



## Argent Placements

# 5 façons de doper son assurance vie

Avec la chute des marchés, les supports financiers de l'assurance vie ont plongé dans le rouge en 2022. Ceux qui ont sauvé la mise ont été rattrapés par l'inflation, qui est venue grignoter leurs performances. Quelles stratégies adopter en 2023 ?

**A**nnus horribilis! En 2022, rares ont été les supports de l'assurance vie à offrir un rendement positif. Tout ce qui était investi sur les marchés financiers a fortement chuté, et de concert, en plus! C'est la troisième fois seulement en cent ans, après 1931 et 1969, que les actions chutent en même temps que les obligations. Tout a fini dans le rouge vif, sauf ce qui était investi sur le pétrole: -6,7% pour les actions françaises (CAC 40), -9,5% pour les actions européennes (Euro Stoxx 50), -18,1% pour les actions américaines (S&P 500), mais aussi -18,7% pour les obligations à long terme de l'Etat français, -13,8% pour les obligations des entreprises européennes bien notées, -9,4% pour les obligations d'entreprises européennes spéculatives... Les supports en unités de compte de l'assurance vie ont été entraînés par la vague. Pire, les fonds ou gestions profilés «prudents» ou «sécuritaires» n'ont pas été épargnés, malgré leur déno-

mination, parce que composés d'une majorité d'obligations et d'un peu d'actions. Le fonds garanti en euros, lui, a enrayé sa chute et s'offre un rendement moyen en hausse de 60 points de base, passant en moyenne de 1,30% en 2021 à 1,90% en 2022. Les SCPI et les fonds investis dans le non-coté sauvent aussi la face. Mais aucun support n'a gagné la bataille de l'inflation, qui a culminé à 5,2% l'an dernier. Dans ces conditions, et en rendement réel corrigé de la hausse des prix, tous les supports de l'assurance vie, à de rares exceptions près, sont dans le rouge.

### Pour avoir du rendement, il va falloir se tourner vers des produits moins liquides

Comment s'en sortir cette année? Difficile à dire, tant les marchés restent volatils, en raison d'une inflation pas encore maîtrisée. Le rendement des fonds garantis en euros devrait continuer de monter, sans toutefois rattraper la rémunération de son éternel concurrent, le Livret A, qui pourrait

grimper au-dessus des 3% au 1<sup>er</sup> août. Sans risque de perte en capital, le fonds en euros conserve son utilité pour les épargnants prudents, pour ceux qui privilégient une position d'attente, avant de reprendre pied sur les marchés boursiers, ou pour ceux qui cherchent à diversifier leurs placements. Pour le reste et pour avoir du rendement, il va falloir se tourner vers des placements moins immédiatement disponibles: les SCPI (qui, avec une indexation des loyers sur l'inflation, pourraient afficher une performance en légère hausse), les fonds investis dans le non-coté (bloqués pendant une dizaine d'années) ou les fonds eurocroissance. Avec une mention toute particulière pour les fonds obligataires dits datés ou à échéance, qui, si on bloque son épargne pour au moins cinq ans, présentent un vrai potentiel de rendement. Aucune de ces solutions n'est aussi sûre que le fonds en euros mais, en sélectionnant correctement les supports choisis, vous pourriez réussir à battre l'inflation. Suivez le guide!

**MIREILLE WEINBERG**



## 1 FONDS EURO-CROISSANCE

### Tous les produits ne se valent pas

Rare sont les fonds dits «eurocroissance» qui répondent à leur promesse initiale, celle d'offrir un meilleur rendement que celui du traditionnel fonds garanti en euros. En 2022, ces fonds hybrides sont quasiment tous dans le rouge et parfois pas qu'un peu ! Celui du contrat Afer affiche ainsi un rendement négatif de 11,38% (-0,14% en 2021), quand celui de Generali se hisse péniblement à +0,05% ! Seul Axa tire son épingle du jeu, avec une jolie performance de 3,30% en 2022, portant sa rémunération totale à

18,88% depuis 2017 (+2,92% annualisée). Conforme à l'objectif de «faire, sur la durée, de 100 à 150 points de base (1% à 1,50%) en moyenne par an de mieux que le fonds en euros», précise Gilbert Chahine, directeur général épargne retraite et prévoyance d'Axa France. Faut-il y aller, pour ceux qui hésitent encore ? Si vous avez un horizon de placement long, de huit à dix ans, vous pouvez tenter l'expérience. Pour les autres, mieux vaut s'abstenir.

