

Assurance-vie : investir dans l'immobilier grâce aux UC SCI



© 2022 Les Echos Publishing

L'assurance-vie est un produit d'épargne bien connu des Français. Son succès s'explique notamment par le fait qu'elle propose un panel de supports d'investissement très large. Il est possible, par exemple, d'intégrer de l'immobilier dans son contrat en investissant dans des unités de compte (UC) en SCPI, en OPCV et en SCI. Cette dernière formule semble rencontrer son public, comme en attestent les derniers chiffres de l'ASPIM. Ainsi, en 2021, les SCI sous forme d'UC ont enregistré une collecte de 3,1 milliards d'euros, soit une hausse de 10 % par rapport à 2020. Cette collecte s'étant répartie entre 31 véhicules.

En 2021, les SCI ont représenté 29 % de l'ensemble de la collecte des fonds immobiliers grand public. L'actif net des sociétés civiles immobilières en unités de compte a atteint 18,6 milliards d'euros au 31 décembre 2021, soit une progression de 24 % sur un an.

Précision : les SCI présentent plusieurs avantages. Elles permettent de créer d'importants fonds immobiliers. Des fonds qui offrent une très bonne diversification immobilière grâce à une exposition à de nombreux types d'actifs et de zones géographiques. Autre avantage, les frais d'entrée sont plus faibles que ceux engendrés par les SCPI et OPCV.

Un rendement attractif

Du côté du rendement, les SCI sous forme d'unités de compte s'en sortent bien. Selon la dernière étude réalisée par bienprévoir.fr et Primaliance, elles ont dégagé un rendement de 3,71 % en 2021, soit une progression de 82 points de base par rapport à 2020. Comme les épargnants semblent réceptifs à ces actifs, les acteurs de la gestion collective immobilière s'intéressent de plus en plus au véhicule « SCI » qui supprime désormais les traditionnels OPCI grand public dans les contrats d'assurance-vie, de capitalisation voire des Plans d'épargne retraite. À noter que les SCI lancées sur le marché en cours d'année 2021 ont plutôt surperformé leurs consœurs (SCPI et OPCI), avec un rendement annualisé autour de 4 % en moyenne.

Globalement, les SCI ont su s'adapter à la nouvelle donne immobilière apparue à l'aune de l'épidémie de Covid-19 : émergence d'un télétravail structurel, essor spectaculaire du e-commerce favorisant le développement de la nouvelle logistique, relocalisation de chaînes de production en particulier dans le domaine des produits de première nécessité, investissements renforcés des États et acteurs privés dans la santé... autant de changements qui ont des répercussions directes sur l'usage et la destination d'un secteur immobilier pour les particuliers et les entreprises.

Dans ce contexte particulier, l'étude publiée par bienprévoir.fr / Primaliance indique que les SCI ont diminué leur exposition aux bureaux entre 2020 et 2021, passant de 60 à 55 %, même si celle-ci reste majoritaire dans leurs portefeuilles. La part des commerces a également diminué à 12 % du patrimoine en 2021, contre 13 % en 2020. À l'inverse, la part de l'immobilier résidentiel a fortement augmenté, passant de 9 % en 2020 à 14 % en 2021. Même tendance pour l'immobilier de santé qui progresse de 3 points en un an (de 10 à 13 %).

