

Les sociétés civiles de placement immobilier procurent des revenus élevés

par FREDERIC DURAND-BAZIN

« (...) Plébiscitées par les investisseurs à la recherche de ressources complémentaires, les SCPI ont procuré en 2005 un rendement moyen de 6,63 %. C'est moins que les 6,87 % offerts en 2004, mais déjà très supérieurs aux rendements obligataires (de l'ordre de 4,5 % à l'époque et de 4 % aujourd'hui pour l'OAT dix ans).

Plusieurs éléments expliquent ces bonnes performances.

(...) Les bureaux, murs de magasins et autres locaux commerciaux trouvent désormais plus rapidement preneur. Mécaniquement, les revenus progressent, puisque les sociétés de gestion encaissent plus de loyers, paient moins de charges sur les locaux vacants et réalisent moins de travaux de rénovation. (...) Parallèlement, la valeur des immeubles a fortement augmenté en 2005, ce qui tire d'autant le prix des parts à la hausse : + 5,75 % en 2005, contre + 3,49 % en 2004.

Le renouveau de la pierre-papier

Optimistes, les professionnels pronostiquent une année florissante, avec une stabilisation, voire une légère remontée des loyers et une nouvelle progression de la valeur des parts. D'autant qu'en 2006 la pierre-papier va faire sa mue avec l'arrivée des Organismes de placement collectif dans l'immobilier (OPCI). Ces nouveaux produits devraient gommer les défauts des actuelles SCPI.

En premier lieu, l'OPCI sera plus liquide. Plus la peine d'attendre que quelqu'un accepte de racheter vos parts, c'est l'organisme de placement lui-même qui s'en chargera. A cette fin, 10 % des fonds seront investis en produits monétaires pour assurer la liquidité nécessaire.

Ensuite, la fiscalité sera plus attrayante. Les OPCI pourront en effet prendre deux formes :

- les Fonds de placement immobiliers (FPI), dont la fiscalité sera identique aux actuelles SCPI (loyers distribués imposés aux revenus fonciers, et régime des plus-values immobilières au taux de 27 % avec abattement de 10 % par an au-delà de cinq ans de détention) ;

- les Sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICV), pour lesquelles les revenus sont taxés comme des dividendes d'actions et les plus values soumises au régime des plus-values mobilières (27 % en cas de franchissement du seuil de cessions de 15.000 euros, abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième).

(...) Concrètement, les SCPI auront cinq ans pour se transformer en OPCI et choisir la forme juridique qui leur convient le mieux. « Cette transformation sera proposée en assemblée générale, qui décidera de la forme du futur OPCI », explique Alain Perrollaz, membre du directoire de Paref. En pratique, comme la plupart des actuels porteurs de parts ont effectué leurs investissements à crédit, nombre de SCPI existantes devraient naturellement opter pour le régime des FPI, le seul autorisant la déductibilité des intérêts d'emprunts. Quelle que soit la forme choisie, les OPCI devront respecter des ratios d'investissement stricts : 60 % au moins de l'épargne sera investie dans l'immobilier en direct et 10 % en produits monétaires. Le reste pourra être placé sur des supports diversifiés, plus dynamiques mais aussi plus risqués. Si le régime des futurs OPCI semble à peu près cadré, les premières créations ne devraient toutefois pas voir le jour avant la fin de l'année, les professionnels étant encore dans l'attente des décrets d'application. »