La spécificité de ces fonds eurocroissance est en effet d'offrir une garantie, mais au terme de huit ans, dix ans ou plus (à la différence des fonds en euros qui offrent cette garantie du capital à tout moment). En sortant avant cette échéance, vous n'êtes pas certain de récupérer votre mise si les marchés financiers ont baissé. L'intérêt : avec une garantie en capital plus lointaine, le gestionnaire financier du fonds peut faire preuve de plus d'audace, ce qui normalement est payant en termes de rendement.

Ainsi, chez Axa, le fonds est constitué à 60% d'obligations (90% dans le fonds euros classique) et à 40% de produits de diversification, «que nous investissons à plus long terme, sur des placements illiquides, plus résilients car déconnectés des marchés financiers, comme l'immobilier, les infrastructures ou le capital-investissement», détaille Gilbert Chahine. En 2022, alors que les marchés financiers étaient très bais-

**3,30%**  
de performance nette pour le fonds eurocroissance d'Axa en 2022

siers, ces produits diversifiés ont joué leur rôle d'amortisseur. Et si l'assureur s'en sort si bien, c'est qu'il a collecté férocement. Les actifs de son fonds eurocroissance sont passés de 1,3 milliard d'euros à 3 milliards d'euros en 2022, soit 1,7 milliard d'argent frais, investi dans des marchés obligataires bien plus rémunérateurs que par le passé (le rendement des obligations qui baissait depuis de nombreuses années a fortement remonté pour celles émises en 2022), ce qui a permis de soutenir son taux. Ce fonds-là paraît bien armé pour l'avenir.

## 2 FONDS GARANTI EN EUROS

### Un rendement en hausse, du jamais-vu depuis 30 ans

Un temps que les moins de 20 ans ne peuvent pas connaître... Pour la première fois depuis plus de trente ans, le rendement des fonds garantis en euros de l'assurance vie est en hausse ! En 2000, le taux moyen culminait encore à 5,30%. Mais le fonds sécurisé de l'assurance vie, principalement investi en obligations, a chuté en même temps que les rendements obligataires. Depuis 2015, en effet, les obligations de l'Etat français - dont les assureurs sont friands - offraient une performance inférieure à... 1%, quand elle n'était pas négative ! Difficile, dans ces conditions, d'offrir de bons taux aux assurés. En 2021, ces derniers étaient retombés à 1,30% en moyenne, selon France Assureurs.

Mais, en 2022, le monde a changé. L'inflation a brutalement refait surface, entraînant des interventions musclées des Banques centrales pour la contenir. Leur arme : monter les taux directeurs auxquels elles prêtent aux banques, ce qui entraîne mécaniquement une hausse des rendements de toute la chaîne des produits

obligataires. L'an dernier, le taux des obligations de l'Etat français était en effet remonté en moyenne à 1,72% et, fin février, il dépassait 3%. «Une très bonne nouvelle pour les assureurs et pour les assurés», souligne Hugues Aubry, membre du comité exécutif en charge de l'épargne chez Generali.

