



Assurance vie : comment gonfler le rendement de votre contrat avec l'immobilier ?

Les performances des fonds euros des contrats d'assurance vie n'ont jamais été aussi faibles et vous avez tout intérêt à réfléchir à vos alternatives pour obtenir une rémunération correcte. Un objectif atteignable en misant, au moins en partie, sur l'immobilier.

1,08%. C'est, en moyenne, la rémunération offerte en 2020 par les fonds euros des contrats d'assurance vie selon le cabinet Good Value for Money. Une performance au ras des pâquerettes, sachant qu'elle s'entend net de frais de gestion mais avant prélèvements sociaux de 17,2% et éventuelle fiscalité sur les rachats. Et à l'exception de quelques supports garantis qui servent encore un rendement alléchant, comme le fonds euros du contrat Garance Epargne (2,75%), un tel taux semble hors d'atteinte pour la plupart des épargnants particuliers. "Sur les 10 contrats d'épargne standard* qui collectent le plus, le rendement moyen est passé de 1,09% en 2019 à 0,93% en 2020", constatait ainsi Cyrille Chartier-Kastler, le fondateur de Good Value for Money, dans une récente interview accordée à Capital

C'est donc une évidence, la rémunération du fonds euros recule, année après année. Cette dernière s'affichait encore en moyenne à 1,67% en 2018 puis 1,33% en 2019. Une érosion qui suit naturellement celle des rendements des obligations, qui constituent environ 80% du portefeuille des fonds euros, et qui n'est pas près de s'arrêter. La performance moyenne pour les fonds euros classiques est ainsi attendue sous la barre de 1% en 2021. Si la décrue des taux des fonds euros devrait se poursuivre encore plusieurs années, cette tendance n'est pas une fatalité si vous souhaitez faire fructifier vos économies. Plusieurs alternatives permettent de combattre l'effritement du rendement des supports à capital garanti... à condition d'accepter une prise de risque plus ou moins importante.

>> Notre service - Testez notre comparateur d'Assurances vie

Les fonds euros immobiliers, une denrée rare

Si vous souhaitez conserver la sécurité de votre capital tout en obtenant une rémunération décente, les fonds en euros immobiliers doivent attirer votre attention. Ces produits ont servi un rendement moyen de 1,60% en 2020 selon Good Value for Money, en léger retrait (-0,18%) sur un an, mais bien au-dessus de la moyenne du marché des fonds euros classiques. En attestent la belle performance de Sécurité Pierre Euro de Sérénipierre (2,50%) sur le contrat Sérénipierre de Primonial assuré par Suravenir et celle du fonds Euro Allocation Long Terme 2 (2%) assuré par Spirica et disponible notamment sur les contrats mes-placementsliberté ou BforBank Vie. Leur secret ? Il s'agit de fonds principalement investis en immobilier (bureaux, SCPI, SCI, OPCI), à 70% pour Sécurité Pierre Euro et même 80% pour Euro Allocation Long Terme 2 à fin 2019. Une allocation qui permet à ces supports investis massivement dans la pierre de dégager une performance bien supérieure aux fonds euros classiques, pour rappel majoritairement constitués d'obligations souscrites à des taux presque nuls.

"Quand un fonds euros immobilier est proposé dans votre contrat, il faut se précipiter dessus, abonde Christian Cacciuttolo, président de l'Unep (Union nationale d'épargne et de prévoyance). Mais attention, ils ne sont pas faciles d'accès." Et c'est peu dire ! Tout d'abord parce que la plupart des contrats n'offrent pas cette possibilité. Et quand c'est le cas, plusieurs contraintes vous sont imposées : "Sur ces fonds, vous êtes généralement plafonné à 25.000 ou 50.000 euros, et au maximum à 50% de vos versements", détaille Cyrille Chartier-Kastler. Et comme vous ne pouvez y arbitrer que la moitié de vos dépôts, l'autre moitié doit systématiquement être orientée vers des unités de compte (UC), sur lesquelles votre capital n'est pas garanti. Cette prise de

[Visualiser l'article](#)

risque est cependant récompensée par les assureurs, qui octroient régulièrement des bonus en fonction du pourcentage d'UC détenues sur le contrat. C'est notamment le cas chez le courtier placement-direct.fr, où le fonds Netissima octroie un rendement de 1,10% si la part d'UC dans le contrat Kapital-direct est inférieure à 20%, rémunération qui grimpe à 1,70% pour une détention d'unités de compte supérieure à 50%. Seule exception à la pratique du bonus et aux contraintes de versements en unités de comptes, le fonds Euro Exclusif assuré par Generali et proposé dans le contrat Boursorama vie, qui a rapporté 1,43% en 2020.

