



DOSSIERS

EPARGNE

Assurance-vie, les unités de compte en immobilier

Assurance-pierre

Les rendements de l'assurance-vie dopés par les unités de compte investies dans l'immobilier

Pour ceux qui hésitent entre l'assurance-vie et l'immobilier, il existe désormais des produits financiers qui s'efforcent de combiner les avantages des deux formules: les différents contrats d'assurance-vie comportant des unités de compte investies dans des titres immobiliers. Principaux avantages: ils permettent de dynamiser le rendement des traditionnels fonds en euros, et ils évitent les contraintes de gestion liées à l'investissement locatif en direct. Mais attention! Il est essentiel de comparer les différentes offres car le choix d'une telle forme de placement augmente le niveau des risques sur le montant du capital investi.



DIDIER WILLOT

Assurance-vie d'un côté et immobilier de l'autre. Tels sont depuis longtemps les deux modes de placement préférés des Français. Tandis que l'assurance-vie protège de manière relativement efficace le patrimoine financier, la pierre représente un bien tangible dont la valeur tend à augmenter régulièrement. Deux certitudes que la baisse continue du rendement des fonds en euros (il devrait accusé un nouveau recul pour l'exercice 2017) et certaines difficultés rencontrées récemment sur le marché immobilier ont remises en cause au cours des dernières années. D'où l'idée lancée il y a quelque temps déjà par plusieurs compagnies d'assurances d'associer les deux formules et de proposer à leur clientèle des produits financiers nouveaux adossés, dans le cadre de l'assurance-vie, à des investissements immobiliers.

Objectifs poursuivis: faire profiter les contrats d'assurance-vie du rendement relativement élevé des biens immobiliers, et le placement-pierre des avantages fiscaux de l'enveloppe assurance-vie... Certes, une telle approche n'est pas nouvelle. Dès le début des années 1980, peu de temps après la loi relative à la mise en place du dispositif de l'assurance-vie en

En raison de leur disponibilité récente, de tels contrats d'assurance-vie disposant d'une "poche" immobilière affichent des encours encore relativement modestes

France, quelques sociétés d'assurances ont en effet imaginé d'investir une part des fonds qui leur étaient confiés à ce titre dans le secteur immobilier. C'est l'époque

des Acavi (Assurances à capital variable immobilier) qui investissaient l'argent des épargnants dans les différents produits de placement immobilier existant à l'époque: les Sicom (sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie), les SIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) ou les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier)... Malheureusement, la plupart d'entre eux n'ont pas véritablement résisté à la crise immobilière qu'a traversée la France dans les années 1990. Lorsque les prix de l'immobilier ont commencé à chuter, les titulaires de ces contrats se sont précipités pour en sortir. Résultat: de fortes pertes pour les compagnies d'assurances, qui ont alors pratiquement cessé de proposer de tels contrats. D'autant moins qu'à la même époque, en raison des taux élevés pratiqués sur le marché des obligations et des emprunts d'État, les contrats d'assurance-vie traditionnels libellés en euros offraient des rendements plus qu'honorables.

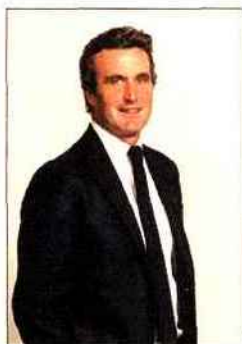
La baisse du rendement des fonds en euros

Mais avec la baisse continue du rendement des fonds en euros depuis le début de la crise financière de 2008, et plus encore depuis cinq ans (il était encore d'environ 4,5 % en 2013), les assureurs ont été tentés de revenir vers la pierre. Cela a commencé au début de la décennie actuelle, lorsqu'un certain nombre de compagnies ont lancé des fonds en euros contenant une part significative d'investissement immobilier. Soit en acquérant des immeubles en direct, soit, le plus souvent, par l'intermédiaire de la "pierre papier", c'est-à-dire en achetant des parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), de SCI (sociétés civiles immobilières) ou encore d'OPCI (organismes de placement collectif en immobilier)... Grâce aux loyers perçus sur les immeubles de bureaux, les centres commerciaux ou les entrepôts dont ils détiennent des parts et dont les rendements (entre 4 et 5 %) sont maintenant

supérieurs à celui des obligations, il en est résulté une augmentation significative des taux d'intérêt servis sur les contrats d'assurance-vie



"Notre performance au-dessus de la moyenne du marché devrait perdurer, en raison de la diversification de nos actifs immobiliers vers les établissements de santé et les centres commerciaux." Latifa Kamal, Primonial.



