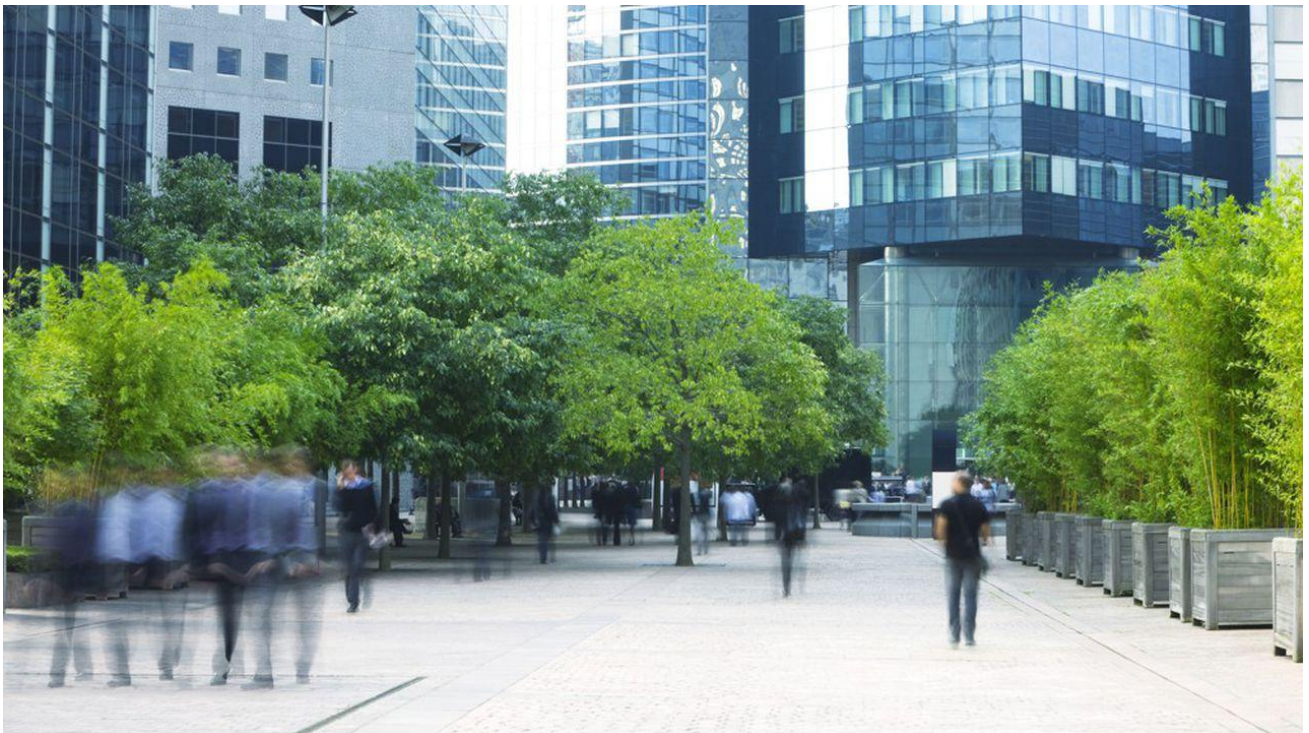




Immobilier tertiaire comment les OPCI traversent la crise

Produits hybrides entre SCPI et fonds immobilier, les OPCI ont été bousculés par la volatilité de leur poche en valeurs mobilières. Quel est l'intérêt du placement ? Faut-il toujours y croire alors que des contre-performances sont attendues ? Les réponses des spécialistes.



Les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) disposent d'un patrimoine composé à 60 % d'actifs immobiliers détenus en direct et jusqu'à 40 % de titres cotés. (iStock)

L'année 2020 a été compliquée pour les organismes de placement collectif immobilier (OPCI) grand public. Pour mémoire, ce placement hybride créé en 2007 dispose d'un patrimoine composé à 60 d'actifs immobiliers détenus en direct et jusqu'à 40 de titres cotés (actions, obligations, monétaires). Or c'est justement cette poche de valeurs exposée au marché boursier qui a plombé les résultats de la plupart des 20 produits existants sur le marché.

« C'est la dégringolade des titres des sociétés foncières, figurant dans les OPCI, qui en est la cause », décrypte un analyste. Même si la performance moyenne de 2020 des OPCI n'est pas encore connue, les chiffres du troisième trimestre donnent un avant-goût de ce millésime qui ne restera pas dans les annales. Selon l'Association française des sociétés de placement immobilier, la performance globale affiche un repli de 2,5 contre une hausse de 5,3 en 2019.



