



PATRIMOINE

L'OPCI ou l'union de la pierre et des valeurs mobilières

L'Organisme de placement collectif immobilier (OPCI), produit hybride entre SCPI et FCP, ne suscite pas le succès des placements pierre « pure player ». Leur liquidité leur confère pourtant un avantage concurrentiel.

Créé il y a plus de dix ans, l'organisme de placement collectif immobilier (OPCI) creuse son sillon. Entre 2012 et 2018, la collecte annuelle est passée de 817 millions à 2,2 milliards d'euros. Fin 2019, les 18 OPCIs grand public auraient, selon Meilleurescpi.com, collecté davantage.

Plus proche du fonds commun de placement (FCP) pour sa liquidité, sa souplesse et son fonctionnement, l'OPCI dispose d'une structure particulière. La collecte est

investie dans au moins 60 % d'actifs immobiliers réels ou de fonds cotés (bureaux, commerces, santé, actions foncières...) et le solde (au maximum 40 %) est placé dans des valeurs mobilières (actions, obligations, OPC monétaire...). Ce placement collectif dans la pierre offre un accès privilégié à une gestion dynamique des actifs à la fois porteuse de rendement et de plus-values.

Double risque

Reste que ce véhicule hybride expose à un double risque : celui du marché immobilier et celui de la Bourse. « D'ailleurs, l'OPCI affiche selon l'AMF un profil de risque de 4 sur une échelle de 7 », rappelle Stéphanie Lacroix. A noter que son rendement moyen 2019 est estimé par Meilleurescpi.com à 1,10 % en 2019. « Si les premières années de

détention, l'OPCI est réputé volatil reflétant les yoyo des marchés financiers, sur une longue durée, cette sensibilité s'estompe », indique Grégory Lecler, président du cabinet Prudentia Patrimoine.

La liquidité de l'OPCI se rapproche davantage de celle des OPCVM avec des frais d'entrée modestes de l'ordre de 2 %. La durée de détention conseillée est longue afin de profiter d'un cycle immobilier et/ou financier. Les gains tirés des OPCIs détenus via un compte titres sont imposés au prélèvement forfaitaire unique (PFU), soit à 30 %. Plus généralement, ce placement se détient à travers des unités de compte d'un contrat d'assurance-vie profitant de la fiscalité avantageuse de cette enveloppe. Avec ce type de détention, on privilégie davantage la valorisation des parts que de la distribution de revenu. — L. B.