

Rapport d'activité 2021



Pour un investissement immobilier, résilient, inclusif et performant

JEAN-MARC COLY

Président de l'ASPIM

ACCÉLÉRER L'INCLUSIVITÉ

Renforcer la visibilité, l'influence et l'efficacité de l'ASPIM au service de ses adhérents et du développement de leurs activités, est l'une des grandes priorités de mon mandat. Cette année, nous avons ainsi franchi un cap symbolique : plus de cent sociétés de gestion adhérent désormais à l'ASPIM. C'est cent fois plus de chances de développer un dialogue plus intense, des idées plus créatives et une démarche toujours plus collaborative avec nos adhérents. Notre objectif principal est de construire une position claire et commune, qui sera portée auprès des acteurs de notre secteur et des pouvoirs publics. La gouvernance de l'ASPIM évolue elle aussi, pour être plus représentative de la diversité de ses adhérents. Je me réjouis que ces changements, qui préservent

le caractère et les valeurs associatives de l'ASPIM, apportent une nouvelle dynamique et rencontrent l'adhésion de nos membres.

PRENDRE DE LA HAUTEUR

Dans le cadre de l'élection présidentielle, et pour la première fois de son histoire, l'ASPIM a mené un travail inédit pour construire ses propositions pour un investissement immobilier collectif

“
Cette année nous avons franchi un cap symbolique : plus de cent sociétés de gestion adhérent à l'ASPIM.

”

plus résilient, inclusif et performant. Afin d'amorcer ce travail, l'ASPIM a réalisé en collaboration avec l'Ifop une enquête intitulée « Les Français et l'investissement immobilier », qui a rappelé l'attachement sans faille des Français à la pierre. En effet, 81 % d'entre eux considèrent le secteur du bâtiment et de l'immobilier comme un acteur majeur de notre économie. Cette étude a également permis de dégager les grands thèmes ayant fait l'objet d'un travail inédit en vue de l'élection présidentielle.

Suite à cette étude, l'ASPIM a constitué des groupes de travail appuyés par des experts issus d'horizons divers afin d'élaborer des propositions sur des thématiques au cœur des enjeux de l'immobilier dans l'économie et la société. Chacune de ces propositions a été discutée et adoptée par les administrateurs

de l'ASPIM, les véritables connaisseurs de la réalité du marché et de ses enjeux.

De ces travaux ont émergé 11 propositions que l'ASPIM a présenté aux différentes équipes des candidats à l'élection présidentielle afin que l'immobilier, préoccupation majeure du quotidien des Français, trouve toute sa place dans la campagne.

La campagne désormais terminée, nous sommes mobilisés pour que ces propositions passent des paroles aux actes, à commencer par la création du "Fonds Logement" que nous considérons comme une priorité.

REPENSER L'AVENIR DE NOTRE SECTEUR

Nous vivons aujourd'hui un **changement de paradigme** complet. Après des années de taux bas, source de performance "naturelle", l'inflation, la hausse des taux, les travaux énormes et nécessaires liés aux engagements ISR impactent **un marché de l'immobilier en pleine mutation**. Cette situation nous ramène aux fondamentaux de nos métiers : professionnalisme, capacité d'anticipation, mutualisation des risques géographiques et sectoriels, qualité des choix d'investissement. De grandes mutations alimentent nos réflexions : **L'ISR**, qui impose de concilier le "temps long" de l'immobilier, avec des objectifs ISR à court et moyen terme.

La tâche est immense mais la volonté et l'expertise sont là : nous assistons à un ré-équilibre des métiers et à une montée en puissance du "property management".

Deuxième point structurant : **la modification des usages des immeubles**. Co-living, co-working, habitat intergénérationnel... L'immeuble professionnel ou d'habitation se réinvente et devient un lieu de vie où les services font et feront la différence. Cela change nos métiers en profondeur et nécessite de nouvelles compétences. La gestion professionnalisée de nos fonds doit prendre pleinement en compte cette réalité nouvelle tout en garantissant la rentabilité pour ses investisseurs. Et justement, **la compétitivité de notre gestion** place la France en tête de l'Europe. Mais faute de règles européennes communes, nos activités se limitent à un spectre national.

Aujourd'hui, **diffuser nos produits au-delà de nos frontières** favoriserait une meilleure mutualisation des risques et permettrait un essor significatif du marché. Nous travaillons auprès des pouvoirs publics pour appuyer cette démarche au niveau européen et conforter ainsi la compétitivité de la gestion française.

Enfin, dernier point clé, **les fonds immobiliers seront des acteurs essentiels dans la mobilisation et construction de la retraite des Français**. Pour constituer un

patrimoine qui permette de servir une retraite, particuliers, organismes d'État, fonds privés auront besoin d'une part "raisonnée" et mesurée d'immobilier comme cela se fait déjà dans le reste du monde. Nous devons conquérir cette place dans l'épargne retraite et dans l'épargne salariale car l'immobilier est une valeur de confiance, décisive pour la retraite de nombreux Français.

L'ampleur de ces enjeux nous conforte dans notre **volonté d'être ambitieux sur les engagements, efficaces dans la mise en œuvre et toujours compétitifs sur la performance**. C'est grâce à ce "cercle vertueux", mais aussi à l'engagement sans faille du Bureau, du Conseil, des équipes, des membres actifs et des partenaires de l'ASPIM que nous relèverons ensemble ces défis!





Sommaire

Édito

page 02

Présentation

page 06

Gouvernance

page 07

Chiffres clés du secteur

page 08

Questions à Véronique Donnadieu

page 15

1

Inventer ensemble l'immobilier de demain

page 17

2

Les travaux de l'ASPIM

page 22

Présentation

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCl et autres FIA). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2021, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 280 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 128, dont 103 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCl, OPCl et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 24 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Chiffres ASPIM au 07/04/2022

103

sociétés
de gestion
adhérentes

24

experts
correspondants

4

commissions
permanentes

26

groupes
de travail actifs

L'ÉQUIPE DE L'ASPIM



VÉRONIQUE DONNADIEU
Déléguée générale



CYRIL KARAM
Directeur des affaires
juridiques et fiscales



JULIEN MAUFFREY
Directeur des études



JUSTINE DAGORN
Responsable
communication
et relations adhérents



EDWIN MARVEAUX
Analyste junior –
fonds immobiliers



ANNE-LAURE BOUIN
Chargée d'affaires juridiques
et ISR



SYLVIE MARTINHO
Office manager

GOUVERNANCE

Le Président



JEAN-MARC COLY

Le Vice-président



FRÉDÉRIC BÔL
SWISS LIFE AM

Le Trésorier



JEAN-MAXIME JOUIS
BNP PARIBAS REIM

Les membres du conseil d'administration



AESTIAM
représentée
par **ALEXANDRE
CLAUDET**



HSBC REIM France
représentée par
**DOMINIQUE
PAULHAC**



PRIMONIAL REIM
représentée par
GRÉGORY FRAPET



AEW
représentée
par **RAPHAËL
BRAULT**



IMMOVALOR
représentée par
CHRISTIAN CUTAYA



SOFIDY
représentée par
JEAN-MARC PETER



AMPERE GESTION
représentée
par **VINCENT MAHÉ**



LA FRANCAISE REM
représentée par
PHILIPPE DEPOUX



SWISS LIFE AM
représentée par
FRÉDÉRIC BÔL



AMUNDI
IMMOBILIER
représentée
par **MARC
BERTRAND**



OREIMA
représentée par
**BRIGITTE
SAGNES DUPONT**



UNOFI GESTION
D'ACTIFS
représentée par
**FLORENCE
DOURDET-FRANZONI**



BNP PARIBAS REIM
représentée
par **JEAN-MAXIME
JOUIS**



PAREF GESTION
représentée par
ANNE SCHWARTZ



FIDUCIAL GERANCE
représentée
par **THIERRY GAIFFE**



PERIAL ASSET
MANAGEMENT
représentée par
ÉRIC COSSERAT

Présidents d'honneur

**PATRICK
DE LATAILLADE**
Président d'honneur

ALAIN BROCHARD
Président d'honneur,
distingué de la Légion d'honneur

Les chiffres clés du secteur

Les fonds immobiliers en chiffres



280,5
Mds d'€
d'encours sous gestion

SCPI



209
Fonds



38
Sociétés de gestion



78,6
Mds d'€ d'actif brut

OPCI



22
Fonds



15
Sociétés de gestion



24
Mds d'€ d'actif brut

OPPCI



349
Fonds



74
Sociétés de gestion



104
Mds d'€ d'actif brut

AUTRES FONDS D'INVESTISSEMENTS



316
Fonds



74
Mds d'€ d'actif brut

DONT SC EN UC



33
Fonds



18
Sociétés de gestion



18,8
Mds d'€ d'actif net

Les fonds destinés au grand public

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

DES CRÉATIONS DE SCPI VARIÉES

Dix SCPI ont été agréées en 2021 proposant des stratégies d'investissement diverses. Si plusieurs d'entre-elles adoptent des stratégies d'investissement diversifiées, souvent internationales, on retrouve également des SCPI ciblant une seule typologie d'actifs. Les thématiques choisies ciblent le résidentiel, la santé ou les commerces de proximité.

Une nouvelle société de gestion a reçu son agrément sur le marché des SCPI en 2021 (Greenman Arth) et une société de gestion a été rachetée par une autre, amenant le **total à 38 acteurs et 209 véhicules financiers (fonds)**.

DES PERFORMANCES TOUJOURS ATTRACTIVES DANS UN ENVIRONNEMENT SANITAIRE INCERTAIN

Le **taux de distribution (TD)**, remplaçant le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM), **s'est établi à 4,49 % en 2021**. Ce dernier est déterminé par la division du dividende annuel, brut de toute fiscalité prélevée à la source pour le compte de l'épargnant, par le prix d'achat de référence de début d'année. Les SCPI « Logistique et locaux d'activités » sont celles qui ont le plus distribué avec un TD de 5,67 % en moyenne en 2021.

Suivi de près par les SCPI « diversifiées » avec un TD de 5,38 %. Les SCPI « Santé et éducation » sont également au-dessus de la moyenne avec un TD de 4,83 %. Les SCPI « Bureaux », « Résidentiel » et « Commerces » sont légèrement en dessous de la moyenne avec des TD respectivement égaux à 4,31 % pour les deux premières catégories et 4,19 % pour les commerces. Enfin, les SCPI « Hôtels, tourisme et loisirs » ont été les plus impactées par la baisse de revenus, leur TD s'élève à 2,85 % en 2021.

UN REBOND DE COLLECTE APRÈS LA CRISE SANITAIRE

Avec 7,42 milliards d'euros collectés en 2021, les SCPI auront réalisé la deuxième meilleure collecte annuelle de leur histoire. Le marché affiche un rebond de 22 % par rapport à la collecte de 2020. Cette évolution s'explique par un très bon deuxième trimestre (1,96 milliards € collectés, + 125 % sur un an) ainsi qu'une importante remontée des volumes de souscriptions en fin d'année (2,22 milliards € collectés, + 40 % sur un an).

Par typologies, les SCPI « Logistiques et locaux d'activités » ont connu la plus forte croissance en triplant son volume de collecte de 2020 à 2021. Les SCPI « Santé et éducation » bénéficiant du



contexte sanitaire ont augmenté leur niveau de collecte de 85 % sur un an. Les SCPI « résidentiel » ont également connu une croissance importante avec une hausse de collecte de 75 %. Enfin, les SCPI « Commerces » et « Hôtels, tourisme et loisirs » sous performant logiquement avec des baisses de croissance respectivement de -27 % et -87 %.

