

Les SCI, attractives mais rares

Vous tenez peut-être là l'alternative la plus simple au fonds en euros dans une assurance vie. Sur l'échelle officielle des risques - une information indiquée dans le document d'informations clé (DIC) de tout placement - la société civile immobilière (SCI) pointe à 2 ou 3 (selon son ancienneté) sur 7, contre 1 pour le fonds en euros. Pas de garantie en capital donc, mais un risque de perte assez faible. En face, les rendements affichés de 4 à 6 % font bel effet.

Pour résumer, une SCI permet à ses gestionnaires d'y intégrer peu ou prou tout ce qui comprend de la pierre : parts de SCPI et d'OCPI, immeubles, foncières cotées ou non... Son mécanisme ? « *La performance d'une SCI s'obtient par l'obtention des loyers versés, par la revalorisation du patrimoine immobilier, sans oublier les plus-values financières potentielles, le tout avec un niveau de frais modéré* », résume Vincent Cudkowicz, directeur général de la plateforme de conseil en gestion de patrimoine Bienprevoir.fr.

Vous ne pourrez accéder à la solution SCI que via un contrat d'assurance vie, dont les frais de gestion

(0,85 % en moyenne) viendront réduire les rendements précités. Problème : l'offre commerciale est encore plus réduite que celle en SCPI. Elle est absente de la plupart des assurances vie bancaires, certaines proposant parfois une SCI « maison ».

Les SCI de rendement ne sont accessibles que par le biais de l'assurance vie

Mieux vaut se tourner vers des contrats commercialisés sur Internet ou par des conseillers patrimoniaux indépendants (voir fiches ci-contre).

Autre écueil, les SCI ne sont pas disponibles en permanence, les assureurs pouvant décider en fonction du contexte de les fermer aux versements. Vous pourrez donc trouver porte close, comme c'est le cas actuellement pour les SCI Afer Immo du contrat Afer (4,09 % en 2018 et 6,30 % au 30 novembre 2019 pour la version 1).

Etre aux aguets et savoir choisir le bon cheval, telle doit être votre devise. On compte sur le marché quelques stars, comme la SCI Capimmo de Primonial, au portefeuille très diversifié (composé de nombreuses SCPI), affichant des performances de 4,56 % en 2019, 4,20 % en 2018, 4,06 % en 2017 et 4,22 % en 2016. Autre SCI majeure : Sofidy Convictions Immobilières, qui a servi 5,53 % en 2019 (au 13 décembre) et 3,41 % en 2018.

Mais ne vous y limitez pas, soyez à l'affût pour dénicher quelques SCI prometteuses. Exemple : la SCI Viagénération (6,73 % pour 2019 après 6,42 % en 2018), développée par Turgot AM et spécialisée dans le viager immobilier haut de gamme.

Trois contrats pour miser sur les SCI

 Spirica

Arborescence Opportunités, bien diversifié

Filiale du Crédit Agricole Assurances, Spirica gère cette assurance vie que l'on trouve chez des conseillers patrimoniaux indépendants. Le ticket d'entrée est de 1000 euros. Les frais sont élevés, à 4,75 % sur les versements (à négocier ou réduits via des intermédiaires comme Bienprevoir.fr) et de 1 % par an sur les encours. Vingt fonds immobiliers au total, dont une SCI de poids (Primonial Capimmo), mais aussi la SC Tangram, placement assez proche pour investir dans la pierre. A noter la présence de cinq fonds en euros, avec moult combinaisons possibles.

Notre avis. Contrat bien installé sur le marché avec onze ans d'ancienneté. Il faut en tirer toute la diversité, notamment côté pierre papier et fonds en euros, avec l'aide d'un bon conseiller.

 APICIL

Linxea Zen, très accessible

Le courtier en ligne Linxea propose ce contrat depuis cinq ans. Tout-terrain, accessible avec 500 euros, cette offre se distingue par une offre immobilière considérable comprenant dix-sept SCPI, cinq OPC et quatre SCI (Atream Euro Hospitality, Primonial Capimmo, Sofidy Convictions Immobilières, Viagénération). La grille de frais est contenue, rien sur les versements et seulement 0,60 % par an sur les encours gérés. A noter : la pierre papier peut représenter jusqu'à 50 % du capital en compte sur le contrat.

Notre avis. Assurance vie pour épargnant assez autonome, qui trouvera toutefois beaucoup de compétence chez le courtier distributeur. L'assureur Apicil semble vouloir donner un nouvel élan à ce contrat.



Privilège Gestion Active, une offre riche

Accessible dès 1 500 euros, ce contrat est distribué par un réseau de conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Il est aux mains de la compagnie Ageas France. On y trouve des centaines de fonds d'investissement, dont beaucoup de pierre papier : treize SCPI, cinq OCPI et surtout six SCI, un niveau exceptionnel sur le marché. Le fonds en euros est dans la moyenne (1,80 % en 2018), mais les frais se situent dans la fourchette haute, avec 4,50 % sur les versements et 1 % sur la gestion annuelle.

Notre avis. Idéal pour faire son marché de SCI bien ancrées (Primonial Capimmo) ou plus jeunes (Viagénération.) Le niveau de frais élevé devra avoir pour contrepartie un accompagnement de qualité.