Si les assureurs mettent autant de bâtons dans les roues des épargnants qui désirent doper le rendement de leur contrat avec ces fonds euros, c'est qu'ils y sont contraints. "Ces fonds coûtent trop cher en marge de solvabilité", explique Cyrille Chartier-Kastler. L'expert fait ici référence aux règles de Solvabilité II, en vigueur depuis le 1er janvier 2016, et qui forcent les assureurs à constituer des marges de fonds propres pour faire face au risque qu'ils supportent. Autant de coûts qui ont poussé plusieurs assureurs à fermer leurs fonds euros immobiliers, à l'instar de Suravenir qui a purement et simplement clôturé l'accès au fonds Sécurité Pierre Euro, ce dernier ayant "désormais atteint sa taille maximale au vu des exigences réglementaires de Solvabilité II", explique ainsi Primonial sur son site internet. Même constat pour les fonds Euro Allocation Long Terme (1 et 2), tous deux fermés à la commercialisation. Ces produits, - les plus rémunérateurs -, étant désormais inaccessibles, seuls les fonds euros immobiliers proposés par Generali peuvent encore être souscrits, à savoir Euro Innovalia (1,70% en 2020), Netissima (de 1,10 à 1,70%) et Euro Exclusif (1,43%).

Plus de risques avec les fonds euros dynamiques

Pour contourner l'écueil du choix restreint sur les fonds euros immobiliers, vous pouvez également vous pencher sur les fonds euros dynamiques. Ces derniers ont en moyenne servi une rémunération limitée à 0,53% en 2020 selon Good Value for Money, contre 1,95% en 2019. Un plongeon dû à la composition de ces fonds, par nature plus exposés aux actions et soumis à la volatilité des marchés boursiers. Leur poche de diversification atteint en effet 30%, contre 20% sur un fonds euros classique. Une force lorsque les marchés sont haussiers mais indubitablement un écueil en année de reflux, comme en 2020 (-7,14% pour le CAC 40). L'an passé, ce sont logiquement les fonds les plus investis dans la pierre qui s'en sont le mieux sortis, comme Suravenir Opportunités, dont l'allocation dans l'immobilier atteignait près de 19% à fin 2020. A l'inverse, le fonds Sécurité Target Euro proposé par Primonial et assuré par Oradéa Vie, plus investi en actions, a vu son rendement chuter d'un minimum de 3,15% en 2019 à 0% en 2020. Toujours mieux que certains fonds dynamiques qui ont affiché une performance négative, la garantie du capital étant seulement apportée sur les sommes versées... une fois pris en compte les frais sur versements et les frais de gestion du contrat. Ainsi, EuroEvolution 2.1 de CNP Assurances a vu son rendement passer de 1,39% à -2% tandis que celui d'Euro Sélection 2.1 de Spirica a chuté de 1,29% à -0,92%... Signalons enfin que certains fonds sont désormais clôturés à la souscription comme aux versements, à l'instar de Neo Euro Garanti 2 et Euro Sélection 2.1 de Spirica. Malgré la raréfaction de l'offre et une exigence de souscription d'unités de compte allant de 30% à 50% sur la plupart des fonds, pour avoir accès à une offre potentiellement rémunératrice, "c'est sur ces fonds dynamiques qu'il faut se pencher", signale Cyrille Chartier-Kastler.

Accepter le risque pour un meilleur rendement

Si les fonds immobiliers et dynamiques apportent une garantie du capital (nette de frais ou non), leur performance limitée et surtout leur difficulté d'accès (rareté, minimum de souscription en unités de compte) ne plaident pas pour une diffusion auprès du très grand public. Et pour aller chercher du rendement, force est de constater que l'épargnant a tout intérêt à abandonner l'idée même de la garantie en capital. Car, en assurance vie comme pour n'importe quel placement, l'adage reste toujours le même : il n'y a pas de rendement sans risque.

