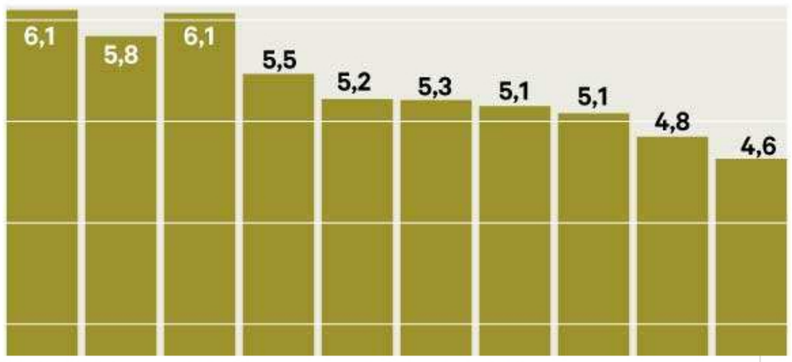
Les SCPI dans l'assurance-vie : à la recherche du rendement perdu

ROSELYNE POZNANSKI | LE 18/05 À 19:00, MIS À JOUR À 19:17

+ Infos
3
0
11
0

SCPI : une érosion des rendements

En %

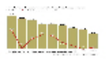


En 2016, les SCPI ont rapporté 4,63 % en moyenne. - Les Echos-Aspim-IEIF

1 / 1

ASSURANCE

Les non-dits de l'assurance-vie


Les fonds en euros de l'assurance-vie : une garantie rognée

Les unités de compte dans l'assurance-vie : un « plancher » mouvant

INSCRIVEZ-VOUS
NEWSLETTER PATRIMOINE
Votre email... OK

Assorties d'un rendement élevé et perçues comme des unités de compte peu risquées, les sociétés civiles de placement immobilier ont la cote.

Nombre de contrats vendus par les courtiers en ligne ou les conseillers de gestion en patrimoine proposent aujourd'hui des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). L'intérêt d'y souscrire ? Obtenir un rendement régulier et relativement élevé. L'an passé, celui-ci a été de 4,63 %, en moyenne, soit presque trois fois plus que le rendement moyen des fonds euros, selon l'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM). Sans oublier la valorisation des parts au moment de leur revente. Dès lors, l'engouement pour ces supports investis en immobilier d'entreprise le plus souvent (bureaux, murs de magasins, résidences de santé...) ne se dément pas.

Des souscriptions les yeux fermés

Certains épargnants obnubilés par les rendements de ces dernières années y souscrivent presque les yeux fermés, sans regarder précisément ce que contient l'avenant qui leur est remis ! Et c'est bien dommage car, comme le souligne Edouard Michot, président d'assurancevie.com, *« toutes les SCPI sont loin d'être traitées de la même façon »*. Entre autres détails qui a son importance, le taux de redistribution des loyers que l'épargnant est en droit d'attendre est loin d'être égal d'un assureur à l'autre : s'il est parfois de 100 %, il peut descendre à 90 % (avec Mes-Placements Vie par exemple), voire à 85 % avec nombre de contrats assurés par Suravenir (Fortuneo Vie, Puissance Avenir, Mes-Placements Retraite...) et distribués en ligne. Résultat : le rendement réel obtenu est loin de celui espéré. Ainsi, pour 10.000 euros investis et des loyers affichant un rendement annuel brut de 4,5 %, par exemple, il faut retirer, en plus des 0,60 % de frais de gestion du contrat, 15 % des loyers versés. Au final, un épargnant peu regardant n'aura qu'un rendement net de toutes ponctions de 3,22 % l'an seulement, du fait d'un manque à gagner de 127,50 euros (60 euros + 67,50 euros respectivement) alors qu'il aurait pu percevoir 3,90 % nets (4,50 % brut -0,60 % de frais de gestion) s'il avait souscrit dans d'autres conditions !

Cette différence de traitement s'explique car les SCPI n'étant pas un produit très liquide, certains assureurs préfèrent constituer une réserve supplémentaire pour faire face à d'éventuels rachats. ●

LES ARTICLES ASSOCIÉS

Pierre-Ignace Bernard : « Il faudrait que cette épargne puisse être investie avec des vraies perspectives de long terme »

Pourquoi les rendements de l'assurance-vie vont passer sous les 2 % cette année

Immobilier tertiaire : les SCPI toujours en vedette

FOCUS

Fortuneo
Placements personnels
épargne personnelle
Edouard Michot