

27 rue de Lisbonne - 75008 Paris  
Tél : 01 49 53 91 03

<http://lettrem2.com>  
email : [lettrem2@lettrem2.com](mailto:lettrem2@lettrem2.com)

[Accueil](#)
[Edito](#)
[Les Cahiers](#)
[Sociétés](#)
[Les Entretiens](#)


## Opci en compétition

Avril 2011

**La multiplication des Opci entraîne une compétition assez vive entre opérateurs à la recherche de mandats de gestion. L'intérêt fiscal et l'offre d'hébergement du nouvel instrument séduisent des institutionnels bien établis, ainsi que des foncières privées émergentes, voire des family offices.**

Précurseur en la matière, Viveris Reim a su profiter du potentiel en proposant son modèle de club deals aux investisseurs français et étrangers. Une force de frappe efficace et un peu attrape-tout s'est constituée. Le succès n'a pas tardé à inspirer des émules. Des gestionnaires de Scpi et de Siic ont ajouté l'Opci à leur panoplie. Axa, BNP Paribas, Ciloger, Nami-AEW, Peref, Perial, Ufg Rem... sont désormais sur les rangs. Conséquence : une centaine de supports bénéficient aujourd'hui de l'agrément AMF. Plusieurs, étiquetés RFA, ciblent les propriétaires en demande d'externalisation de gestion. Les mutuelles, les caisses de retraite, les compagnies d'assurances, les grandes fortunes privées sont ainsi sollicitées. La taille du gisement mérite des efforts de prospection. Ainsi, Amundi Immobilier a installé, lors du Mipim, une imposante logistique pour diffuser ses informations. L'asset manager du Crédit Agricole a d'ailleurs remporté, en 2010, un appel d'offres de Médéric lui permettant d'héberger un portefeuille de 550 M€ d'actifs. De son côté, Uffi Ream a été retenu par Médicis pour la gestion déléguée de 190 M€ de bureaux. L'outil Opci "externalisation" constitué dans ce cadre cherche à agréger d'autres investisseurs. Chaque opérateur met en avant ses atouts : effet de masse pour un grand groupe, relation plus personnalisée chez une entité indépendante... En préambule d'une négociation ou en final, les propositions d'honoraires peuvent être corrigées à la baisse. Un marché très disputé incite aussi à la créativité. De là, le déferlement d'Opci thématiques : bureaux sécurisés, logistique, établissements médicaux, développement durable, segmentation géographique...

?Peref dispose, par exemple, de Vivapierre dédié à l'immobilier de loisirs et de Naos dédié au commerce. La spécialisation paraît infinie. Une singularité démarque de la concurrence, attire des clients en recherche de diversification ou des propriétaires désireux de mutualiser les risques. Le gestionnaire peut ainsi mieux vendre son savoir-faire et ses équipes. Une telle stratégie explique la mise sur orbite de coquilles vides... en attente d'intéressés. Un paysage

immobilier "Opci généralisé" pourrait aboutir à une concentration de la décision immobilière. Toutefois, des créations de ce véhicule, au travers d'une large variété d'acteurs, va heureusement à l'opposé de ce scénario. Encore faut-il maîtriser l'ingénierie du montage et les arcanes de l'AMF ! L'appel d'offres mené par la Banque Santander pour une famille chilienne constitue un événement intéressant. Trois candidats aux profils différents ont concouru. La société d'asset management Cleaveland l'a emporté. Une première acquisition, dans le cadre d'un Opci, a été réalisée dans la foulée\*\*. D'autres foncières privées ont compris l'intérêt de ce nouvel outil. Il peut leur permettre de passer à une autre dimension, de régler des successions, de mieux appréhender de nouveaux marchés, de s'associer à des partenaires sans l'inconvénient d'être coté en bourse... Les grandes manoeuvres des Opci sont en marche.

\* Organismes de placement collectif en immobilier

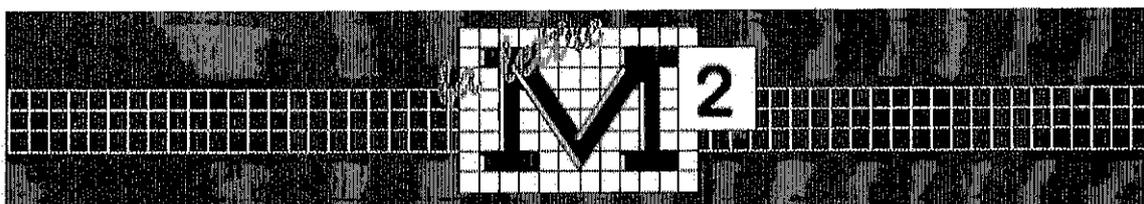
\*\* Cf. Lettre M<sup>2</sup> de mars 2011

Alain Houpillart  
Professeur Paris Dauphine  
Les cycles de l'immobilier d'entreprise

[l'édito précédent](#)

[tous les éditos](#)

[l'édito suivant](#)



Rédaction et abonnement : Terri - 27 rue de Lisbonne - 75008 Paris

Directeur de la publication : Alain Houpillart

Rédaction : Olivia Breugnot et Pascaline Poncet

Publicité : Isabelle de Labarthe

Tél : 01 49 53 91 08 Fax : 01 49 53 91 09

<http://www.lettrem2.fr> email : [lettrem2@lettrem2.com](mailto:lettrem2@lettrem2.com)