



L'ÉVÉNEMENT

Les fonds immobiliers ont le vent en poupe

En assurance-vie aussi, l'immobilier est une valeur refuge. Alors que les restrictions sur les fonds en euros augmentent, les fonds immobiliers, dont l'offre s'est considérablement élargie ces dernières années, gagnent chaque année plus de place dans le portefeuille des assurés. Les Français goûtent peu le risque, et la pierre rassure. « *Les gens recherchent de la régularité. Cela, l'immobilier peut l'apporter* », explique Christian Cacciuttolo, président de l'Union nationale de l'épargne et de la prévoyance (Unep). En outre, les rendements offerts - autour de 4% aujourd'hui - font largement mieux que ceux des fonds en euros (en moyenne 1,35% en 2019).

À l'intérieur de ces fonds, on trouve principalement des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Créées dans les années 1970, les SCPI, qui sont des fonds immobiliers, sont désormais très prisées des Français (8,6 milliards collectés en 2019, un record). Ces dernières années ont aussi vu l'émergence de produits spécifiquement calibrés pour l'assurance-vie grand public, parmi lesquels les OPCV, un produit hybride composé à 30% d'actions, donc plus volatil. Plus récemment sont nées les sociétés civiles immobilières (SCI), un fond à l'intérieur duquel on trouve des parts de SCPI, d'OPCV...

Pendant le confinement, l'achat de SCPI en direct a chuté. En revanche, la collecte via l'assurance-vie s'est bien tenue. « *Au sein des enveloppes d'assurance-vie, on a vu beaucoup d'arbitrages vers des supports immobiliers au moment du krach boursier* », confirme Stéphanie Lacroix, directrice générale de

Primonial REIM, un des poids lourds de l'épargne immobilière. Chez Sofidy, autre acteur majeur du secteur des SCPI et des fonds immobiliers, la collecte via l'assurance-vie représente désormais près de 40% du total. Chez Primonial, c'est près de 35%. De fait, quasiment tous les contrats d'assurance-vie proposent aujourd'hui une offre en immobilier. Le poids de l'immobilier dans les unités de compte est passé de moins de 2% en 2010 à 7,4% en 2018, selon la Fédération française de l'assurance.

Le fait que ce soit un produit tangible contribue au succès. « *Dans l'épargne, le storytelling est important. Les gens sont toujours très méfiants vis-à-vis de la finance. L'immobilier, ils comprennent* », explique Jean-Paul Raymond, de la société d'analyse financière Quantalys.

Davantage de risques

Autre avantage, la fiscalité y est plus douce qu'en détention en direct. C'est le régime avantageux de l'assurance-vie et ses abattements sur les gains après 8 ans de détention qui s'applique. En revanche, les frais appliqués peuvent être élevés. C'est le cas pour les SCPI qui ont des frais d'entrée de l'ordre de 10%, auxquels peuvent venir s'ajouter des frais prélevés à la souscription par l'assureur. Idem pour les frais prélevés au titre de la gestion. « *Ce millefeuille de frais peut coûter cher* », souligne Frédéric Puzin, à la tête de la société de gestion Corum.

« *Ce sont des produits intéressants, qui ont leur place dans une allocation d'actif prudente, mais ce n'est en aucun cas un substitut au fond en*



euros dont le capital est totalement garanti», rappelle Philippe Malatier, de K&P Finance. Ces produits, qui se nourrissent des loyers du patrimoine immobilier détenu et des plus-values en cas de vente, sont très liés à la bonne santé de l'économie. La valeur de ces fonds peut tanguer, comme cela a été le cas de 2008 à 2010 après la crise des subprimes. ■ J.C.



Tous les contrats d'assurance-vie proposent à ce jour une offre en immobilier.