



Placer

Les sociétés civiles, et bientôt les organismes collectifs de placement immobilier, permettent de saisir des opportunités dans les bureaux avec une faible mise de départ. Comment obtenir 6,5 % environ de revenus.



# Investissez dans les bureaux grâce aux OPCI

**L**es sociétés civiles de placement immobilier n'en finissent pas de séduire les épargnants en mal de revenus. L'an dernier, la collecte nette de capitaux s'est ainsi élevée à 1,2 milliard d'euros. Accessibles avec une mise minimale de une part – quelques centaines d'euros –, les SCPI distribuent une quote-part des loyers perçus. Travaux d'entretien ou recherche de locataires, les gérants s'occupent de tout pendant que vous percevez tranquillement des revenus locatifs trimestriels (6 à 7 % de rendement en moyenne ces dernières années). D'ici quelques mois, ces véhicules d'investissement vont gagner en souplesse, en changeant de statut pour devenir des organismes de placement collectif dans l'immobilier (OPCI), inspirés du modèle des sicav et fonds communs de placement. Ce qui va changer.

**Les OPCI s'inspirent du modèle des sicav et des fonds communs de placement.**

## Les SCPI qui rapportent le plus

Fonds	Groupe	Performances* (%)	
		sur 5 ans (2000/2005)	2005
Edissimo	Crédit agricole	17,6	13,73
Elysées Pierre	HSBC	15,18	10,65
Epargne foncière	UFG	10,34	7,49
Selectinvest 1	UFG	9,92	13,79
Fructipierre	Natexis Banques populaires	9,52	9,8
Crédit mutuel Pierre 1	UFG	9,13	12,18
Immoyente	Sofidy	8,56	13,2
UFG Pierre	UFG	7,78	12,13
Uffrance Immobilier	Union Financière de France	6,56	13,1
Notapierre	Unofi	5,74	6,5
Moyenne de la catégorie		11,35	12,34

\*Les performances globales incluent le rendement (distribué régulièrement aux épargnants) et la valorisation des parts.  
Source : IEIF.

### Un cadre d'investissement plus large.

Alors que les SCPI investissent la totalité de leurs fonds dans l'immobilier locatif, les OPCI pourront se contenter de 60 % d'immobilier (en dur, avec des bureaux, des entrepôts ou des boutiques, ou via des participations dans des sociétés du secteur immobilier) et se reposer sur un matelas sécuritaire d'au moins 10 % de liquidités.

**Des transactions simplifiées.** Se rapprochant ainsi des produits financiers,

les OPCI gagneront en liquidité. « L'investisseur devrait pouvoir céder ses parts en quelques jours là où les délais de cession des SCPI se calculent en semaines », estime Bernard Paran, responsable du pôle gestion du cabinet de gestion de patrimoine Theasaurus.

**Une fiscalité sur mesure.** Les OPCI auront le choix entre deux statuts. Sous la forme de fonds communs de placement immobilier, les revenus seront soumis à la fiscalité immobilière,



## chiffres clés

Collecte nette de l'ensemble des SCPI (M€)



### Capitalisation <sup>(1)</sup>

13,8 milliards d'euros. Les SCPI sont majoritairement investies dans l'immobilier de bureaux (44 % en région parisienne, 27 % à Paris, 28 % en province).

### Patrimoine

7,9 millions de mètres carrés (au 31.12.2004).

### Investisseurs <sup>(1)</sup>

300 000 associés sont réunis au sein de 125 SCPI gérées par 29 sociétés.

### Rendement

Année 2005 : 6,72 %  
Estimation 2006 : 6,5 %

La mutation en OPCI réduira la décote dont les SCPI bénéficient aujourd'hui sur la valorisation de leur patrimoine, ce qui affaiblira les rendements.

### Performances <sup>(2)</sup>

Sur 1 an (2004-2005) : 12,34 %  
Sur 5 ans (2000-2005) : 11,35 %  
Sur 7 ans (1998-2005) : 12,4 %  
Sur 10 ans (1995-2005) : 5,86 %

(1) Au 30 juin. (2) Rendement + valorisation. Source : IEIF.

comme pour les SCPI. Si vous achetez des parts à crédit, les intérêts de l'emprunt viendront en déduction des revenus. En cas de vente, les gains seront assujettis à la fiscalité des plus-values immobilières (27 % de prélèvement libérateur sur la plus-value, avec une exonération totale au bout de quinze ans du fait de l'abattement annuel de 10 % au-delà de la cinquième année). Si l'OPCI adopte la forme d'une société à capital variable, les revenus distribués seront taxés au titre des revenus de valeurs mobilières.