"Associée à notre politique de frais bas, une telle diversification nous a permis d'obtenir sur ce produit un intérêt de l'ordre de 2,5 % en 2016."
Antoine Delon, Linxea.

concernés. C'est ainsi que le fonds en euros Sécurité Pierre Euro du contrat Sérénipierre, géré par Suravenir et commercialisé par Primonial, spécialiste de la gestion patrimoniale auprès des particuliers (plus de 16 milliards d'encours gérés ou conseillés au 31 décembre dernier), a servi en 2016 un intérêt taux de rendement

De tels contrats permettent à leurs titulaires de bénéficier du régime fiscal de l'assurance-vie, nettement plus favorable que celui de la détention directe de biens immobiliers

net de 3,6 %, alors que la moyenne des fonds en euros traditionnels ne dépassait pas 1,8 %. "Une performance au-dessus de la moyenne du marché qui devrait se poursuivre au cours des prochaines années, en raison de la diversification de nos actifs immobiliers vers les établissements de santé et les centres commerciaux qui connaissent actuellement des

taux de croissance élevés", indique Latifa Kamal, directrice de l'ingénierie patrimoniale et du développement produits.

Bien entendu, en raison de leur disponibilité récente, de tels contrats d'assurance-vie disposant d'une "poche" immobilière affichent des encours encore relativement modestes. Mais surtout, pour continuer d'assurer la liquidité et de garantir le capital investi (ce qui constitue pour les épargnants les plus prudents les deux attraits majeurs de ce type de placement), les assureurs sont tentés de limiter le poids des unités de compte immobilières dans leurs contrats en euros. C'est ainsi, par exemple, que le produit Primonial Sérénipierre, commercialisé par l'Institut du patrimoine qui gère aujourd'hui près de 150 millions d'euros d'actifs, est composé à hauteur de 70 % d'un fonds euro totalement garanti et pour le reste de parts de sociétés civiles immobilières. "Avec une telle répartition et une gestion prudente, nous parvenons à optimiser le rendement d'ensemble de notre contrat sans encourir de risque majeur" assure Mathieu Mars, l'un des conseillers de l'entreprise pour la région Ile-de-France.

Autre exemple: celui du contrat Linxea Spirit. Assuré par Spirica, la branche assurances du Crédit Agricole, et commercialisé par Linxea, une entreprise spécialisée depuis 2001 dans l'assurance-vie en ligne à frais réduits, ce produit est lui aussi largement orienté vers l'immobilier. Outre un fonds en euros garanti, il offre à sa clientèle une part d'unités de compte représentative d'investissements effectués dans une large palette d'organismes de placement collectif dans l'immobilier: 17 SCPI, 6 OPCV et 1 SCI. "Associée à notre politique de frais bas (0,5 % par an seulement pour la gestion des unités de compte), une telle diversification nous a permis d'obtenir sur ce produit un intérêt de l'ordre de 2,5 % en 2016. Soit 3 % pour le fonds en euros diversifié et 2 % pour le fonds euro classique", confirme Antoine Delon, pdg de Linxea. Une condition toutefois pour en bénéficier: les versements des épargnants doivent comporter un minimum de 25 % de leur montant total sur les unités de compte.

Un réel attrait fiscal

Aussi, pour éviter de telles restrictions, certaines compagnies

d'assurances ont imaginé des contrats d'assurance-vie en unités de compte comportant une part plus importante d'investissements dans le secteur immobilier. C'est ainsi que le contrat Panthea proposé Nortia, une entreprise spécialisée dans l'ingénierie financière basée à Roubaix (2,5 milliards d'encours actuellement), qui a été la première à introduire des SCPI dans ses contrats d'assurance-vie dès 1994, en compte désormais près d'une vingtaine. C'est également le cas du contrat Evolution, opéré par la société ACMN Vie (Crédit Mutuel

Compte tenu de la transformation récente de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière, la valeur de ces biens immobiliers entrera dans l'assiette du nouvel impôt

(Nord Europe), et commercialisé par l'Institut du patrimoine, qui est totalement investi dans des parts de SCPI). Disponibles dans la gamme des produits distribués par les courtiers en ligne ou par les conseillers en gestion de patrimoine, de tels contrats figurent encore rarement dans le catalogue des produits d'assurance-vie grand public proposés par les réseaux bancaires. La raison? Certes, de tels contrats permettent à leurs titulaires de bénéficier du régime fiscal de l'assurance-vie nettement plus favorable que celui de la détention directe de biens immobiliers. Certes encore, les investissements immobiliers présentent moins de risques que les placements financiers - actions, Sicav (sociétés d'investissement à capital variable), OPCVM (organismes de placement en valeurs mobilières) - que l'on trouve dans les unités de compte de certains contrats d'assurance-vie. Mais il reste avant tout que la plupart

des petits épargnants attendent de l'assurance-vie moins des rendements élevés qu'un moyen de transmettre leur patrimoine financier dans de bonnes conditions fiscales. En effet, en cas de décès du titulaire, les fonds disponibles sur les contrats d'assurance-vie n'entrent pas dans les actifs de succession et les bénéficiaires profitent de larges abattements avant d'acquitter le moindre impôt. Opinion confirmée par Jean-Maximilien Vancayzele, directeur général du groupe Crystal Expert & Finance: "en tant que seul produit d'investissement financier n'entrant pas dans la succession de l'assuré défunt, l'assurance-vie est le placement indiqué pour toute personne qui souhaite épargner en vue de transmettre son patrimoine dans des conditions optimales". Néanmoins, pour les épargnants qui attendent de leur placement des revenus complémentaires, les contrats d'assurance-vie contenant une part significative de titres immobiliers peuvent présenter un réel attrait. Aucun souci de gestion des biens figurant dans le contrat, un

rendement net annuel compris entre 4 et 5 % et des perspectives de plus-values importantes: tout est réuni pour permettre aux contrats comportant un nombre important d'unités de compte en euros d'occuper à terme une place significative sur le marché de l'assurance-vie aux côtés des fonds traditionnels en euros. Un inconvénient toutefois: compte tenu de la transformation récente de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière, la valeur de ces biens immobiliers entrera dans l'assiette du nouvel impôt. ■