[Visualiser l'article](#)

Les épargnants qu'une prise de risque n'effraie pas n'ont donc d'autre choix que de souscrire des unités de compte (UC) pour doper le rendement de leur contrat. Ce terme, technique d'apparence, englobe l'ensemble des instruments financiers (actions, obligations, ETF, SCPI, Sicav...) proposés par l'assureur en complément du fonds euros. Ces actifs étant par nature risqués, aucune garantie en capital n'est apportée au souscripteur. C'est donc ce dernier qui porte le risque de perte. Et c'est d'ailleurs la raison principale pour laquelle les assureurs mettent en avant ces solutions : le risque pesant sur l'assuré, le poids des UC en termes de fonds propres - que doivent apporter les assureurs pour couvrir leurs engagements - est bien inférieur à celui supporté pour le fonds euros.

Les SCPI pour une performance régulière

Mais au-delà de ces considérations techniques, quels produits privilégier pour booster son contrat ? "L'épargnant a trois options", affirme le directeur général de placement-direct.fr, Gilles Belloir. Il peut tout d'abord opter pour les sociétés civiles de placement immobilier, les SCPI qui achètent et gèrent un parc immobilier (bureaux, commerces, Ehpad, entrepôts, immeubles...), récupèrent ainsi des loyers et dégagent plus occasionnellement des plus-values, ces revenus étant servis aux associés sous forme de dividendes. En moyenne, ces produits ont rapporté 4,18% (net de frais de gestion mais avant fiscalité) en 2020. Une performance à saluer, dans un contexte marqué par la crise Covid et les difficultés de certains locataires professionnels à s'acquitter de leurs loyers. Mais votre analyse ne doit pas s'arrêter là, souligne Gilles Belloir : "Il faut avoir en tête qu'il existe des frais d'entrée, qui ne sont pas forcément lisibles, et qui atteignent généralement entre 5% et 9% des versements." Raison pour laquelle cet investissement est recommandé sur une durée minimum de 8 ans, le temps d'éponger ces frais. Une donnée qui doit être prise en compte, tout comme le délai de jouissance de la SCPI, c'est-à-dire le temps qu'il faut attendre entre la souscription et la perception des premiers dividendes, et qui peut atteindre 6 mois.

>> Notre service - Pour vous aider à choisir les meilleures SCPI, bénéficiez de conseils d'experts gratuits grâce à notre partenaire

Mais malgré ces quelques écueils, les SCPI constituent une excellente alternative au fonds euros. Tout d'abord parce que les rendements servis sont stables dans le temps et ne sont jamais tombés, en moyenne, sous les 4%. La mutualisation du risque est en effet assurée par une très forte "granularité", les SCPI possédant généralement plusieurs centaines d'actifs - et même plusieurs milliers pour les plus grosses SCPI telles qu'Immorente -, loués à de très nombreux locataires. Mais aussi parce que souscrire des SCPI par le biais d'un contrat d'assurance vie offre deux avantages principaux : une fiscalité adoucie (flat tax de 30%) au lieu d'une imposition au régime réel ou micro-foncier (à la tranche marginale d'imposition après abattement) et une liquidité renforcée. Contrairement à un investissement en direct où la revente des parts peut prendre plusieurs mois, "l'assureur est obligé d'assurer la liquidité des parts", précise Christian Cacciuttolo, le président de l'Unep (Union nationale d'épargne et de prévoyance). Un autre souci en moins, donc.

Bien évidemment, toutes les SCPI ne se valent pas et, dans le cadre de votre contrat d'assurance vie en gestion libre, le choix doit être assez important pour vous permettre d'effectuer une vraie sélection. Une faculté laissée à l'épargnant sur plusieurs contrats, tels qu'Unep Multisélection + (14 SCPI) ou Darjeeling, commercialisé par placement-direct.fr, qui revendique également une quinzaine de SCPI et se distingue par une absence de délai de jouissance. Outre la gamme de SCPI proposées, pensez aussi à vous intéresser au niveau de frais supportés sur le contrat, variables d'un acteur à un autre, mais généralement très limités chez les courtiers en ligne (0,6% au total sur le contrat pour Darjeeling). Et pour aller encore plus loin dans votre analyse, renseignez-vous sur les caractéristiques du contrat, telles que le pourcentage des dividendes réinvestis : "Ils peuvent l'être à 100% ou à 85%", détaille Christian Cacciuttolo. Autres vérifications à opérer : ces dividendes sont-ils réinvestis sur le même support (SCPI) ou sur un autre comme le fonds euros ? Est-

[Visualiser l'article](#)

il possible d'effectuer des rachats programmés sur ces dividendes ? Autant de caractéristiques propres à chaque assureur que vous devez scruter pour maximiser votre rendement et sécuriser votre investissement.

