

# Comment les assureurs traitent les SCPI dans le cadre de l'assurance vie



**ASSURANCE VIE** Par Édouard Michot  
Publié le 20/02/2017 à 15:29 - Mis à jour le 20/02/2017 à 16:08

**Le mariage des SCPI et de l'assurance vie plaît. Pour autant, tous les assureurs ne traitent pas de la même façon les SCPI, certains les chouchoutent, d'autres... un peu moins. Les explications d'Edouard Michot, président d'assurancevie.com.**

Si le mariage des SCPI et de l'assurance vie plaît, il n'est pas pour autant toujours harmonieux. Car tous les assureurs ne traitent pas de la même façon les SCPI, certains les chouchoutent, d'autres... un peu moins. Voici quelques éléments clés pour vous aider à vous y retrouver.

## Des approches différentes selon les assureurs

Lorsque la SCPI devient une unité de compte, deux approches utilisées par les assureurs peuvent être mises en relief.

La première consiste à prendre en compte comme valeur de l'investissement le prix de souscription tel que celui affiché pour un investissement direct. Mais, petit bonus, dans le cadre de l'assurance vie, ce prix de souscription subit une décote, de l'ordre généralement de 2,5%.

**A LIRE AUSSI**

---

Publié le 12/01/2017  
**SCPI : la sélection 2017 du Revenu**

---

Publié le 01/02/2017  
**Comment choisir vos SCPI ?**

Ainsi, dans ce cas de figure, pour la souscription d'une part de SCPI valant 100 euros (commissions de souscription incluses de 8 à 10%) en direct, seuls 97,50 euros seront nécessaires au sein de l'assurance vie. Une fois l'investissement enregistré, les parts de SCPI sont valorisées selon leur «prix de retrait\*» pour les SCPI à capital variable ou le dernier «prix d'exécution\*» pour les SCPI à capital fixe.

Ainsi, dans un premier temps, la valeur des parts de SCPI unités de compte dans lesquelles vous avez investi affichera une moins-value, correspondant aux commissions de souscription. En cas de rachat, la valeur de sortie correspond à la valeur de retrait (pour les SCPI à capital variable).

La seconde approche des assureurs consiste à prendre comme référence la valeur de retrait en cas d'investissement dans des SCPI à capital variable. La valeur de retrait correspond alors à un pourcentage du prix de souscription de la SCPI. Comme l'assureur prend à sa charge les commissions de souscription (de 8 à 10%), il facture en contrepartie à l'assuré des frais d'entrée de 4 à 9%, voire plus.

Quant aux SCPI à capital fixe, c'est la valeur de réalisation qui est prise en compte en cas d'investissement. Toutefois il peut être appliqué une majoration (ex : valeur de réalisation plus une majoration de 2%).

En cas de rachat, c'est la valeur de retrait qui est retenue pour les SCPI à capital variable et la valeur de réalisation pour les SCPI à capital fixe.

## Parfois, une ponction sur les rendements

Au-delà de ces modalités d'investissement et de sortie, il faut se préoccuper également des conditions durant la vie du contrat : des frais de gestion du contrat qui peuvent aller du simple au double et de la proportion de revenus distribuée (de 85 à 100%).

Chez certains assureurs, le taux de distribution sera de 85% pour l'ensemble des SCPI référencées. D'autres vont distinguer les SCPI à capital variable (taux de distribution de 100%) des SCPI capital fixe (taux de distribution de 85%).

Et puis selon les contrats, les revenus sont réinvestis dans la SCPI ou sur le fonds en euros (ou à défaut sur une sicav monétaire). Le choix peut être imposé ou non. Le mieux, c'est de privilégier une distribution intégrale du revenu dégagé par la SCPI... Mais soyez vigilants car en contrepartie les assureurs peuvent appliquer des pénalités en cas d'arbitrages ou de rachats prématurés.

