

# ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION  
DES FONDS IMMOBILIERS  
NON COTÉS

# Infos

n°13

MARS 2022

## ÉDITO



**VÉRONIQUE DONNADIEU**  
Déléguée générale

**S**i la période actuelle est marquée par les crises que nous traversons, elle l'est également, et il faut s'en réjouir, par une mobilisation sans précédent de la société vers la transition écologique, énergétique et sociétale. Une telle transition ne peut cependant s'opérer sans un changement de paradigme. Pour avoir un impact, les acteurs de la transition doivent utiliser tous les moyens à leur disposition pour y parvenir et la finance semble être un de ceux-là. IMPACT. Le mot est lancé.

*Finance For Tomorrow*, organisation dont l'ASPIM est membre, a initié l'année dernière, sous le patronage d'Olivia Grégoire, secrétaire d'État chargée de l'Économie sociale, solidaire et responsable, des travaux sur le concept de Finance à impact, ayant permis de définir celle-ci comme une « stratégie d'investissement ou de financement qui vise à accélérer la transformation juste et durable de l'économie réelle, en apportant une preuve de ses effets bénéfiques » et reposant sur trois piliers « intentionnalité, additionnalité et mesurabilité ».

Si nous avons été attentifs à cette initiative, ces premières conclusions semblent difficilement applicables à l'univers de la gestion d'actifs immobiliers. Pourtant, les véhicules d'investissement de long-terme que nous représentons ont un rôle et un potentiel important dans l'univers de l'ESG. Sur la thématique de la décarbonation du secteur du bâtiment d'abord, parce que le taux de renouvellement du parc immobilier

français plafonne à environ 1 % par an et que les gestionnaires de fonds d'investissement immobiliers entretiennent et rénovent les actifs immobiliers qu'ils gèrent. Bien au-delà, l'immobilier offre un vaste champ des possibles en matière d'impact environnemental et sociétal. L'enjeu est désormais de lui offrir un cadre et des outils pour favoriser, accompagner et accélérer cette transition.

La déclinaison immobilière du label ISR, en mesurant l'impact de l'action du gestionnaire au travers de 8 indicateurs de reporting, en pose les jalons.

Aujourd'hui, nous saluons et soutenons le lancement de travaux dédiés aux enjeux de l'impact dans l'immobilier, indispensables pour permettre à notre secteur d'y déployer pleinement ses atouts et potentiels dans un cadre commun, lisible et transparent. L'ASPIM est fière d'en co-copiloter les travaux au sein de *Finance For Tomorrow*.

## Sommaire

Actualités p.2

Europe p.4

Réglementation p.4

Chiffres et études du secteur p.5

## NOUVEAUX ADHÉRENTS

AALTO  
REIMS  
SIGHT CAPITAL

alterDomus\*

GALM

Guérin  
Appremont  
Le Jeune  
MichaudTEREVA  
CONSEIL & EXPERTISE

## Label ISR

## Observatoire 2022 des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers

L'ASPIM réitère son partenariat avec l'OID et Novethic en 2022 et a publié la deuxième édition de l'Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers. Après un an d'existence de la déclinaison immobilière du label ISR, cette publication vise à établir un bilan des pratiques des fonds immobiliers labellisés.

Les retours d'expérience montrent notamment les axes d'amélioration suivants : le manque de comparabilité entre les fonds, un horizon temporel réduit peu adapté à la réalité de l'immobilier, une fiabilité des données qui tombe en dehors du cadre du label, un référentiel complexe qui reste soumis à l'interprétation.

Cependant ils mettent également en avant les points forts, à savoir : la montée en puissance et la fédération des équipes, l'amélioration de la gouvernance, la facilité de la répliquabilité du process, l'impact fort en tant qu'outil de communication.

➔ Retrouvez [l'Observatoire](#) sur le site de l'ASPIM



## Parité

## L'ASPIM signataire de la charte de la parité du Cercle des Femmes de l'Immobilier

L'ASPIM est fière d'annoncer avoir rejoint les membres signataires de la charte de la parité et de l'égalité femmes / hommes du Cercle des Femmes de l'immobilier depuis janvier 2022. L'Association souhaite par ailleurs promouvoir la Charte auprès des sociétés de gestion adhérentes.

