

MENU

ACTUALITÉS | COLLECTE | ISR | ALLOCATION | STRATÉGIE | RÉGLEMENTATION | INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS | TABLES RONDES | SÉLECTION DE FONDS

Accueil › Asset Management › Allocation › Les sociétés civiles investies en immobilier, une montée en puissance dans les contrats d'assurance-vie



ACTIVE IS: CONÇU POUR RÉSISTER
ALLIANZ STRATEGIC BOND

Un fonds obligataire qui se comporte comme un fonds obligataire.

[En savoir plus](#)

fr.allianzgi.com Tout investissement comporte des risques. La valeur et le revenu d'un investissement peuvent diminuer aussi bien qu'augmenter et l'investisseur n'est dès lors pas assuré de récupérer le capital investi.

Allianz
Global Investors

ALLOCATION

FOCUS IMMOBILIER

Les sociétés civiles investies en immobilier, une montée en puissance dans les contrats d'assurance-vie

FUNDS MAGAZINE - 20 NOVEMBRE 2020 - AUDREY CORCOS

Assurance vie, Immobilier

ENVOYER

IMPRIMER

 Partager

 Tweeter

 G+

 PARTAGER

ARTICLES LIÉS



Ces dernières années, les sociétés civiles investies en immobilier s'étaient plutôt développées sous la forme de club deals, réservés à un petit nombre d'investisseurs. Néanmoins, en étant de plus en plus intégré aux unités de compte des contrats d'assurance-vie, l'investissement dans ces sociétés trouve un nouveau souffle et se démocratise.

Si on dénombre près de 200 SCPI, on ne recense qu'une dizaine de sociétés civiles (SC) investies en immobilier. Néanmoins, la situation évolue peu à peu grâce à un environnement porteur.

Une forte diversification immobilière

Les sociétés civiles investies en immobilier peuvent être assimilées à des fonds de fonds, qui comprennent de l'immobilier sous toutes ses formes. Suivant la politique mise en place par le gérant, elles pourront détenir de l'immobilier physique en direct (bureaux, commerces...), des parts de SCPI, OPCI, de club deals institutionnels, ou d'autres types de fonds immobiliers. Elles pourront également détenir des parts de foncières cotées et des produits boursiers comme des fonds indiciels (ETF) qui reproduisent les fluctuations des indices immobiliers. Elles offrent donc une très forte diversification au sein même des produits immobiliers. Leur portefeuille peut également comprendre des liquidités. «*Certaines sociétés civiles investies en immobilier gardent une poche liquide relativement importante, ce qui leur permet de saisir les opportunités qui se présentent sur le marché, notamment, actuellement, dans les actifs de bureaux et de commerces*», met en avant Guillaume Quef, gérant principal chez Diagonal Invest.

L'investissement dans ces sociétés civiles n'est pas accessible via un compte-titres (à l'inverse des SCPI, par exemple). Il est actuellement uniquement accessible à travers les unités de compte d'un contrat d'assurance-vie. Comparée à l'OPCI grand public, lui-même souvent distribué à travers les contrats d'assurance-vie, la société civile est un produit plus «*pur*», car centré sur les actifs immobiliers. En effet, au sein d'une poche représentant 35 % du portefeuille, le gestionnaire d'OPCI est libre d'investir dans des actifs immobiliers ou d'autres classes d'actifs financiers (obligations, actions, liquidités).

Une offre limitée mais de nouveauxancements

Des assureurs comme Aviva, Afer ou Allianz ont lancé des produits il y a plusieurs années. Certaines sociétés de gestion ont fait de même : Sofidy (avec Convictions Immobilières), La Française (LF Multimmo) ou Primonial (Capimmo). Certaines sociétés bénéficient d'une grande force de frappe. C'est le cas de Capimmo, lancée dès 2007, et qui gère plus de 5 milliards d'euros.

