

OPCI : chronique d'une fin annoncée ?

Avis d'expert de Gerald Prouteau, Directeur du Développement de Pierre Premier Gestion



Créés en 2005, mais commercialisés seulement à partir de 2008, les OPCI grand public ont été pensés par des bancassureurs confrontés à la baisse de leurs fonds euros. L'objectif était d'orienter l'épargne des investisseurs vers des véhicules hybrides à dominante immobilière. Mais les OPCI n'ont pas su - ou pu - trouver leur public. Les derniers chiffres de l'Aspim sont explicites : en un an, les OPCI ont vu leur collecte nette diminuer de 1 260 millions d'euros et en neuf mois leur capitalisation fondre de 12,6 %. Quant à leur performance moyenne du premier semestre, elle était négative : -3,07 %, pour un placement classé 2 sur une échelle de risques qui en comporte 7 ! Enfin sur une longue période, les OPCI affichent des performances inférieures à celle d'un fonds euro et inférieures à l'inflation.

Mais est-ce bien surprenant ? En effet, ce produit « fourre-tout », mélange d'immobilier et de valeurs mobilières, est complexe à appréhender par les professionnels du conseil et difficile à expliquer aux investisseurs.

De plus, n'assiste-t-on pas au mariage de la carpe et du lapin ? Les différents actifs ne réagissent pas en même temps aux cycles économiques et à l'évolution des taux d'intérêts. La poche « actifs immobiliers » d'un OPCI (le plus couramment des SPPICAV) doit comporter au minimum 60% d'immobilier, dont 51, détenus en direct ou via des parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées telles que des SCI ou des SCPI. Les 10 à 40% restants se répartissent entre une poche de liquidités minimale de 5% et des actifs « non immobiliers », obligations ou actions, comme celles des sociétés foncières cotées, lesquelles sur une longue période affichent un taux de rendement interne de 8,9% (2008-2023) mais avec une forte volatilité (source IEIF « 40 ans de performances comparées ») comparable aux marchés actions. Par exemple, Unibail a perdu 43,46 % en 5 ans et 62,23 % en 10 ans. Les résultats de Gecina ne sont guère meilleurs : - 5,99% entre le 1er janvier et le 21 octobre et - 31,37% en 5 ans à la même date (source Boursorama).

À la différence de l'OPCI grand public, l'OPPCI est réservé aux investisseurs professionnels et professionnels assimilés c'est-à-dire les investisseurs dont le montant minimum de souscription est de 100 000 euros. L'OPPCI détient généralement plus de 90% de son actif en immobilier physique et bénéficie de l'effet de levier de la dette bancaire, amortissable ou in fine. Les OPPCI peuvent s'endetter dans des proportions élevées, jusqu'à 80% de la valeur des actifs, alors que celui des OPCI ne peut pas excéder 40% ! A titre d'exemple, à partir des hypothèses d'un rendement immobilier* du fonds de 6,5%, d'un endettement de 50% (effet de levier de 2), de frais financiers de 3% (intérêts bancaires) et de frais de gestion et de fonctionnement de 1,5%, la performance attendue des fonds propres est de +8,5%. Cela suppose bien entendu que les loyers quittancés soient encaissés et que la valeur des actifs reste constante dans le temps ou à minima ne baisse pas.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Ainsi, la performance de l'OPPCI BK est de + 7,01% (Part A) depuis janvier 2024 et la performance annualisée est de +11,75% depuis sa création en juin 2016. Rappelons que comme tout type d'investissement immobilier, il existe des risques de perte en capital et que la liquidité n'est ni immédiate ni garantie.

* *loyers nets de charges*

A propos de Pierre Premier Gestion

Pierre Premier Gestion est une société de gestion immobilière indépendante. Elle a été fondée en 2016 par Joseph Chatel et Joël Vacher qui cumulent 60 ans d'expérience en gestion d'actifs et en investissement immobilier et Gerald Prouteau, Directeur du Développement.

Au 1^{er} janvier 2024, la société gérait plus de 800 millions d'euros d'actifs répartis sur des OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier), FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) et FCPR (Fonds Commun de Placement à Risques). Les fonds d'investissement sont positionnés sur des secteurs résilients y compris dans un contexte de crise : télécommunications, tertiaires, restauration rapide, alimentaire et hôtellerie économique. Ils sont le plus souvent opportunistes avec des profils de rendement/risque élevés notamment dus à l'utilisation d'un endettement supérieur à 50 %.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>