S'appuyant sur un constat, formalisé dans un livre blanc, de la maturité du secteur et d'une réelle volonté des dirigeants de l'immobilier de prendre en main les problématiques de parité et de porter le changement au sein de leurs entreprises, la Charte vise à accompagner la mutation du secteur en incitant ses signataires à aller au-delà des obligations légales (Loi Copé-Zimmermann notamment, Loi Rixain et index Pénicaud).

Parmi les défis identifiés : attirer et accompagner les jeunes femmes dans les formations supérieures, notamment scientifiques, recruter et fidéliser les talents féminins et masculins, les former et les accompagner tout au long de leur carrière.

Pour Le Cercle des femmes de l'immobilier, le secteur « a tout pour devenir l'une des industries leader en matière de parité et d'égalité femmes-hommes ».

L'ASPIM, représentée par Véronique Donnadieu, est par ailleurs membre de l'Observatoire de la Charte de la Parité, dont la présidence est assurée par Isabelle Rossignol.

➔ Retrouvez [la charte et le livre blanc](#) sur le site de l'ASPIM

## Innovation

## L'ASPIM, partie prenante de l'Alliance Immobilière pour la Convergence Numérique

À l'initiative de l'APROMA, Association professionnelle regroupant les property managers, des associations professionnelles représentatives du secteur immobilier se sont regroupées au sein de « l'Alliance immobilière pour la convergence numérique ». L'objectif de cette initiative, qui s'inscrit dans une perspective « inter-métiers », est de :

- déterminer comment fluidifier, fiabiliser les échanges d'informations et valoriser les flux de données entre les acteurs, de manière pérenne ;
- gagner en efficacité opérationnelle pour l'ensemble de la chaîne de valeur et
- maîtriser la donnée et son traitement.

## Mission Perrier

## Audition de l'ASPIM

L'ASPIM a été auditionnée dans le cadre de la mission Perrier qui vise à coordonner les acteurs de la Place de Paris dans leur alignement avec l'Accord de Paris et à définir une première trajectoire de décarbonation des financements afin de proposer des évolutions facilitant la mise en œuvre des objectifs climatiques et environnementaux. Cette audition a été l'occasion pour l'ASPIM de rappeler que l'enjeu majeur propre au secteur du bâtiment est la rénovation du parc existant et le rôle que peuvent jouer les gestionnaires de fonds immobiliers pour la décarbonation du secteur. [Le rapport final a été rendu public mercredi 9 mars.](#)

## Union des Marchés de Capitaux

## L'ASPIM publie ses position papers sur ELTIF et AIFMD

Depuis la publication par la Commission européenne à l'automne dernier du « paquet » relatif à l'Union des Marchés de Capitaux (UMC), l'ASPIM suit avec une attention particulière les débats autour des propositions de réforme du règlement/label ELTIF et de la directive AIFM.

Avec AIFM, il s'agit principalement de préserver le modèle d'organisation des sociétés de gestion immobilière françaises s'agissant des activités autres que la gestion de fonds et de mandats financiers, c'est-à-dire les activités soumises à la loi Hoguet (gestion de mandats civils immobiliers et transactions immobilières hors fonds) qui pourrait être remis en cause dans le cadre de la revue.

Pour ELTIF, il s'agit de permettre aux fonds immobiliers français d'obtenir le label plus aisément, notamment en militant pour une éligibilité clarifiée de l'immobilier commercial.

➔ Retrouvez les deux position papers [ELTIF](#) et [AIFMD](#)

## Réglementation

## Traitement de l'endettement financier

### L'ASPIM répond à la consultation de l'AMF

Dans le cadre de travaux sur le reporting AIFM, la Direction Gestion d'Actifs de l'AMF a adressé à l'ASPIM une demande de précisions sur le traitement de l'endettement financier des holding intermédiaires des fonds de capital investissement et d'immobilier.

