



Actualité SCPI

Le mariage de raison de l'assurance vie et de l'immobilier

Cet article a été écrit par **Blandine Blanc Durand** Publiée le : 29 mai 2015

 PRIMONIAL REIM

La recherche de performance a ouvert une place à l'immobilier dans les contrats d'assurance vie. Au delà d'une mode, la montée en puissance de l'immobilier s'inscrit dans un contexte de taux longs bas et d'une épargne toujours plus exigeante.



Pour Daniel While Directeur du Développement de Primonial Reim, l'engouement actuel pour l'alliance entre assurance vie et immobilier est manifeste. En cause, notamment une refonte de la réglementation (AIFM), des outils de gestion de la liquidité améliorés et une belle profondeur des marchés investissables. C'est pourquoi « le mariage entre immobilier et assurance vie peut être qualifié de mariage de raison ».

L'immobilier peut être présent dans l'assurance vie au travers de quatre instruments : la SCI, la SCPI, l'OPCI et le fonds euros immobilier cantonné. Les trois premiers véhicules relèvent directement de la directive AIFM subissant ainsi « des normes de contrôle des risques, de transparence et de suivi de liquidité plus élevées qu'auparavant ».

S'agissant en particulier des SCPI, l'avantage pour l'investisseur est leur composition proche de 100% d'immobilier, ce qui, « dans les conditions actuelles de marché, tire la rentabilité vers le haut ». En contrepartie, ce sera à l'investisseur de construire sa propre diversification au sein de son contrat d'assurance vie, en combinant des SCPI investies sur des classes d'actifs variées (bureaux, commerces, services, résidentiel...).

Du côté des OPCIC « Grand Public », ils sont naturellement présents dans l'assurance vie, comme leur structure juridique calquée sur celle de l'OPCVM les y prédispose. Leur actif doit détenir au minimum 60 % d'immobilier non coté, le reste du portefeuille pouvant être alloué librement, sous contrainte d'une poche de liquidités de 10 %. Dans les faits, les OPCIC Grand Public, pour obtenir l'agrément indispensable de l'AMF, doivent renforcer leur poche d'actifs liquides à hauteur de 30-35 % de l'actif. De quoi expliquer une performance moins « immobilière » que celle des SCPI, mais en échange, la liquidité est mieux assurée.

Le mariage de raison entre l'immobilier et l'assurance vie sera réussi explique Daniel While sous plusieurs conditions. La première concerne évidemment la performance. Aujourd'hui, le rendement global de l'immobilier de bureaux est bien supérieur à celui de l'obligation d'État. « Ce qui est relativement satisfaisant pour rémunérer les risques spécifiques à l'immobilier (illiquidité, volatilité des valeurs vénales, risque locatif). Deuxio, l'investisseur doit aussi adhérer à l'horizon de placement

INVESTIR EN SCPI

 SCPI Comptant

 SCPI Crédit

 SCPI Fiscale

 Toutes nos offres

NEWSLETTER

Recevez les dernières actualités et les offres exclusives.

SCPI LES PLUS CONSULTÉES

- 1 EPARGNE FONCIERE
- 2 PFO2
- 3 CORUM CONVICTIONS
- 4 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE
- 5 PRIMOPIERRE
- 6 ACCES VALEUR PIERRE
- 7 FONCIA PIERRE RENDEMENT
- 8 ELYSEES PIERRE
- 9 EDISSIMMO
- 10 PRIMOVIE



(supérieur à 8 ans en assurance vie) et comprendre le profil de performance auquel il s'expose: une distribution de revenus réguliers, des valeurs vénales soutenues par un environnement de taux bas, « mais qui pourront être sous pression en cas de hausse des taux longs ». Le 3ème point est la lisibilité de la performance, critère « non moins important que son niveau ». Car pour une unité de compte immobilière, elle est plus complexe qu'il n'y paraît. En effet, selon les conditions du contrat, la valeur de souscription à laquelle l'investisseur achète ses parts de SCPI en assurance vie n'est pas forcément celle à laquelle il les achèterait en direct. La valeur liquidative est généralement la « valeur de réalisation » de la SCPI. Enfin, les revenus locatifs peuvent être reversés sur le fonds euros ou bien servir à acheter de nouvelles parts. En clair, la performance d'une SCPI en assurance vie n'est pas sa performance affichée lorsqu'on l'achète en direct !

Enfin et peut-être surtout, « l'attrait de l'enveloppe assurance vie ne doit pas dispenser d'une politique d'investissement ». D'après le spécialiste de Primonial, les grandes lignes d'une politique d'investissement immobilier adaptées aux standards de l'assurance vie impliquent d'abord « une granularité forte des actifs, qui doivent être les plus liquides possibles ». Les murs de boutiques par exemple, sont intéressants dans la mesure où ils sont plus rapidement cessibles que des centres commerciaux ou des ensembles de bureaux. De plus, il recommande des biens situés à des emplacements dont le risque de perte en valeur foncière est plus faible. Le caractère récent des biens est ainsi un facteur important pour éviter leur dépréciation. Enfin, il favorise les baux de longue durée, signés par des locataires financièrement solides à l'image d'actifs comme des « Ehpad ou cliniques, lorsqu'ils sont exploités par des acteurs d'envergure nationale ou européenne ».

Il doit exister autant que possible un alignement entre la politique d'investissement du fonds immobilier et les exigences de l'assurance vie ».

PARTAGER

Envoyer cet article à un ami

Tweeter

Toutes les actualités



Pourquoi choisir Primaliance ?

- L'offre la plus importante du marché,
- Une équipe de spécialistes dédiés,
- Une sélection indépendante.

TESTEZ VOS CONNAISSANCES

ACTUALITÉS CONNEXES



Publiée le : 27 janvier 2015

Résultats 2014 et ambitions 2015 pour Primonial REIM

PRIMONIAL REIM PRIMOPIERRE

PRIMOVIE



Publiée le : 22 janvier 2015

Les SCPI engrangent pour l'avenir

EPARGNE FONCIERE IMMOFONDS 4

MULTIMOBILIER 2 PRIMONIAL REIM

PATRIMMO COMMERCE LA FRANCAISE AM

ALLIANZ PIERRE PRIMOVIE



Publiée le : 04 mars 2015

Primovie une année de développement significatif

PRIMONIAL REIM PRIMOVIE

PAR MOT CLÉ ...

SCPI & OPCV

- FRANCE INVESTIPIERRE
- FONCIA PIERRE RENDEMENT
- RIVOLI AVENIR PATRIMOINE OPCIMMO
- CORUM CONVICTIONS

SOCIÉTÉ

- AMUNDI UFFI REAM PERIAL
- LA FRANCAISE AM CILOGER