



Les unités de comptes en SCI : un bon moyen d'investir dans l'immobilier en assurance vie

Publié par Olivier Cheilan | hier à 16:43 Tendance Analyse 0

D'après une étude réalisée par bienprevoir.fr/Primaliance, ces UC SCI ont délivré une performance moyenne de +3,71% en 2021.



Investir dans des supports immobiliers via un contrat d'assurance vie est un thème porteur qui confirme actuellement son essor. En témoigne la forte progression de la collecte des SCI en 2021. A côté des SCPI et des OPCI, les SCI sont en effet un bon moyen d'investir dans l'immobilier via l'assurance vie en unités de comptes.

31 SCI disponibles

Sur l'ensemble de l'année 2021, les 31 SCI distribuées en assurance vie ont collecté 3,1 milliards d'euros, un niveau en hausse de 10% par rapport à 2020 selon les chiffres de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Ce montant représente 29% de l'ensemble de la collecte des fonds immobiliers grand public qui restent quand même largement dominés par la catégorie des SCPI avec 7,4 milliards d'euros l'an dernier (en hausse de 22%). L'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières s'établissait à 18,6 milliards d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de 24% sur un an. L'ASPIM relève au passage que près d'un tiers de la collecte annuelle de ces SCI a été réalisée par des fonds ayant des stratégies de niches dans le secteur résidentiel.

3,71% de rendement en 2021

D'après une étude réalisée par bienprevoir.fr/Primaliance, en 2021, ces UC SCI ont délivré une performance moyenne de +3,71% (pour les SCI en assurance vie qui existaient au 1er janvier 2021 et avaient donc plus d'un an d'existence). Par rapport à 2020, dont les performances moyennes avaient atteint 2,89%, la progression est de 82 points de base. A noter qu'en 2020, la performance des SCI avait été pénalisée par leur allocation dans des foncières cotées qui avaient subi la baisse des indices boursiers. Ces SCI sont en effet un véhicule hybride qui peut investir à la fois dans de l'immobilier en direct, dans des SCPI, OPCI grand public, FIA immobiliers, actions de foncières



cotées ou même en usufruit de parts de SCPI.

D'après les estimations de bienprevoir.fr/Primaliance, en 2021, les SCI en assurance vie étaient composées en moyenne à environ 60% de SCPI ou OPCI et à près de 30% d'immobilier en direct, les foncières cotées ayant presque disparu des allocations. On observe aussi une augmentation des typologies d'immobilier en faveur des secteurs résidentiel et de la santé même si les bureaux représentent encore plus de la moitié du patrimoine de ces SCI. « *Au démarrage, une SCI est généralement composée uniquement de SCPI et elle se diversifie ensuite avec l'évolution de la collecte en direction d'immobilier en direct ou de foncières cotées* », explique Jérémy Schorr, Directeur Commercial de Primaliance.

De multiples avantages

Passer par des SCI en assurance vie apporte de multiples avantages. « *Le succès des SCI repose sur une combinaison unique dans l'univers immobilier en termes de liquidité, de risque, de frais et de performance* », résume Jérémy Schorr. « *Il y a moins de frais d'entrée que pour des SCPI en assurance vie : en moyenne 2% avec régulièrement des offres encore plus attractives alors qu'on se situe souvent entre 6% et 8% pour des SCPI en assurance vie* », poursuit le Directeur Commercial de Primaliance.

Jérémy Schorr cite notamment l'Unité de Compte (UC) SCI PM Immo Trend (gérée par le groupe La Française et lancée en 2021) qui dispose actuellement de frais d'entrée offerts. Cette SCI est orientée sur les tendances de la pierre d'aujourd'hui et de demain, notamment dans les secteurs porteurs de la logistique et de la santé ainsi que le résidentiel, avec un bon degré de diversification sur les principales métropoles françaises et européennes.

Au niveau du risque, il est en général assez faible avec un score de 3 ou 4 sur l'échelle de l'AMF allant de 1 à 7, certaines SCI comme PM Immo Trend cochant même un score de 2 sur 7. Quant à la liquidité, elle est garantie par l'assureur, ce qui permet à l'épargnant de récupérer son épargne plus facilement que sur la plupart des fonds immobiliers non cotés et bien sûr plus rapidement que sur un bien immobilier détenu en direct ou même que sur des SCPI en direct.

a savoir

Les unités de compte en SCI permettent aussi d'investir efficacement dans l'immobilier au sein d'un Plan d'Épargne Retraite (PER) individuel.