Dans sa réponse, l'ASPIM met notamment en évidence les points suivants :

- Les fonds immobiliers ont déjà la possibilité de recourir directement à l'endettement, contrairement aux fonds de capital investissement. Les structures financières ou juridiques impliquant des tiers, contrôlées par le FIA concerné, ne sont pas spécifiquement créées pour augmenter l'exposition directement ou indirectement au niveau du FIA.
- Dès lors qu'il s'agit de « sociétés contrôlées » au sens des dispositions OPCI et SCPI du COMOFI (Article R.214-83 et R.214-156) les dettes sont systématiquement prises en compte par transposition et en quote-part le cas échéant.
- Dans le cas des participations contrôlées dans des sociétés de capitaux à responsabilité limitée, et avec un prêt sans recours au fonds, les dettes sont généralement transposées, alors qu'elles pourraient être cantonnées à l'apport du fonds (pratique observée chez les autres fonds immobiliers européens notamment au Luxembourg).

## Finance durable

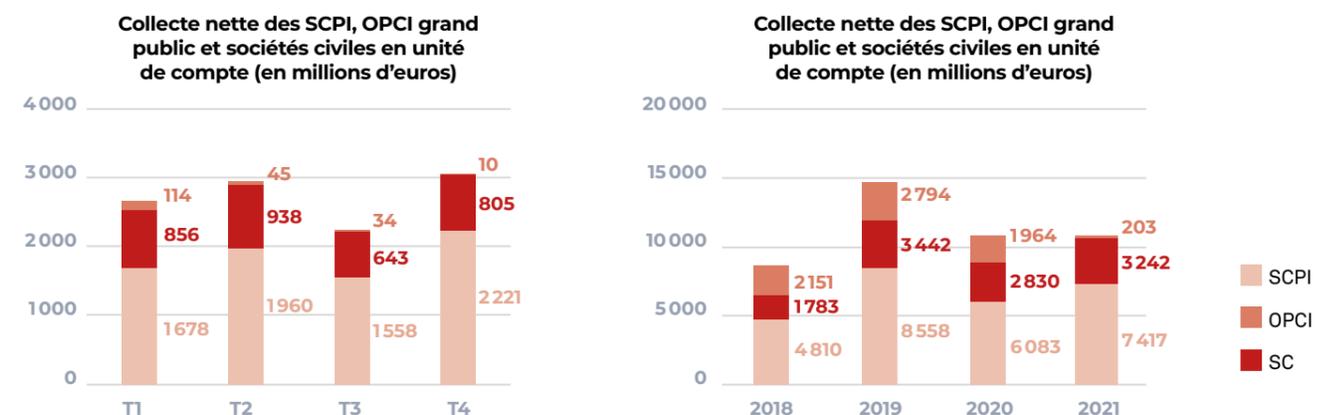
### Réponse à la consultation de l'ESMA sur les caractéristiques du marché de la notation ESG en Europe

L'ASPIM a répondu à la consultation de l'ESMA sur les caractéristiques du marché de la notation ESG en Europe en mars 2022 et a souligné plusieurs enjeux de taille à traiter à l'échelle européenne : faciliter l'accès aux données ESG nécessaires à l'analyse de la performance des actifs immobiliers et au développement des approches ESG en immobilier ; protéger les intérêts des acteurs européens et garantir la souveraineté de l'UE en ce qui concerne la propriété et l'utilisation des données ESG ; développer un standard minimum pour l'évaluation ESG d'un actif immobilier au niveau européen afin de garantir la qualité et la pertinence des notations ESG communiquées aux investisseurs.

## Chiffres clés

## Bilan du marché des FIA grand public en 2021

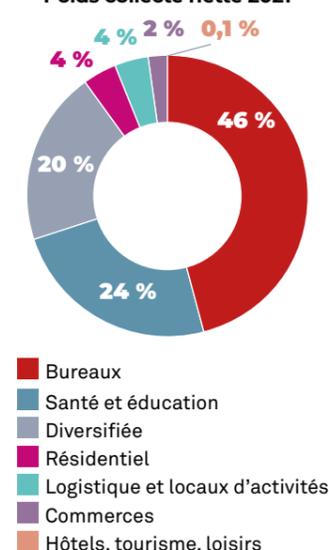
### Chiffres-clés des SCPI, OPCI GP et SC en UC en 2021



### Une collecte maintenue à des niveaux historiquement élevés

La collecte nette des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière au quatrième trimestre 2021 s'élève à 3 Mds€, soit 35 % de plus qu'au troisième trimestre 2021 et 26 % de plus qu'au quatrième trimestre 2020. Cette hausse sur le dernier trimestre de l'année a permis aux SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière de collecter 10,8 Mds€ en 2021 soit autant qu'en 2020. Une grande partie de cette collecte est réalisée par les SCPI (73 %), puis par les sociétés civiles à vocation immobilière (26 %).