UN MARCHÉ SECONDAIRE SOUS CONTRÔLE

Avec 1,28 Mds € de parts échangées sur le marché secondaire, le taux de rotation s'établit à 1,6 % en 2021 contre 1,75 % en 2020.

EN HAUSSE CONSTANTE

Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteint les 78,6 milliards €, en progression de 10 % sur un an. Les SCPI à capital variable représentaient 89 % de la capitalisation globale

Les chiffres clés du secteur

contre 11 % pour les SCPI à capital fixe.

UNE INTERNATIONALISATION TOUJOURS IMPORTANTE

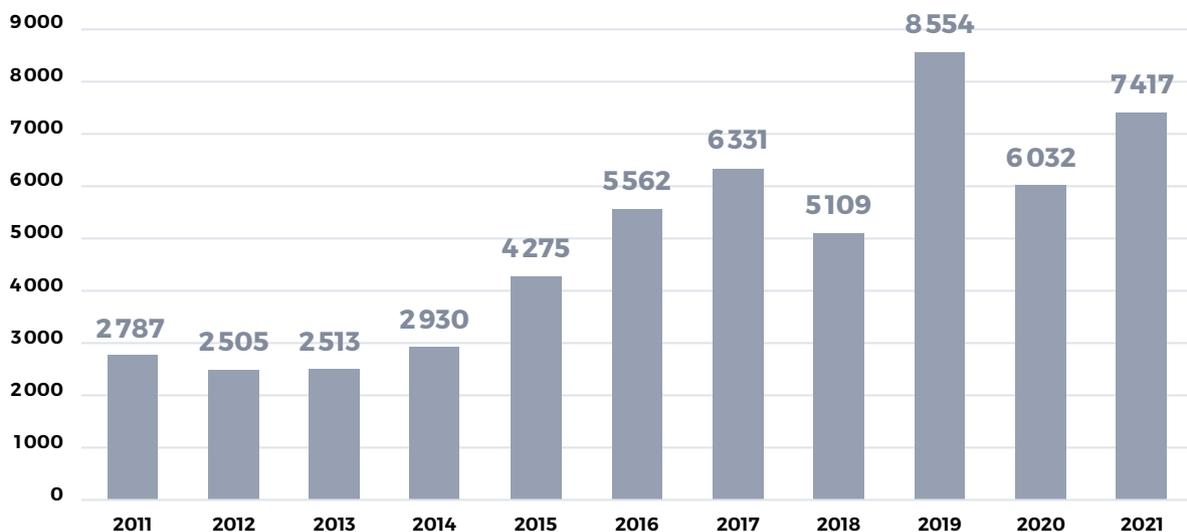
En 2021, l'investissement des SCPI a atteint 7,8 Mds € en 2021, soit une baisse de 7 % sur l'année. Les acquisitions en Île-de-France ont représenté 35 % des montants en 2021, en baisse de 3

points sur un an (38 % en 2020) au profit des régions qui comportent 30 % de l'investissement (22 % en 2020). L'investissement vers l'étranger diminue également, puisque 34 % des acquisitions ont été réalisées hors de France, contre 40 % en 2020.

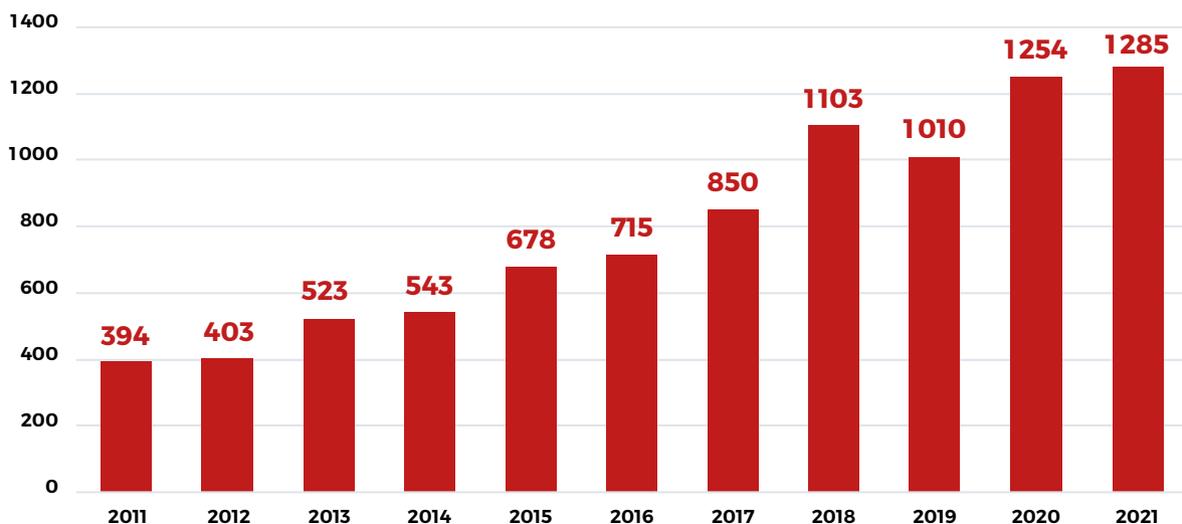
Les actifs « traditionnels » (bureaux, commerces, logistique

et activité) ont concentré 74 % des investissements (85 % en 2020). L'investissement dans les actifs « alternatifs » a atteint 26 % de l'investissement en 2021 notamment grâce à l'essor de la santé et de l'immobilier de services (résidences seniors, résidences étudiantes, cliniques, hôtels).

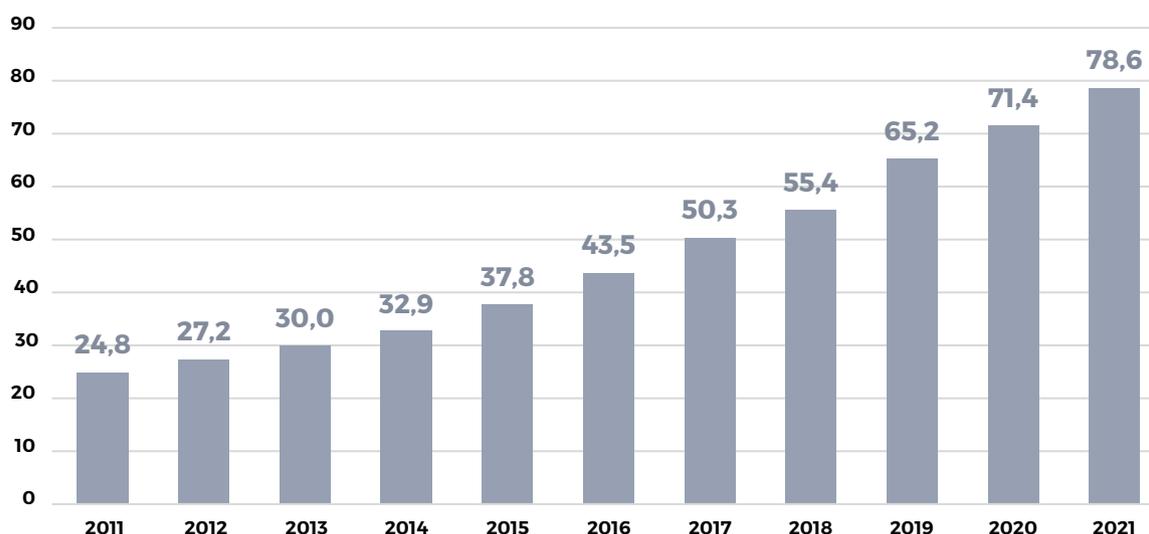
Collecte nette des SCPI (2011-2021) en millions €



Transactions sur le marché des parts de SCPI (2011-2021) en millions €



Capitalisation des SCPI (2011-2021) en milliards



Les organismes de placement collectif immobilier « grand public » (OPCI)

Deux nouveaux OPCI ont été lancés en début d'année 2021 et une société de gestion a reçu l'agrément sur le marché OPCI GP amenant le **total à 15 sociétés de gestion et 22 OPCI Grand Public**.

DES PERFORMANCES À DES NIVEAUX D'AVANT CRISE

Selon l'indice IEIF OPCI grand public, le marché a affiché une performance globale de 4,4 % en 2021. Il s'agit de la deuxième

meilleure performance annuelle depuis 2016. Les OPCI grand public ont retrouvé un niveau de performance conforme aux attentes des investisseurs, après une année 2020 qui fut marquée par une diminution des valeurs d'expertises.

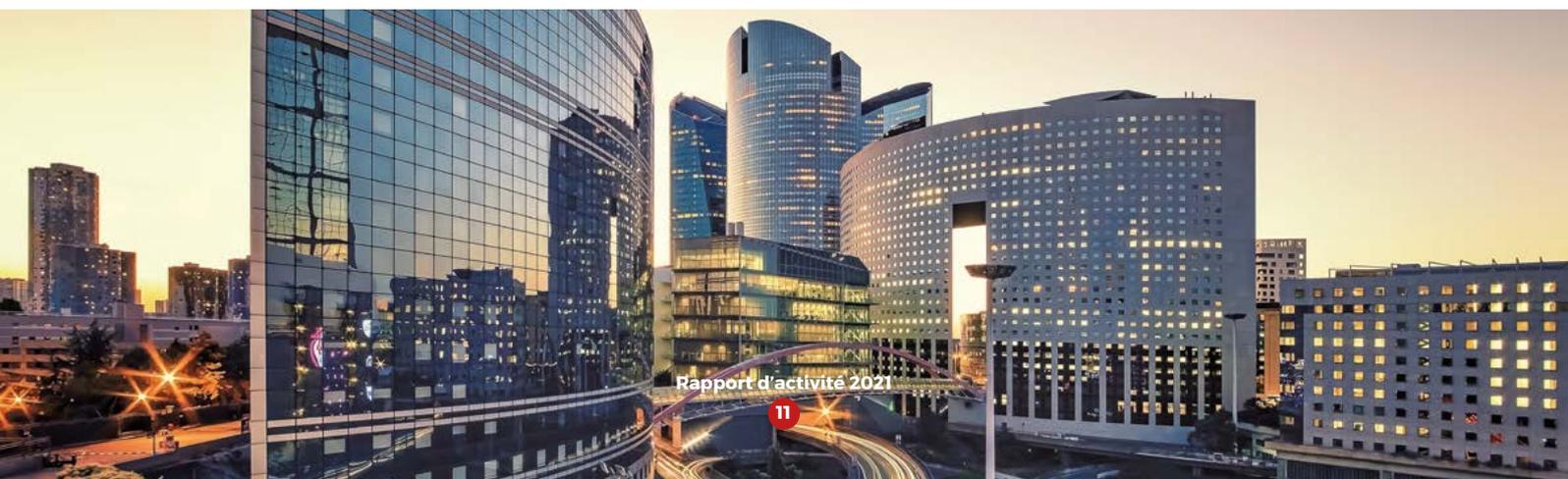
COLLECTE : UNE ANNÉE CONTRASTÉE

Les OPCI grand public ont collecté 203 millions € en 2021. Le montant des souscriptions

nette diminue de 90 % sur un an, cependant la collecte brute s'élève à 740 millions €. En effet, le marché collecte globalement sur l'année bien qu'il soit compensé par une forte décollecte (571 millions €) par quelques véhicules.