Chiffres clés

Le patrimoine des Français en 2016

À la fin de l'année 2016, le patrimoine des ménages français représentait un montant total estimé à près de 12 000 Mds € qui se décomposait en:

- 7 088 Mds € d'actifs non financiers, dont 3 431 Mds € (soit 50 % environ) pour le logement. Rappel: 57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

- 4 625 Mds € d'actifs financiers, dont 1 694 Mds € en assurance-vie (37 % de l'épargne financière), 1 328 Mds € en placements monétaires (29 %) et 1 246 Mds € en action et parts de fonds communs de placement (27 %)

Le niveau d'endettement des Français atteignait 1 196 Mds € au 31 décembre dernier, soit environ 10 % de leur patrimoine total.
Source: Insee



"L'assurance-vie est le placement indiqué pour toute personne qui souhaite épargner en vue de transmettre son patrimoine dans des conditions optimales." Jean-Maximilien Vancayzele, groupe Crystal Expert & Finance.

La fiscalité des placements immobiliers dans l'assurance-vie

Comme les fonds en euros, les unités de compte immobilières sont soumises à la fiscalité spécifique de l'assurance-vie

prélèvement libératoire + 17,2 % de prélèvements sociaux.

- Entre 4 et 8 ans: 15 % de prélèvement libératoire + 17,2 % de prélèvements sociaux

- Au-delà de 8 ans: 17,2 % (c'est-à-dire uniquement les prélèvements sociaux) pour les retraits inférieurs à 4 600 euros pour une personne seule et 9 200 euros pour un couple marié. S'y ajoute un prélèvement libératoire de 7,5 % (soit un total de 24,7 %) pour les retraits supérieurs à ces montants.

Dans la même logique, en cas de décès du titulaire, le bénéficiaire - désigné au moment de l'ouverture du contrat - sera exonéré d'impôt sur le montant des sommes transmises jusqu'à un montant total de 152 500 euros. En revanche, il acquittera un prélèvement forfaitaire de 20 % au-delà de ce plafond, ou de 31,25 % pour les sommes dépassant 852 500 euros. Ce qui permet de diminuer l'actif imposable au titre des droits de succession. ■

En faisant le choix d'investir dans l'immobilier par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance-vie, les épargnants sont soumis à la fiscalité applicable à ce type de produit financier. Ce qui signifie qu'au lieu d'être éligibles tous les ans à l'impôt sur le revenu du titulaire du contrat, les intérêts versés sur les titres immobiliers contenus dans les unités de compte se voient appliquer les taux d'imposition (généralement plus avantageux) qui régissent les retraits en matière d'assurance-vie. C'est ainsi que les plus-values réalisées sont soumises à un régime fiscal spécifique. Soit:

- moins de 4 ans après la date d'ouverture du contrat: 35 % de

Les différentes formes de placement immobilier collectif

Le rendement des SCPI, OPCV et SCI est très proche les uns des autres, à un niveau compris entre 4 et 5 %

Toutes les formes de placement immobilier autorisées par la loi ne se valent pas. Elles obéissent en effet à des règles de gestion différentes. Aussi l'épargnant désireux d'introduire des unités de compte immobilières dans son contrat d'assurance est invité à choisir celles qui sont les plus adaptées à ses contraintes et à ses objectifs. On distingue ainsi:

- les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier). Ces sociétés font l'acquisition de biens immobiliers d'entreprise - des ateliers, des entrepôts, des bureaux, des commerces, des centres commerciaux... - qu'elles gèrent pour le compte des personnes ayant souscrit des parts et à qui elles reversent l'essentiel des loyers correspondants. À noter qu'il existe des SCPI à capital variable où la valeur de la part est déterminée par les gérants la société de gestion, et les SCPI à capital fixe où elle est fixée par les associés.

- les OPCV (organismes de placement collectif immobilier). Comme les SCPI, ils détiennent des immeubles d'entreprise, en général des bureaux. Toutefois, pour offrir davantage de liquidité à leurs

associés, ils investissent une partie (jusqu'à un tiers généralement) de leur portefeuille en actions, en obligations ou en placements monétaires.

- les SCI (sociétés civiles immobilières). Comme les OPCV, elles détiennent des titres immobiliers et des valeurs mobilières, auxquelles s'ajoute la détention en direct d'immeubles physiques et de placements financiers divers. Fortement diversifiés, ces fonds de fonds offrent une liquidité encore plus large que les OPCV.

À noter: le rendement de ces différentes catégories de produits financiers est très proche les uns des autres, à un niveau compris entre 4 et 5 %. ■