

Ces trois solutions pour mettre de l'immobilier dans votre assurance-vie



Dans les contrats d'assurance-vie multi-supports, l'épargnant a le choix entre plusieurs supports : le fonds en euros, sur lequel le capital investi est garanti par l'assureur, et les unités de compte, supports sur lesquels le capital n'est pas garanti et dont les profils de risque peuvent varier. Sélectionnées par l'assureur, ces unités de compte regroupent généralement des OPCVM, c'est-à-dire de fonds investis principalement sur les actions et les obligations d'entreprise. Mais les solutions en pierre-papier sont également éligibles aux unités de compte d'un contrat multi-supports. Plus précisément, les trois solutions immobilières accessibles en unités de compte sont les SCPI, les OPCI et les SCI.

Les épargnants peuvent donc avoir accès au sein de leur contrat d'assurance-vie à la classe d'actifs « immobilier » pour diversifier leur patrimoine tout en bénéficiant de la fiscalité avantageuse de cette solution d'épargne. La volatilité historique de l'immobilier est plus faible que celle des actions. Son rendement historiquement est par ailleurs plus élevé que celui du fonds en euros. Dans un contexte de baisse régulière des taux d'intérêt depuis plusieurs années, le rendement des fonds en euros a sensiblement baissé. En 2020, il est ressorti en moyenne autour de 1%.

Passage en revue des avantages et inconvénients de chacune de ces trois solutions.

Les SCPI

L'acquisition de parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) permet, à partir d'une centaine d'euros par part¹, de se constituer de manière indirecte un patrimoine immobilier en devenant copropriétaire d'un parc immobilier géré par une société de gestion spécialisée.

Avantages :

- La SCPI est un produit pur car elle est investie à 100% en immobilier physique.
- Son patrimoine immobilier est très diversifié, sur plusieurs centaines voire milliers d'actifs et de locataires, mais également sur différents segments immobiliers à la fois sectoriels et géographiques. À cela s'ajoute une mutualisation temporelle des risques : les SCPI dites historiques synthétisent en effet une performance moyenne et globale de l'immobilier acquis à tous les moments des cycles.
- Le parc est majoritairement constitué de bureaux et de murs de commerce. Il peut également être diversifié sur de l'immobilier de logistique, d'hôtellerie, de résidences gérées... Les cycles économiques spécifiques de ces différents segments peuvent s'avérer complémentaires entre eux.
- Les SCPI acquièrent des actifs sur des segments de marché généralement inaccessibles en direct par un investisseur particulier. Cet immobilier est alors accessible dès une centaine d'euros par part de SCPI.
- Les revenus potentiels distribués par les SCPI sont historiquement assez stables². Ils évoluent également indépendamment des marchés financiers et sont donc moins volatiles que ceux des valeurs mobilières.

- Les dividendes potentiels perçus peuvent être réinvestis dans la SCPI, et donc capitalisés.
- Les parts peuvent être souscrites en versements programmés.

Inconvénients :

- Toutes les SCPI ne sont pas référencées dans les contrats multi-supports. Les assureurs sélectionnent majoritairement des SCPI à capital variable. Peu proposent des SCPI à capital fixe.
- Les dividendes potentiels versés chaque trimestre ne peuvent être retirés. Ils sont soit réinvestis dans la SCPI, soit dans le fonds en euros.
- Les frais d'entrée sont supérieurs à d'autres produits proposés en unités de compte. La tarification diffère d'un assureur à l'autre.
- Les parts de SCPI ne peuvent pas être souscrites à crédit en assurance-vie.

Les OPCV

Les OPCV (organismes de placement collectif immobilier) sont des solutions pierre-papier plus récentes que les SCPI.

Un OPCV investit majoritairement dans de l'immobilier (60% minimum), soit directement, soit indirectement au travers des SCPI ou d'autres solutions immobilières. Le solde de l'actif est investi au minimum à 5% en actifs liquides et jusqu'à 35% en titres financiers (actions, obligations, OPCVM).

Avantages :

- Les 5% minimum requis en actifs liquides assurent la liquidité du produit. Ils permettent de faire face aux demandes de rachats des investisseurs.
- La poche financière peut être investie majoritairement en foncières cotées, ce qui assure une grande exposition au secteur immobilier d'une majorité de l'actif de l'OPCV.
- La poche financière apporte un surplus de diversification mais aussi potentiellement de rendement.
- Les frais d'entrée sont plus faibles que ceux des SCPI et s'amortissent plus rapidement.