Enfin, si vous rechignez à vouloir sélectionner vous-même une SCPI, sachez qu'un acteur de la "pierre papier" a créé en 2020 son propre contrat d'assurance vie : Corum Life . Une enveloppe qui propose six profils de risque, avec une allocation répartie entre deux SCPI de la société de gestion, Corum XL et Corum Origin, et quatre fonds obligataires. Une formule qui fait ses preuves puisqu'en 2020, le profil Équilibre (40% de SCPI, 60% de fonds) a servi un rendement de 5,6% et le profil Immo (55% en SCPI, 45% en obligations) a dégagé une performance de 4,1%. De très belles statistiques pour un contrat qui, à l'exception des frais sur les SCPI (de versements et de gestion), n'en prélève aucun sur le contrat d'assurance vie.

Les OPCV pour dynamiser et diversifier son épargne

Moins connu que la SCPI, l'organisme de placement collectif immobilier (OPCI) n'en demeure pas moins une excellente solution pour dynamiser son contrat d'assurance vie. Tout comme la SCPI, un OPCV investit dans des actifs immobiliers en direct pour les louer et en tirer des revenus. Mais pas seulement. La société de gestion doit conserver au moins 10% de liquidités ainsi qu'une part d'actifs financiers comme des titres de foncières immobilières cotées, des parts d'OPCVM (fonds) immobiliers, des actions ou encore des obligations, le plus souvent à connotation immobilière. "C'est un investissement immobilier, mais en partie seulement", confirme Gilles Belloir. Une diversification, qui permet de profiter à la fois de la performance des marchés financiers et de celle du marché immobilier, mais qui se révèle être à double tranchant. Si l'exercice 2019 s'était soldé par une performance nettement positive (+5,4%), il n'en a rien été en 2020, la performance annuelle ressortant à -1,54%, dont -2,87% de baisse de la valorisation des parts et +1,33% de dividendes. Rien d'étonnant à cela, son allocation en actifs risqués expose l'OPCI sur les marchés boursiers. Or le CAC 40 a perdu 7,14% en 2020 quand il avait gagné 26,37% en 2019 !

C'est cette volatilité, bien plus forte que sur les SCPI, qui doit vous pousser à la prudence, notamment à l'approche de la retraite où la sécurité doit primer. Dans cette situation, il peut ainsi être opportun d'arbitrer de telles unités de compte vers le fonds euros ou une autre unité de compte moins volatile. Notons toutefois que si l'aléa est plus fort en OPCV qu'en SCPI, le niveau de frais est inférieur pour le premier cité. Ils oscillent entre 3% et 6% à la souscription puis à un peu plus de 2% en cours de vie du produit (frais de gestion). Enfin, comme les SCPI, les OPCV sont accessibles à partir de quelques centaines d'euros.

>> Nos services pour optimiser vos investissements immobiliers

Les SCI, la performance sans les frais

Autre possibilité pour doper le rendement de son contrat, et à moindres frais, la SCI, pour société civile immobilière. On ne parle bien évidemment pas ici de la SCI familiale, mais de sociétés investies dans l'immobilier, sous toutes ses formes. Il peut s'agir d'actifs immobiliers tels que des parts de foncières, d'OPCVM, d'OPCI, de parts de SCPI tout autant que des immeubles de bureaux ou de commerces par exemple. La plupart des SCI ont réalisé une performance comprise entre 2% et 3% en 2020 mais certaines, plus spécialisées, peuvent faire beaucoup mieux. C'est notamment le cas de la SCI Viagénérations , qui a fait le pari de l'investissement en viager, et a servi un taux de 6,81% en 2020. Le tout, avec des frais d'entrée (souscription) limités à 2%, comme pour la plupart des SCI disponibles en assurance vie.

Ce niveau de frais permet de prévoir un investissement dans une unité de comptes sur une durée plus courte puisqu'il faut logiquement moins de temps pour les éponger qu'en SCPI par exemple. "Il s'agit d'un placement intermédiaire entre SCPI et OPCV", résume ainsi Gilles Belloir, alors que placement-direct.fr vient de référencer



[Visualiser l'article](#)

la SCI Viagénérations dans son contrat Darjeeling. Dans la même catégorie, soulignons la performance solide de la SCI Silver Avenir, lancée en 2020 et là aussi dédiée au viager, de 7,40% (taux annualisé sur 5 mois).

