour la mise en exploitation de programmes immobiliers.

Le commerce : Nous proposons aux propriétaires des stratégies d'augmentation de trafic et de fidélisation pour les centres commerciaux, galeries marchandes et retail park.



Louis-Gaston Pelloux, un spécialiste en immobilier mais pas que ...

Véritable meneur d'hommes et dirigeant hors pair, il fut Président National du Centre des Jeunes Dirigeants (CDJ) de 1975 à 1978, qui rassemble des chefs d'entreprises dans le but de partager leur expérience et d'améliorer leurs compétences. Cet apprentissage de vie associative professionnelle lui permis d'acquérir des aptitudes en management utile à la gestion d'entreprise. Durant ses années de présidence, il se lança des objectifs d'action concernant l'enseignement en alternance, la création d'entreprise et le dialogue entre les partis politiques et les chefs d'entreprises.

Louis-Gaston Pelloux fut un fervent militant patronal « Être patron se mérite. La dénomination « patron » ne renvoie pas seulement à la fonction d'un dirigeant cantonné dans son entreprise ». Il accèdera à la tête de Solendi en 1999 (devenu depuis Action Logement).

La même année, il occupera le poste de Président de l'Union Économique et Sociale pour le Logement (UESL).

C'est en 2001, que le Groupe Pelloux s'orienta vers les services immobiliers, à travers la cession par Louis-Gaston Pelloux des sociétés de gestion de ses SCPI à l'UFG (Union Française de Gestion) devenue depuis La Française.

Passionné d'art, il créa une association destinée à favoriser les expositions à La Défense. Il créa également l'association Cercle 5053 en 2009. Cette association de défense, de conseil et d'entraide regroupa les associés de la SCPI l'Épargne Foncière.

Louis-Gaston Pelloux était avant tout un homme de conviction, exigeant et surtout préoccupé de l'intérêt de ses clients. Nous avons perdu, le jeudi 10 décembre 2020, un réel visionnaire de l'immobilier. Toutes nos pensées vont à sa famille.



Président National du CDJ

Président du Groupe Solendi

Cession des parts du Groupe Pelloux à l'UFG

Création de l'association 5053

Décès de Louis-Gaston Pelloux

1975 à 1978

1999

2001

2009

2020

portrait

La journée de la Toussaint rouge ou Toussaint sanglante, le 1^{er} novembre 1954, marque le début de la guerre d'Algérie. À seulement 23 ans, Louis-Gaston Pelloux était sous-lieutenant à la tête d'une compagnie de 180 hommes. À sa sortie de l'armée, il devient cadre dans des entreprises pétrolières. En 1959, il dirigea une agence commerciale d'une société spécialisée dans la distribution de produits pétroliers à Alger.

Fondation d'ImmoFrance

La même année, un ami d'enfance installé à Paris, lui présenta un projet qui lui parut, au premier abord, loufoque. Il souhaitait créer un réseau de vente d'appartements neufs situés dans la région parisienne destinés aux Français d'Algérie avec Louis-Gaston Pelloux comme associé. La situation en Algérie était pourtant favorable à ce genre de business. Avec l'arrivée au pouvoir du Général De Gaulle en 1958, la naissance de la V^e République et le plan de Constantine, les « Pieds Noirs » cherchaient à investir en France. L'indépendance de l'Algérie était proche...

Du coup, en février 1960, il laissa le pétrole derrière lui et se lança dans les placements immobiliers. ImmoFrance fut créée, aujourd'hui connue sous le nom du Groupe Pelloux. La société se développa rapidement. Deux ans après sa création, elle se mit à vendre et à gérer près de 2 000 appartements à louer : « Nous disposions donc au départ d'un excellent produit, accessible à tous, rapportant des revenus élevés et réguliers

dont nos clients allaient avoir bien besoin en 1962 pour affronter le destin ».

Une société impactée par la guerre d'Algérie

Entre 1960 et 1962, la situation en Algérie s'intensifie entre manifestations, montée du terrorisme et violences meurtrières provoquant l'exode d'un million de Français d'Algérie. Ces derniers, ont trouvé dans leurs placements en France un point de chute grâce aux revenus qu'ils en tiraient. Ces logements économiques étaient ce qu'on appelait des « logécos ».