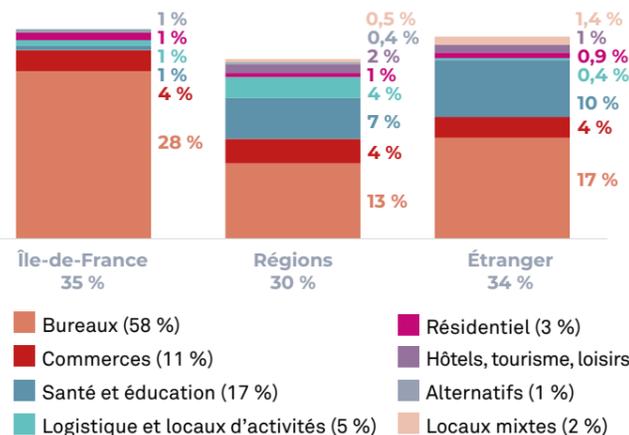
## Poids collecte nette 2021



### La typologie des bureaux reste prépondérante, les SCPI santé/éducation et diversifiées progressent

Malgré un ralentissement de la collecte nette de 8 % de 2020 à 2021, les SCPI à prépondérance bureaux restent prédominantes avec un poids de 46 % de la collecte annuelle. La collecte des SCPI de santé et d'éducation a augmenté de 85 % de 2020 à 2021, ce qui leur permet d'atteindre un poids dans la collecte annuelle de 24 %. À l'instar des SCPI de santé et d'éducation, la collecte des SCPI diversifiées a augmenté de 66 % pour atteindre un poids de 20 %. Ces trois catégories représentent 90 % de la collecte totale des SCPI. Malgré des collectes en hausse de respectivement 75 % et 206 %, les SCPI à prépondérance résidentiel et à prépondérance logistique et locaux d'activité représentent chacune 4 % de la collecte totale des SCPI en 2021. Le volume de collecte des SCPI commerces continue de baisser. Avec un repli de 27 % sur un an, les SCPI de commerces n'ont représenté que 2 % de la collecte nette.

Acquisitions des SCPI en 2021 - 7,8 Mds €

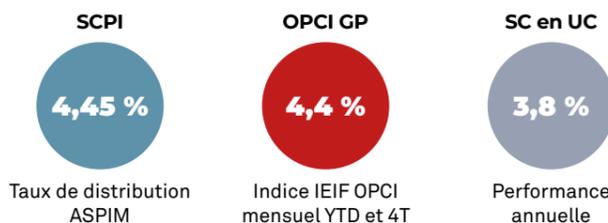
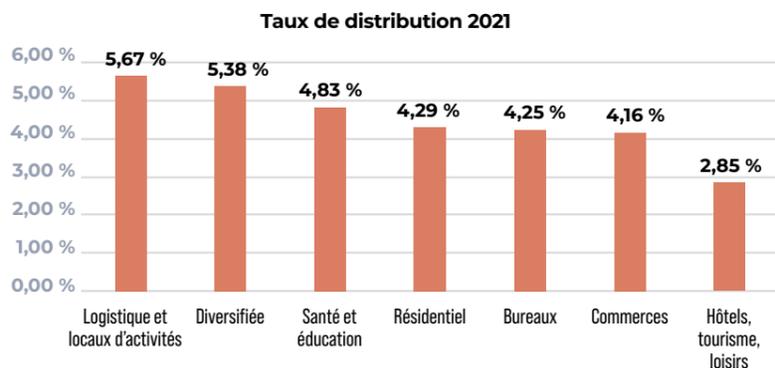


### Des investissements plus hétérogènes

Le montant des investissements de SCPI affiche un repli de 7 % par rapport à 2020. La typologie de bureaux passe de 65 % de montants investis en 2020 à 58 % en 2021 au profit de la santé et de l'éducation, passant de 8 % à 17 %. Les commerces connaissent également une baisse des investissements, en passant de 15 % à 11 %. La localisation des investissements évolue également. Les investissements en région augmentent de 8 points de pourcentage pour atteindre 30 % en 2021 au détriment des investissements à l'étranger qui passent de 40 % en 2020 à 34 % en 2021.

