

## L'immobilier, une classe d'actif à part entière.

L'OPCI est un Organisme de Placement Collectif, investi en tout ou partie en Immobilier dont le cadre législatif et réglementaire a été fixé en mai 2007. Il est né d'une réflexion des professionnels en vue de moderniser l'épargne immobilière, épargne indispensable au marché français de l'immobilier. Jusque-là, seuls existaient comme véhicules d'investissement dans ce secteur, les SCPI – Sociétés Civiles de Placement Immobilier – dont le cadre réglementaire demeure contraignant en dépit des réformes intervenues, et les SIIC – Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

Conjuguant culture financière de l'investissement et culture du placement immobilier, les OPCI, produits d'épargne collectifs non cotés, bénéficient d'un cadre juridique efficace et attractif calqué sur celui des OPC, fonctionnant sur la base de souscription/rachat.

Du fait de sa décorrélation des marchés financiers, le placement immobilier permet une diversification du portefeuille des investisseurs, et par la même des risques. Il constitue un produit de rendement du fait des *cash flows* récurrents qu'il génère. Il participe au financement de l'économie, en permettant de créer et de maintenir un parc immobilier de qualité au profit des utilisateurs, directs et indirects (entreprises, commerçants, gérants d'établissements de santé, particuliers/salariés,...).

## L'AFG soutient le développement des OPCI

L'AFG contribue depuis l'origine à la promotion et au développement de ce nouveau véhicule d'épargne immobilière auprès notamment des diverses autorités de régulation tant nationales qu'européennes.

Dès 2004, une commission dédiée aux OPCI a été créée au sein de l'AFG. Présidée par Pierre Vaquier, Directeur Général d'Axa Real Estate, elle s'est activement impliquée dans la conception et mise en place de ces nouveaux fonds français d'épargne en immobilier. Depuis, elle accompagne les sociétés de gestion de portefeuille – SGP – dans le développement de ce produit : dernièrement, extension avec OPCI du régime de l'abattement sur les plus-values de cession d'actions pour durée de détention, et dans le cadre de la loi Macron, ouverture de l'objet social des OPCI aux biens meubles nécessaires à leur fonctionnement et de leur éligibilité à hauteur de 30 % aux fonds d'épargne salariale. En collaboration avec l'ASPIM, l'AFG a élaboré une définition de Place de la valeur globale des actifs gérés, un code de déontologie et plus récemment une étude sur le marché des OPCI. Un guide des relations dépositaires/SGP de fonds immobiliers a également été réalisé, conjointement avec l'AFTI. Enfin, l'AFG est coéditeur d'un annuaire de la profession, avec l'ASPIM et l'IEIF.



**Votre contact : Alix Guérin, Responsable OPCI,**  
[a.guerin@afg.asso.fr](mailto:a.guerin@afg.asso.fr)

### ➔ L'OPCI en 2015

Le développement des OPCI a confirmé leur utilité dans le paysage français de la gestion collective et la reconnaissance de l'immobilier comme classe d'actif à part entière. Ces nouveaux véhicules d'investissement, à la fois souples, liquides et transparents, connaissent un fort succès auprès des institutionnels et entreprises tandis que les particuliers s'y intéressent de plus en plus.

- 282 OPCI agréés dont 10 ouverts au grand public
- 80 sociétés de gestion (SGP) agréées par l'AMF
- 45 milliards d'euros d'actifs sous gestion\* à fin 2014, contre 35 milliards un an plus tôt

\* Ce chiffre est une estimation de l'actif sous gestion, exprimé hors endettement.

# Un environnement juridique et fiscal efficace, souple et sécurisant pour l'investisseur

L'OPCI a pour objet d'investir dans des immeubles, destinés exclusivement à la location. À ce titre, il peut acheter ou faire construire, directement ou par le biais de sociétés, tous types d'immeubles (neuf, ancien ou en l'état futur d'achèvement) ainsi qu'effectuer toutes les opérations nécessaires à l'usage des immeubles (rénovation, réhabilitation,...).

