



« Assurance vie : jouez les nouvelles tendances immobilières avec les unités de compte »

Tribune de Vincent Cudkowicz, cofondateur et directeur général de Bienprévoir.fr et **Primaliance**. Les unités de compte immobilières et notamment les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) font florès dans les contrats d'assurance-vie. Pour cause, la baisse des taux obligataires et l'attrait pour la pierre en sortie de crise Covid incitent les épargnants et trésoriers d'entreprises à arbitrer les fonds euros vers l'investissement collectif en immobilier, parmi d'autres solutions comme le Private Equity, ou les nouveaux fonds croissance. Si ces SCI en assurance-vie présentent une bonne alternative au fonds en euros, elles doivent cependant innover en proposant l'accès à des classes d'actifs plus diversifiées, orientées sur les mégatendances de la pierre d'aujourd'hui et de demain. Ces SCI détiennent probablement la clef pour offrir le meilleur couple rendement / risque aux épargnants et trésoriers, disposés à écrire une nouvelle page de l'assurance-vie en France.

Les fonds en euros qui pèsent 1.500 Md€ (80% des avoirs en assurance-vie des français) basculent progressivement vers les Unités de Comptes (UC) immobilières même si ces dernières ne pèsent, fin 2020, que 55Md€, dont un tiers détenu sous forme de SCI, le reste sous forme d'OPCI et essentiellement de SCPI. Les SCI en assurance-vie sont des produits d'investissement particulièrement appréciés car elles permettent non seulement d'obtenir un niveau de rendement attractif (de 2,5% à plus de 6% pour la plupart des SCI diversifiées et thématiques en 2020) associé à une liquidité permanente (sauf crise systémique) dans un contexte de taux bas, un niveau de diversification conséquent notamment pour les véhicules généralistes, non thématiques, et un risque généralement faible (de 2 à 3/7 sur l'échelle de l'AMF). Un triptyque convaincant mais qui gagnerait aujourd'hui à poursuivre encore la quête de diversification tout en proposant des stratégies d'investissement, assises sur des perspectives de rendement et de croissance à long terme issues des grandes tendances immobilières détectées aujourd'hui et porteuses demain.

Nouvelles tendances immobilières

La bascule vers des bureaux adaptés aux nouveaux usages post-covid offrant plus de surface individuelle attribuée aux utilisateurs, des surfaces dédiées à la collaboration et à la créativité et des emplacements centraux à proximité immédiate des boucles de transports.

L'amorce d'une révolution en immobilier résidentiel

La phygitalisation du commerce traditionnel qui souligne déjà les besoins de locaux d'activités. On peut parler des « nouvelles logistiques » qui se matérialisent en France par des retards de valorisation locatives importants au regard des autres marchés. En Allemagne et au Royaume-Uni, pour ne citer qu'eux, les loyers sont respectivement 30% et 164% plus élevés qu'en France (source Arthur Loyd, CBRE).

L'essor de l'immobilier de santé qui cumule à la fois une demande soutenue par le vieillissement de la population et une offre d'infrastructures sous-capacitaire. Ce secteur de l'immobilier de santé est profond et pérenne à la fois.

Les bureaux de demain : la nouvelle dynamique post-Covid

Bien que déjà fortement diversifiées, les SCI en assurance-vie existantes continuent à offrir une exposition forte à l'immobilier de bureaux (60% du patrimoine – Source



ASPIM). Raison de plus pour adapter les stratégies d'allocation aux nouveaux besoins et usages liés au respect des règles sanitaires, à la généralisation d'un travail hybride (présentiel et distanciel) et aux nouveaux modes de consommation des bureaux, avec par exemple l'émergence de tiers-lieux dans les villes secondaires à une ou deux heures de train des grandes métropoles.

Côté Ile-de-France, la région avec le projet du Grand Paris, premier marché européen en immobilier tertiaire d'Europe, propose de nombreuses opportunités : rénovations, créations de nouvelles surfaces, rationalisation des pôles tertiaires existants et créations de nouveaux pôles, etc. L'intégration de critères extra-financier (ESG) et/ou de fonds labélisés ISR est un plus qui contribue à la protection de la valeur des actifs de la SCI et à une gestion vertueuse de leur épargne pour les investisseurs.

L'attractivité du résidentiel

L'immobilier résidentiel et les logements tournés vers les nouveaux besoins des populations, comme ceux permettant le maintien à domicile des séniors, se sont montrés particulièrement résistants pendant la crise. D'ici à 2025, l'Ile de France et le Grand Paris continueront à voir leur population croître tout en intégrant les nouveaux prérequis du télétravail et la « verdisation » des espaces de vie. Ces évolutions seront d'autant plus prégnantes dans les stratégies d'investissement que le marché est en sous offre (déficit de 350.000 à 500.000 logements à construire chaque année), et les nouveaux modes de consommation, axés sur une forme « d'hôtelisation » de l'offre, permettent d'envisager durablement une tendance à un rapprochement du rendement des actifs de bureaux avec les actifs résidentiels.

