Dernière mise à jour le 03 mars 2022

# Investir dans l'immobilier avec les UC SCI en assurance-vie

En termes de supports immobiliers, il y a les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), les OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier), et les SCI (Société Civile Immobilière). Ces différents supports permettent d'investir dans l'immobilier, via l'assurance-vie en unités de comptes.

## Sommaire


- Les UC SCI
- Exemple
- Diversification des placements
- La typologie
- Zoom sur la période
- Les caractéristiques


En termes de supports immobiliers, il y a les SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), les OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier), et les SCI (Société Civile Immobilière).

Ces différents supports permettent d'investir dans l'immobilier, via l'assurance-vie en unités de comptes.

## Les UC SCI

**Moins connues que les SCPI, les SCI attirent de plus en plus de détenteurs d'assurance-vie.**

La performance des SCI est tributaire de leur allocation.

Les SCI sont des supports d'investissement à la fois dans de l'immobilier en direct, et dans des SCPI, FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) immobiliers, et actions de foncières cotées.

Dans le cadre de l'assurance-vie, les SCI sont sous la forme d'UC (Unités de Compte).

**L'épargnant détient un nombre d'unités de compte dont la valeur varie.**

Leur objectif est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière, avec comme objectif financier, des revenus locatifs qui viennent capitaliser, et les plus-values.

### Exemple

Une SCI en assurance-vie est composées à environ 60% de SCPI ou OPCI et de 30% d'immobilier en direct et 10% en trésorerie.

## Diversification des placements

La SCI en assurance-vie constitue également une **manière de diversifier ses placements, en se constituant un portefeuille d'actifs immobiliers, à la fois diversifié et plus liquide que la détention d'un bien immeuble en direct.**

## La typologie

Les SCI investissent dans :
- De l'immobilier en direct, avec de l'immobilier du secteur résidentiel, les bureaux, des parts de commerces

- Des parts de fonds immobiliers non cotés (SCPI et OPCI)
- Des foncières cotées
- Des produits dérivés immobiliers

- De l'usufruit de parts de SCPI.

Elles conservent une réserve de trésorerie avec des liquidités.

Les SCI sont des fonds diversifiés, voire des fonds de fonds.

Les thèmes :

- La santé

- Les secteurs de la logistique

- Le viager

- L'hébergement des personnes âgées

- La thématique hôtelière

- Les thèmes sociétaux, comme le recyclage urbain ou la réduction de l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers

La SCI présente un style d'investissement proche de celle d'un fonds de fonds.

En termes de localisation certaines SCI se positionnent sur les grandes métropoles françaises et européennes.

## Zoom sur la période

Les SCI doivent s'adapter avec la nouvelle donne, à la suite de l'épidémie de Covid-19.

- Le télétravail qui impacte l'immobilier de bureaux, avec une diminution de l'exposition aux bureaux entre 2020 et 2021.
- Le e-commerce qui fait repenser la logistique, et qui entraîne des conséquences sur le commerce de proximité. La part des commerces a également diminué.
- L'investissement privé et étatique dans le domaine de la santé. L'immobilier de santé est en progression.

Ces changements ont des répercussions sur l'usage et la destination de l'immobilier.

A noter que tout le monde est impacté, aussi bien les particuliers que les entreprises.

Par ailleurs, la part de l'immobilier résidentiel a augmenté.

# Les caractéristiques

- **Une liquidité meilleure** de l'immobilier : Elle permet de récupérer son investissement plus facilement et plus rapidement que pour un bien immobilier, un immeuble détenu en direct.
- Le risque : Etant sous la forme d'UC, elles **supportent un risque de perte en capital. La valeur est sujette à fluctuation à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution des marchés.**
- La transmission : C'est la possibilité de transmettre une certaine forme de patrimoine immobilier. La fiscalité de l'assurance-vie présente un avantage en matière de transmission. Elle est ici associée aux UC SCI qui sont porteuses d'un patrimoine immobilier. Elle offre aussi la **possibilité de transmettre des parts de SCI ou encore des biens en dur.**

**Les performances ne sont pas constantes, et celles passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et** les plus-values générées dépendent principalement du marché de l'immobilier.

Comme tout placement immobilier, la pierre « papier », reste un placement sur le long terme.