



le succès inattendu des SCI



L'immobilier en assurance vie : le succès inattendu des SCI

55 % Les bureaux restent majoritaires dans les SCI à hauteur de 55% du portefeuille.

Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) sous forme d'Unités de Compte (UC) en assurance vie ont connu un essor spectaculaire ces dernières années. Quasiment inexistantes il y a seulement 5 ou 10 ans, elles représentaient à fin 2021 un encours de plus de 18 milliards €, faisant presque jeu égal avec les OPCI grand public qui capitalisaient un peu plus de 20 milliards € à la même date. Ces UC SCI pèsent désormais près d'un tiers des encours de la pierre papier en assurance vie ou contrat de capitalisation.

En 2021, les SCI sous forme d'UC en assurance vie ont enregistré une collecte de 3,1 milliards € selon l'ASPIM, soit une hausse de 10% par rapport à 2020. Cette collecte se répartit sur 31 véhicules. En 2021, les SCI ont représenté 29 % de l'ensemble de la collecte des fonds immobiliers grand public.

Dans le détail, le 1er semestre a été légèrement plus dynamique que le second avec un peu plus de 1,7 milliard € collectés de janvier à juin 2021. Sur le second semestre, la collecte s'établit à 1,338 milliard € (dont 633 millions € au T3 2021 et 705 millions € au T4) selon le dernier communiqué de presse de l'ASPIM publié mi-janvier 2022.

L'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières atteint 18,6 milliards € au 31/12/2021 (+24 % sur un an).

Les performances des SCI en assurance-vie en 2021 supérieures à 3,5%

D'après une étude réalisée par bienprévoir.fr / **Primaliance** et rendue publique récemment, en 2021, les UC SCI ont enregistré une performance moyenne de +3,71% (pour les SCI en assurance vie qui existaient au 1er janvier 2021 et avaient donc plus d'un an d'existence). Par rapport à 2020, dont les performances moyennes avaient atteint 2,89%, on note que c'est sans conteste un bon score, avec une progression de 82 points de base, alors que l'on s'attend pour les SCPI qui pèsent plus des deux tiers de la collecte 2021 à une performance moyenne assez comparable en 2021 face à 2020.

En effet, la première année de pandémie notamment en mars 2020 avait donné lieu à quelques tensions sur les performances, alors que l'immobilier côté voyait sa



capitalisation en bourse fondre parfois de plus de 20%. Certaines UC SCI – bien qu'en proportions marginales – y étaient exposées et avaient perdu parfois près de la moitié de leur performance annuelle. C'est la raison principale de la performance de 2020 en retrait, portée notamment pour les véhicules les plus gros du marché. 2021 peut être considérée comme une année du retour à la normale de ce point de vue, avec en particulier la disparition des sous-jacents cotés des inventaires de ces UC immobilières. Nombreux lancements de nouvelles SCI en 2021

Les acteurs de la gestion collective immobilière s'intéressent de plus en plus au véhicule « SCI » qui a supplanté désormais les traditionnels OPCV grand public dans les contrats d'assurance vie, de capitalisation voire des PER. Au-delà de la collecte sur les supports existants, ce sont ainsi de nouvelles UC sous forme de SCI qui ont été créées depuis la seconde moitié de l'année 2020, la plupart du temps par de grandes sociétés de gestion d'actifs immobiliers principalement présentes en SCPI.

Il est intéressant d'observer que les nouvelles SCI lancées sur le marché en cours d'année 2021 ont plutôt surperformé leurs consœurs, avec un rendement annualisé autour de 4% en moyenne (sauf pour une SCI orientée sur le secteur hôtelier lancée dans un contexte peu favorable au tourisme)

Un rééquilibrage sectoriel salutaire

Les SCI ont globalement su s'adapter à la nouvelle donne immobilière apparue à l'aune de l'épidémie de Covid-19 : émergence d'un télétravail structurel, essor spectaculaire du e-commerce favorisant le développement de la nouvelle logistique, relocalisation de chaînes de production en particulier dans le domaine des produits de première nécessité, investissements renforcés des États et acteurs privés dans la santé... autant de changements durables et sociétaux qui ont des répercussions directes sur l'usage et la destination d'un secteur immobilier pour les particuliers et les entreprises.

