


FOCUS DISTRIBUTION

L'assurance-vie s'ouvre progressivement aux supports immobiliers

Malgré un large plébiscite des épargnants pour les produits investis en immobilier, ces derniers ne représentent qu'une part marginale des supports en unités de compte. Face à la



demande, l'offre est toutefois en train de se développer, ainsi que le référencement de nouveaux produits.

Si la collecte nette dans les SCPI en 2018 n'a pas dépassé le niveau record enregistré en 2017, à savoir 6,34 milliards d'euros, les flux sont tout de même restés très élevés l'an dernier, avec une hausse des souscriptions nettes de 5,11 milliards d'euros sur le marché français, selon les chiffres de l'Association française des sociétés de placement en immobilier (Aspim). Les particuliers restent en effet très attachés à l'immobilier sous toutes ses formes, qu'il s'agisse d'investissements en direct ou à travers des véhicules dédiés. Pour autant, le recours à ce type d'instruments financiers dans les contrats d'assurance-vie reste encore marginal.

Selon les statistiques collectées par Good Value for Money, un cabinet d'analyse spécialisé dans l'assurance-vie, «les encours de fonds immobiliers détenus en tant qu'unités de compte dans des contrats d'assurance-vie s'élevaient à 16,4 milliards d'euros fin 2017, ce qui correspond à seulement 5 % du total», indique Cyrille Chartier-Kastler, fondateur de Good Value for Money. Ce montant est toutefois en progression. «Les UC immobilières se sont développées ces dernières années en matière d'offre et de collecte», constate Guillaume Eyssette, directeur associé du cabinet de conseil en investissement Gefineo. Le référencement de produits immobiliers par les compagnies d'assurances ne cesse ainsi de se multiplier, même si certains spécialistes notent un tassement de la demande en ce qui concerne les clientèles les plus fortunées. «Depuis la transformation de l'impôt sur la for-



tune (ISF) en un impôt sur la fortune immobilière (IFI), nous constatons une moindre demande de la part des clientèles fortunées pour des supports d'investissement spécialisés en immobilier», prévient Stéphane Gutbub, directeur des engagements chez Neufilize Vie.

Un surcroît de rendement

Pour les autres au contraire, la demande devrait être croissante. «Les rendements sur les fonds en euro ont diminué de façon continue ces dernières années, ils sont même devenus négatifs en 2018 en termes réels, souligne Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. De plus, l'an dernier, la plupart des classes d'actifs ont délivré des performances négatives, ce qui a pesé sur la performance des unités de compte. A contrario, les supports immobiliers ont continué à délivrer des rendements attractifs. Les particuliers s'intéressent de ce fait de plus en plus à ces sup-

UN DÉBOUCHÉ INTÉRESSANT POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION

Les sociétés de gestion spécialisées dans l'immobilier se tournent de plus en plus vers les compagnies d'assurances pour distribuer leurs fonds d'investissement. Chez Sofidy, par exemple, un tiers de la collecte transite par ce type de contrats. «Nous nous sommes fait référencer auprès d'une dizaine de compagnies d'assurances», indique Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. Ce débouché est d'autant plus intéressant que les compagnies d'assurances limitent le nombre de supports référencés, souvent bien au-delà de ce qui se

pratique traditionnellement pour les unités de compte, et privilégient ainsi les partenariats. Chez Neufilize Vie, par exemple, deux SCPI seulement sont référencées et proposées aux clients. «Nous avons sélectionné Laffitte Pierre (AEW) et PFO2 (Périal) comme unités de compte spécialisées dans l'immobilier et mettons plutôt en avant le support proposé par Périal, car la société de gestion prend en compte des critères ISR dans la sélection de projets», indique Stéphane Gutbub, directeur des engagements chez Neufilize Vie.



Stéphane Gutbub, directeur des engagements chez Neufilize Vie

«DEPUIS LA TRANSFORMATION DE L'ISF EN IFI, NOUS CONSTATONS UNE MOINDRE DEMANDE DE LA PART DES CLIENTÈLES FORTUNÉES POUR DES SUPPORTS D'INVESTISSEMENT SPÉCIALISÉS EN IMMOBILIER.»

ports comme une alternative à la fois aux fonds en euro et pour diversifier leurs investissements en unités de compte.» Il est vrai que ces produits délivrent de façon régulière des rendements relativement élevés. Ainsi, en 2018, les SCPI avaient généré un rendement moyen de 4,43 % selon l'Aspim, contre 1,6 % en moyenne pour les fonds en euro. Qui plus est, la souscription à ces produits dans le cadre de l'assurance-vie présente des avantages spécifiques par rapport à un investissement en direct. «La fiscalité en cas de décès est plus intéressante dans le cadre de l'assurance-vie, les dividendes sont aussi défiscalisés et les frais de souscription peuvent être inférieurs à une détention en direct, car une partie est prise en charge par la compagnie d'assurances ; enfin, il n'y a pas de délais de jouissance et la liquidité est assurée par la compagnie d'assurances, qui intervient comme contrepartie», détaille Stéphane Gutbub. Seul bémol : les assureurs prélèvent sur tous les supports des frais additionnels. «Il faut faire attention à ce que les

LES SCPI PRIVILÉGIÉES COMME SUPPORT D'INVESTISSEMENT

Si les assureurs référencent différents types de supports immobiliers, à savoir les sociétés civiles de placement en immobilier (SCPI), les sociétés civiles en immobilier (SCI), les organismes de placement collectif en immobilier (OPCI), les épargnants privilégient, dans le cadre de l'assurance-vie mais aussi pour des investissements en direct, plutôt les SCPI. Elles

représentent les trois quarts de souscriptions réalisées dans les supports immobiliers, et cela quelle que soit l'enveloppe fiscale, car celles-ci délivrent les meilleurs rendements et sont les moins volatiles. En effet, les OPCI, par exemple, ne sont investis qu'à hauteur de 60 % dans de l'immobilier en direct, le reste l'étant dans des valeurs mobilières.