[Visualiser l'article](#)

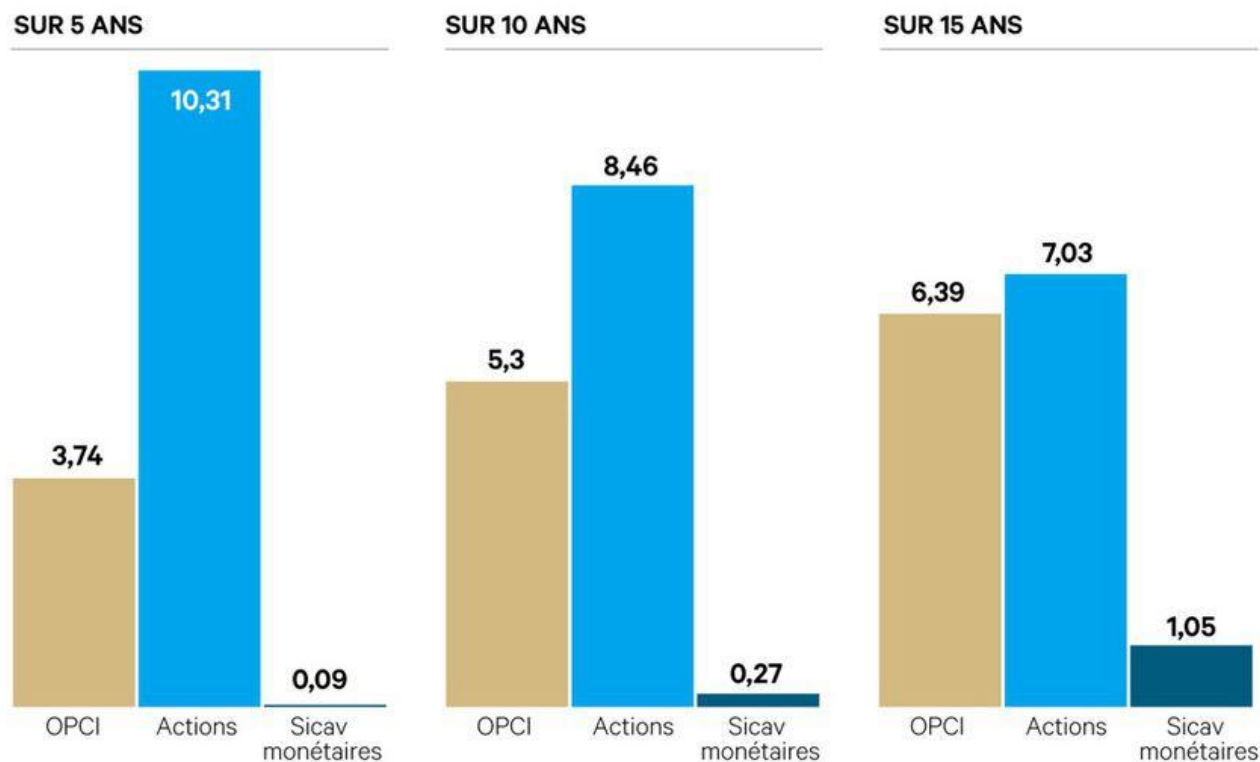
contre-performance attendue

Si l'on y regarde de plus près, quelques véhicules accusent pourtant des baisses limitées. « *Au moment où la Bourse a plongé, certains OPCI n'avaient pas encore investi toutes leurs liquidités dans les titres* », indique David Aupetit, gérant du cabinet Rive Gauche Finance. Malgré une contre-performance attendue pour 2020, les OPCI sont une solution pour jouer la diversification immobilière avec un horizon de moyen terme.

« *Souple et liquide, ce placement est la plupart du temps accessible via les unités de compte d'un contrat d'assurance-vie et se loge parfois dans un compte titres* », indique Grégory Lecler, fondateur de Prudentia Patrimoine. Autre atout Les frais d'entrée et de gestion sont bien moins chargés que ceux facturés par les SCPI. De plus, les parts étant cotées, elles sont liquides donc susceptibles d'être vendues rapidement, précise Guillaume Eyssette, directeur associé de Gefinéo, cabinet de conseil en gestion de patrimoine.

Un rendement jusqu'à présent compétitif pour les OPCI

Taux de rendement interne, en %



« LES ÉCHOS » / SOURCES : IEIF, ANNUAIRE DES OPCI