**Des frais allégés.** Dans tous les cas, les échanges de parts ou d'actions échapperont aux droits d'enregistrement de 5 % appliqués aux SCPI.

**Une protection renforcée.** Gérés par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des marchés financiers), les OPCI seront soumis à des ratios prudentiels. Moins risqués que les actions, ils pourraient devenir un placement idéal pour préparer sa retraite. A condition de s'y prendre à temps et d'envisager son investissement sur une durée d'au moins sept ans, car leur capital n'est pas garanti... ●

Ariane Artinian

### LA RÉFORME EN DATES

#### 12 octobre 2005

Présentation du projet de loi en Conseil des ministres.

#### 13 octobre 2005

Ordonnance définissant le cadre juridique des OPCI.

#### 4<sup>e</sup> trimestre 2006

Règlement général AMF\*.

#### 1<sup>er</sup> trimestre 2007

Premiers OPCI.

#### Fin 2009

Toutes les SCPI devraient avoir changé de statut.

\*Projet soumis à consultation jusqu'au 10 novembre [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### INVESTIPERRE

#### Catégorie

Classique diversifiée

#### Groupe

BNP Paribas

#### Commercialisation

BNP Paribas

#### Rendement

Année 2005 6,7 %  
Estimation 2006 6,46 %

#### Performances <sup>(1)</sup>

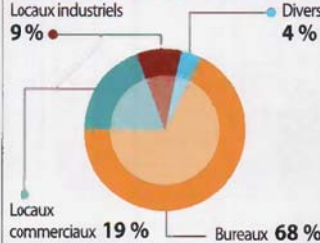
Sur 5 ans (2000-2005) 14,6 %  
Sur 7 ans (1998-2005) 17,6 %  
Sur 10 ans (1995-2005) 7,8 %

#### Mise minimale

Une part 198 euros

(1) Rendement + valorisation.

#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*



\* Capitalisation (en 2005) : 272 M€  
Patrimoine (en 2005) : 711 357 m<sup>2</sup>



**Bernard Baret,**  
DGA à BNP  
Paribas Reims.

## “ Nous cédon progressivement les petites surfaces ”

Nous reconfigurons progressivement l'ensemble de notre patrimoine de 184 immeubles. L'objectif ? Vendre les immeubles de petite surface – 300 à 400 m<sup>2</sup>. Cette année, nous allons en céder douze pour un montant total de 27,5 millions euros. Les fonds collectés seront réemployés dans des actifs de taille plus importante pouvant héberger de grandes entreprises, quitte à les acquérir en indivision avec d'autres SCPI que nous gérons. C'est ce que nous avons fait l'an passé en investissant 9,5 millions d'euros dans la ZAC Tolbiac-Massena, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris ●

### SELECTINVEST

#### Catégorie

Classique diversifiée

#### Groupe

UFG

#### Commercialisation

UFG Partenaires, banques...

#### Rendement

Année 2005 6,58 %  
Estimation 2006 6,2 %

#### Performances <sup>(1)</sup>

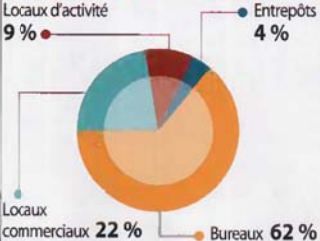
Sur 5 ans (2000-2005) 9,9 %  
Sur 7 ans (1998-2005) 18,4 %  
Sur 10 ans (1995-2005) 9 %

#### Mise minimale

Une part 550 euros

(1) Rendement + valorisation.

#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*



\* Capitalisation (en 2005) : 950 M€  
Patrimoine (en 2005) : 711 357 m<sup>2</sup>



**Patrice Créte,**  
directeur  
produit SCPI  
Groupe UFG.

## “ Privilégier les immeubles plus récents ”

Dès lors qu'un immeuble se libère, on se pose la question de le céder ou pas. L'an passé, 23 000 m<sup>2</sup> dont 11 000 vacants ont été vendus pour un montant total de 10 millions d'euros. Parallèlement, 75 millions ont été investis, principalement sur des bureaux occupés par de bonnes signatures (Alcatel, France Télécom ou Prisma Presse) avec des baux de six ans et un taux de rendement locatif de l'ordre 7,4 % l'an. Pour 2006, 80 millions d'euros d'investissements sont déjà engagés. Il est important de régénérer le tissu patrimonial en optant pour des immeubles de bureaux récents ●