Les assureurs ayant pu placer leurs billes à meilleur rendement l'an dernier, la rémunération de l'assurance vie s'est améliorée. «A ce stade, les taux des fonds garantis en euros ont progressé de 60 points de base en moyenne, passant de 1,30% en 2021 à 1,90% en moyenne en 2022», constate Cyrille Chartier-Kastler, président et fondateur du cabinet Good Value for Money. Avec cependant de fortes disparités selon les assureurs. Tous ont profité de meilleurs rendements des placements obligataires, mais pas assez pour s'aligner sur la rémunération de l'éternel concurrent, le Livret A - qui affiche 3% depuis le 1<sup>er</sup> février. «Pour produire des rendements plus élevés, la plupart des assureurs ont dû piocher dans leurs réserves», confirme Cyrille Chartier-Kastler.

L'existence (ou non) de ces réserves devient donc un élément de choix déterminant pour ceux qui aiment placer leur argent sur le fonds sans risque en euros. Plus l'assureur en a, plus il sera capable d'améliorer son taux à l'avenir. Ces réserves sont de deux ordres : soit la provision de participation aux bénéfices (PPB), soit les plus-values latentes de l'assureur. Plus ces deux poches sont remplies, mieux c'est ! Les bancassureurs ont généralement les PPB les plus élevées, comme le Crédit mutuel, par exemple, qui culmine à 7,8% de rendement en réserve à fin 2022 ! La mutuelle Garance, elle, ne fait pas de réserves et distribue l'intégralité de ses résultats financiers à ses clients, mais elle assure ses arrières avec de fortes plus-values latentes, qui représentent un stock de rendement mobilisable de 12,73% fin 2022.

### La crainte de la concurrence du Livret A a boosté les taux chez les bancassureurs

Ceux qui ont le plus augmenté les taux de rendement de leurs assurances vie en 2022 sont les bancassureurs : 125 points de base de mieux au Crédit agricole et chez LCL, faisant passer la rémunération de leurs principaux contrats de 0,65% en 2021 à 1,90% en 2022 ; ou encore 100 points de mieux au Crédit mutuel, où le taux, qui passe de 1,10% à 2,10%, devient l'un des meilleurs pour un contrat aussi grand public. Chez

PHOTO : SANKAI/ISTOCKPHOTO/GETTY IMAGES

### 2 FONDS EN EUROS Un rendement en hausse, du jamais-vu depuis 30 ans

eux, c'est la crainte de la concurrence du Livret A, vendu au même guichet, qui a joué. Ils ont donné tous les gages pour éviter que leurs clients ne vident leur assurance vie au profit du livret beaucoup mieux rémunéré. Les assureurs mutualistes remplissent aussi une belle partition, avec Garance, la Carac et la MACSF sur le podium (lire notre tableau). La MACSF dispose de 4,42% de taux en réserve dans sa PPB et la Carac, de 5,94%. De quoi voir venir! Et le fameux contrat Afer, alors, qui donne traditionnellement le «la»? Historiquement, l'association distribuait tous ses résultats à ses adhérents, elle n'a commencé à faire des réserves qu'en 2014. Plus récentes, elles sont donc plus minces qu'ailleurs, à 0,90% de rendement dans la PPB à fin 2022.

Quid pour 2023? Les assureurs devraient continuer à profiter des performances plus élevées sur les marchés obligataires mais, comme ils ne renouvellent qu'une partie de leur portefeuille chaque année, la hausse sera plus lente que celle enregistrée sur les marchés. Les taux devraient donc continuer à monter doucement. «La hausse va se poursuivre, mais le marché va se scinder en deux, entre les cigales et les fourmis, ceux qui n'ont pas de réserves et ceux qui en ont. Ces derniers pouvant continuer à soutenir allègrement leurs taux pour 2023. Et ils en auront besoin si le taux du Livret A, actuellement à 3%, devait monter

plus haut au 1<sup>er</sup> août prochain», fait valoir Cyrille Chartier-Kastler. Tout va désormais dépendre de la courbe de l'inflation.