Apax crée un fonds de LBO pour l'assurance-vie

IMMOBILIER

Marc Bertrand désormais directeur général d'Amundi Immobilier

3 QUESTIONS À SANDRA PLATT, GÉRANTE DE LA SC TANGRAM (AMUNDI IMMOBILIER)

«Nous souhaitons renforcer nos investissements dans la santé en Europe.»

FISCALITÉ

Directive DAC 6 et investissements immobiliers – enjeux pratiques et incertitudes

BLOGS ET ANALYSES

La gestion quantitative permet de s'affranchir des biais propres à la gestion fondamentale

par Par Jaimy Corcos et Louis Jambut, gérants chez Swiss Life Asset Managers

Un vaccin pour les marchés ?

2021 : espoir de reprise, mais vigilance requise

par Par Alexis Garatti

Enfin un peu d'ordre dans les comptes de résultat

par François Meunier

Tous les blogs et analyses

Option Finance
LES DIRECTS
Du 22 septembre au 18 décembre
INNOVATION
FOR FINANCE
+ D'INFOS

MAGAZINE

FUNDS N°140 - NOVEMBRE 2020



A LA UNE CE MOIS-CI

Fonds de référence -
La sélection 2020 de
Funds Magazine

S'ABONNER

Dans un contexte où les taux bas entament la rentabilité des fonds en euros, l'environnement est particulièrement favorable au développement des SC. Les assureurs poussent, en effet, les particuliers vers la prise de risque et les contrats en unités de compte (UC). Si la crise économique peut les en dissuader, le support immobilier rassure davantage. Le succès de Tangram, lancée par Amundi il y a un peu plus d'un an, souligne d'ailleurs l'intérêt croissant du public pour ce type de placements.

Pour François-Xavier Sœur, fondateur du cabinet Terrae Patrimoine, «*la société civile investie en immobilier répond à une recherche de rendement accru, tout en offrant une plus forte sécurité à l'investisseur grâce à la diversification plus poussée des actifs*».

Un rendement attractif

La société civile investie en immobilier tire sa performance des revenus perçus (en particulier des loyers), de la revalorisation des immeubles, et des potentielles plus-values financières. Elle bénéficie également de modes de gestion différents en optant généralement pour une architecture ouverte : la plupart intègrent en portefeuille des fonds gérés par d'autres sociétés de gestion. Joachim Savigny, président de Cheval Blanc Patrimoine, observe que, «*en comparaison de placements sans risque qui rapportent à peine 0,5 %, sans tenir compte de l'inflation, les SC investies en immobilier peuvent afficher un rendement aux environs de 4 %. La classe d'actifs est différente, mais le rapport risque performance reste très cohérent*».

Les revenus offerts sont ponctionnés par des frais. L'avantage de la SC est de présenter des frais d'entrée plus faibles que ceux de la SCPI. Ils sont compris entre 0,9 % et un peu plus de 2 % (autour de 8 % pour les SCPI). En tenant compte des frais d'entrée et de gestion du contrat mais aussi de la fiscalité (des revenus fonciers et IFI), l'investisseur pourra espérer un rendement de 2,5 % à 3 %, pour une durée de placement recommandée de huit ans.

L'enveloppe fiscale de l'assurance-vie est également attractive. Autre avantage mis en avant par Joachim Savigny : «*Investir dans le cadre de l'assurance-vie permet de bénéficier d'une meilleure liquidité qu'en direct, ce qui constitue un sérieux atout pour l'investisseur*», déclare-t-il.

Un produit plus complexe à maîtriser

Structurée comme un fonds de fonds, la SC limite la transparence offerte à l'investisseur sur la composition exacte du patrimoine détenu. L'investisseur devra faire un travail minutieux d'analyse ou se faire aider d'un professionnel de la gestion de patrimoine.

Certains indicateurs sont à examiner de près. François-Xavier Sœur indique : «*L'effet de levier peut être élevé, de l'ordre de 20 % à 30 %, ce qui présente un fort risque pour l'investisseur en cas de retournement du marché immobilier*». Il complète : «*Le report à nouveau est également un élément clé à regarder au niveau des SCPI détenues en portefeuille, car il permettra aux fonds de faire face à certaines dépenses comme les coûts de rénovation des immeubles*».