L'ACTIF NET ATTEINT LA BARRE DES 20 MILLIARDS €

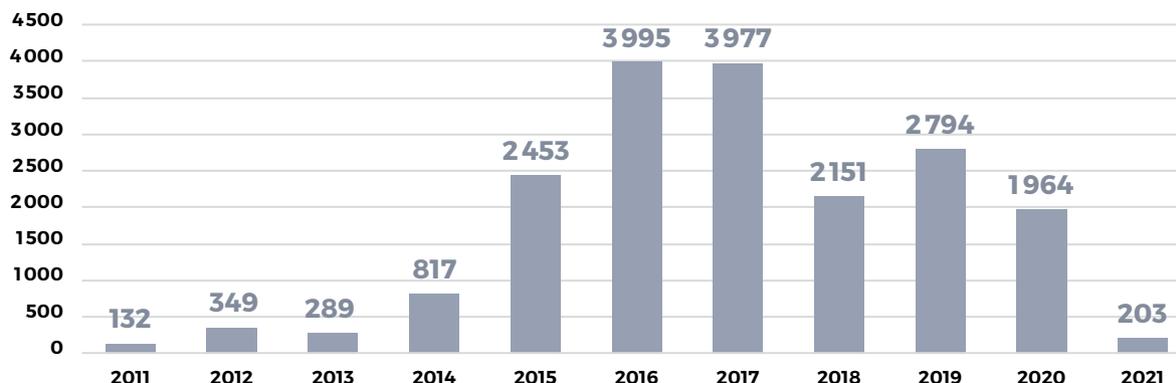
Au 31 décembre 2021, l'actif net des OPCI s'élève à 20,75 Mds €, en hausse de 3,7 % sur un an.



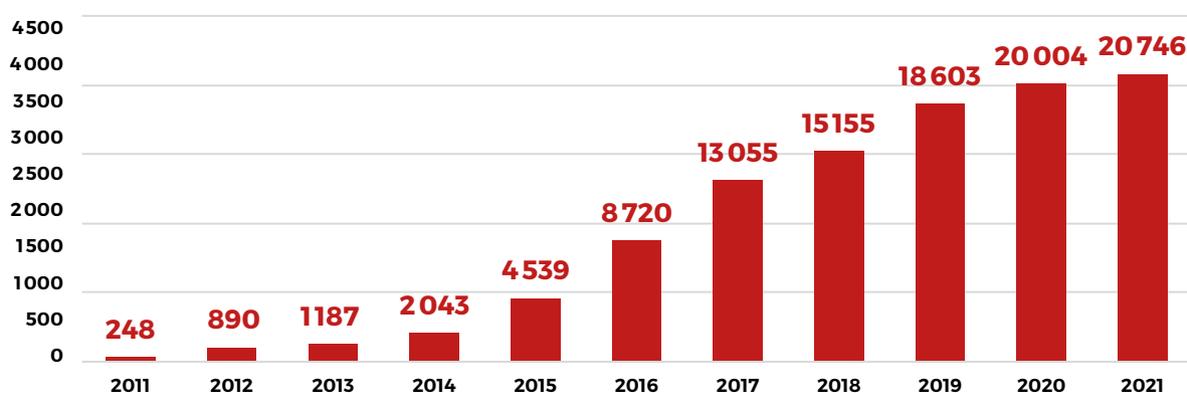
Les chiffres clés du secteur

Collecte : une année contrastée

Collecte nette des OPCI « grand public » (2011-2021) en millions €



Actif net des OPCI « grand public » (2011-2021) en millions €



Les sociétés civiles distribuées en unité de compte (SC en UC)

UN MARCHÉ QUI NE CESSÉ DE CROÎTRE

Avec 9 nouvelles créations en 2021, l'ASPIM recense 33 sociétés de gestion distribuées en unité de compte par des sociétés de gestion pour un actif net d'un peu plus de 18,77 milliards € à fin 2021, soit une augmentation de 25 % sur un an.

Parmi les gestionnaires, l'ASPIM recense 18 sociétés de gestion agréées (hors compagnies d'assurance).

UNE FORTE COLLECTE POUR LES SC EN UC

Les souscriptions nettes annuelles des SC en UC s'élèvent à 3,26 Mds € en 2021, soit une

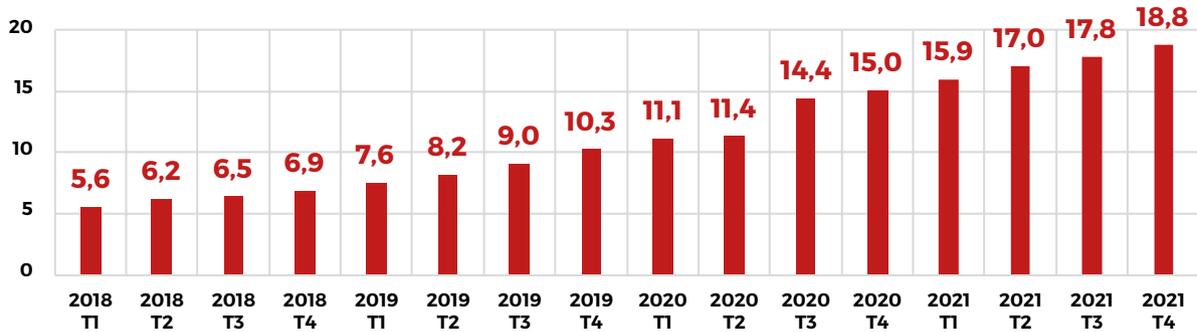
augmentation de 15 % sur un an.

DE BONS NIVEAUX DE PERFORMANCE

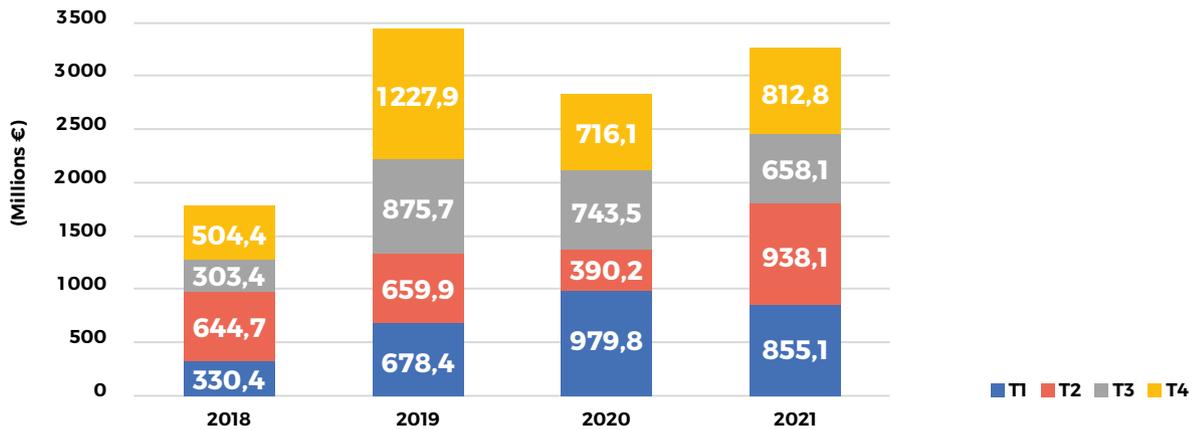
Les sociétés civiles unités de compte immobilières en assurance-vie affichent une performance globale de + 3,8 % en 2021.

Les chiffres clés du secteur

Actif net des SC en UC (2018-2021) en milliards €

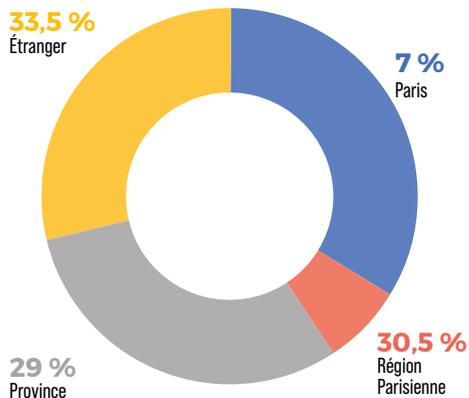


Souscriptions nettes des SC en UC (2018-2021) en millions €

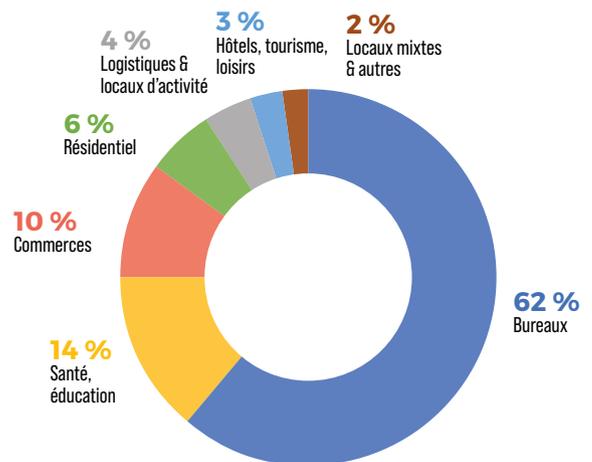


Acquisitions en 2021 des FIA immobiliers grand public (SCPI, OPCI GP, SC)

Répartition géographique



Répartition typologique



Les fonds destinés aux professionnels

Les organismes de placement professionnel collectif en immobilier (OPPCI)

Fin 2021, l'ASPIM comptabilise **349** OPCI professionnels administrés par **74** sociétés de gestion agréées. Selon l'AMF, l'encours sous gestion des OPPCI a augmenté de 13,8 % pour s'établir à **104** milliards d'euros fin 2021, soit 37 % de l'encours total des FIA immobiliers gérés par les SGP françaises.

Selon l'IEIF, les compagnies d'assurance et mutuelles restent

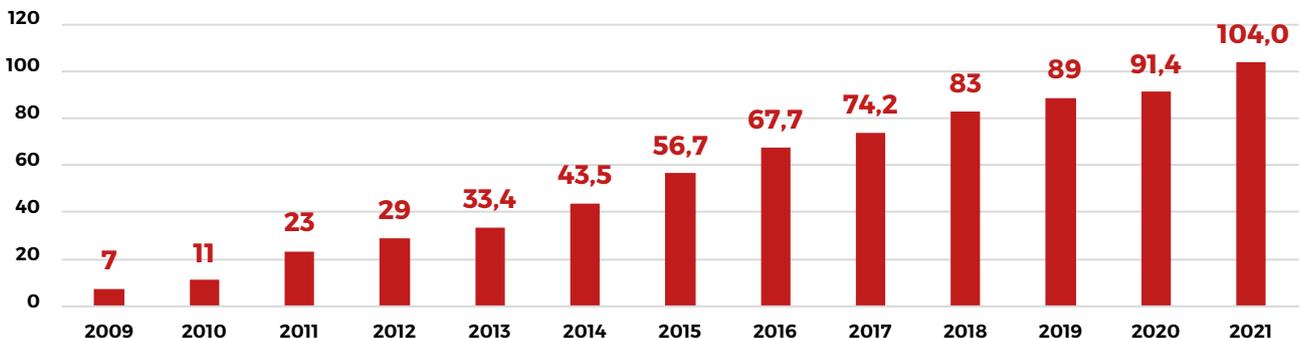
les principaux actionnaires des OPCI professionnels (51 % de l'actionariat en valeur) devant les autres fonds d'investissement non cotés (11 %) et les entreprises industrielles et commerciales (7 %).