Certains assureurs promettent même des taux minimaux garantis pour 2023, une pratique qui avait totalement disparu. Ainsi, la Carac propose de rémunérer tous les versements faits avant le 30 juin, à 3% au moins sur l'année. Enfin, certains organismes vont profiter des marchés obligataires mieux orientés pour lancer des fonds en euros «tout neufs», qui, à la différence de ceux existants, n'auront pas à «traîner» en portefeuille de vieilles obligations faiblement rémunérées. Ampli Mutuelle a créé le sien en janvier. «Les sommes que nous collectons sont investies à 100% en obligations, que nous achetons actuellement entre 4 et 4,5%. Avec de faibles frais (0,5% annuels), cela devrait nous permettre de dégager un bon rendement en 2023», prévoit Jérôme de Villèle, directeur général de la mutuelle.

Malgré tout, l'inflation à 5,2% en 2022 est venue grignoter la rémunération des fonds en euros, qui, au réel, se retrouvent dans le rouge. La situation devrait être à peu près identique cette année. Faut-il donc absolument rester investi? «Le fonds en euros est un amortisseur en cas de crise ou de forte volatilité des marchés et une bonne base de diversification vers les supports plus risqués», précise Stéphane Dessirier, directeur général du groupe MACSF. Rappelons également que le fonds en euros est le seul support à permettre des retraits à tout moment, sans jamais perdre d'argent ni sur son capital ni sur ses intérêts. Pour les épargnants prudents, cela n'a pas de prix!



«Le rendement des fonds en euros est passé de 1,30% en moyenne en 2021 à 1,90% en 2022»

**Cyrille Chartier-Kastler**, président et fondateur du cabinet Good Value for Money

STÉPHANE GRANGIER POUR CAPITAL

## ► Notre sélection de 5 fonds en euros prometteurs pour 2023

Contrat (Distributeur)	Taux nets de frais sur le fonds en euros					L'avis de Capital
	2022	2021	2020	Moyenne sur 3 ans	Frais max. sur versement (Frais annuels de gestion)	
<b>GARANCE ÉPARGNE</b> (GARANCE)	<b>2,80%</b>	<b>2,75%</b>	<b>2,75%</b>	<b>2,77%</b>	<b>3%</b> (0,50%)	La mutuelle n'a pas de provisions (PPB) où piocher. Pour améliorer son taux, elle peut utiliser ses plus-values latentes non obligataires, qui représentent 12,73% de rendement fin 2022.
<b>RES MULTISUPPORT</b> (MACSF ÉPARGNE RETRAITE)	<b>2,50%</b>	<b>2,10%</b>	<b>1,55%</b>	<b>2,05%</b>	<b>3%</b> (0,50%)	L'un des meilleurs fonds garantis en euros de la place. La mutuelle dispose de 4,42% de rendement en réserve dans sa provision.
<b>CARAC ÉPARGNE PATRIMOINE</b> (CARAC)	<b>2,50%</b>	<b>1,20%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1,70%</b>	<b>0%</b> (0,90%)	La plus forte hausse de rendement pour 2022: 130 points de base! La mutuelle, qui a 5,94% de taux en réserve, propose même un taux minimal garanti de 3% pour 2023.
<b>COMPTE ÉPARGNE LIBRE AVENIR MULTISUPPORT</b> (MIF)	<b>2,20%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,87%</b>	<b>2%</b> (0,60%)	La mutuelle est toujours dans le classement de tête des bons taux du marché. Elle a 3,31% de rendement en réserve pour accompagner, si nécessaire, la hausse de son taux.
<b>PLAN ASSURANCE VIE ESSENTIEL</b> (CRÉDIT MUTUEL)	<b>2,10%</b>	<b>1,10%</b>	<b>1%</b>	<b>1,40%</b>	<b>5%</b> (0,75%)	Les assurances du Crédit mutuel disposent de 7,8% de rendement en réserve (PPB) à fin 2022, l'un des plus importants de la place.