Si l'investissement en viager ne vous convainc pas, d'autres types de SCI peuvent vous convenir. A commencer par Novaxia R, SCI lancée en 2021 et spécialisée dans le "recyclage urbain", soit la transformation de bureaux en logements. Là aussi, les frais de souscription se limitent à 2%, avec un objectif de rendement de 5%. A noter enfin que la société civile Pythagore, de la société de gestion Theorem, permet d'investir dès 100 euros et surtout sans frais d'entrée, pour un objectif de rendement annuel de 4,5%.

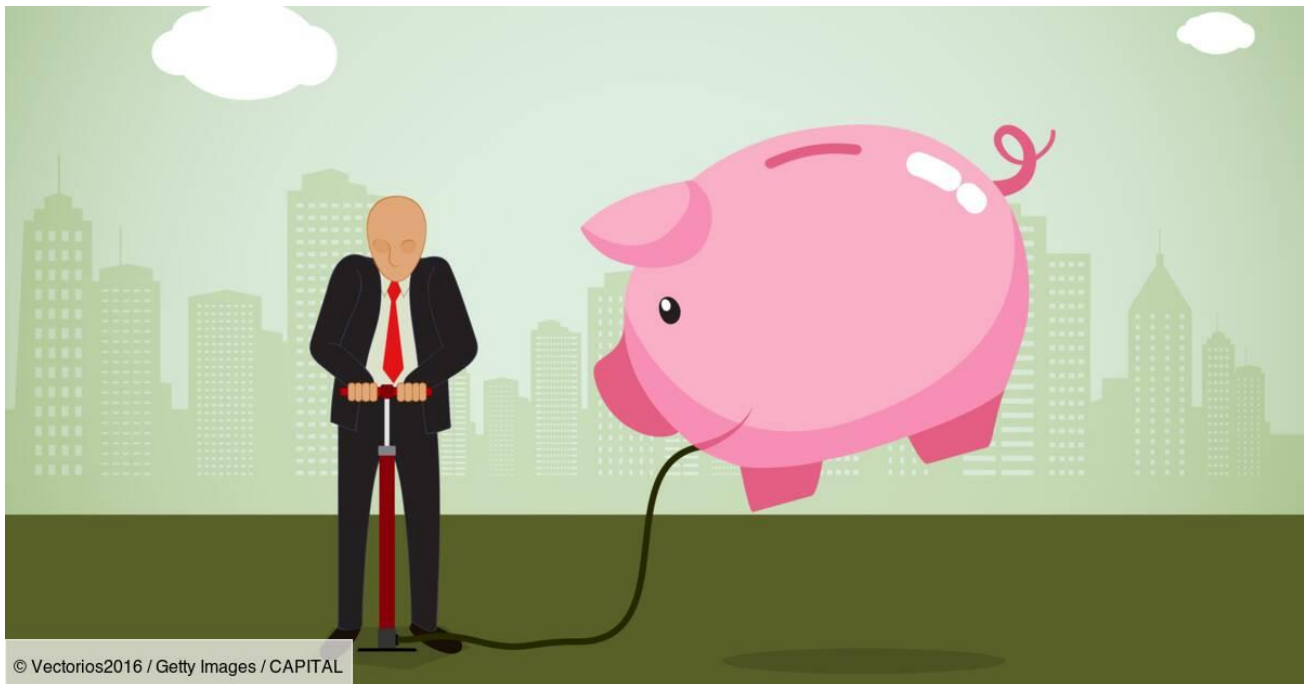
Comme n'importe quelle unité de comptes, la SCI comporte toutefois une part de risque et une perte en capital ne peut être totalement exclue. Raison de plus pour diversifier votre contrat sur plusieurs supports dédiés à l'immobilier. Pensez aussi à sécuriser progressivement votre capital en opérant des arbitrages de vos UC les plus risquées vers le fonds euros ou tout autre support moins volatil à l'approche de la retraite. Autant de réflexes à même de vous permettre de doper le rendement de votre assurance vie tout en limitant les risques.

>> Notre guide complet de l'investisseur. Pourquoi investir dans l'immobilier ? Avec quels avantages fiscaux à la clé ? Comment tirer le meilleur rendement de sa ou ses location(s) ?

En savoir plus :

Recevoir nos dernières news

Chaque semaine, les articles phares pour accompagner vos finances personnelles



Vectorios2016 / Getty Images



0_WXXFd_ZLvWmxHu_R2Sea5WyhERIK18oLxXfiiXl6Ep19Gew5Y6jQVkpVAFieuO8CeN_A_F_3_TWEkLmXrzGWgYzg2