PEU DE CHANGEMENTS DANS LA COMPOSITION DU PATRIMOINE DES OPPCI

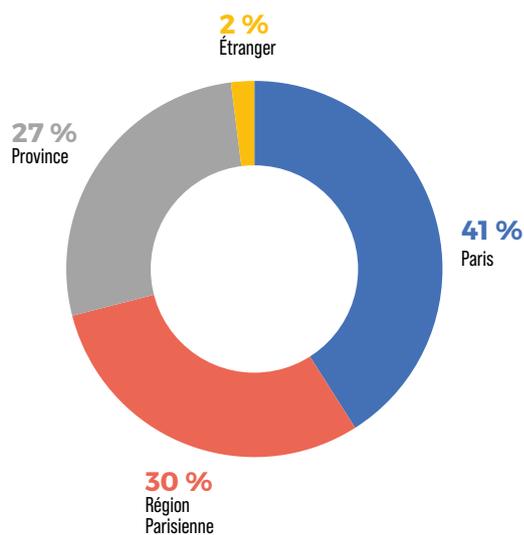
Le patrimoine des OPPCI est localisé presque exclusivement

en France, avec seulement 2 % du patrimoine à l'étranger. Au niveau de la typologie, les bureaux représentent 52 % du patrimoine soit devant les commerces qui représentent 16 % du patrimoine. Les actifs de logistique et d'activités représentent eux 11 % du patrimoine.

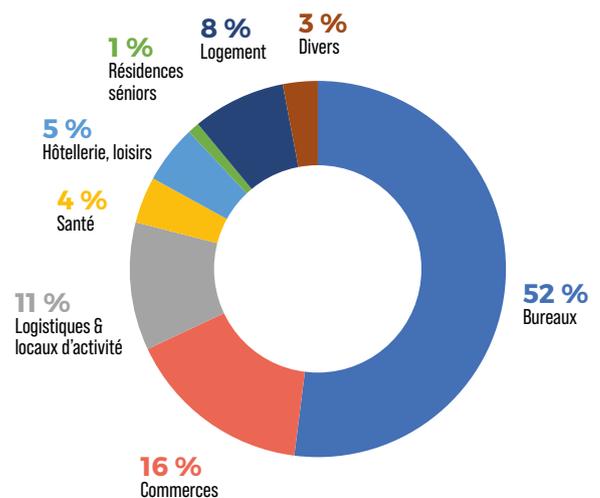
Actif brut des OPCI professionnels (2011-2021) en milliards €



Répartition géographique du patrimoine des OPPCI en 2020



Répartition typologique du patrimoine des OPPCI en 2020



Source IEIF



“

L'ASPIM est fière d'avoir contribué à la création d'une déclinaison du label d'État ISR spécifique aux fonds immobiliers et de voir aujourd'hui le succès qu'il rencontre! ”

Véronique Donnadiou,
Déléguée générale

QUEL EST "LE" GRAND SUJET STRUCTURANT POUR L'ASPIM CETTE ANNÉE ?

La **Finance durable** est au centre de nos préoccupations et de nos engagements. En ce sens, l'ISR est au cœur de nos actions, sur plusieurs aspects. D'abord, dans la mise en œuvre des réglementations européennes en matière de finance durable avec le règlement SFDR et la Taxinomie qui en constituent les premiers piliers pour notre secteur sans nécessairement mesurer les spécificités de la gestion immobilière, mais également dans la représentation de la profession vis-à-vis des pouvoirs publics tant au niveau national qu'au niveau européen. Enfin, nous portons également attention à l'accompagnement et la pédagogie vis-à-vis de nos adhérents qui expriment des attentes fortes, aussi bien sur l'aspect réglementaire que sur la labellisation ISR des fonds. L'ASPIM est fière d'avoir contribué à la création

d'une déclinaison du label d'État ISR spécifique aux fonds immobiliers et de voir le succès qu'il rencontre! Aujourd'hui, 62 fonds immobiliers ont obtenu le Label ISR gérés par 32 sociétés de gestion. Cela représente un actif net global de 52 milliards € labellisé soit plus de 30 % du marché global des FIA immobiliers.

Nous sommes convaincus que ce n'est que le début et que ce mouvement profond, favorable au développement d'un immobilier plus vert, durable et inclusif, limitant les impacts de nos activités sur la planète, va se poursuivre et évoluer. Analyser les pratiques et les attentes est donc clé; c'est pourquoi l'ASPIM s'est associé avec l'OID et NOVETHIC pour la 2^{ème} édition de l'Observatoire du label; c'est une collaboration fructueuse et complémentaire, tout comme notre implication croissante au sein de Finance For Tomorrow, où l'ASPIM copilote le groupe de

travail sur la finance à impact pour les actifs réels.

Pour accompagner ce travail de fond, gérer ces demandes croissantes et développer encore plus son expertise, l'ASPIM a d'ailleurs renforcé son équipe.

Par ailleurs, l'ASPIM s'est fortement mobilisée pour élaborer un livre blanc avec 11 propositions pour l'investissement immobilier de demain de concert avec les membres du Conseil d'administration et plusieurs experts indépendants. Ce travail de fond nous a permis de prendre de la hauteur, de nourrir une vision d'avenir renouvelée pour notre secteur et de la partager très largement au niveau politique, institutionnel et médiatique.

ET L'EUROPE, L'INTERNATIONAL?

C'est un aspect structurant pour l'avenir de notre secteur, même s'il peut paraître lointain tant les sujets nationaux sont nombreux...

“

Nous avons développé beaucoup d'outils de communication pérennes afin de renforcer encore les liens avec nos adhérents. ”

En plus de la multiplication des secteurs d'investissement, l'ouverture à l'international des fonds immobiliers s'accélère. Cette diversification des marchés est nécessaire : la mutualisation des risques par la variété des marchés géographiques sécurise et protège les investissements. Une vision mondiale des investissements, en considérant des marchés établis ou à conquérir, est une pierre indispensable à la construction de l'investissement immobilier de demain. Mais ce mouvement d'ouverture de l'investissement à l'étranger, même limité à l'Europe, n'est pas accompagné d'un accès des épargnants européens à ces produits d'investissement. L'ASPIM milite en ce sens et participe aux travaux européens autour d'une réglementation financière et fiscale plus favorable à un accès transfrontière de nos produits. En Europe, rappelons que l'objectif de création d'un marché commun de capitaux intégré afin de permettre l'accès des épargnants européens

à un bassin élargi de produits d'épargne de long terme constitue bien un des objectifs du nouveau plan d'action de la Commission européenne en faveur d'une Union des marchés des capitaux, adopté en 2020...

CE QUI VOUS RENFORCE ?

Notre communication et notre maîtrise accrue de nos données : nous avons développé des outils de communication pérennes afin de renforcer encore les liens avec nos adhérents et relayer notre action et nos enjeux auprès d'un plus grand nombre. Sur le plan médiatique, 2021 est une année record portée par le travail de fond du Livre Blanc et des 11 propositions, mais aussi nos activités ISR. Enfin, nous sommes également très actifs auprès de nos parties prenantes extérieures et cela se voit aujourd'hui. L'image de l'ASPIM est renforcée et nous sommes clairement identifiés sur les sujets clés pour le secteur.

En ce qui concerne les données, nous sommes dans une

recherche permanente pour améliorer notre connaissance du secteur. C'est un travail de longue haleine car aujourd'hui nous n'analysons plus seulement le financier mais aussi l'extra-financier et il est important de pouvoir construire des bases communes.

Enfin, je suis particulièrement fière et heureuse que l'ASPIM ait signé la Charte en faveur de la parité et de l'égalité femmes/hommes initiée par le Cercle des Femmes de l'Immobilier. Nous allons promouvoir cette charte auprès de nos membres et contribuer à son suivi au sein de l'Observatoire de la Charte de la parité. 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... sont autant d'enjeux clés pour l'avenir de notre secteur.

Inventer

Inventer ensemble l'immobilier de demain

En deux années de crise sanitaire, le secteur immobilier a démontré sa position centrale dans la vie des Français et sa capacité de résilience. Aujourd'hui, des tendances émergent et de nombreuses questions se posent : le télétravail est-il durable ? Comment les bureaux vont-ils se réinventer ? Comment investir son épargne ? Comment sécuriser sa retraite ? Comment penser la ville de demain ? Comment préserver l'environnement ? Sur la base du sondage IFOP pour l'ASPIM de mars 2021 et du travail de fond réalisé, l'ASPIM a résumé sa vision et ses 11 propositions dans un Livre Blanc. Histoire d'une année intense d'analyse et de réflexion collective.

1

En bref...

SONDAGE IFOP : 5 CHIFFRES CLÉS

● Les Français sont plus que jamais attachés à la pierre, notamment pour préparer leur retraite, et **81 %** des Français considèrent le secteur immobilier comme un acteur majeur de notre économie.

.....

● **75 %** des Français voient l'immobilier comme un investissement sûr et rentable.

.....

● **76 %** des personnes interrogées estiment que le secteur du bâtiment et de l'immobilier assure de l'emploi dans toutes les régions françaises.

.....

● Si **78 %** de ceux qui envisagent investir préfèrent le faire dans un bien qu'ils ont choisi et dont ils assurent la gestion, **22 %** pourraient favoriser l'investissement indirect via la pierre-papier.

L'ASPIM crée des groupes de travail appuyés d'experts : une force de réflexion pour l'action

L'ASPIM a créé des groupes de travail thématiques appuyés d'experts indépendants afin d'enrichir sa réflexion sur des thématiques structurantes du secteur de l'immobilier d'investissement non coté :

- L'impact de l'investissement immobilier sur le marché du logement avec Pierre Sabatier,
- L'immobilier en soutien au système de retraite et à l'épargne salariale avec Philippe Crevel,
- La mobilisation de l'épargne immobilière en faveur des jeunes actifs avec Eric Pichet,
- Les enjeux environnementaux de l'investissement immobilier avec Pierre Gilbert,
- L'internationalisation des produits avec Ingrid Nappi,
- L'amélioration du cadre d'exercice des véhicules d'investissements avec Stéphane Puel.

Le Livre Blanc de l'ASPIM issu de ce travail intense présente une doctrine complète et prospective des principaux enjeux du secteur de l'investissement immobilier. C'est la synthèse d'une année de réflexion collective intense sur ces thématiques qui aboutit aux 11 propositions concrètes à destination des décideurs politiques nationaux et locaux ainsi que des médias.

Un Livre Blanc et 11 propositions concrètes pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

Proposition n°1

Favoriser la création de « Fonds Logement » ou de « Compartiments Logements » dans les grands fonds immobilier non cotés.

Proposition n°2

Porter au niveau européen une harmonisation des labels ISR, qui permettrait de définir un cœur de critères et d'objectifs communs.

Proposition n°3

Mettre en place un amortissement fiscal de 3/5 ans du coût des travaux d'économie d'énergie au bénéfice des épargnants investissant dans les fonds d'investissement immobiliers qui engagent des travaux de rénovation énergétique.

Proposition n°4

Faciliter le plus largement possible l'accès des produits d'épargne immobilière aux dispositifs d'Épargne Retraite ou Salariale.

Proposition n°5

Rendre éligibles sans limite à l'actif des fonds immobiliers, les mécanismes permettant de mobiliser l'épargne immobilière des seniors: Viager, Dette immobilière affectée à cette finalité, démembrement de propriété etc.

Proposition n°6

Encourager les systèmes mobilisateurs par une élimination du coût fiscal de la mise en place de ce type d'opération (Droits de mutation, Plus-values, Taxe de Publicité Foncière etc.).

Proposition n°7

Adapter la fiscalité du produit de cette mobilisation de l'épargne des seniors en fonction de son utilisation pour encourager sa mobilisation vers l'économie réelle ou le financement de la dépendance.