Sources : Good Value for Money et Capital

### 3 FONDS OBLIGATAIRE DATÉ OU À ÉCHÉANCE

## Pour profiter du retour gagnant des obligations

Après une longue période de sommeil, c'est le grand retour des obligations! Avec les taux d'intérêt qui baissent depuis plus de trente ans, la rémunération des dites obligations (émises par un Etat ou une entreprise quand ils empruntent) avait fini très bas. Début 2021, les emprunts de l'Etat allemand à dix ans rémunéraient à... -0,57%, ceux de l'Etat français à -0,35%! Pour trouver un peu de performance, il fallait prêter aux entreprises dites «spéculatives» (obligations à haut rendement), qui, toujours début 2021, offraient un rendement de 3,49%, contre -1,02% pour les entreprises les mieux notées (obligations dites «investment grade» ou IG). Mais, même avec du haut rendement, quand vous aviez retranché les frais de gestion du fonds obligataire choisi et les frais du contrat d'assurance vie (si votre fonds y était logé), plus une ou deux faillites parmi les entreprises sélectionnées dans le fonds, votre rémunération tombait facilement sous les 1%. Dans ces conditions, les obligations ne présentaient plus guère d'intérêt.



STEPHANE GRANGIER POUR CAPITAL

### ► Notre sélection de 5 fonds obligataires datés

Nom du fonds (Société de gestion)	Echéance	Performance sur 1 an (1)	Frais de gestion courant	Nombre de références (2)	L'avis de Capital
<b>LA FRANÇAISE RENDEMENT GLOBAL 2028</b> (LA FRANÇAISE AM)	31.12.2028	<b>6,33%</b>	<b>1,66%</b>	<b>107</b>	Composé à majorité d'obligations à haut rendement et de 15% d'actions. Rendement brut à maturité du portefeuille obligataire de 7,97% (3).
<b>SWISSLIFE OPPORTUNITÉ HIGH YIELD 2028</b> (SWISSLIFE AM)	30.06.2028	<b>5,13%</b>	<b>1,00%</b>	<b>128</b>	Un fonds composé d'obligations à haut rendement européennes. Rendement brut à maturité du portefeuille obligataire de 6,60% (3).
<b>TIKEHAU 2027</b> (TIKEHAU IM)	31.12.2027	<b>5,00%</b>	<b>1,30%</b>	<b>201</b>	Le fonds le plus risqué de la sélection (note de risque: 4/7, contre 3/7 pour les autres). Rendement brut à maturité du portefeuille obligataire de 8,60% (3).
<b>MAM TARGET 2027</b> (MEESCHAERT AM)	31.12.2027	<b>4,75%</b>	<b>1,30%</b>	<b>18</b>	Un fonds de plus de 110 millions d'euros, très diversifié (plus de 100 émetteurs). Rendement brut à maturité du portefeuille obligataire de 6,90% (3).
<b>CARMIGNAC CREDIT 2027</b> (CARMIGNAC)	30.06.2027	<b>4,61%</b>	<b>1,04%</b>	<b>60</b>	Bien diversifié à l'international, avec plus de 50% d'obligations d'entreprises bien notées (IG). Rendement brut à maturité du portefeuille obligataire de 7,40% (3).

Sources: Quantails et Capital

(1) Performance nette des frais du fonds, mais brute de ceux de l'assurance vie, arrêtée au 9 février 2023. (2) Nombre de contrats d'assurance vie qui proposent le fonds. (3) Attention, il ne s'agit pas du rendement final du fonds. C'est une indication du rendement brut du portefeuille obligataire, tel que communiqué par les sociétés de gestion au 31 janvier 2023.