### Un retour des performances d'avant crise

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le « taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) » est remplacé par le « taux de distribution ». Portées par les SCPI de logistiques et locaux d'activités (5,67%), les SCPI diversifiées (5,38%) et les SCPI santé et éducation (4,83%), le taux de distribution des SCPI s'établit à 4,45 % pour l'année 2021. L'impact de la crise sanitaire reste logiquement visible sur les SCPI à prépondérance hôtels, tourisme et loisirs (2,85%). Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public mensuel, la performance annuelle dividendes réinvestis s'établit à 4,4 % en 2021. Les sociétés civiles en unité de compte affichent une performance globale de + 3,8 % en 2021.



### Classification SFDR des FIA en immobilier

Classification SFDR	% en nombre de véhicule	% valeur d'encours*
Article 6	87 %	64 %
Article 8	8 %	23 %
Article 9	5 %	13 %
Total	100 %	100 %

Source : ASPIM sur la base de la classification des 464 fonds gérés par 10 SGP pour 175,8 milliards d'euros d'encours.

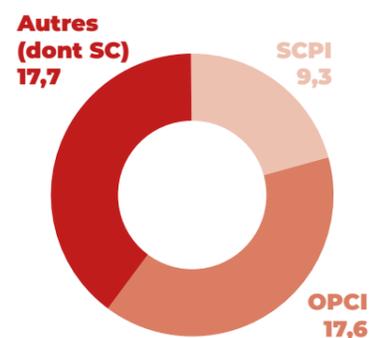
\*Encours sous gestion au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

### Assurance-vie : 2021, une année record pour les UC

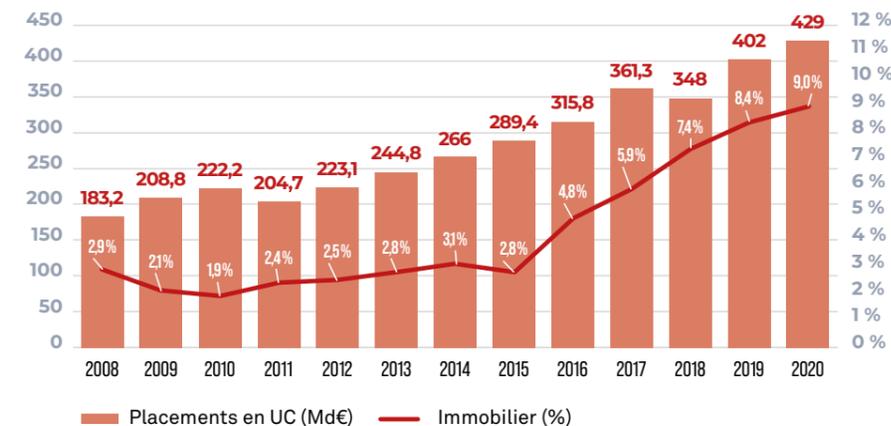
Selon France Assureurs, l'assurance vie en UC a atteint en 2021 des niveaux inégalés, aussi bien en cotisations (avec une part des UC à 39 % sur l'année) qu'en collecte nette (à +34,7 milliards d'euros, précédant plus haut de +31,2 milliards d'euros en 2000).

très forte augmentation depuis 2015. Les encours des UC immobilières se montaient à 44,6 milliards d'euros fin 2020, soit 9 % de l'ensemble des UC, contre seulement 2,8 % six ans plus tôt. Les OPCI représentent 39,5 % des UC immobilières (17,6 milliards d'euros), les SCPI 20,9 % (9,3 milliards d'euros) et les autres véhicules d'investissement 39,7 % (17,7 milliards d'euros dont environ 15 milliards d'euros pour les sociétés civiles).