Proposition n°8

Faciliter la distribution des fonds immobiliers par la digitalisation des opérations notamment de souscription et de gestion.

Proposition n°9

Favoriser l'europanisation de la commercialisation auprès des particuliers notamment européens (passeport de commercialisation, condition d'attribution du label ELTIF).

Proposition n°10

Mettre en place une fiscalité française adaptée à cette distribution transfrontalière (éviter la double imposition des revenus immobiliers: pays d'investissement/France; pays de résidence du porteur et France).

Proposition n°11

Élaborer une « boîte à outils » européenne rassemblant les mécanismes de liquidité des fonds immobiliers non cotés permettant de favoriser leur reconnaissance mutuelle.

LE "FONDS LOGEMENT" : une solution d'avenir pour un logement accessible et durable



Le constat est sans appel : la France manque structurellement de logements

4 millions de mal-logés en France en 2020, un manque actuel d'au moins 1,8 million de logements, un nombre croissant de ménages (+ 2,1 millions entre 2020 et 2030 selon France Stratégie), un besoin de nouvelles résidences principales estimé 540 000 par an... Et en parallèle des chiffres de la construction très bas (375 000 logements mis en chantier en 2020). Dans le même temps, l'épargne des Français déjà abondante s'est renforcée durant le Covid (180 milliards d'euros fin 2021 soit 7 % du PIB) et le logement est identifié comme un outil incontournable dans la préparation de la retraite des Français.

Selon l'ASPIM, la France connaît surtout un déficit quantitatif et qualitatif d'offre locative abordable dans les zones tendues (métropoles, villes moyennes dynamiques et territoires touristiques) et ne peut répondre aux besoins croissants de la population dans un contexte de dynamique démographique, de décohabitation des ménages, de mobilité professionnelle et de maintien à domicile des personnes âgées.

Forts de ces constats les professionnels, regroupés au sein de l'ASPIM, ont travaillé au développement d'un véhicule dédié au résidentiel, porteur d'une offre abordable et de qualité.

Que propose l'ASPIM ?

Première des onze propositions de son Livre Blanc de l'ASPIM, la création d'un « Fonds logement », **une nouvelle solution de financement du logement locatif durable et abordable** par le biais de l'épargne des ménages collectée par tous les canaux de distribution, achetés et gérés par des acteurs professionnels. Ce véhicule aurait vocation à faire **construire des logements neufs et en acquérir d'anciens** avec un minimum significatif de travaux d'amélioration aux plans énergétique et « sociétal », conformément à une approche ESG du patrimoine.

La France ne compterait aujourd'hui que 140 000 logements à loyers abordables accessibles aux personnes considérées comme trop aisées pour prétendre au logement social mais pas assez riches pour accéder au marché libre. **L'objectif affiché du "Fonds Logement" est de 500 000 logements à loyers abordables à horizon 2040.**

Ce "Fonds Logement", avant tout destiné aux personnes physiques dans l'optique de la préparation de la retraite, représenterait **une forme d'« institutionnalisation » de l'épargne des ménages en direction du logement locatif.**

Les clés du succès du "Fonds logement" ?

- **L'intermédiation apporte une garantie de professionnalisme** dans la gestion de l'immeuble et du contrat de bail à l'avantage commun du locataire et de l'investisseur, ce dernier bénéficiant en outre des vertus liées à la gestion collective (régulation de l'épargne par l'AMF, délégation de la gestion immobilière, mutualisation des risques, calibrage de l'investissement et du désinvestissement).
- **Des logements de qualité**, exemplaires en matière de respect des normes environnementales et d'habitabilité.
- **Une performance raisonnable du fonds**, non conditionnée à des avantages ponctuels et limités dans le temps, assurera le succès du produit auprès des souscripteurs particuliers et l'animation de sa liquidité pour permettre une affectation de très long terme du patrimoine acquis au logement abordable.
- **Des mécanismes fiscaux éprouvés pour financer le Fonds logement**: tels que **la récupération de la TVA** grevant le prix d'acquisition. Corrélativement **la soumission des loyers à la TVA**, est une contrepartie que seule une gestion institutionnelle peut réaliser et qui ne provoquera **pas de pression à la hausse sur les loyers** puisqu'ils devront se situer 5 à 10 % en dessous des loyers de marché constatés.
- **Les sociétés de gestion renonceront à la faculté de donner congé** aux locataires notamment pour vendre.
- **Une démarche incitative éthiquement et fiscalement vers les particuliers**: avec des "fonds logement" abordables et ouverts au grand public qui permettraient aux Français de participer au grand défi du "logement pour tous", tout en constituant une épargne significative. Une rencontre efficace entre la quête de sens et la rentabilité.

Signature du protocole LLI

En 2021, l'ASPIM a signé le Protocole d'engagement en faveur du logement locatif intermédiaire avec Emmanuelle Wargon (Ministère de la Transition écologique).

Ainsi, les investisseurs s'engagent à :

- Participer au développement de l'offre de logement

intermédiaire dans les zones tendues

- Déployer la même qualité de service au sein des logements intermédiaires
- Proposer des logements résilients face aux enjeux du changement climatique



Les travaux de l'ASPIM

2

Une année intense pour les commissions de l'ASPIM

LA COMMISSION JURIDIQUE



**MARIE LAPOINTE
(LA FRANÇAISE REM)**
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Permanent de l'ASPIM

Durant l'année écoulée, la Commission juridique de l'ASPIM a mené des travaux de différentes natures, qui permettent de croire en de futures avancées dans notre monde de gestionnaire immobilier.

La commission juridique a eu l'occasion de mettre en avant des points d'évolution de la réglementation des véhicules immobiliers SCPI et OPCI, souhaités et identifiés par le Groupe de travail « **Modernisation des parts de SCPI** » et plus largement par la Commission juridique elle-même, en participant aux travaux du HCPJ (Haut Comité Juridique de la Place de Paris). Nous espérons que ces axes de modernisation qui tendent à faire coïncider le droit des sociétés d'investissement au droit des sociétés recevront un écho favorable et pourront être prochainement mis en œuvre.

Au nombre de ceux-ci, nous pouvons citer les propositions relatives au vote électronique et à la réduction du nombre

minimum de conseillers de surveillance dans les SCPI, à la formalisation du principe de réduction de capital dans les OPPCI... Ces propositions visent à apporter tantôt de la flexibilité opérationnelle nécessaire aux véhicules immobiliers, tantôt de la sécurité juridique sur des sujets non encore juridiquement encadrés aujourd'hui.

Sur un terrain plus spécifique aux SCPI, l'ASPIM a abordé avec l'AMF la question du **cumul des mandats des membres des conseils de surveillance des SCPI**, pour aboutir à la mise en œuvre de règles déontologiques entérinées par l'AMF dans le cadre d'une mise à jour de sa doctrine. Nous croyons que ces règles favorisant la transparence demandée par les porteurs de parts, concourent à établir une bonne gouvernance au sein des Conseils de surveillance de nos SCPI.

Dans le contexte que nous connaissons, la Commission juridique a eu à cœur de travailler

et d'échanger sur la nécessité d'obtenir la mise en place **d'outils de liquidité adaptés aux spécificités de nos véhicules immobiliers**.

Enfin, la Commission juridique s'est penchée sur la réglementation **ELTIF et AIFM, afin de rédiger des positions papers** défendant les intérêts de l'industrie française, en gardant à l'esprit un objectif de lisibilité, « d'opérationnalité » des règles édictées et d'applicabilité aux véhicules existants tout cela dans un environnement européen qui se veut concurrentiel.

En 2022, les travaux de la Commission juridique se poursuivront avec ces mêmes objectifs d'évolutions réglementaires adaptées aux pratiques et contraintes opérationnelles des véhicules immobiliers, afin que ces derniers consolident leur place dans le paysage français et européen des sociétés d'investissement.

Marie Lapointe

LA COMMISSION COMPTABILITÉ

L'ASPIM a participé au Groupe de Travail « GT B1 3 06 OPC1 » de l'ANC qui a permis la publication le 8 novembre dernier du Règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Il abroge les règlements n° 2014-06 et n° 2016-06 et s'appliquera à compter du 1^{er} octobre 2023. Ce GT de Place a permis d'aboutir rapidement

à un règlement qui n'a pas soulevé de questions majeures lors de la validation par le Collège de l'ANC.

Par ailleurs, toujours dans le cadre de ce GT, l'ASPIM s'était engagée à créer un Groupe de Travail « Fusion » pour proposer un schéma de comptabilisation des opérations de fusion absorption/TUP d'une filiale non SPICAV par une SPICAV. Ce groupe de

travail a réuni des Sociétés de gestion, des Commissaires aux comptes et des avocats. À l'issue des réflexions du GT, l'ASPIM a proposé à l'ANC un schéma de comptabilisation pour compléter le Règlement susvisé en vue d'une homologation.

Florence Le Roux



**FLORENCE LE ROUX
(PAREF GESTION)**
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Permanent de l'ASPIM

LA COMMISSION FISCALITÉ



**ROXANE HA-VIHN
(SLAM FR)**
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Permanent de l'ASPIM

La commission fiscalité représente, accompagne, informe les adhérents de l'ASPIM sur tous les aspects fiscaux liés à la gestion des fonds immobiliers non cotés et les sociétés de gestion qui les gèrent dans un environnement fiscal qui est très peu souvent pensé pour elle et adapté à ses spécificités. En 2021, la commission a continué ses travaux techniques dans un contexte toujours perturbé par la crise sanitaire.

Grâce à une collaboration étroite entre ses membres gestionnaires et avocats, elle a relevé le défi de maintenir des liens à distance et des échanges de qualité.

Au-delà de l'étude approfondie des mesures des lois de finances intéressant le secteur immobilier et la gestion d'actif, la commission a notamment et tout particulièrement :

- travaillé sur une documentation pratique relative au crédit d'impôt abandon de loyer, composée d'un Q&A et d'un modèle d'attestation à produire par le locataire, en collaboration avec les autres associations de Place de la gestion immobilière,
- obtenu de la direction de la DGFIP, à titre dérogatoire et exceptionnel, la possibilité de déposer au titre de l'année 2021 les déclarations relatives

à la taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles sous format papier (ainsi que la non-application des pénalités prévues dans une telle hypothèse) et fait des démarches auprès de Bercy pour régler les difficultés pratiques résultant de la première année de télédéclaration,

- accompagné les adhérents dans la réforme de l'option TVA sur les opérations bancaires et financières qui est passée d'une option globale à une option opération par opération.

Roxane Ha-Vinh

Les travaux de l'ASPIM



THIERRY LAQUITAINE (AEW)
Président de commission



Avec l'appui de
NICOLAS BRÉMENT (PWC)



VÉRONIQUE DONNADIEU
Permanent de l'ASPIM

LA COMMISSION ISR

Le nombre de projets et de membres participant à la Commission ISR de l'ASPIM s'est accru de manière significative durant l'année 2021. En effet, la densité et la technicité des réglementations européennes et françaises a conduit les sociétés de gestion à travailler sur les problématiques de finance durable de façon pérenne et à former leurs équipes. Par ailleurs, dans les faits, nous constatons que les pouvoirs publics connaissent peu l'immobilier et font des amalgames avec les valeurs mobilières; il est nécessaire d'expliquer et de rappeler les spécificités de notre secteur. Grâce aux interventions de l'ASPIM plusieurs réglementations ont été améliorées pour tenir compte de la réalité du marché de l'immobilier.