Inconvénients :

- L'offre en unités de compte est plus réduite que celle en SCPI.
- La sensibilité aux marchés d'actions est supérieure à celle des SCPI.
- La performance² des OPCV est moins linéaire que celle des SCPI en raison de leur exposition aux marchés d'actions.
- Les performances² peuvent varier sensiblement d'un OPCV à l'autre.
- Le profil de risque est supérieur à celui des SCPI.

Les SCI

Les SCI (sociétés civiles investies en immobilier) sont les dernières-nées des solutions immobilières accessibles en unités de compte. Elles ont même été spécialement créées pour les contrats d'assurance-vie.

Une SCI investit, souvent en architecture ouverte, directement et indirectement dans l'immobilier, sous toutes ses formes : parts de SCPI, usufruits de parts de SCPI, actions d'OPCI, actions de foncières cotées, titres de sociétés immobilières ou encore d'immobilier physique direct.

Avantages :

- Les SCI sont des produits structurellement très diversifiés.
- Les revenus immobiliers distribués par la SCI restent dans l'enveloppe en unités de compte et sont automatiquement réinvestis. La SCI assure donc une recapitalisation des revenus.
- Les frais d'entrée et de gestion sont plus faibles que ceux des autres unités de compte immobilières et s'amortissent donc plus rapidement.
- La valeur liquidative est calculée sur une base hebdomadaire, ce qui améliore la visibilité sur l'évolution de l'investissement réalisé par l'épargnant.
- La volatilité des revenus² une SCI est faible, ce qui confère une certaine protection du patrimoine.

Inconvénients :

- L'historique de performances² est encore faible
- Les performances² moyennes sont plus faibles que celles des SCPI et OPCI.

L'épargnant dont l'horizon d'investissement est très long et qui recherche une exposition totale à l'immobilier pourra sélectionner des SCPI. Selon son aversion pour le risque, il pourra se tourner vers un OPCI. La SCI constitue une solution immobilière innovante, diversifiante et peu volatile. Elle est complémentaire aux SCPI et OPCI. Souscrite en unités de compte, chacune de ces trois solutions bénéficie de la fiscalité de l'assurance-vie qui est notamment attractive lorsque le contrat est détenu au moins 8 ans. Par ailleurs, les arbitrages (achat et vente) au sein des unités de compte d'un contrat d'assurance vie ne sont pas fiscalisés tant que les plus-values ne sortent pas du contrat.

1. Tout nouvel associé s'engage à détenir un nombre de parts correspondant au minimum statutaire de la SCPI sélectionnée, généralement compris entre 4 et 10 parts

2. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

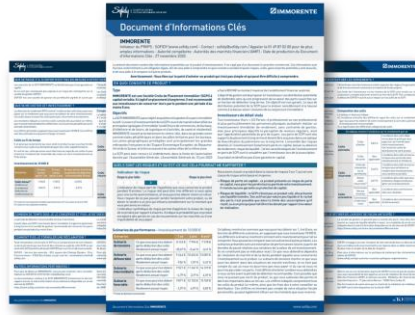
■ FIN ■

AVERTISSEMENTS

Pour toutes demandes d'informations, contactez votre conseiller en gestion de patrimoine ou votre conseiller financier habituel.

Les documents d'informations réglementaires de la SCPI décrivant l'ensemble des caractéristiques, notamment le profil de risque et de rendement, ainsi que les frais relatifs à l'investissement, sont disponibles sur www.sofidy.com dans la rubrique **DOCUMENTATION**.

Préalablement à toute souscription, il est impératif de prendre connaissance de ces documents qui doivent vous être remis par votre conseiller.



Les fonds immobiliers comme les SCPI, les OPCI ou les Sociétés Civiles sont des supports de placement à long terme et doivent être acquisés dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Les fonds ne bénéficient d'aucune garantie ou protection de capital et présentent un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Le détail des risques est décrit dans le Document Informations Clés (DIC), note d'information ou prospectus des fonds. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Le rendement AEM (Acte en main) des actifs acquis par la SCPI n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI. Ce taux de rendement exprimé en pourcentage exprime le rapport entre les loyers nets perçus, et sa valeur d'acquisition sur une période de référence. Il peut évoluer en fonction de la situation locative du bien dans le temps. Il ne doit pas être confondu avec le TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché).

Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des parts de ce fonds.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

CONTACTS PRESSE

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0) 1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0) 1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, SOFIDY est régulièrement distingué pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 6,7 milliards d'euros ; constitué de plus de 4 200 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.