

01/06/2007

Une gamme de supports immobiliers plus diversifiés

« A la fin 2007, la gamme des placements collectifs immobiliers s'enrichira d'un nouveau produit : l'organisme de placement collectif en immobilier (OPCI), qui prendra la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) ou d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV). (...) son patrimoine sera beaucoup plus diversifié. Il devra certes disposer d'au moins 60% d'actifs immobiliers, mais ils pourront indifféremment prendre la forme d'immeubles détenus en direct ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (SCI, SCPI, SA, etc ...). Sur les 40% restants, 10% au moins devront être investis en produit de trésorerie (Sicav monétaires ...) et le reste en valeurs mobilières (actions de sociétés cotées, immobilières ou non, Sicav ...). Cette poche de valeurs mobilières permettra d'assurer la liquidité du produit. Côté gestion, l'OPCI aura une grande souplesse : il pourra arbitrer sans avoir à respecter une durée minimale de détention, construire un immeuble pour le louer, ou recourir à l'emprunt sans attendre l'aval de l'assemblée générale. Côté fiscalité, selon qu'il s'agira d'un FPI ou d'une SPPICAV, les revenus et plus-values seront imposés au titre des revenus fonciers, à la tranche marginale d'imposition du contribuable, ou comme des valeurs mobilières, à 16% + 11% de prélèvements sociaux. (...) »

Cinq ans pour transformer une SCPI en OPCI

« Tous les textes nécessaires au lancement officiel des OPCI n'étant pas encore parus, les premiers produits devraient voir le jour à l'automne. Si elles restent discrètes sur la répartition des actifs de leurs futurs OPCI, la plupart des sociétés de gestion (...) annoncent la commercialisation d'une SPPICAV « grand public » fin 2007. Les premiers FPI, pour leur part, ne devraient pas être lancés avant 2008. Outre les produits nouveaux, on devrait aussi voir apparaître des OPCI résultant de la transformation de SCPI. (...) Le phénomène devrait s'amplifier dans les prochaines années, car les gérances ont l'obligation, dans un délai de 5 ans, de proposer cette transformation gratuitement à leurs associés. Libre à eux de l'accepter ou de la refuser. »