UNE DÉMARCHE PROACTIVE: la Commission ISR a répondu à la consultation du Trésor sur le projet de **réglementation européenne SFDR** et a présenté un projet de propositions dont les indicateurs des RTS pour l'immobilier qui ont été retenus en l'état par la Commission européenne. Concernant le **règlement Taxinomie**, la propo-

sition du top 15 et du top 30 % de l'objectif limitation faite par l'ASPIM en réponse à la consultation du Trésor a également été validée par la Commission européenne.

UNE NÉCESSAIRE PÉDAGOGIE: afin d'aider les adhérents dans la mise en œuvre complexe des textes réglementaires en matière de finance durable, l'ASPIM a produit **un guide sur le règlement SFDR** ainsi qu'un **panorama des différentes réglementations en matière de finance durable**, intégrant un calendrier des différentes échéances. La Commission ISR a également eu à cœur de fournir un travail d'explication des textes et des outils mis en place par les pouvoirs publics, en partenariat avec l'OID, concernant le décret tertiaire.

UN RÔLE D'INTERMÉDIAIRE: la commission a œuvré tout au long de l'année, de manière collaborative afin de définir des visions communes sur les projets de textes pour lesquels l'ASPIM a été consultée. Elle s'est efforcée de défendre les intérêts de la profession en faisant ressortir les particularités de l'immobilier. De manière générale l'ASPIM a joué un rôle d'intermédiaire entre

les membres et les autorités, nationales et européennes afin de clarifier certaines dispositions réglementaires et présenter des propositions de modifications.

UN INTERLOCUTEUR FIABLE ET CRÉDIBLE auprès des pouvoirs publics: en se développant, la commission ISR s'est affirmée non seulement comme un interlocuteur fiable pour les autorités - notamment l'AMF et le Trésor - mais aussi comme une force de proposition en matière d'ESG, notamment suite à la déclinaison immobilière du label ISR et à travers des contre-propositions pour différents projets de lois.

Ce rôle devrait s'accroître sur les années à venir en raison des travaux toujours plus nombreux en matière de réglementation européenne mais également grâce à des partenariats de qualité notamment avec l'OID et Novethic (« Observatoire des pratiques de labellisation ISR ») et des relations de travail constructives avec certains acteurs comme le Comité du Label ISR.

Thierry Laquittaine

4 PILIERS thématiques guident nos travaux

1. La finance durable

Avec le déploiement de sa stratégie Finance durable, la Commission européenne impose progressivement un cadre réglementaire dense et évolutif (SFDR / *Disclosure*, Taxinomie) visant à réorienter les flux financiers vers des investissements durables. L'ASPIM s'implique au quotidien pour garantir une bonne prise en compte des spécificités du secteur de l'investissement immobilier et la cohérence des cadres réglementaires français et européen impactant les activités de ses adhérents. L'ASPIM développe en parallèle des actions de valorisation du Label ISR, et s'engage dans de nombreuses instances et partenariats comme le Comité du Label ou l'Observatoire des pratiques de labellisation... La Finance durable est aujourd'hui un sujet transversal qui mobilise intensément l'ASPIM au niveau institutionnel, mais également au niveau opérationnel, pour défendre les spécificités du secteur et accompagner concrètement ses adhérents sur le plan juridique et pratique.

RÈGLEMENT SFDR / DISCLOSURE & TAXINOMIE

INDISPENSABLE PÉDAGOGIE : L'ASPIM PRODUIT DES OUTILS PRATIQUES ET ÉVOLUTIFS

Le règlement SFDR / *Disclosure* de mars 2021 crée de nouvelles obligations pour les sociétés de gestion en termes de transparence des facteurs de durabilité applicables aux produits financiers faisant la « promotion d'une caractéristique environnementale ou sociale », ou ayant un « objectif d'investissement durable ». Documents impactés, informations obligatoires, définition des facteurs de risques, calendrier des échéances... L'ASPIM, avec l'appui du cabinet

PwC a élaboré à l'attention de ses adhérents un guide pratique. Ce guide évolutif, mis à jour dès octobre 2021 suite à la publication de nouveaux RTS, est un outil de travail indispensable pour les professionnels. Dans la même logique, l'ASPIM a publié, pour ses adhérents, un **Panorama récapitulatif des différentes obligations et de leurs échéances** afin de faciliter la compréhension et la mise en œuvre des principales réglementations en matière de finance durable (SFDR / *Disclosure*, Taxinomie, Article 29 de la Loi Energie-Climat).

Les travaux de l'ASPIM

L'ASPIM développe également des **démarches collaboratives efficaces** : suite à différents échanges avec l'AMF, l'ASPIM et l'AFG ont ainsi collaboré afin d'élaborer ensemble des Templates de rédaction pour répondre aux obligations de *reporting* Taxinomie/*Disclosure* de la documentation précontractuelle et périodique.

CONSULTATIONS : L'ASPIM SUR TOUS LES FRONTS

● Normes techniques : l'ASPIM répond à la consultation des AES

L'ASPIM a exprimé des propositions précises dans le cadre de la consultation des autorités européennes de surveillance (AES) de mai 2021 sur les normes techniques du règlement SFDR / *Disclosure* et sur son articulation avec le règlement Taxinomie. L'ASPIM a souligné l'importance d'un Rapport unique centralisant toutes les lignes directrices du règlement SFDR / *Disclosure*, souhaité une méthode de calcul de l'indicateur de performance de la Part Verte plus détaillée, défendu l'idée d'une évaluation par un tiers laissée à la libre appréciation des sociétés de gestion, et validé la pertinence des templates proposés en matière de taxinomie.

● Objectifs de la Taxinomie verte : L'ASPIM contribue à la consultation de *Sustainable Finance Platform*

Protection de l'eau et des ressources marines, Transition vers une économie circulaire, Prévention de la pollution et de l'environnement et Protection de la biodiversité et des écosystèmes, sont les quatre derniers objectifs de la Taxinomie verte. Dans le cadre des travaux menés au niveau européen, l'ASPIM a répondu à la consultation lancée par la *Sustainable Finance Platform* et apporté son éclairage et ses propositions concernant les critères techniques applicables au secteur immobilier.

TAXINOMIE - PUBLICATION PAR LA COMMISSION EUROPÉENNE DE L'ACTE DÉLÉGUÉ : L'ASPIM RAPPELLE SA POSITION POUR LE SECTEUR DES FONDS NON COTÉS

La position de l'ASPIM sur le règlement Taxinomie été mise à jour suite à la publication de l'acte délégué de février 2021 portant sur l'adaptation et l'atténuation du changement climatique. La prise en compte du top 15 % des bâtiments les plus performants dans la définition

des actifs éligibles à la taxinomie, comme l'ASPIM l'avait expressément demandé, constitue un changement positif pour le secteur immobilier.

En parallèle, l'ASPIM a de nouveau insisté sur la nécessité de revoir la philosophie de la taxinomie, mal conçue pour le secteur des gestionnaires de portefeuilles immobiliers.

En effet, cette dernière ne cible que les investissements dans les actifs les plus performants au risque de détourner les investissements de l'amélioration du parc immobilier existant, qui est en réalité le principal enjeu pour le secteur immobilier pour atteindre l'objectif de neutralité climatique du Green Deal d'ici 2050.

C'est pourquoi l'ASPIM a soutenu fermement le fait que l'activité 7.7 « Acquisition » et « propriété de nouveaux bâtiments » puisse inclure un critère technique concernant l'amélioration des actifs existants. Des propositions seront de nouveau formalisées en ce sens dans le cadre d'une taxinomie intermédiaire.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les travaux de l'ASPIM

LE LABEL ISR

LE LABEL ISR: UN SUCCÈS CONFIRMÉ!

Lancée en juillet 2020 par les pouvoirs publics, la déclinaison immobilière du Label ISR permet aux investisseurs d'identifier les produits d'épargne et d'investissement immobilier qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en tenant compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion. Chaque année, la progression des encours ISR se confirme grâce à une demande croissante des investisseurs institutionnels mais également des investisseurs particuliers qui souhaitent donner du sens à leur épargne. En 2021 le nombre de fonds immobiliers labellisés a été multiplié par 5, ce qui confirme l'attractivité de ce dispositif ainsi que l'engagement des professionnels dans cette démarche; le Label ISR connaît un cycle de 3 ans et des audits de suivi ont lieu chaque année. Pour faciliter la compréhension des professionnels et leur accès à la

labellisation, un premier **fascicule du guide d'interprétation du référentiel du Label ISR a été publié par le Comité du Label en novembre 2021 et apporte un certain nombre de précisions sur les exigences du Label**. Enfin, le groupe de travail "Suivi du label ISR" de l'ASPIM est d'ores et déjà mobilisé afin de formuler des propositions dans la perspective de la révision du référentiel du label ISR en 2023.

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE POUR LE COMITÉ DU LABEL ISR

Le 11 octobre 2021, le Label ISR s'est doté d'une nouvelle gouvernance sous la présidence de Michèle Pappalardo. Composé de 13 membres, le nouveau comité du Label ISR est chargé d'émettre des avis en s'appuyant sur les travaux de 3 sous-comités : un sous-comité « maintenance du référentiel du Label ISR », un sous-comité « prospective », un sous-comité « promotion ». Cette nouvelle organisation vise à donner au

Label ISR les moyens de s'adapter aux nouvelles attentes des épargnants et des investisseurs, tout en restant un outil d'envergure pour orienter l'épargne vers le financement d'une économie durable. Le comité du Label ISR est constitué de représentants des différentes parties prenantes. Pour le secteur Immobilier, c'est Yves Dieulesaint, dont la candidature a été soutenue par l'ASPIM, qui a été nommé.

Le Label ISR EN CHIFFRES

Au 30 avril 2022

62
fonds
immobiliers

avaient obtenu le Label ISR
gérés par

32
sociétés
de gestion

Cela représente un actif net
global de

52
milliards €
soit plus de

30 %
du marché
global

des FIA immobiliers
au 31/12/21

“ Cette première année de labellisation ISR des fonds immobiliers se conclut par un bilan et des retours d'expérience très positifs. L'ASPIM se réjouit du nombre croissant de labellisations qui se traduit par une appropriation des enjeux E,S,G, à toutes les échelles des sociétés de gestion et fédère les équipes en interne autour de l'ISR. ”

Véronique Donnadiou,
Déléguée Générale de l'ASPIM

OBSERVATOIRE 2022 DES PRATIQUES DE LABELLISATION ISR DES FONDS IMMOBILIERS

LE PARTENARIAT ASPIM, OID, NOVETHIC RENOUVELÉ

L'ASPIM, l'OID et NOVETHIC poursuivent leur collaboration et ont publié en mars 2022 la deuxième édition de "l'Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers". Il permet d'analyser les pratiques, de sonder les tendances, de collecter les retours d'expériences et d'identifier les points forts et les zones de progrès après une année complète de labellisation.

Les impacts positifs constatés cette année sont les suivants: une plus forte cohésion des équipes, une gouvernance améliorée, la facilité de répliquabilité du process et un potentiel de communication élevé de la labellisation. Bien sûr des axes d'amélioration ont également été clairement identifiés: la difficile 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.