En 1962, Louis-Gaston Pelloux quitta ses bureaux en Algérie et décida de continuer ses activités professionnelles à Paris peu de temps avant les accords d'Évian. La même année, la France subit la crise du logement. La priorité pour ces expatriés n'était pas de placer leur argent en immobilier, mais de trouver un lieu où vivre. Il décida donc de s'orienter vers une autre contrée où beaucoup de Français résidaient : le Maroc.

En France, la demande de logements était si importante que les promoteurs multipliaient les projets. En 1964, la construction des logécos prit fin. En cause, la suppression des prêts du Crédit Foncier. ImmoFrance, initialement dédiée au placement immobilier, se convertissa en centrale de vente et s'occupa de la commercialisation des programmes immobiliers en accession.

Naissance
de Louis-Gaston Pelloux

Début de la guerre d'Algérie

Sous-lieutenant
dans l'armée

Création d'ImmoFrance

Déménagement à Paris

1932

1954

1955

1959

1962

La création de l'Épargne Foncière

Par la suite, il s'intéressa à de nouveaux types d'investissement avec l'acquisition de bureaux à Paris. Depuis, il trouva un intérêt particulier à l'immobilier de bureaux et de locaux commerciaux. Au cours de sa carrière, il remarqua le fort intérêt des épargnants pour la valeur de la pierre et que le placement immobilier classique était réservé aux clients aisés, « les Français sont attachés à la pierre. Ils rêvent tous de devenir propriétaires, voyant là le signe de la réussite, la concrétisation d'un statut social ».

La crise immobilière et l'apparition des premières Sociétés Civiles de Placement Immobilier en 1964, l'ont incité à développer une idée novatrice et bénéfique pour les épargnants. Dans ce contexte, il s'aperçut que la rentabilité en investissant dans des appartements loués à des particuliers était peu élevée.

Il étudia différentes formes de placements immobiliers dans lesquelles, on pouvait investir et favoriser l'obtention d'une rentabilité satisfaisante. Convaincu de cette idée, il ira même jusqu'à traiter la possibilité d'investir dans des boxes à chevaux à Chantilly. « Un bon placement doit réunir deux qualités essen-

tielles : être sûr et être rentable. » déclara Louis-Gaston Pelloux dans une interview pour le journal *Entreprise* parut le 22 mai 1971.

Après de nombreuses recherches, il se rendit compte de la forte demande concernant les locaux à usage industriels et commerciaux. C'est cinq ans après la création d'ImmoFrance, en 1966, qu'il lança la première SCPI d'immobilier d'entreprise : l'Épargne Foncière. L'immobilier d'entreprise étant plus rentable que l'immobilier d'habitation, il développa, par la suite, la société Corime, société gérante de l'Épargne Foncière.

En 1971, la société comptait plus de 6 000 associés et gérait un parc immobilier de 80 000 m². Son activité reposait sur la sélection des investissements les plus rentables à la gestion du parc immobilier avec l'aménagement des locaux achetés par la société. Mais au-delà de l'aspect « investissement », cette dernière s'engageait à faire participer ses associés aux décisions prises par l'entreprise. Le gérant de la société Corime, Louis-Gaston Pelloux, créa une société avec pour mot d'ordre : la rigueur.



Louis-Gaston Pelloux, gérant de l'Épargne Foncière, accompagné de ses collaborateurs en 1970

portrait

Son esprit visionnaire et son grand professionnalisme mèneront sa première SCPI au succès. À l'époque, le terme de « Société Civile de Placement Immobilier » n'existait pas. Elles étaient appelées les « Civile Foncière ». Son talent et son intelligence ont su révolutionner l'épargne immobilière. Louis-Gaston Pelloux fut également le précurseur du « bureau sans pas-de-porte », une révolution pour les baux commerciaux. Les locataires n'ont plus à payer aux bailleurs une indemnité pour s'installer dans les bureaux ou locaux commerciaux. Après sa mise en place, les demandes affluèrent.

