

Décret du 30 avril 2026 : ce qui change réellement pour les SCI en assurance-vie



Pierre-Antoine Burgala (Directeur Général – Associé IROKO) – Adrien Lhermitte (Directeur Général – Associé LINAVEST)
Gaëlla Hellegouarch (Directrice Générale – Associée – Co-fondatrice THEOREIM) – Guillaume Arnaud (Deputy CEO, Head of France – TIKEHAU)

Le décret du 30 avril 2026 constitue une étape importante dans l'évolution des unités de compte immobilières accessibles au sein des contrats d'assurance-vie et des PER.

Son objectif est clair : rapprocher le cadre applicable aux véhicules dits « Autres FIA » de celui déjà en vigueur pour d'autres solutions d'investissement immobilier, afin d'offrir aux épargnants un niveau de protection plus homogène et une meilleure lisibilité de l'offre disponible.

Cette évolution réglementaire a parfois suscité des interrogations, voire certaines inquiétudes. Pourtant, une lecture attentive du texte conduit à une réalité plus nuancée.

Une réforme qui distingue clairement les véhicules existants des futurs véhicules

L'un des points essentiels du décret réside dans la distinction qu'il opère entre les véhicules déjà référencés dans les contrats d'assurance-vie et de PER et ceux qui pourraient être créés à l'avenir.

Les Autres FIA actuellement distribués pourront continuer à être commercialisés sous réserve d'adopter certaines règles d'investissement inspirées de régimes réglementaires existants. Cette adaptation ne remet pas en cause leur structure juridique, leur régime fiscal ou leur fonctionnement fondamental.

En revanche, les nouveaux véhicules relevant de cette catégorie ne pourront plus être référencés dans les contrats d'assurance-vie ou de PER.

Autrement dit, le décret ne signe pas la disparition des solutions existantes. Il encadre davantage les développements futurs tout en permettant aux véhicules déjà présents de poursuivre leur activité.

Derrière la catégorie Autres FIA, une grande diversité de stratégies

L'appellation Autres FIA désigne avant tout une catégorie juridique. Elle recouvre des stratégies d'investissement très diverses : immobilier direct, immobilier indirect, dette immobilière, infrastructures, actifs non cotés ou encore approches multi-actifs.

Cette souplesse a permis, ces dernières années, l'émergence de solutions particulièrement adaptées aux contraintes de l'assurance-vie moderne et aux besoins de diversification des investisseurs.

Réduire le débat à une simple catégorie réglementaire conduit parfois à oublier la diversité des approches et des innovations qui se sont développées au sein de cet univers.

Des innovations qui ont bénéficié aux épargnants

L'un des apports souvent méconnus des SCI et Autres FIA immobiliers réside dans leur souplesse comptable et opérationnelle.

Cette caractéristique a permis à de nombreux véhicules de mettre en place des modèles économiques limitant l'impact immédiat des frais d'acquisition immobilière sur la valeur de la part. Concrètement, elle a contribué à l'émergence de solutions proposant peu, voire pas, de frais de souscription pour les épargnants en contrepartie d'un étalement de ces frais dans le temps, comme le pratique la plupart des fonds d'investissement immobiliers institutionnels en Europe.

Les SCI ont également contribué à diffuser des pratiques de valorisation régulières, offrant aux assureurs et aux épargnants une meilleure visibilité sur l'évolution de leurs investissements. Cette fréquence de calcul constitue aujourd'hui un standard apprécié au sein de nombreux contrats d'assurance-vie, permettant de traduire directement les évolutions de valeur du patrimoine dans la valeur de la part.

La question de la liquidité mérite d'être abordée avec nuance

Parmi les bénéfices parfois associés à cette réforme figure l'idée d'une amélioration de la liquidité des supports immobiliers.

Cet objectif est légitime. Toutefois, il convient de rappeler que le décret agit principalement sur les règles d'investissement applicables aux véhicules et sur leur cadre réglementaire. Il ne modifie pas directement les mécanismes de liquidité eux-mêmes.

Dans la pratique, certains Autres FIA offrent déjà des modalités de fonctionnement particulièrement adaptées aux besoins des assureurs. À l'inverse, le recours à d'autres structures réglementaires ne garantit pas automatiquement une liquidité supérieure.

Les assureurs, en première ligne sur ces enjeux de liquidité, trouveront dans ces véhicules un cadre particulièrement adapté à leurs besoins de gestion et de pilotage des flux.

L'harmonisation des cadres réglementaires constitue donc une évolution importante, mais elle ne doit pas être confondue avec une amélioration mécanique des caractéristiques opérationnelles des fonds.



Un cadre renforcé qui préserve les solutions existantes

Le renforcement de la protection des investisseurs est un objectif partagé par l'ensemble des acteurs du marché.

Le décret du 30 avril 2026 ne remet pas en cause les solutions existantes. Au contraire, il leur permet de poursuivre leur développement dans un cadre désormais clarifié et harmonisé.

Le décret modifie également les perspectives de développement du marché. Si l'accès de nouveaux véhicules à cette catégorie est désormais limité, les fonds déjà référencés disposent désormais d'une plus grande visibilité sur leur cadre d'évolution.

Cette visibilité est un élément important pour les sociétés de gestion. Elle favorise les investissements de long terme, le développement de nouvelles expertises et l'amélioration continue des stratégies proposées aux investisseurs.

Dans un marché immobilier qui se transforme rapidement, sous l'effet des évolutions économiques, démographiques et environnementales, l'enjeu des prochaines années ne sera donc probablement pas tant la multiplication des structures que la capacité des acteurs déjà présents à continuer d'innover au bénéfice des épargnants.

LA SOCIÉTÉ IROKO EST AGREEE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE SOUMISE À LA DIRECTIVE 2011/61/UE, DITE DIRECTIVE AIFM, HABILITÉE À LA GESTION DE FIA AINSI QU'À LA GESTION DE PORTEFEUILLE POUR LE COMPTE DE TIERS AU SENS DE LA DIRECTIVE 2014/65/UE, SOUS LE NUMÉRO GP-20000014 EN DATE DU 08 JUIN 2020.

LINAVEST, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL SOCIAL DE 100 000 EUROS, IMMATRICULÉE AU RCS DE LILLE MÉTROPOLE SOUS LE NUMÉRO 915 050 884, DONT LE SIÈGE SOCIAL EST AU 215 AVENUE LE NOTRE 59100 ROUBAIX EST IMMATRICULÉE À L'ORIAS (SITE INTERNET : WWW.ORIAS.FR) EN QUALITÉ DE CONSEILLERS EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS SOUS LE N° 230 00 540 ET EST ADHÉRENTE DE L'ASSOCIATION CNCGP.

SOFIDY, MARQUE COMMERCIALE DE TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE IMMATRICULÉE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 491 909 446, DONT LE SIÈGE SOCIAL EST SITUÉ AU 32 RUE MONCEAU, 75008 PARIS. TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT EST AGREEE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (17, PLACE DE LA BOURSE – 75082 PARIS CEDEX 2) EN TANT QUE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE DEPUIS LE 19 JANVIER 2007.

THEOREIM - SAS AU CAPITAL DE 128 256 EUROS - RCS PARIS N°882 005 622 - 105-109 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ 75008 PARIS SOCIÉTÉ DE GESTION AGRÉÉE PAR L'AMF SOUS LE NUMÉRO GP20000030 EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2020.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – <http://www.galivel.com>