Aux avant-postes traduisant leur agilité, l'étude publiée par bienprévoir.fr / **Primaliance** indique que les SCI ont diminué leur exposition aux bureaux entre 2020 et 2021, passant de 60% à 55%, même si celle-ci reste majoritaire dans leurs portefeuilles. La part des commerces s'est également affichée en diminution à 12% du patrimoine en 2021, contre 13% en 2020. A l'inverse, la part de l'immobilier résidentiel a fortement augmenté, passant de 9% en 2020 à 14% en 2021. Même tendance pour l'immobilier de santé qui progresse de 3 points en un an (de 10% à 13%).

Les grandes tendances pour 2022

Le thème majeur pour 2022, et probablement 2023, sera la labellisation ISR pour les SCI, car celles-ci ont un certain retard par rapport aux SCPI à cet égard : seules 2 SCI sur une trentaine de supports ont déjà été labellisées (Perial Euro Carbone et Novaxia R).

Une des raisons qui peut expliquer ce décalage entre les deux typologies de véhicules – SCI et SCPI – concernant l'obtention du label ISR, est probablement lié à la nature hybride des SCI. Celles-ci peuvent investir dans de l'immobilier en direct comme le font les SCPI ou certaines SCI thématiques, mais également dans d'autres véhicules immobiliers non cotés (SCPI, OPPCI, OPCV grand public, autres FIA immobiliers), voire dans des parts démembrées de SCPI, sous forme d'usufruit.

On conçoit ainsi que la labellisation ISR d'une SCI dépend en transparence de la labellisation des FIA immobiliers qui composent leurs allocations. Ce n'est probablement qu'une question de temps, car la tendance sur les fonds immobiliers sous-jacents est à une croissance du nombre de véhicules labellisés.

Les SCI en assurance-vie, des véhicules parés pour battre l'inflation et convaincre un nombre croissant d'épargnants

Une autre tendance pour 2022 sera bien sûr la confirmation du dynamisme de la collecte



sur les SCI supports d'UC d'assurance vie. Le succès des SCI repose sur une combinaison unique dans l'univers à deux dimensions qui est celui de l'assurance vie et de l'immobilier. Cette combinaison attractive repose sur une liquidité permanente et garantie par l'assureur, un risque modéré, des chargements en frais plus faibles que pour les SCPI et des performances attractives en phase avec les seuils psychologiques de l'épargne dite « rentable » qu'expriment les épargnants tout au long des études qui scrutent leurs attentes. Ces facteurs sont – pour une large part – structurels.

La liquidité est garantie par l'assureur, elle permet à l'épargnant de récupérer son épargne plus rapidement que sur les SCPI par exemple, puisque les frais à l'entrée sont amortis plus rapidement. Il va sans dire que c'est encore plus rapide que pour un bien immobilier détenu en direct.

Des niveaux de risque sur l'échelle AMF parmi les plus bas du marché des UC

Le niveau de risque est en général assez faible. Sur l'échelle des risques de l'AMF allant de 1 à 7 (1 étant un risque faible et 7 un risque élevé), les SCI cochent parfois un score de 2 sur 7, et plus souvent de 3 ou 4 sur 7.

35% des SCI ont un risque de 2/7 (dont Capimmo et la UC SCI PM Immo Trend), 65% des SCI ont un score de 3/7 ou 4/7

La volatilité de ces véhicules est par ailleurs souvent très faible et beaucoup plus stable que la plupart des OPCI grand public. Cela tient au fait que ces SCI en assurance vie, détiennent une quote-part des investissements financiers plus faible que les OPCI. Ainsi, en 2020, les SCI ont su tirer leur épingle du jeu malgré la pandémie avec une performance moyenne de +2,89% contre -1,54% pour les OPCI grand public selon l'ASPIIM.

Une attention particulière à porter aux SCI thématiques

L'ASPIIM souligne que près d'un milliard d'€ de collecte a été réalisé sur des « SCI de niches dans le secteur résidentiel ». Il s'agit en l'occurrence et principalement de deux SCI qui ont investi l'univers de l'investissement en Viager mais aussi du recyclage urbain.

En 2022, il faudra prêter attention au poids de ces niches car si elles répondent là aussi à des besoins sociétaux, à l'heure où les bénéfices du maintien à domicile des seniors devient prégnant et une préoccupation qui traverse la société, il ne faudrait pas que ces véhicules prennent une part trop importante dans le patrimoine de certains épargnants attirés par des niveaux de performances hors du commun.