Scandales et crises sur le marché de l'immobilier

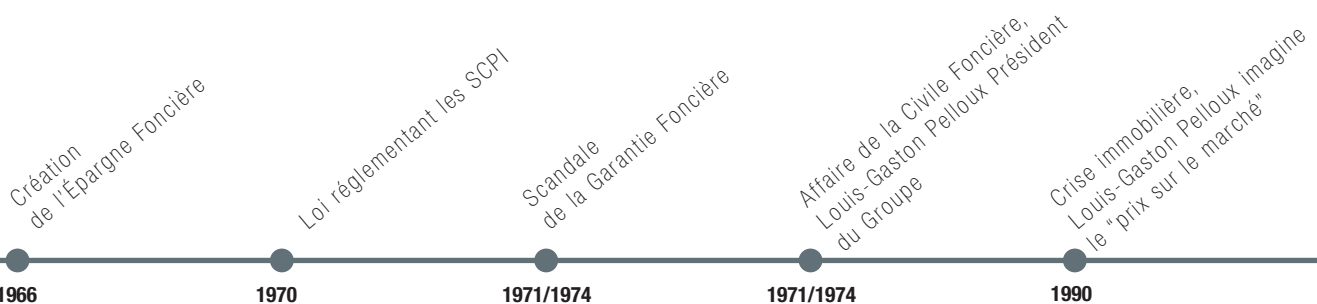
La loi réglementant les SCPI du 31 décembre 1970, limitait ces Sociétés Civiles de Placement Immobilier à investir directement après la collecte et ainsi éviter les placements financiers. Louis-Gaston Pelloux travailla d'arrache-pied pour que cette loi voit le jour. Les épargnants seront dispensés d'offres illusoires et de promesses non tenues de la part des SCPI.

L'apparition de cette loi fut suivie par de nombreux scandales, notamment l'affaire de la Garantie Foncière. Cette SCPI, créée en 1967 par Robert Frenkel, annonçait à ses souscripteurs des rendements bien supérieurs à ceux de ses concurrents, de 10,25 %. Les intérêts des investisseurs furent réglés grâce à l'argent apporté par les nouveaux souscripteurs. Une manière, pour ce dirigeant, de réaliser une belle plus-value. De plus, il réalisait, avec des complices, des bénéfices en

achetant des immeubles par sa société, la Spapif, et en les revendant à la Garantie Foncière. Ce fut le premier scandale politico-financier de la V^e République. La loi de décembre 1970 a protégé les épargnants et sanctionné la société.

Suite à cette affaire, un nouveau scandale éclate en 1971, celui de la Civile Foncière. Raymond Roi et Pierre Perret dirigeaient la société de gérance Ufimo qui faisait partie du Groupe de la Civile Foncière. Ils font racheter la société de gérance au Groupe et empochent 15 millions de francs (équivalent à 2 286 735 euros). La Commission des Opérations de Bourse (COB), chargée de mettre en application la loi de 1970, conteste le prix de rachat. Après leur inculpation pour escroquerie, l'administrateur provisoire fait appel à des souscripteurs volontaires de la Civile Foncière pour diriger le Groupe. En 1972, ils appellent Louis-Gaston Pelloux, à la tête de l'Épargne Foncière, pour tenter de les sortir de cette situation extrêmement difficile. Il fut désigné comme Président. Sa combativité a permis d'y faire face. Il proposa une révision du prix pour clore l'affaire rapidement et laisser la Civile Foncière poursuivre ses activités.

Durant la crise immobilière des années 90, les SCPI ne pouvaient plus acheter par manque d'argent des épargnants. Elles étaient en manque de liquidités et ne pouvaient pas non plus vendre. Louis-Gaston Pelloux imagina le mécanisme d'un « prix sur le marché » afin de résoudre la question de la revente des parts pour les associés qui avaient besoin de reprendre leur épargne. Il n'a cessé de se battre pour défendre ses points de vue et a toujours été force de proposition.



Ils étaient dans OSEZ INVESTIR



Mais aussi...



Retrouvez-nous tous les dimanches

De 9h30 à 10h sur Sud Radio

Émission présentée par
Philippe David & Thomas Binet

OSEZ INVESTIR

l'hebdo & le club de l'investissement



osezinvestir.fr

Grouppe Pelloux

& PROCIVIS

Orpi

Immostime

zelok