



Immobilier : quand la SCI devient un produit de placement

Véritable Couteau Suisse, la société civile immobilière peut se transformer en enveloppe permettant d'accueillir toutes sortes de placements immobiliers. Un plus pour diversifier les risques.



La société civile immobilière est une structure juridique utile pour acheter, détenir en direct et gérer à plusieurs un ou des biens immobiliers (Getty Images/iStockphoto)

La société civile immobilière (SCI) est connue des épargnants comme étant une structure juridique utile pour acheter, détenir en direct et gérer à plusieurs (familles, amis, associés) un ou des biens immobiliers. Toutefois, ce véhicule peut être utilisé d'une autre façon. Quelques sociétés de gestion proposent d'accéder à des SCI via l'achat de parts logées dans le compartiment unités de compte d'un contrat d'assurance-vie. A ce jour, l'offre commerciale est, selon le site Meilleurescpi.com, limitée à 7 produits. Parmi les acteurs de ce marché naissant, on relève notamment Primonial (Capimmo), Sofidy (Sofidy Convictions Immobilières), Société Générale Banque Privée (SCI Pierre Patrimoine), La Française (LF Multimmo) et Cardif (Cardimmo). Un produit analogue est actuellement en préparation chez Périel.

« La SCI est un véhicule collectif poussé en termes de diversification immobilière. On peut y loger des parts de SCPI, d'OPCI, de foncières, des fonds immobiliers, des club deals et même de l'immobilier en direct », détaille Jean-Marc Peter, directeur général du groupe Sofidy. Les décisions d'investissements, allocations d'actifs et arbitrages de la SCI relèvent du choix du gestionnaire. « Via notre SCI, créée en 2017, nos clients haut de



[Visualiser l'article](#)

gamme coinvestissent aux côtés de notre établissement, la banque, qui prend également des participations », indique Franklin Wernert, directeur des solutions de gestion de fortune à Société Générale Banque Privée.

Collecte maîtrisée

Non garanties, les performances évoluent selon les SCI entre 4 et 5 % par an. A noter que « la collecte de l'enveloppe SCI est volontairement maîtrisée par le gestionnaire », signale Charly Tournayre, responsable ingénierie patrimoniale de Thesaurus. En détenant des parts de SCI de cette manière, un « investisseur averti joue la carte de la capitalisation plutôt que celle de la distribution. Il profite également de la fiscalité avantageuse de l'assurance-vie », indique Jean-Christophe Antoine, président d'Atland Voisin. « Ce véhicule est facile d'accès avec des tickets d'entrée proches de 100 euros. Quant aux frais d'entrée, ils sont de l'ordre de 2 à 3 % du montant investi », complète Jean-François Dupouy, directeur de LCL Banque Privée.

Lorsque le produit est logé dans un contrat d'assurance-vie, la liquidité est assurée par la compagnie d'assurances. « La SCI est un placement de long terme où l'épargnant table sur une revalorisation de la part procurée par les revenus locatifs et les éventuelles plus-values », explique Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine. Reste que ce placement offre des inconvénients. Malgré sa diversification, la SCI offre une dose de risque. De plus, l'épargnant dispose de peu de visibilité sur la stratégie menée par le gérant et donc sur la teneur de ce portefeuille.

Votre journal de référence pour bien démarrer 2020

Depuis plus de 110 ans, la rédaction des Echos a développé une expertise unique dans la couverture de l'actualité.

Nos 200 journalistes à Paris, en régions ou à l'étranger sont sur le terrain au contact des dirigeants politiques, des entreprises ou des spécialistes pour vous proposer une information vérifiée, des interviews exclusives, des explications chiffrées et des analyses pointues pour permettre de mieux comprendre le monde d'aujourd'hui et de s'appropriier les enjeux de demain.

Abonnez-vous à votre tour et bénéficiez d'une couverture unique et experte de l'actualité, d'un accès illimité à l'intégralité du travail de nos journalistes : analyses, exclusivités, enquêtes, newsletters ainsi qu'à la version premium du site.