L'OPCI permet :

- de diversifier ses placements et ainsi ses risques, compte tenu en particulier de sa décorrélation des marchés financiers
- d'accéder à des typologies d'actifs difficilement accessibles autrement (bureaux, commerces,...)
- de percevoir des revenus, régulièrement distribués
- de bénéficier d'une gestion professionnelle

L'OPCI peut revêtir deux formes juridiques, dotées d'une fiscalité\* adaptée :

SPPICAV (Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable) Fiscalité des valeurs mobilières	FPI (Fonds de placement immobilier) Fiscalité des revenus fonciers
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Société anonyme ou par actions simplifiée à capital variable (sur le modèle des SICAV)</li> <li>• Revenus distribués fiscalisés comme des dividendes d'actions, quelle que soit leur origine (loyers, cessions d'actifs,...)**</li> <li>• Régime des plus-values de valeurs mobilières pour les cessions d'actions de SPPICAV***</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriété d'actifs (sur le modèle des FCP)</li> <li>• Revenus distribués fiscalisés selon les règles de la transparence fiscale i. e. selon leur origine (revenus fonciers pour les loyers, plus-values immobilières sur les cessions d'actifs immobiliers, valeurs mobilières pour les OPCVM / FIGV éventuellement en portefeuille,...)</li> <li>• Régime des plus-values immobilières sur les cessions de parts de FPI</li> </ul>

\* Fiscalité personne physique résident français

\*\* N'ouvrant pas droit à abattement

\*\*\* Bénéficiant de l'abattement pour durée de détention

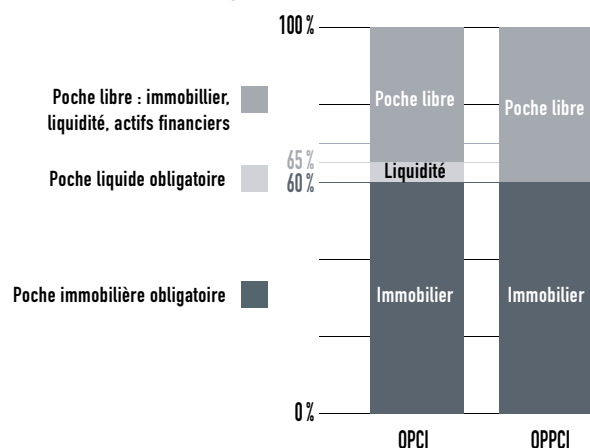
Les OPCIs sont soumis à une importante obligation de distribution :

	Revenus locatifs	Plus-values de cession
SPPICAV	85 %	50 %
FPI	85 %	85 %

Comme pour tout FIA, des dispositions spécifiques sont prévues selon que les OPCIs sont destinés au grand public ou au contraire plus directement à des institutionnels. En particulier, la possibilité de recourir à l'emprunt pour financer ses actifs immobiliers va de 40 % à près de 100 % selon le type de véhicule. En outre, les **OPCI** comme les OPCIs professionnels – **OPPCI** (Organisme professionnel de placement collectif immobilier) – peuvent être dédiés ou non.

Les OPCIs sont placés sous le contrôle de l'AMF et doivent être agréés par celle-ci tout comme les sociétés de gestion qui les gèrent. Non cotés en Bourse, ils ne sont pas soumis aux fluctuations des marchés financiers. Leurs parts ou actions sont émises ou rachetées à tout moment sur la base de la première valeur liquidative, établie après la date limite de centralisation des demandes de souscription ou de rachat.

## Règles d'investissement des OPCIs



## Sociétés de gestion spécialisées en gestion immobilière, adhérentes de l'AFG :

A PLUS FINANCE, ABERDEEN AM, ACOFI GESTION, AEW EUROPE SGP, AMPERE GESTION, AMUNDI IMMOBILIER, AXA REIM SGP, BNP PARIBAS REIM, CCR AM, CILOGER, CLEVELAND, COLONY CAPITAL, CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER INVESTORS, ECOFI INVESTISSEMENTS, IMOCOMPARTNERS, LA FRANÇAISE REM, LBO FRANCE, LB-P ASSET MANAGEMENT, LFPI REIM, SCOR GLOBAL INVESTMENTS, SWISS LIFE REIM FRANCE, TWENTY FIRST CAPITAL, UNION INVESTMENT REAL ESTATE, VENDOME CAPITAL PARTNER.

L'Association Française de la Gestion Financière (AFG) représente les professionnels de la gestion pour compte de tiers. Elle réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs, qu'elle soit individualisée (mandats) ou collective. Ces derniers gèrent plus de 3 400 milliards d'euros d'actifs, dont 1 700 milliards d'euros sous forme de fonds de droit français et 1 700 milliards d'euros en gestion de mandat et de fonds de droit étranger.



[www.afg.asso.fr](http://www.afg.asso.fr)