

Les OPCV signent le renouveau de la « pierre-papier »

Mis en place à la fin de l'année 2005, les OPCV viennent renforcer le dispositif des placements immobiliers et concurrencer les SCPI.

« La création des organismes de placement collectif dans l'immobilier est un facteur de modernisation de la place de Paris qui devrait lui permettre de jouer un rôle accru en matière d'investissement immobilier », expliquait Thierry Breton, ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie lors de l'exposé des motifs de l'ordonnance du 13 octobre 2005. En effet, faute d'un véhicule approprié, une partie importante des immeubles de bureaux et d'activité implantés en France sont détenus par des fonds étrangers. Même si les OPCV ouverts au grand public sont encore peu nombreux, ils semblent avoir joué leur rôle en capitalisant plus de 11 milliards d'euros⁽¹⁾, alors que les SCPI, qui existent depuis plus de quarante ans, se limitent à 12 milliards d'euros.

Un cadre juridique proche des OPCVM

L'enveloppe juridique est largement inspirée de celle des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM). Les OPCV prennent la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI) soit de sociétés de placement



à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV). Si l'objectif est d'investir majoritairement dans l'immobilier – qu'il opte pour la forme FPI ou SPPICV, l'OPCV doit comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers –, il bénéficie toutefois d'une diversifi-

Avec les OPCV, l'investisseur a le choix entre une imposition selon les règles des revenus fonciers ou des revenus des capitaux mobiliers.

cation à hauteur de 40 %. Son ratio d'investissements immobiliers, inférieur à celui des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier qui doivent être investies à 95 % en actifs immobiliers), permet à l'OPCV d'être beaucoup plus liquide. Son portefeuille doit obli-

gatoirement comporter au moins 10 % de liquidités, le solde éventuel (jusqu'à 30 %) peut être constitué d'autres placements financiers.

Une répartition des risques strictement encadrée

Par ailleurs, les OPCV sont soumis à des règles strictes de répartition des risques aussi bien pour leurs actifs immobiliers que financiers. La constitution d'un OPCV ou d'un compartiment d'OPCV est soumise à l'agrément de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Ils ne sont pas cotés en Bourse. De ce fait, ils sont décorrélés des marchés financiers. Les fonds de placement immobilier se voient appliquer la fiscalité foncière (pour leur partie d'actifs immobiliers), tandis que les sociétés de placement à prépondérance

Même si les OPCV ouverts au grand public sont encore peu nombreux, ils semblent avoir joué leur rôle en capitalisant plus de 11 milliards d'euros.

immobilière à capital variable sont soumises à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers. Aujourd'hui, les conseillers indépendants ont un choix limité d'OPCV à proposer à leurs clients. Seuls quelques supports ont été lancés avec, d'ailleurs, de bonnes performances : Dynapierre de SwissLife (+ 7,89 %⁽²⁾ de janvier à septembre 2011), Opsis Patrimoine de l'UFG (+ 5,81 %⁽²⁾ de septembre 2010 à septembre 2011) et Fructifrance Immobilier de Natixis Management Immobilier

(+ 14,8 %⁽²⁾ depuis sa création en décembre 2008). Desancements sont imminents. À terme, les organismes de placement dans l'immobilier devraient d'ailleurs succéder aux sociétés civiles de placement immobilier. À condition toutefois qu'ils parviennent à enregistrer de meilleurs résultats que ces dernières. Un défi difficile à relever puisque les SCPI, qui ont profité pleinement de la hausse du marché immobilier, affichent depuis plus de dix ans des rendements exceptionnels avec, par exemple, un gain de 11,15 % en 2010. ■

Guillaume Toussain

(1) Sources : Aspin (Association française des sociétés de placement immobilier), AFG (Association française de gestion immobilière) et EIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière).
(2) Performance totale : hausse de la valeur liquidative + dividendes versés.

LE POINT DE VUE DU CONSEILLER INDÉPENDANT

Evelyne Desserey, fondatrice du groupe Xeny



« Un outil de diversification patrimoniale »

« Spécialisés depuis une vingtaine d'années dans la commercialisation de biens immobiliers à usage locatif, l'incertitude des marchés financiers nous a orientés vers de nouveaux produits, dans le but d'arbitrer, dans le mieux-disant, le patrimoine de nos clients. Pour l'épargnant, les avantages des OPCV sont nombreux : investir dans la pierre, épargner sans soucis de gestion, constituer et transmettre son patrimoine, avoir des revenus réguliers, mutualiser les risques.

Bordés juridiquement, les OPCV sont gérés par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Des évaluateurs immobiliers expertisent régulièrement leurs immeubles pour déterminer l'actif net. L'épargnant dispose ainsi d'une information complète : prospectus, reporting... et il a le choix entre deux régimes fiscaux : revenus fonciers ou capitaux mobiliers. En outre, la suppression du droit d'enregistrement pour les petits porteurs offre un attrait supplémentaire. »