### 3 FONDS OBLIGATAIRE Pour profiter du retour gagnant des obligations

Les taux restaient très bas début 2022, mais tout a changé avec la flambée inflationniste. L'inflation nous rappelle de tristes souvenirs et c'est une ennemie à combattre, pour éviter les dérives populistes. Les entités chargées de la mettre au tapis sont les Banques centrales. Leur arme ? La hausse des taux directeurs. Quand la Réserve fédérale aux Etats-Unis ou la Banque centrale européenne (BCE) montent leurs taux - ce qu'elles vont continuer à faire en 2023 -, elles augmentent le taux de financement des banques. Ces dernières empruntent donc plus cher et cela se répercute sur toute la chaîne obligataire. Quand un emprunt (une obligation) est plus cher, cela signifie que son rendement s'améliore. C'est ce qui se passe depuis l'année dernière : les taux des emprunts, et donc des obligations, montent. Au 28 février, les obligations à dix ans des Etats allemand ou français rapportaient respectivement 2,63% et 3,11%, le tout sans risque. Celles des entreprises : 4,24% pour les mieux notées (catégorie IG) et 7,39% pour les obligations à haut rendement. Du jamais-vu depuis plus d'une décennie !

Comment un particulier peut-il en profiter ? A la différence des actions, il est difficile, voire impossible, d'acheter une obligation en direct. Cela coûte beaucoup trop cher, les Etats comme les entreprises empruntant au minimum par tranche de 100 000 euros. Pour les particuliers, mieux vaut donc privilégier des fonds obligataires, pilotés par des gérants spécialisés et qui achètent de nombreuses lignes d'obligations pour diversifier leur risque au sein d'un même portefeuille. Quelques centaines d'euros suffisent pour souscrire. Mais attention, vous courrez alors au moins deux risques : celui de faillite ou de défaut d'une des entreprises sélectionnées dans le fonds, et celui de hausse des taux sur les marchés. En effet, si le gérant achète une obligation qui rémunère à 3%, mais que les taux montent, son titre devient moins intéressant. Il va donc se déprécier et vous serez en moins-value. Dans le marché actuel, personne ne peut savoir comment les taux vont se comporter, tout dépendra de l'inflation. Du coup, les fonds obligataires ne sont pas nécessairement le fleuve le plus tranquille.

Il est en revanche un placement qui l'est bien davantage : les fonds obligataires datés

ou à échéance. «Ils sont très demandés au sein de l'assurance vie, nous en proposons actuellement une dizaine au sein de nos contrats», précise Daniel Collignon, directeur général de Spirica, une filiale du Crédit agricole Assurances. Ils ont en effet de nombreux atouts. «Un fonds obligataire daté permet de se dire qu'on retrouve son capital au terme et que, entre-temps, on perçoit chaque année les intérêts promis à la souscription», explique Vincent Juvyns, responsable stratégie chez JP Morgan Asset Management. Quoi de plus confortable ? Les rendements futurs sont connus d'avance, ils sont composés de la moyenne de rendement du portefeuille obligataire acheté par le gérant, généralement des obligations d'entreprises à haut rendement, mais qui regroupent des groupes comme Renault, Picard Surgelés, SFR, Telecom Italia ou Faurecia - un marché solide qui n'a rien de confidentiel. Quant à votre capital initial, il vous est normalement restitué au terme d'une période définie à l'avance, de cinq à sept ans. Le tout à condition que les entreprises prêteuses n'aient pas fait faillite

dans l'intervalle. Ce risque existe, mais il est plutôt mesuré. «On parle de 2 à 3% de défaut dans les dix-huit prochains mois sur les obligations à haut rendement», indique Olivier Becker, expert obligataire du groupe Corum. Et comme le fonds est fermé et que le gérant se contente de porter les obligations jusqu'au terme, le fonds est insensible aux variations du marché : que les taux montent ou baissent, vous percevrez la rémunération promise au départ. Les rendements des fonds actuellement ouverts à la souscription sont supérieurs à 5% par an. «Eu égard à la prévisibilité des revenus qu'ils procurent, ces fonds présentent une bonne alternative au fonds garanti en euros, à condition d'accepter un blocage de son capital jusqu'à l'échéance du fonds», détaille Frédéric Cezard, directeur général du groupe Hexagone, une société de sélection de fonds pour les investisseurs institutionnels. Car si vous sortez avant le terme, ce sera aux conditions de marché et potentiellement en moins-values.