Les épargnants apprécient aussi beaucoup les fonds en euro avec des sous-jacents en immobilier. Parmi les principaux produits existants sur ce marché figure le fonds de Primonial, qui se positionne quasiment systématiquement en tête en matière de performance des fonds en euro tous les ans. Cependant, l'accès à ce fonds, comme à l'ensemble des fonds

en euro de ce type, est limité à un pourcentage réduit du contrat d'assurance-vie et est conditionné par la détention d'autres supports d'investissement. La collecte est en effet volontairement contenue par les promoteurs de ces produits afin de conserver un niveau élevé de performance. Ils sont ainsi surtout utilisés comme des produits d'appel.



gains associés au fait d'encapsuler la SCPI dans un contrat d'assurance-vie ne soient pas trop réduits par les frais prélevés par la compagnie d'assurances», relève Jean-Marc Peter.

Une diversification indispensable

Nonobstant, pour les conseillers en investissement de patrimoine, le contrat d'assurance constitue le meilleur moyen pour souscrire à des produits investis en immobilier, avec les réserves de rigueur à tout produit d'investissement. Les mêmes règles de prudence et de diversification doivent être appliquées. «Il est raisonnable d'investir dans l'immobilier au-delà de la résidence principale, mais il faut aussi investir dans des valeurs mobilières afin de diversifier son portefeuille, précise Guillaume Eyssette. Il ne serait pas judicieux, même si la plupart des supports d'investissement ont délivré des rendements négatifs l'an dernier, de céder son portefeuille en valeur mobilière pour n'investir que dans l'immobilier.» Pour Neufzize Vie, l'immobilier ne doit ainsi pas dépasser 30 % du portefeuille d'un épargnant. Ces investissements doivent aussi être diversifiés en matière de sous-

LISTE DES PRINCIPALES SCPI UTILISÉES EN ASSURANCE-VIE

- AEW Ciloger : Laffitte Pierre, Pierre Plus
- Amundi Immobilier : Edissimmo, Rivoli Avenir Patrimoine
- BNP Paribas REIM : Accès Valeur Pierre, Accimmo Pierre
- Corum AM : Corum Convictions
- HSBC REIM : Elysées Pierre
- Immovalor Gestion : Allianz Pierre
- La Française REM : Epargne Foncière, Sélectinvest 1
- Périol AM : PF02
- Primonial REIM : Patrimmo Commerce, Primopierre, Primovie
- Sofidy : Efimmo, Immorente

Source : Good Value for Money

jacent. «Les SCPI sont pour la plupart d'entre elles investies dans de l'immobilier de bureaux et ont à tendance à s'internationaliser même si le bureau se porte très bien en France, précise

Jean-Marc Peter. Elles complètent bien ainsi une poche d'investissement dans l'immobilier composée d'une résidence principale et/ou d'un investissement direct dans l'immobilier locatif.» Enfin, ce type d'investissement – même s'il apporte de la performance – intègre des contraintes spécifiques. «Utiliser des SCPI dans un portefeuille d'assurance-vie ne doit s'envisager que dans une logique de moyen terme, indique Guillaume Eyssette. Des droits d'entrée conséquents sont en effet prélevés, ces supports ne deviennent ainsi attractifs qu'après plusieurs années de détention.» Pour les spécialistes, l'horizon d'investissement d'une SCPI est d'une dizaine d'années. Ce produit est ainsi parfaitement adapté pour la préparation à la retraite. ■

Sandra Sebag



Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy

«LES PARTICULIERS S'INTÉRESSENT DE PLUS EN PLUS AUX SUPPORTS IMMOBILIERS COMME UNE ALTERNATIVE À LA FOIS AUX FONDS EN EURO ET POUR DIVERSIFIER LEURS INVESTISSEMENTS EN UNITÉS DE COMPTE.»



ACTUALITÉS

Pictet Alternative Advisors lance le fonds Pictet Real Estate Capital – Elevation I, axé sur les investissements immobiliers directs en Europe.

Le fonds met en œuvre une stratégie d'investissement et de gestion value-add. Il investit directement dans des biens immobiliers se trouvant dans des smart cities européennes, situées à des carrefours de communication. Ces villes sont en première ligne de la transformation numérique de l'économie et bénéficient d'une

dynamique démographique sous l'effet d'une forte urbanisation. Le fonds Elevation I est un véhicule de placement fermé créé pour une durée de huit ans. La clôture des souscriptions est prévue pour la fin de l'année.

La plateforme d'investissement immobilier en ligne BrickVest propose désormais une gamme de fonds à stratégie active dont le premier est Harvest Active. Il est actuellement ouvert

pour l'acquisition d'une participation minoritaire dans un portefeuille d'actifs immobiliers situés en Slovaquie et en République tchèque. Cette opération est réalisée en partenariat avec HB Reavis, l'un des leaders de la promotion immobilière avec une forte présence en Europe centrale et orientale, en Allemagne et au Royaume-Uni. Après ce placement initial, le fonds disposera d'un mandat de sourcing, de négociation et de trading des actions de l'actif sous-jacent sur le marché secondaire.