

OPPCI : définition, avantages et comparatif par Sylvie Tardieu

Publié le : 25/06/2022

Auteur : Olifan Group

Bonjour Sylvie, vous êtes Partner Olifan Group. Vous avez pour mission de développer l'activité dans la région de Cannes. Et en tant que spécialiste de l'immobilier, vous contribuez au déploiement de l'offre immobilière dans le groupe.

Présentez-vous en quelques mots :

L'immobilier est en effet un de mes domaines d'expertise. Je l'ai développé tout au long de ma carrière en travaillant dans des sociétés de gestion de pierre papier et aussi en tant que conseil en gestion de patrimoine. Aussi, je continue à siéger aux conseils de surveillance de certaines SCPI, afin d'être au plus proche des problématiques du Marché. J'assure une veille quotidienne du Marché. Je participe au comité immobilier d'Olifan Group et suis en charge de la formation des équipes.

Qu'est-ce qu'un OPPCI ?

L'OPPCI est un Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier. Le P veut dire Professionnel versus Grand Public. L'OPPCI permet de réaliser un investissement en immobilier d'entreprise normalement non accessible aux particuliers sans avoir à se préoccuper de la gestion des actifs. Réservé jusqu'à présent aux investisseurs institutionnels, l'OPPCI détient des avantages majeurs.

Quels sont les différences et les avantages de l'OPPCI par rapport à d'autres placements immobiliers ?

- A la différence des OPCI Grand public, les fonds sont pratiquement investis à 100 % en immobilier. Les OPPCI bénéficient de la totalité du rendement des investissements immobiliers. Ils ne subissent pas les aléas des marchés des actions. La performance des OPPCI doit donc être meilleure et plus régulière.
- Le deuxième avantage provient de l'effet de levier par le crédit qui existe très peu dans les OPCI et les SCPI. Cet effet de levier permet de booster la performance sur le long terme d'autant plus lorsque les taux d'emprunts sont très bas.
- Enfin, le traitement fiscal des revenus des OPPCI. Ils sont considérés comme des valeurs mobilières et sont donc imposés au PFU (30 %). Pour des contribuables imposés dans des tranches marginales importantes, c'est plus favorable.

Depuis maintenant 3 ans, l'OPPCI IMMO 18¹ est ouvert à nos clients professionnels². C'est clairement novateur dans notre marché et nous en sommes fiers. La stratégie de gestion vise à acquérir des immeubles de bureaux dits « Core » ou « patrimoniaux » qui bénéficient de solides fondamentaux et d'emplacements de qualité, en cœur de ville ou très bien desservis par les transports. Ils permettent également de sécuriser un revenu régulier avec un potentiel de plus-value à terme.

¹ Fonds gérés par la société de gestion : Foncière Magellan

² Au sens de l'AMF

Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur l'OPPCI IMMO 18 ?

En juillet 2018, Olifan Group participait à la concrétisation du lancement de l'OPPCI Professionnel « IMMO 18 » avec la signature de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Sèvres.

Depuis, le fonds d'investissement s'est développé avec de nouvelles acquisitions :

- **L'acquisition en 2019 d'un ensemble immobilier situé à Cachan.** Anciennement, cette propriété était détenue par un grand groupe de lingerie français, qui a décidé de devenir locataire pour se déployer à l'international. Cet actif bénéficie d'un emplacement de qualité au pied des transports en commun. Il est composé de 3 bâtiments pour une surface totale de plus de 10 000 m². L'arrivée d'une nouvelle ligne de métro dans le cadre du Grand Paris va participer au développement de la zone et à la valorisation de l'actif.
- **L'acquisition en 2019 de plateaux dans le 15ème arrondissement de Paris.** Le locataire ayant donné son préavis de départ entre la promesse et l'acte définitif, nous avons réussi à relouer cet actif avec une hausse significative du loyer. Proche des transports en commun, bénéficiant d'une dizaine de places de parking et d'un jardin privatif, des qualités qui restent rares et prisées par les utilisateurs.
- **L'acquisition en 2020 d'un hôtel particulier.** Entièrement rénové, l'hôtel est loué à une société financière avec un bail sécurisé de 6 ans ferme. En plein cœur du prestigieux 16ème arrondissement de Paris, sa rénovation de qualité et sa cour privative entièrement végétalisée procurent un cadre de travail de qualité à ses utilisateurs.

[su_button url="https://olifangroup.com/oppci-olifan/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]OPPCI IMMO 18[/su_button]

Un mot sur le bien Avenue Kleber - Paris 16

En février 2021, la nouvelle acquisition des plateaux Avenue Kleber dans le 16ème arrondissement, renforce le positionnement du fonds d'investissement. Une place clés dans le centre de Paris et plus particulièrement dans le prestigieux quartier central des affaires. Le groupe démontre une fois de plus sa capacité à accompagner des investissements immobiliers pour le compte de clients institutionnels et privés.

Plus de 1300 m² au sein d'un bel immeuble Haussmannien, c'est l'ancien fief d'un célèbre cabinet d'avocat parisien. Ces deux plateaux vont faire l'objet d'un programme de rénovation ambitieux. Tout en préservant le charme et le cachet de l'ancien, nous apporterons une touche de modernité, avec tout le confort et la

flexibilité indispensables à l'utilisation du bureau aujourd'hui.

[su_button url="https://www.youtube.com/watch?v=dD7XNyv_oMM" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Voir la vidéo de présentation[/su_button]

Aujourd'hui, l'OPPCI est composé de 5 actifs et représente plus de 140 millions d'euros.

Quelles sont les conditions pour investir ?

Le minimum d'investissement est de 100 000 euros. Les investisseurs peuvent investir soit en direct soit au travers d'un contrat d'assurance vie luxembourgeois. Il s'agit d'un placement de long terme. La durée de détention recommandée est de 12 ans (à partir de la date d'agrément).

Quel est le rendement attendu ?

Le fonds a été conçu avec un objectif patrimonial et la création de valeur dans le temps au travers de différentes stratégies :

- acheter des actifs loués en dessous des loyers de marché,
- acquérir des immeubles nécessitant des travaux d'amélioration,
- etc...

L'effet de levier de l'emprunt permet une capitalisation mécanique. En plus de cela nous avons souhaité offrir un revenu annuel à nos investisseurs avec un objectif de rendement de l'ordre de 2% soumis au PFU.

Ce rendement attendu ne tient évidemment pas compte de l'évolution du marché de l'immobilier de bureaux et de notre capacité à acquérir et revendre plus tard des immeubles de bureaux dans de bonnes conditions.

[Sylvie Tardieu, Olifan Group](#)

Lectures complémentaires :

- [Les modèles « Capitalisation » et « Distribution », à l'épreuve du conte](#)
- [L'immobilier comme protection face à l'inflation 2022](#)
- [A la découverte de l'expertise ingénierie immobilier](#)

Avertissements

La durée de placement recommandée est de 12 ans. IMMO 18 comporte comme pour tout investissement des risques spécifiques. Par ailleurs, l'indicateur synthétique de risque et de rendement note sur une échelle de 1 à 7 cet OPPCI en catégorie 4 ce qui reflète un risque moyen de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

La catégorie de risque associé à cet OPPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risques ».

Un OPPCI est un produit à risques réservé à une clientèle avertie. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt pour lui de cet investissement. Les facteurs de risques sont énoncés dans le prospectus du fonds disponible sur simple demande. L'investisseur devra prendre connaissance du document d'information clé pour l'investisseur (DICI) de l'OPPCI remis avant toute souscription et disponible gratuitement sur simple demande. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.