Est-ce le bon moment pour souscrire ? «Oui, si vous considérez que vous êtes bien rémunéré en tenant compte du risque pris, ce qui est le cas de notre point de vue», dit Olivier Becker. Est-ce pour autant le meilleur moment ? Personne n'est a priori capable de le dire. Mais si les taux continuent de monter, vous pourriez demain trouver un fonds daté encore mieux rémunéré. C'est cette frustration-là qu'il faut gérer !

5%  
de rendement  
annuel de certains  
fonds obligataires  
datés

### 4 FONDS DANS LE NON-COTÉ

## Pour ceux qui ont du temps devant eux

Serait-ce la fin de l'âge d'or pour le «private equity» ? «Nous sortons d'une période glorieuse pour le non-coté, avec de très bons rendements, liés à l'engouement pour les entreprises de la tech et les taux très bas», fait valoir Jean-François Bay, directeur général de Quantalys. Depuis une dizaine d'années, on n'entend en effet parler que de cela. Les fonds de private equity (capital-investissement ou capital-

Jusqu'alors, vous pouviez souscrire des SCPI les yeux fermés au sein de votre assurance vie. Ces fonds immobiliers vous permettent avec quelques centaines d'euros de profiter du rendement de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, hôtels...), généralement supérieur à 3,50% par an. Un placement de bon père de famille et qui offre des revenus réguliers, très loin des montagnes russes de la Bourse. Mais avec le Covid et le télétravail qui ont vidé bureaux et commerces, la mise aux normes énergétiques obligatoire des bâtiments qui coûte cher et l'inflation doublée de la hausse des crédits immobiliers qui fait baisser les prix, le marché de la SCPI est à regarder avec plus de précaution. «Aujourd'hui, il faut soulever le capot et ne pas acheter aveuglément», prévient Daniel Collignon, directeur général de Spirica, une compagnie d'assurances qui propose plus de 15 SCPI dans ses contrats.

### Il faut vérifier la qualité du patrimoine immobilier de la SCPI

Reste qu'avec l'assurance vie vous profitez du filtre de l'assureur. Vous ne pouvez en effet acheter que des parts de SCPI qu'il a lui-même préalablement sélectionnées. Il est généralement très attentif à leur qualité puisque, si vous voulez récupérer votre argent, c'est lui qui vous rembourse et se

risque, en français) se sont même invités au sein des contrats d'assurance vie. Le principal intérêt? Un rendement généralement plus élevé que la Bourse (pour un risque qui l'est aussi!) et une certaine décorrélation par rapport aux marchés financiers: alors que les marchés boursiers ont chuté en 2022, le private equity (le moins risqué et de bonne qualité) a tenu bon. Generali, par exemple, annonce une performance de 4,70% pour son fonds GF Lumyna Private Equity World (11,75% par an depuis sa création fin 2020), quand le fonds Eurazeo Private Value Europe 3 (EPVE3), présent chez une quinzaine d'assureurs, affiche un rendement de 6,80% en 2022 (net de frais du fonds, mais brut des frais de l'assurance vie). Un bon rempart contre la hausse des prix!

Faut-il donc y aller? Ayez en tête que tout ce qui a affecté les marchés financiers en 2022 - l'inflation, la hausse des taux, etc. - se répercute également sur les entreprises non cotées, mais avec retard. La valeur de certaines d'entre elles a commencé à baisser en 2022 et cela devrait se poursuivre

en 2023. Résultat: dans certains fonds, les rendements promis pourraient se tasser. D'un autre côté, «c'est le bon moment pour investir, parce que les valorisations des entreprises non cotées ont baissé; cela permet d'entrer à des prix plus intéressants qu'il y a un an», constate David Intins, directeur de Bred Banque privée.