## Des contraintes d'investissement

Investir dans des SCPI au travers de l'assurance vie demande un ticket d'entrée plus faible que lors d'un investissement direct... Mais sachez que les assureurs mettent en place des contraintes.

Voici quelques exemples, glanés dans différents contrats :

«Sur chaque SCPI, l'investissement est plafonné à 50.000 euros. Et la part en SCPI ne peut pas dépasser 50% du montant total du contrat.»

«L'investissement en SCPI est limité à 50% du capital constitué sur le contrat, toutes SCPI confondues, et à 100.000 euros maximum par SCPI et par foyer fiscal.»

«L'investissement en SCPI est limité à 50% du versement initial ou à 50% de la valeur de rachat maximum après le versement libre complémentaire et à 200.000 euros maximum ».

Par ailleurs, il vous sera impossible de mettre en place des options d'arbitrages programmés, ni des versements libres programmés sur les SCPI logées dans vos contrats d'assurance vie.

Enfin, lorsque vous souhaitez investir dans une SCPI via l'assurance vie, il faut remplir et signer une annexe (appelée aussi avenant) qui est un document à part du bulletin de souscription. D'ailleurs, ce sont dans ces annexes que vous trouverez toutes les informations sur le sort que l'assureur réserve à ses SCPI ! Lisez bien entre les lignes !

*\* Pour rappel, la valeur de retrait correspond au prix de souscription diminué des commissions de souscription. Quant au prix d'exécution, il s'agit d'un prix d'échange hors frais, déterminé par la confrontation des ordres d'achat et de vente. Dans les deux cas, la valorisation des parts dans le contrat se fait donc selon le prix qui serait perçu par celui qui vend ses parts de SCPI.*

**VIDÉOS À LA UNE**

**Épargne salariale : «peut-on alimenter un ancien plan d'épargne entreprise ?»**

Question de Loïc, abonné au Revenu depuis 2009 : "Je viens de changer de travail. Puis-je encore alimenter mon ancien..."

[Toutes les vidéos >](#)

**CRÉDIT AGRICOLE S.A. | Le Revenu**

**Philippe Brassac,**  
Directeur général  
de Crédit Agricole S.A.

**Lionel Garnier,**  
Chef de rubrique du Revenu,  
animera cette e-réunion

**ÉVÈNEMENTS & SALONS**

**RÉUNION ACTIONNAIRES**

**9** Mars 18 heures

BIARRITZ

**Conférence-débat Air Liquide/ Capgemini**

Conférence animée par Olivier Dauzat, chef du service Bourse au Revenu. ...

[Tous les événements >](#)

**LES DERNIÈRES INFOS**

le 21/02/2017 à 15:42  
**Wall Street entame la semaine en hausse après un long week-end**

le 21/02/2017 à 15:13  
**L'euro baisse face à un dollar revigoré après un jour férié aux États-Unis**

le 21/02/2017 à 15:08  
**Les femmes appelées à faire grève et à se rassembler le 8 mars**

le 21/02/2017 à 14:23  
**Wall Street, aidée par la distribution, vers une ouverture à la hausse**

le 21/02/2017 à 13:15  
**France: les prix en grande distribution stables en janvier (Insee)**

[Toutes les brèves >](#)

**BOUTIQUE LE REVENU**

Avec le Kiosque et la Librairie, retrouvez l'Hebdo, le Magazine Placements, les guides et hors-séries du Revenu ainsi que des livres de référence sélectionnés par la Rédaction.

**DÉCOUVRIR**

Retrouvez notre Palmarès

**des Trophées 2016 des meilleurs Sicav et Fonds**

**LES TROPHEES 2016**

**des meilleurs contrats ASSURANCE VIE**

**Le Quotidien du Revenu** L'information boursière chaque jour

**Recevez-le en cliquant ici**

**AGENDA DES SOCIÉTÉS**

Le 22/02/2017 à 11h00  
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Tessi**

Le 23/02/2017 à 12h00