Investissements supports UC en 2020 : 44,6 Mds€



Poids de l'immobilier dans les placements en UC



### Baromètre de l'Immobilier Responsable 2021

Réalisé par l'OID en collaboration avec l'ASPIM, la FEI et France Assureurs, l'édition 2021 du BIR souligne la montée en puissance des équipes en charge de la démarche ESG dans les organes de décision des sociétés de gestion. Ainsi, les équipes RSE participent systématiquement aux comités de direction dans 60 % des cas et 100 % des sociétés de gestion consultent au moins occasionnellement ces équipes dans l'élaboration des orientations stratégiques. Ces proportions s'avèrent être les plus élevées parmi les

trois typologies d'acteurs de l'immobilier de gestion et ne sont pas surprenantes au regard de l'exigence grandissante des investisseurs et des épargnants sur la performance extra-financière. Les sociétés de gestion ont aussi dû réorganiser leur modèle de gouvernance pour être en capacité de répondre aux évolutions régulières du cadre réglementaire ESG. Enfin, l'ouverture de la labellisation ISR aux fonds immobiliers depuis fin 2020 permet aux sociétés de gestion de formaliser et valoriser leur démarche ISR.

En 2021, 42 fonds ont reçu la labellisation ISR

Année	SCPI	OPCI GP	OPPCI	SC en UC	Autres FIA	Total
2020	6	2	3	1		12
2021	14	9	8	5	6	42
2022	5			1		6
Total	25	11	11	7	6	60

Au 28/02/2021, l'actif net des fonds labellisés ISR s'élève à 52 Mds€ soit 28 % ou « soit près de 30 % » de l'actif net total des fonds d'investissement alternatif. \* La part des fonds labellisés ISR est calculé sur une estimation de l'actif net total au 31/12/2021, il était auparavant calculé sur l'actif net au 31/12/2020, ce qui peut expliquer la diminution de la part ISR sur le total.

Au 31/12/2021, l'actif net des fonds labellisés ISR s'élève à 46 Mds€ soit près de 30 % de l'actif net total des fonds d'investissement alternatif.

# Labellisations ISR

## du 06/12/2021 au 23/03/2022

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
MIMCO ASSET MANAGEMENT	FCP	MIMCO REVITALIZE	0,13 M€
BNP PARIBAS REIM	SC	UC AFER PIERRE	145 M€
ALDERAN	SCPI	ACTIVIMMO	328 M€
A PLUS FINANCE	OPCI	SILVER GENERATION	84 M€
LA FRANÇAISE REM	SC	CNP UC IMMO	209 M€
LA FRANÇAISE REM	SCPI	LF AVENIR SANTE	18 M€
AMUNDI IMMOBILIER	SCPI	EDISSIMMO	4 013 M€
AMUNDI IMMOBILIER	SCPI	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	3 759 M€
BNP PARIBAS REIM	SCPI	ACCIMO PIERRE	3 572 M€
SOFIDY	OPPCI	SOFIMMO	46 M€
BNP PARIBAS REIM	SCPI	OPUS REAL	173 M€
MIDI 2I	SCPI	AEDIFICIS	35 M€
SOFIDY	SCPI	SOFIDY EUROPE INVEST	50 M€
PRIMONIAL REIM	SCPI	PRIMOVIE	4 254 M€
PERIAL ASSET MANAGEMENT	SCPI	PF GRAND PARIS	1 127 M€
MY SHARE COMPANY	SCPI	MY SHARE SCPI	226 M€
GENERALI REAL ESTATE	SC	GF PIERRE	864 M€
ADVENIS REIM	SCPI	EUROVALYS	789 M€
ADVENIS REIM	SCPI	ELIALYS	33 M€

➔ Retrouvez désormais [la liste complète des fonds immobiliers labellisés ISR](#) sur le site de l'ASPIM.

## Agenda

### 10 FÉVRIER

[WEBINAR] **Présentation de la charte de la parité et de l'égalité femmes-hommes du secteur immobilier en partenariat avec le Cercle des femmes de l'immobilier**

### 14 FÉVRIER

[WEBINAR] **L'actualité de la LCB-FT en partenariat avec EY**

### 16 FÉVRIER

[WEBINAR AMF] **Points de vigilance - mise en œuvre des textes européens en finance durable**

### 8 MARS

[WEBINAR] **Contrôles et sanctions AMF en 2021 en partenariat avec Racine**