



Extrait du Guide épargne et placements

<https://www.francetransactions.com/placements/Placement-OPCI.html>

Placement OPCI

- Guide des placements -



Date de mise en ligne : mercredi 8 novembre 2017

Description :

Placement OPCI, défini par l'ordonnance du 13 octobre 2005, l'OPCI vient compléter le dispositif de placement de la pierre papier, l'objectif étant d'améliorer l'environnement réglementaire et fiscal des SCPI.

Copyright © Guide épargne et placements - Tous droits réservés

Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)

Placement OPCI : Définition

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) est un fonds ouvert, fonctionnant selon le système des retraits et souscriptions, essentiellement composé d'actifs immobiliers, qui permet d'avoir un accès plus souple et plus liquide aux marchés de l'immobilier, tout en conservant les avantages et vertus de la "pierre papier" non cotée.

Les OPCI doivent détenir en permanence entre 60 et 90 % d'immobilier en direct ou via des foncières cotées, et 10 % de produits monétaires pour assurer la liquidité des parts.

Placement OPCI : Formes juridiques

L'OPCI s'articule autour de deux formes juridiques :

- Les FPI (fonds de placement immobilier) ou OPCI Revenus Fonciers. Il s'agira d'immeubles physiques (bureaux, murs de boutique, centres commerciaux, entrepôts, immeubles d'habitation...) et de parts de sociétés civiles à prépondérance immobilières, SCI et SCPI.
- Les SPPICAV (sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable) ou OPCI Valeurs Mobilières. La part de l'immobilier non coté (direct ou indirect) pourra être complétée, à concurrence de 9 % de l'actif total, par des actions de SIIC.

Placement OPCI : Le marché, les chiffres

Sociétés de gestion agréées par l'AMF	101 SGP (Sociétés de Gestion de Portefeuille)
OPCI grands publics agréés par l'AMF	13
Encours	10 Mds Euros

Source ASPIM au 31/12/2016

Sociétés de gestion agréées par l'AMF :

Adyton, Amundi Immobilier, Archon Group Gestion, Atemi Immo, BNP Paribas Reim, Ciloger, Cleaveland, HSBC, Immovalor Gestion, Inovalis, Lasalle Investment Management SAS, LB-P Asset Management, Nami -* AEW Europe, OFI Reim Invest, OSCA Fund Management, Peref Gestion, Perial Asset Management SA, Shaftesbury Asset Management France SA, Sofidy, Stam France Investment Managers SAS, Tishman Speyer, Management OPCI SAS, UFFI Real Estate Asset Management -* UFFI Ream, UFG Real Estate Managers (UFG Rem), Union Investment,

Urban Premium, Union Investment, Urban Premium, Viveris Reim.

OPCI grand public

OPCI	Gestionnaires	Rendements (*) (Année)
SWISSLIFE DYNAPIERRE	VIVERIS REIM	5.12 % (2018)
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	BNP PARIBAS REIM	1.17 % (2018)
FRANCEUROPE IMMO	NAMI AEW EUROPE	2.09 % (2018)
OPCIMMO	AMUNDI IMMOBILIER	0.75 % (2018)
LFP OPSIS PATRIMOINE	LA FRANCAISE AM	1.38 % (2018)
AXA SELECTIV IMMOSERVICE	AXA REIM SGP	2.84 % (2018)
AXA SELECTIV IMMO	AXA INVESTMENT MANAGERS	1.60 % (2018)
IMMO DIVERSIFICATION PART A	CILOGER	-2.34 % (2018)
IMMANENS	AMUNDI IMMOBILIER	1.63 % (2018)
SILVER GENERATION	A PLUS FINANCE	5.24 % (2018)
PRIMONIAL REIM PREMIUM B	PRIMONIAL REIM	3.83 % (2018)
GROUPAMA GAN PIERRE 1	GROUPAMA GAN REIM	2.63 % (2018)
AMUNDI TRANSMISSION IMMOBILIER	AMUNDI IMMOBILIER	2.03 % (2018)
PIERRE EUROPE	SOFIDY	1.67 % (2018)
(*) : Performances nettes de frais de gestion, brutes de fiscalité. Informations fournies à titre indicatif uniquement.		

Placement OPCI : Avantages

Liquidité et diversification constituent les avantages notoires de ces nouveaux fonds d'épargne immobilière qui bénéficient de plus d'un d'un cadre juridique souple et sécurisant pour l'investisseur :

- **Diversification** : l'OPCI permet d'assurer une meilleure répartition, le placement est composé de pierre physique mais éventuellement de sociétés foncières cotées. Ce ratio permet de minimiser les risques tout en exploitant les opportunités de marché.
- **Liquidité** : le portefeuille doit contenir au 30 à 35% d'actifs qui assurent du dynamisme.

Placement OPCI : Inconvénients

- Le marché est restreint pour faire jouer la concurrence (seulement 13 OPCI destinées aux particuliers),

- Le dépositaire de l'OPCI n'assure ni le contrôle de la valeur liquidative, ni la conservation des actifs immobiliers, il ne pourra pas apporter la même sécurité opérationnelle qu'un dépositaire d'OPCVM,
- La revente des parts est parfois difficile,
- Les frais de souscription élevés (entre 5 % et 12 %).

Déontologie OPCI : Mesures complémentaires au 11 juin 2013

L'AMF étend le règlement déontologique initial de 2009 sur le placement OPCI. Six nouvelles dispositions étoffe le règlement pour les prestataires :

- la Prévention et gestion des conflits d'intérêts ,
- l'obligations de moyens ,
- l'exercice des droits des actionnaires ,
- la relation avec les intermédiaires, prestataires et locataires ,
- la relation avec les porteurs ,
- la déontologie des collaborateurs et contrôle des transactions personnelles.