



Immobilier : un gage de rentabilité

Les avantages d'une assurance-vie investie dans l'immobilier : un risque relativement faible, une performance supérieure

JEREMIE CATIGNOL

Si les Français continuent de faire confiance à l'assurance-vie, c'est notamment grâce aux contrats investis dans l'immobilier. Comment fonctionnent-ils ? Quels avantages présentent-ils et surtout quels rendements proposent-ils ? Si assurance-vie rime souvent avec fonds en euros classiques et unités de compte en actions, cette dichotomie est aujourd'hui dépassée par la possibilité d'investir sur le marché immobilier au sein d'un contrat d'assurance-vie. Les épargnants ont désormais accès à de nouveaux supports comme les fonds en euros immobiliers ou les SCPI. « *L'idée est d'offrir un rendement supérieur aux fonds euros traditionnels en misant sur l'immobilier, qui est un actif peu volatil, tout en bénéficiant de la fiscalité attractive de l'assurance-vie* », explique Stéphane Vidal, direc-

teur général du groupe Primonial, l'un des pionniers en la matière avec son fonds Sécurité Pierre Euro.

Garantie du capital et performances attractives

Aujourd'hui, les fonds en euros immobiliers, qui allient garantie du capital et performances attractives, sont très recherchés. Des 3,15 % du fonds Euro Exclusif de Boursorama au 4 % du fameux Sécurité Pierre Euro de Hausmann Patrimoine, les rendements de ces fonds sont nettement supérieurs aux contrats classiques (2,30 % en 2015, selon les derniers chiffres de la FFSA). Ils n'ont aussi pas grand-chose à envier aux unités de compte, qui affichaient une performance moyenne de 4,1 % en 2015, au terme d'une année florissante sur les marchés financiers.

L'autre option pour les épargnants est l'achat de part de Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Également appelées « pierre papier », les SCPI achètent et louent des biens immobiliers (immeubles résidentiels, bureaux, commerces...)

et reversent les loyers sous forme d'intérêts aux porteurs des parts. Avec des rendements bruts d'environ 5 % par an, ces placements sont très prisés, malgré une légère baisse de rentabilité due à une augmentation des prix de l'immobilier tertiaire ces dernières années. « *Il faut privilégier des SCPI anciennes et faire attention aux SCPI récentes ou qui collectent beaucoup car elles risquent d'acheter un parc immobilier surévalué* », souligne Jérémie Aras, directeur financier de l'Institut du patrimoine, un cabinet de gestion patrimoniale parisien.

Quel que soit le choix de l'épargnant, l'investissement immobilier via une assurance-vie permet de profiter d'une fiscalité attractive, de frais plus faibles qu'un achat en direct (frais de notaire, entretien du bien, taxe foncière...) et d'une liquidité quasi parfaite. « *Pour les SCPI, la liquidité est presque permanente car les assureurs s'engagent à racheter les parts sous trois jours* », indique Jérémie Aras. Un point essentiel quand on connaît les difficultés actuelles de nombreux vendeurs pour se séparer de leurs biens. ●

INVESTISSEMENT LOCATIF DIRECT : QUELLE PERFORMANCE ?

DEPUIS TROIS ANS, la rentabilité de l'investissement locatif en direct diminue. D'après les chiffres publiés par les différentes chambres de notaires, la rentabilité brute moyenne d'un investissement locatif en 2015 était comprise entre 3,5 % et 6 % dans les cinq plus grandes villes de France (Paris, Marseille, Lyon, Toulouse, Nice). Un chiffre pouvant monter jusqu'à 9 ou 10 % dans des villes comme Poitiers ou Roubaix et globalement nettement supérieur

dans les quartiers populaires des grandes villes (de moins de 3 % dans le 16^e arrondissement de Paris à plus de 5 % dans le 20^e). À ce rendement brut, il faudra retrancher la totalité des frais qui incombent à un propriétaire (entretien du bien, taxe foncière, prélèvements sociaux, etc.) et ne pas sous-évaluer certains risques comme les loyers impayés, les vacances, les gros travaux et surtout une liquidité très limitée.