



Pour accéder à de l'immobilier, faites la chasse aux contrats spécialisés

Voilà près de dix ans que les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont l'une des marottes de l'assurance vie. A raison, car ce placement s'est avéré rentable, 4 à 5% brut depuis plusieurs années. Ce type de produit générant des revenus réguliers, l'intérêt de le loger dans une assurance vie est évident : les revenus fonciers seront conservés dans le contrat à l'abri du fisc. Prenez toutefois garde aux frais élevés de ces supports. Autre écueil, l'offre est limitée : vous n'en trouverez pas dans la plupart des contrats grand public, et

L'offre de fonds misant sur la pierre est souvent limitée, voire absente

même au-delà, le choix reste restreint. Un seul mot d'ordre, chassez les contrats spécialisés sur ce terrain, principalement sur Internet ou via des conseillers en gestion de patrimoine indépendants.

Notre choix : Patrimea Premium. Assuré par Oradéa Vie (groupe Société Générale), ce contrat est diffusé par le site de courtage Patrimea. Sa particularité : vous pouvez y placer 100% de votre capital sur des supports immobiliers. Notamment sur des SCPI, au nombre de treize dans cette enveloppe. Avantage : l'assuré perçoit l'intégralité des loyers des SCPI et, au choix, ces revenus servent à racheter des parts de la même SCPI ou atterrissent sur le fonds en euros du contrat ou sur un autre fonds. On y compte aussi cinq SCI (sociétés civiles immobilières) et quatre OPCI (organismes de placement collectif en immobilier). Pour les aficionados de pierre papier, c'est un outil adapté, d'autant que la grille de frais est mesurée : 0% sur les versements et 0,72% pour la gestion annuelle. Nouveauté : l'accès à une gestion pilotée immobilière (introuvable ailleurs sur le marché) par la société Fundesys (0,4 à 0,6% de frais supplémentaires).

Notez que ce contrat permet aussi d'investir tout son capital sur le fonds en euros (1,85% de rendement en 2017 dans ce cas), donne accès à 300 autres fonds et 50 trackers ainsi qu'à des gestions pilotées. Le tout avec une garantie décès plancher incluse dans les frais. Bref, une offre complète avec un accompagnement pratique sur le site. Il faudra toutefois bourse délier puisque le versement minimum pour ouvrir le contrat est de 50 000 euros.