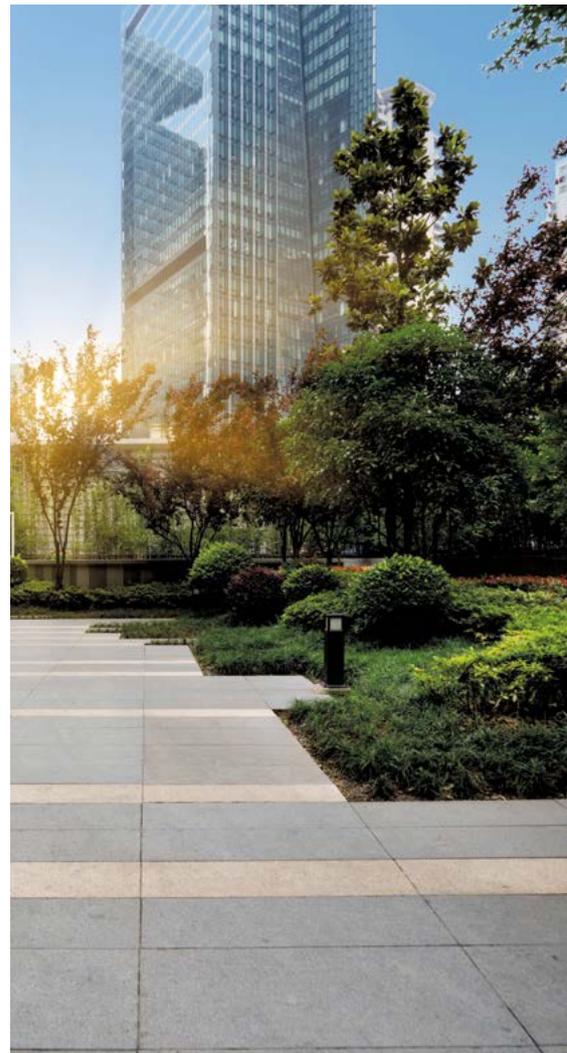
Au moment où de nouvelles réglementations et pratiques notamment européennes se développent, le succès du Label ISR et les résultats de l'Observatoire des pratiques 2022 pourraient servir de source d'inspiration pour un Label ISR européen.

FINANCE À IMPACT

DES TRAVAUX EN COURS AVEC FINANCE FOR TOMORROW

Finance For Tomorrow, réunit l'ensemble des acteurs privés, publics et institutionnels de la Place de Paris désireux de s'engager pour une finance qui mise sur un avenir durable et conjugue investissement de long terme et prise en compte

des défis environnementaux et sociaux. En mars 2021, Finance For Tomorrow a engagé, 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 plus précisément.



Ce premier travail est aujourd'hui complété par la mise en place de différents groupes de travail sur des enjeux importants notamment pour l'immobilier auxquels l'ASPIM participe activement. Ainsi, le groupe de travail sur les actifs réels est copiloté par l'ASPIM sous la houlette d'Anne-Claire Barberi (Perial).

La période actuelle est marquée 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 et les acteurs de la transition doivent utiliser tous les moyens à leur disposition et notamment la finance pour y parvenir.

Les véhicules d'investissement de long-terme que l'ASPIM représente 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, l'ASPIM est heureuse de contribuer activement aux 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.

“

Mission Perrier : l'ASPIM auditionnée. Créée à la demande de Bruno Lemaire, la mission Perrier visait à coordonner les acteurs de la Place de Paris (assureurs, banques et gérants de fonds) pour qu'ils définissent une trajectoire commune et des plans d'actions cohérents avec l'Accord de Paris. L'objectif étant de faire de Paris la capitale de la finance verte. C'est dans ce contexte que l'ASPIM a été auditionnée et a pu rappeler l'enjeu majeur de la rénovation du parc existant en matière immobilière, ainsi que le rôle central des gestionnaires de fonds immobiliers pour la décarbonation du secteur. Le rapport final a été rendu public le 9 mars 2022.

”

“

Finance à impact : 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.

Finance for Tomorrow, groupe de travail "Finance à impact"

”

2. Les travaux européens

CONSULTATIONS ELTIF ET AIFMD

STRATÉGIE RETAIL DE LA COMMISSION EUROPÉENNE : L'ASPIM RÉPOND À LA CONSULTATION DE PLACE

L'ASPIM a répondu à la consultation lancée par la Commission européenne en amont de la publication de sa nouvelle stratégie pour l'investissement de détail qui est très structurante pour l'industrie de la gestion d'actifs immobiliers car elle couvre un large éventail de thématiques.

La première concerne le règlement ELTIF qui se place dans une optique de « passeportage retail » des fonds immobiliers français au sein de l'Union Européenne. L'ASPIM milite pour que l'immobilier commercial puisse

être directement éligible à un ELTIF sans être l'accessoire d'un projet d'investissement à long terme. Cette réponse a permis de rédiger un *position paper*, présenté aux autorités de tutelles françaises et européennes, l'objectif étant de permettre aux fonds immobiliers français d'obtenir le label plus aisément.

La seconde concerne la directive AIFM. L'ASPIM, à l'instar de nombreuses autres associations de place, propose des ajustements et non une refonte en profondeur du cadre européen régissant les gestionnaires de FIA. En effet, 8 ans après le passage à AIFM considéré par les gérants de SCPI comme une vraie révolution à laquelle ils se

sont tous adaptés, changer les règles serait inopportun.

Dans sa réponse, l'ASPIM se penche sur les activités accessoires, en particulier les mandats "loi Hoguet", en raison de l'importance de cette problématique pour ses adhérents : il est primordial que ces activités puissent continuer à être exercées à périmètre constant et au sein d'une même structure. Un position paper présenté aux autorités de tutelles françaises et européennes, défend le business model français des activités autres que la gestion de fonds et de mandats financiers.



L'ASPIM MEMBRE DE PARIS EUROPLACE

L'ASPIM a notamment participé au groupe de travail « Attractivité » qui a établi un Livre blanc pour la campagne présidentielle. Ce Livre Blanc a pour objectif la poursuite et l'accélération d'une action énergique pour consolider l'attractivité de la Place financière de Paris. Pour ce faire, ont été définies 6 priorités d'actions à mettre en œuvre pour « Une Place financière au service de la finance durable ».

Concernant plus spécifiquement l'immobilier, des mesures ont été proposées pour : adoucir l'IFI, accélérer les engagements du secteur pour satisfaire les besoins d'investissement en matière de transition énergétique, au plan industriel comme en matière immobilière, développer une épargne plus abondante de long terme qui soit orientée vers les entreprises, notamment le financement des PME, mais aussi l'économie durable (dans le cadre du Green Deal de l'Union européenne) et les besoins importants en infrastructures et en immobilier, maintenir la Place de Paris en tant que leader de l'immobilier durable grâce au label ISR dédié aux fonds immobiliers non cotés, et favoriser l'investissement dans le résidentiel, notamment dans les produits d'épargne retraite.

3. La réglementation

L'ASPIM est très présente sur les sujets réglementaires auprès des autorités de tutelle afin de faire entendre bien en amont les spécificités du secteur de l'investissement immobilier et de défendre les intérêts de ses adhérents.

DILIGENCES LOCATAIRES - TRANSPOSITION DE LA 5^{ÈME} DIRECTIVE LCB-FT : L'AMF À L'ÉCOUTE DES PROPOSITIONS DE L'ASPIM.

Le régulateur a bien pris en compte les commentaires que l'ASPIM avait formulés en 2019 lors de la consultation initiale pour mettre à jour sa doctrine en ce qui concerne les diligences LCB-FT qui doivent porter sur les locataires (Position-recommandation DOC-2019-15).

Ainsi, l'AMF confirme en premier lieu qu'une société de gestion n'a pas à effectuer de diligences vis-à-vis des locataires déjà présents dans l'immeuble lors de son acquisition par la société de gestion pour le compte du fonds immobilier qu'elle gère.

En second lieu, si la SGP recourt à un tiers pour ladite activité, elle n'a pas de diligence à effectuer sur les locataires présents ou ultérieurs.

FONCTIONS DE CONTRÔLE : L'ASPIM RÉPOND À LA CONSULTATION DE L'AMF SUR LA MISE À JOUR DE SA DOCTRINE

L'ASPIM a été consultée sur le projet de modification de la doctrine AMF, ainsi que celle relative au dossier d'agrément des sociétés de gestion, suite au contrôle SPOT portant sur « l'externalisation du contrôle interne au sein des sociétés de gestion de portefeuille ».

Le montant des encours, critère initialement identifié par l'AMF risquant de renchérir le coût de la régulation au détriment des petites sociétés de gestion, l'ASPIM préconise de prendre en compte des éléments qualitatifs tels que la complexité des produits gérés, la catégorisation de la clientèle, l'existence de labellisation/certification, etc.

DÉPASSEMENTS DE RATIOS ET INDEMNISATIONS : RÉPONSE DE PLACE POUR UN REPORTING EFFICACE

Afin de renforcer son approche de supervision par les risques, l'AMF a décidé d'enrichir son dispositif de collecte d'information en imposant aux sociétés de gestion un nouveau compte-rendu trimestriel des non-respects des règles d'investissement et des indemnités pour les fonds d'investissement que ces dernières gèrent. Cette nouvelle réglementation a été présentée par le régulateur lors d'un webinar de place (ASPIM-AFG-France Invest) le 24 juin 2021.

Le 1^{er} reporting a été effectué le 31 octobre 2021, pour la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021. Pour aider leurs adhérents à compléter le fichier de reporting, l'ASPIM a établi avec l'AFG un fichier de nomenclature pour les ratios applicables aux fonds immobiliers (SCPI, OPCI grand public et OPCI professionnel).

INFORMATION ET CUMUL DES MANDATS - MISE À JOUR DE LA DOCTRINE AMF APPLICABLE AUX SCPI

En mars 2021, l'AMF a publié la mise à jour de sa doctrine applicable aux SCPI concernant les notes d'information ainsi que celle applicable aux règles d'information et cumul des mandats au sein des conseils de surveillance. La majorité des propositions défendues par l'ASPIM dans le cadre de la consultation de place ont été prises en compte par le Collège de l'AMF. Concernant le cumul des mandats, le Collège a confirmé que la documentation de convocation à l'assemblée générale (BALO et lettre) peut n'indiquer à l'associé convoqué que le nombre de mandats et non pas le détail (liste complète des mandats). En revanche, contrairement à la proposition de l'ASPIM, si la liste exhaustive n'est pas mentionnée dans la convocation, alors la société de gestion doit préciser que celle-ci est mise à disposition sur son site internet (et non pas comme proposé sur simple demande écrite auprès de la société de gestion) et que l'associé candidat transmet sous sa responsabilité la liste exhaustive de ses mandats. Par ailleurs, bien que cela ne figure pas dans sa doctrine, l'AMF a confirmé qu'elle valide le principe selon lequel la limitation du nombre de mandats relève de la liberté statutaire.

4. La fiscalité

L'ASPIM est fortement impliquée sur tous les aspects fiscaux liés à la gestion des fonds immobiliers non cotés et aux activités des sociétés de gestion qui les gèrent. La commission fiscalité de l'ASPIM coordonne l'ensemble des travaux en étroite collaboration avec ses membres gestionnaires et des avocats spécialisés.

CRÉDIT D'IMPÔT - ABANDONS DE LOYER : L'ASPIM OBTIENT DES PRÉCISIONS DE BERCY

L'administration fiscale a publié en février dernier sa doctrine relative au crédit d'impôt en faveur des bailleurs consentant des abandons de loyers à certaines entreprises locataires. Le BOFIP confirme la majorité des positions que la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) avait communiquées à l'ASPIM lors de la préparation de la mesure dans le cadre du projet de loi finances pour 2021, et qui avaient été communiquées aux adhérents via le « Q&A relatif au traitement fiscal et opérationnel des abandons de loyers ». Des éclaircissements sur les obligations déclaratives des associés de SCPI ont été obtenus suite à la demande de l'ASPIM.