Mais pour éviter les mauvaises surprises, il faudra être plus sélectif. «Il existe différents moyens d'investir dans des sociétés non cotées: en leur prêtant de l'argent (dette privée) ou en entrant dans leur capital (actions non cotées). Mixer les deux modes de financement a du sens, pour mieux diversifier et atténuer le risque. Notre fonds EPVE3, par exemple, contient 60% de dette privée et 40% d'actions non cotées», détaille Agathe Bubbe, chargée des solutions pour les clients privés au sein d'Eurazeo. La dette privée est moins risquée, parce que le rendement est fixé au départ et qu'en cas de faillite d'une entreprise le créancier est mieux

traité que l'actionnaire. Autre conseil: vérifier la stratégie d'investissement du fonds qui vous est proposé. «Les fonds moins risqués privilégient des investissements dans des sociétés en croissance et déjà rentables, plutôt que dans des entreprises en passe de l'être», poursuit Agathe Bubbe. Enfin, veillez à ce que le fonds soit investi sur au moins une soixantaine d'entreprises.

Attention, cependant, avec les supports non cotés, votre argent est bloqué pendant une dizaine d'années. Vérifiez ce qui se passe si vous avez besoin de le récupérer plus tôt. D'ordinaire, les compagnies assurent la liquidité de leurs fonds de private equity: elles vous remboursent et elles conservent alors vos parts à leur bilan. C'est un gage de sécurité, «l'assureur fait généralement son travail de diligence pour s'assurer de la qualité du fonds qu'il sélectionne et qu'il pourrait potentiellement récupérer en propre, si l'assuré souhaitait sortir de son placement», conclut Agathe Bubbe.

**6,80%**  
de rendement pour  
Eurazeo Private  
Value Europe 3 en  
2022

## 5 SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

### Une performance en partie indexée sur l'inflation

retrouve ainsi avec vos parts. Pour être certain de les revendre, mieux vaut donc qu'elles soient de bonne qualité! Selon Quantalys, les cinq SCPI les plus vendues dans l'assurance vie sont: Immorente et Efimmo 1 de Sofidy (dans respectivement 221 et 189 contrats), Primovie de Primonial Reim (211 contrats), Rivoli Avenir Patrimoine d'Amundi Reim (198 contrats) et PFO2 de Perial (191 contrats).

Ce qui ne doit pas vous empêcher d'aller voir de quoi elles sont faites! Toutes les informations les concernant sont publiques et disponibles sur les sites Internet des sociétés de gestion. On peut y vérifier la qualité du patrimoine immobilier de la SCPI, notamment s'il est énérgivore ou pas, et, bien sûr, son emplacement. «Il faut privilégier les bureaux dans les centres-villes ou dans les grandes villes, proches des transports en commun, plutôt que les parcs d'activité en périphérie, et éviter les SCPI trop chargées en commerces, un secteur qui souffre encore», conseille Frédéric Cezard,

d'Hexagone Finance. «Optez pour des SCPI diversifiées sur plusieurs types de biens (bureaux, hôtels, logistique, etc.) et présentes dans plusieurs pays», recommande pour sa part Amandine Lezy, directrice de Corum Life. Ce sont en effet, selon l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier), les SCPI diversifiées qui raflent la mise en 2022 en termes de rendement, avec un taux de distribution de 5,63% (hors frais de l'assurance vie), suivies par la logistique à 5,48% et les hôtels à 5,09%.

Attention, les commissions de souscription restent très élevées, même dans l'assurance vie (10%, contre 12% en direct), et la SCPI doit donc être envisagée sur le long terme, pour amortir ces frais. Mais, si vous avez du temps devant vous, c'est un support intéressant. Mieux, «c'est une bonne arme anti-inflation», souligne Amandine Lezy. Les loyers qui génèrent votre rendement sont en effet en partie indexés sur l'inflation, ce qui devrait soutenir les performances des SCPI en 2023.



«Optez pour des SCPI diversifiées et présentes dans plusieurs pays»

**Amandine Lezy,**  
directrice de Corum Life

STÉPHANE GRANGIER POUR CAPITAL