



QUELLES SOLUTIONS FINANCIÈRES POUR VOTRE ÉPARGNE

Le match des unités de compte immobilières

Parfois vues comme des alternatives aux fonds en euros, les unités de compte immobilières présentent des atouts, mais aussi des risques.

En quelques années, les unités de compte immobilières ont essaimé dans les contrats d'assurance-vie. De la SCPI (société civile de placement immobilier) à l'OPCI (organisme de placement collectif en immobilier) en passant par la SCI (société civile immobilière), ces véhicules s'étoffent et les thématiques se multiplient. Pourquoi investir dans la pierre via cette enveloppe ? Quels sont les atouts et les inconvénients de chacun de ces véhicules ? Pour tous, le dénominateur commun est le même, à savoir : conserver ce placement à long terme.

1 Les SCPI

● **Avantages** : la SCPI est le véhicule le plus « pur », c'est-à-dire investi à 100 % en immobilier. La totalité de la collecte passe dans l'achat d'immeubles physiques, qui génèrent des revenus locatifs sur la durée. Dans la majorité des cas, il s'agit d'immobilier de bureau. Loger des parts dans un contrat d'assurance permet, d'abord, de « donner de la stabilité au portefeuille, grâce à un revenu régulier de

la pierre. Ce placement évolue indépendamment des marchés financiers et ne souffre pas de la volatilité qui influe sur les unités de compte en valeurs mobilières », rappelle Romain Welsch, président de Theorem. Ensuite, ce placement donne accès à de l'immobilier tertiaire, grâce à un ticket d'entrée modeste (quelques centaines d'euros). La détention via l'assuran-

ce-vie peut être utile à un porteur de parts qui n'a pas besoin d'utiliser régulièrement les revenus distribués par sa SCPI de rendement. Ils peuvent rester dans le contrat et continuer de capitaliser. Tant qu'aucun retrait n'a été effectué, il n'y a pas de fiscalité.

Les gains perçus bénéficient de la fiscalité favorable de l'assurance-vie. « On offre le meilleur des deux mondes, le rendement de la SCPI et la liquidité de l'unité de compte assurée par la compagnie », ajoute Marion Dewagenaere, directrice d'Allianz Patrimoine. Pour mémoire, les gains issus d'une SCPI détenue en direct sont taxés au barème progressif de l'imposition du revenu, plus les prélèvements sociaux.

● **Inconvénients** : toutes les SCPI existantes ne sont pas référencées par les contrats d'assurance-vie. L'offre est donc moins abondante qu'une lors d'une souscription en direct. Autre écueil : la politique de distribution des dividendes de la

SCPI varie selon les assureurs. Certaines en gardent parfois une partie (entre 20 et 30 %) avant de les verser à l'associé.

Pour éviter toute surprise, mieux vaut se renseigner en amont sur la pratique de l'assureur. Les frais sont aussi un sujet épineux. Car en plus des dépenses liées à la souscription et à la gestion de la SCPI, s'ajoutent les frais du contrat. « Pour amortir ces coûts à l'entrée et en cours de détention, mieux vaudra conserver les parts au moins 15 ans », précise Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine. Enfin, « contrairement à une détention en direct, la SCPI logée dans un contrat ne peut pas s'acheter à crédit, ni en démembrement de propriété », souligne

Christian Cacciuttolo, président de l'Union nationale d'épargne de pré-

voyance (Unep). Jusqu'à présent, les SCPI ont bien amorti le choc Covid, mais leur rentabilité, voire le prix de parts, devrait être impactée par une moindre demande de bureaux.

2 Les OPCIS grand public

Créé en 2008, ce véhicule immobilier figure dans tous les contrats, même s'il collecte bien moins que les SCPI.

● **Avantages** : ce placement est composé d'une poche de 60 % au minimum d'actifs immobiliers en direct, et d'une autre fluctuante (de 0 à 40 %) investie en actions, obligations et produits monétaires. Cette composition hybride est gage de la

liquidité. De l'ordre de 3 à 6 %, les frais de souscription et les frais de gestion, de 2 %, sont moins salés que ceux d'une SCPI. Les investissements sont variés. Depuis peu, il est possible de surfer sur l'essor du « coliving » (une nouvelle forme d'habitation à plusieurs) avec le nouvel OPCI « Colivim » de la Fondrière Magellan et d'Olifan Group.

● **Inconvénients** : l'offre reste limitée. Le capital n'est pas garanti. L'exposition aux marchés financiers dessert ce placement dès lors que la Bourse se dégrade. Et cela a été le cas en 2020. Selon l'IEIF, la performance annuelle (dividendes réinvestis) des OPCIS a, l'an passé, reculé de 1,54 % contre 5,4 % en 2019 et 0,8 % en 2018. La performance est peu linéaire avec une valorisation de part qui a perdu près de 2,9 % l'an passé. « Ce côté hybride rend ce véhicule moins "pur" en immobilier qu'une SCPI ou une SCI. Tout va donc dépendre des objectifs de l'épargnant et de son appétence pour le risque », souligne Christian Cacciuttolo.

3 Les SCI

● **Avantages** : la société civile immobilière (SCI) est un



fonds de fonds qui creuse son sillon dans les unités de compte liées à la pierre. Son atout majeur est la diversification et la stabilité. « Difficile de perdre 15 % de ses avoirs en une semaine comme un véhicule coté en

Bourse », indique Alexandre Gilbert, responsable du département clientèle privée chez Hausmann Patrimoine. « Selon les stratégies de gestion adoptée, cette structure propose un portefeuille composé d'actifs variés telles que des parts de SCPI, d'OPCI, des immeubles détenus en direct (opération de promotion, de rénovation) et parfois des participations dans des clubs deal », explique Grégory Lecler. Ce champ d'action ne cesse de s'élargir. Il est, par exemple, possible de jouer la carte du viager avec la SCI « ViaGénération » de Turgot AM ou encore le recyclage de bureaux en logements avec la SCI « R Novaxia » de Novaxia. Commercialisée en mars, cette UC référencée chez AG2R-La Mondiale, Generali, Suravenir et Spirica vise un rendement de 5%. « La liquidité est appréciable avec des capacités arbitrages hebdomadaires », souligne Christophe Descohand, directeur général de Moniwan.

● Inconvénients : le patrimoine d'une SCI reste nébuleux. Il est difficile de savoir à l'avance de quoi sera composé à terme son portefeuille. Comme tout fonds de fonds, ce véhicule empile les frais qui rognent sa performance. Cette dernière n'est pas mirobolante de l'ordre de 2 % net par rapport aux SCPI. Mais, par rapport au rendement d'un fonds en euros, elle reste concurrentielle. — L. B.

Performances des SCPI et OPCI sur 10 ans

