



PLACEMENTS

## EN ASSURANCE-VIE, LES FONDS IMMOBILIERS SONT À LA PEINE

*Ces produits, devenus très populaires auprès des épargnants, pâtissent de la hausse des taux, qui pèse sur la valeur du portefeuille et amoindrit la performance.*

**L**a flambée des taux d'intérêt bouscule le portefeuille des épargnants. L'année dernière, la Bourse en a largement pâti. Investir pour se développer étant plus coûteux, la valorisation des sociétés cotées en a souffert. Désormais, c'est au tour des produits d'épargne immobilière, très présents à l'intérieur des contrats d'assurance-vie, d'en faire les frais.

Les sociétés civiles immobilières (SCI), ces fonds qui détiennent de grands portefeuilles immobiliers et génèrent des rendements issus des loyers, sont aujourd'hui à la peine avec des performances négatives. Une première depuis des années. C'est le cas pour la SCI Primonial Capimmo (-1,93 % depuis le début de l'année), le poids lourd de la catégorie avec 7 milliards d'euros de capitalisation, la SC Pythagore (-2,04 %) ou Ofi Invest Immo Selection EUR (-2,2 %), entre autres.

En cause, la hausse du coût du crédit, qui renchérit le montant des acquisitions un peu partout en Europe et pèse logiquement sur les valorisations des immeubles de bureaux, dont les SCI sont friandes. Or, deux facteurs jouent sur la performance des SCI : les loyers perçus et la valorisation des immeubles détenus. « *On vit une période de réajustement*, explique Daniel While, directeur recherche chez Primonial Reim. *Les loyers se tiennent bien, mais les expertises immobilières baissent. Il est normal que la valeur des parts s'adapte.* » Sur le Vieux Continent, le prix des bâtiments tertiaires a baissé en moyenne de 7,24 % au quatrième trimestre 2022, selon l'indice européen Inrev, qui compile des performances de 284 fonds non cotés. Certains pays sont néanmoins plus touchés que d'autres (Royaume-Uni, Irlande...).

### DES PLACEMENTS TRÈS POPULAIRES

Les petits porteurs ont de quoi être déçus. Ils ont largement souscrit ces produits ces dernières années, notamment comme alternative à la baisse des rendements du fonds en euros. Chez certains distributeurs, ils ont représenté jusqu'à 30 % des souscriptions en unités de compte – ces placements potentiellement plus performants que le fonds en euros mais aussi plus risqués. « *Il ne s'agit pas de remplacer le fonds en euros, mais de chercher, pour les épargnants au profil prudent, des actifs rentables avec une volatilité mesurée* », fait valoir Stéphane Van Huffel, directeur général de Netinvestissement, un courtier en ligne.

D'ailleurs, toutes les SCI ne connaissent pas le même sort. Les fonds plus spécialisés, moins investis dans les



bureaux et davantage dans la santé, dans des biens achetés en viager ou dans des opérations de renouvellement urbain, conservent des performances positives (entre 1 et 2 % depuis le début de l'année).

### RETOUR À MEILLEURE FORTUNE

Les performances en demi-teinte des SCI de bureaux sont-elles de nature à faire changer de cap les épargnants qui en détiennent des parts ? Pas forcément. Ces produits doivent être conservés un certain temps, bien souvent jusqu'à 8 ans, afin d'absorber les frais d'entrée (autour de 2 %) et les éventuels passages à vide.

Ces dernières années, ces placements ont rapporté autour de 4 % par an en moyenne. « *Les performances sont très positives sur le long terme*, rappelle Daniel While. *En outre, on ne peut pas demander à un produit d'être à la fois offensif et d'être rentable quand le marché est porteur, et à la fois défensif, c'est-à-dire d'offrir autant de performances quand le marché l'est moins.* » En somme, pour les détenteurs de ces placements, le plus judicieux reste sans doute de faire le dos rond en attendant un retour à meilleure fortune. Cela pourrait venir d'une accalmie sur le front des taux, ce que beaucoup prédisent. « *L'essentiel du mouvement de hausse de taux est sans doute derrière nous* », estime Alain-Pierre Belchior, directeur de l'offre financière de l'Union financière de France.

Jorge Carasso