Il existe également un risque que la société détienne une forte proportion de produits (SCPI, OPCI, OPPCI...) de la même société, limitant ainsi la diversification des modes de gestion. Joachim Savigny souligne que certains fonds, qui ont beaucoup collecté, peuvent avoir opté pour des produits maison qui ne vont pas forcément afficher les meilleures performances.

Notons que certains acteurs, comme la nouvelle société de gestion indépendante Theorem, optent pour une architecture intégralement ouverte permettant de sélectionner uniquement les produits les plus intéressants sur chacune des thématiques d'investissement abordées.

DES INITIATIVES SUR LE MARCHÉ DU VIAGER

Certains produits se positionnent sur des thématiques sociétales et répondent à la quête de sens croissante des investisseurs. C'est le cas de ViaGénération, lancée en 2017 par Turgot Asset Management, qui aborde la thématique du maintien des seniors à domicile. Cette société civile immobilière à capital variable est exclusivement distribuée via des contrats d'assurance-vie. Le système ne repose pas sur le couple classique bouquet/rente, mais sur la formule du «*tout bouquet*», avec un droit d'usage et d'habitation pour l'ancien propriétaire. A mi-octobre, la performance a atteint 9 % sur un an pour des encours supérieurs à 120



LES MEILLEURS FONDS
classés par catégorie
et par performance sur 1 an

Télécharger le PDF

avec **SIX**

Les newsletters d'Option **FINANCE**



Avec nos newsletters
Option Finance à 18h
Option Finance cette semaine
Funds Weekly
Ne perdez rien de toute l'information
financière

ABONNEZ-VOUS GRATUITEMENT

Saisissez votre e-mail

S'ABONNER

millions d'euros et un portefeuille de plus de 90 biens. Guillaume Quef souligne : «Le viager est une thématique qui séduit les investisseurs. La SCI ViaGenerations affiche une bonne collecte et a été récompensée l'an passé. Elle répond aux problématiques de financement de la retraite en permettant aux seniors de monétiser leur résidence principale.»

Tout récemment, l'assureur Suravenir s'est également lancé sur cette thématique en créant, avec Arkéa Investment Services, Silver Avenir. Cette UC immobilière, qui propose également du viager sans rente, sera présente dans tous les contrats d'assurance-vie de Suravenir.

ENVOYER

IMPRIMER

 Partager

 Tweeter

 G+

 PARTAGER

À LIRE AUSSI

FONDS DE RÉFÉRENCE

La sélection 2020 de Funds Magazine

3 QUESTIONS À SANDRA PLATT, GÉRANTE DE LA SC TANGRAM (AMUNDI IMMOBILIER)

«Nous souhaitons renforcer nos investissements dans la santé en Europe.»

OÙ INVESTIR

Un succès inégal pour les obligations sur l'inflation

MICHEL SAUGNÉ, DIRECTEUR ASSOCIÉ DE LA GESTION ACTIONS CHEZ TOCQUEVILLE FINANCE

«La crise de la Covid a un effet d'accélérateur de tendances sur les fonds thématiques»



ABONNEMENTS OPTION FINANCE

Offre premium

Tous les articles et les archives du magazine accessibles en ligne

[DÉCOUVRIR NOS OFFRES D'ABONNEMENT](#)

LES NEWSLETTERS D'OPTION FINANCE

Ne perdez rien de toute l'information financière

[S'ABONNER](#)

ACTUALITÉS

DOSSIERS

ENTREPRISES & FINANCE

DROIT & AFFAIRES

ASSET MANAGEMENT

BLOGS & ANALYSES

COMMUNAUTÉS

PATRIMOINE

Menu 

Newsletters

Événements

Lettres professionnelles

S'abonner

Le magazine

Le groupe Option Finance

Services 

NOUS SUIVRE

[Mentions Légales](#)

[Conditions générales de vente](#)

[Cookies](#)

[Crédits](#)

[Contact](#)

[Plan du site](#)

[Politique de confidentialité](#)