TAXE DE 3 % : BERCY ACCORDE UN MORATOIRE POUR LA TÉLÉDÉCLARATION

Suite aux difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la télédéclaration de la taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France (« taxe de 3 % »), l'ASPIM, conjointement

avec l'AFG et la FSIF, a demandé à la DGFIP la possibilité de déposer les déclarations au format papier et sollicité la non-application de pénalités dans ce cas, pour la campagne 2021.

Bercy a entendu cette demande de place et tenu compte des circonstances particulières en autorisant exceptionnellement certaines entités (celles ayant engagé leur démarche d'immatriculation avant le 15 mai, celles ayant déjà procédé à un dépôt papier et celles détenant plus de 99 immeubles) à déposer leur déclaration au format papier, sans pénalités dans certains cas.

COMPÉTITIVITÉ DES FONDS IMMOBILIERS : L'ASPIM POUR- SUIT SES ÉCHANGES AVEC LA DLF (975)

Dans un contexte pré-électoral peu favorable à des prises de décisions politiques engageant le long terme, l'ASPIM a néanmoins relancé ses démarches auprès de la Direction de la Législation Fiscale dans le cadre de la préparation du projet de loi finances pour 2022. Lors du rendez-vous qui lui a

été accordé en septembre 2021, l'ASPIM a pu revenir sur les propositions de mesures de modernisation des OPCI / SCPI et la structuration internationale, directement issues des réflexions du Groupe de Travail commun ASPIM-AFG-FSIF de 2019 « Compétitivité fiscale internationale des fonds d'investissement ». Par ailleurs, l'ASPIM a présenté une proposition d'amortissement fiscal des dépenses liées aux travaux de rénovation énergétique des actifs détenus par les fonds immobiliers. Ce rendez-vous a également été l'occasion de demander l'intégration au BOFIP de décisions rendues par rescrit concernant les opérations de fusions de SPICAV, et la comparabilité des OPCI avec certains fonds d'investissement étrangers.

PLFR 2021 : PROROGATION DU DISPOSITIF DE DÉDUCTIBILITÉ FISCALE DES LOYERS ABANDONNÉS

L'amendement prévoyant la prorogation du dispositif de déductibilité des abandons de loyers jusqu'au 31 décembre 2021 était incomplet et n'incluait pas les revenus fonciers, ce qui excluait de fait les SCPI du dispositif. Suite à une proposition de l'ASPIM, l'article 8 du projet de loi de finances rectificative pour 2021, voté par le Sénat le 12 juillet a étendu la prorogation du dispositif aux revenus fonciers.



Une amélioration de l'information sur les produits

Afin de mieux rendre compte de l'évolution du secteur des fonds d'investissement non cotés et d'apporter plus de transparence et une meilleure compréhension des typologies de produits aux investisseurs, l'ASPIM a engagé un travail de modernisation pour l'affichage et la communication des produits financiers.

SCPI ET OPCI GRAND PUBLIC : UNE NOUVELLE CLASSIFICATION ÉCONOMIQUE POUR PLUS DE CLARTÉ ET DE COMPARABILITÉ

Le secteur des fonds d'investissement non cotés, historiquement très exposé au marché des bureaux, connaît une diversification croissante vers de nouvelles typologies d'actifs : l'hôtellerie, la santé, l'éducation, la logistique et le résidentiel géré ont pris une part croissante dans l'univers d'investissement des fonds. Les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM, ont souhaité mieux rendre compte de cette tendance structurante en définissant une segmentation économique des SCPI et OPCI grand public plus explicite ; celle-ci permet également une meilleure comparabilité entre les véhicules.

7 typologies et de nouveaux seuils : L'ASPIM a défini une segmentation du marché selon sept typologies prépondérantes d'investissement, auxquels s'ajoutent de nouveaux seuils définissant les stratégies diver-

sifiées. Une stratégie immobilière d'un fonds d'investissement pourra être qualifiée de "diversifiée" seulement si le fonds cible au moins trois typologies d'actifs différentes, sans qu'aucune ne dépasse 50 % de l'allocation totale en valeur. Pour les stratégies immobilières non diversifiées, les typologies prépondérantes identifiées par l'ASPIM sont les suivantes :

- Stratégie à prépondérance Bureaux
- Stratégie à prépondérance Commerces
- Stratégie à prépondérance Résidentiel (dont géré)
- Stratégie à prépondérance Logistique et locaux d'activités (dont locaux industriel)
- Stratégie à prépondérance Hôtels, tourisme et loisirs (dont hôtellerie de plein-air)
- Stratégie à prépondérance Santé et éducation (dont Ehpad, centres de santé, écoles, crèches)
- Stratégie à prépondérance alternatifs : toute autre typologie n'entrant dans aucune des

propositions précédentes (exemple : infrastructure)

La classification est définie par la société de gestion elle-même sur la base de la composition effective du patrimoine du fonds ou sur la base de la politique d'investissement décrite dans la documentation commerciale pour les fonds en phase de création.

NOUVEAUX INDICATEURS DE PERFORMANCE ET MÉTHODES DE CALCUL : PLUS DE TRANSPARENCE POUR LES INVESTISSEURS

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont constitué un groupe de travail afin de faire progresser certaines définitions et d'en proposer de nouvelles. L'objectif est d'améliorer de la transparence et la qualité de l'information fournie aux investisseurs.

Les travaux de l'ASPIM ont ainsi abouti à une mise à jour de la



note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dont les nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2022. Les notions de taux d'occupation financier (TOF) et de taux de distribution et de performance globale y ont été révisées afin de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers.

Les gestionnaires de SCPI ont également souhaité faire évoluer les règles de calcul du Taux d'occupation financier (TOF) pour que celui-ci reflète l'occupation des locaux réellement disponibles à la location conformément aux standards internationaux utilisés dans l'immobilier de gestion.

Le traditionnel Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) est remplacé par le Taux de distribution calculé sur la base du prix de référence au 1^{er} janvier et du dividende brut annuel avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds

en amont de la distribution. Etant donné que le Taux de distribution reflète la performance de l'année écoulée, celui-ci ne pourra pas être calculé pour les SCPI ayant moins d'une année civile d'existence.

Enfin, conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit des recommandations sur la présentation du niveau d'endettement (et d'engagements) et des frais supportés par les associés au profit de la société de gestion.



Les études de l'ASPIM en 2021

Étude : les sociétés civiles distribuées en unités de compte à fin 2020

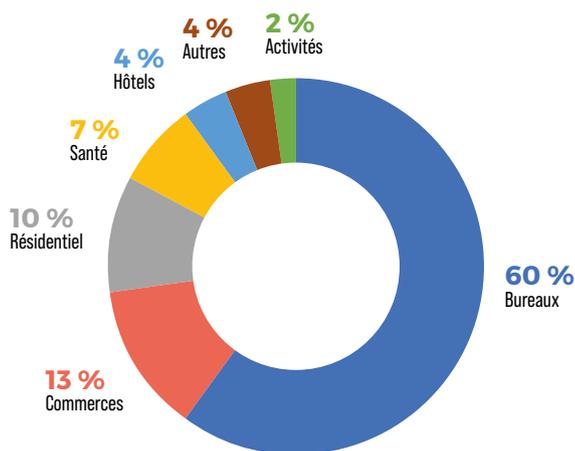
Ces cinq dernières années, les gestionnaires français de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier ont connu une des plus fortes croissances parmi les différents marchés européens. Avec près de 250 milliards € d'actif brut gérés fin 2020 (190 milliards € d'actif net), les sociétés de gestion françaises occupent la deuxième position en Europe, juste derrière l'Allemagne. Une partie de cette

croissance est associée au développement de produits à destination de l'assurance-vie. Moins connues que les OPCI grand public, les sociétés civiles ont pris une part grandissante dans les unités de compte proposées en assurance-vie. Ainsi à fin 2020, l'ASPIM recense 31 sociétés civiles distribuées en unités de compte pour un actif net d'un peu plus de 17 milliards €. Un chiffre qui est sensiblement

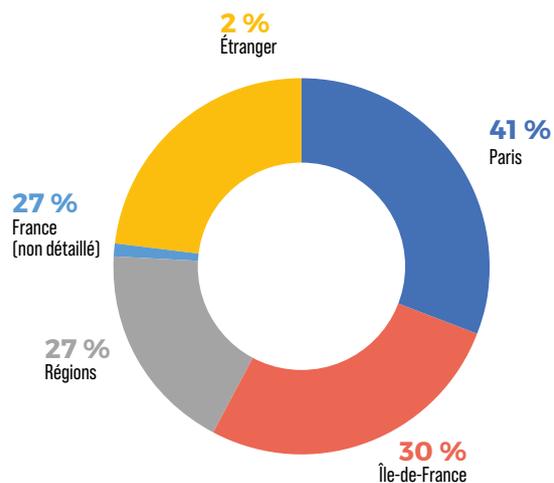
proche des 20 milliards d'actifs nets détenus par les OPCI grand public.

Selon les données collectées par l'ASPIM, l'actif net des sociétés civiles est constitué à 91 % d'actifs immobiliers. Ce patrimoine est positionné à 60 % sur les actifs de bureaux et localisé à 58 % en Îles France (dont 31 % à Paris).

Le patrimoine immobilier est positionné à 60 % sur les bureaux



Le patrimoine immobilier se trouve à 58 % en Île-de-France, dont 31 % à Paris



Étude : Origine de la distribution des SCPI en 2020

En 2020, la distribution des SCPI de rendement était égale à 106 % de la valeur de leur résultat net. Les distributions exceptionnelles (RAN et PVI) ont représenté 9,5 % de la distribution totale en 2020, soit une augmentation de près de 3 points sur un an (6,6 % en

2019). Ces données confirment que de nombreux gérants ont utilisé le report à nouveau (fraction des bénéfices des années antérieures non distribuée) pour atténuer l'impact de la crise sanitaire sur le montant des dividendes versés aux associés.

Année	Répartition de la distribution			Distribution totale sur résultat
	% Distribution sur résultat	% Report à nouveau	% Plus-value immobilière	
2020	90,5 %	4,3 %	5,2 %	106 %
2019	93,4 %	2,3 %	4,3 %	104 %
2018	92,1 %	2,2 %	5,7 %	103 %
2017	94,5 %	1,7 %	3,8 %	102 %

Source en 2017 et 2018 : Mazars

Mise à jour de l'étude : Liquidité des fonds immobiliers ouverts au public en France

En 2020, l'ASPIM a mandaté Pierre Schoeffler afin de réaliser une étude indépendante sur la liquidité des fonds immobiliers ouverts au public en France. Compte tenu du recul historique existant, l'attention portait alors en particulier sur les SCPI, mais un bilan à date était également dressé s'agissant des OPCI.

En 2021, une nouvelle version de l'étude a été publiée afin de prolonger l'observation dans un environnement de crise sanitaire et formuler par ailleurs des propositions d'adaptation d'outils de gestion du risque de liquidité pour les SCPI.

Les publications de l'ASPIM

L'ASPIM œuvre au quotidien pour proposer à ses adhérents des contenus de qualité sous une forme moderne et dynamique. Dans cette optique, plusieurs formats ont été optimisés pour apporter une information claire à travers des canaux adaptés.

- **ASPIM Infos : la lettre d'information des fonds immobiliers non cotés** est diffusée largement chaque trimestre aux adhérents et l'écosystème comme aux autorités du secteur.
- **La newsletter hebdomadaire** : elle informe chaque semaine les adhérents de l'ASPIM des actualités de l'association, du secteur et des travaux en cours. Elle comporte également une rubrique agenda et une rubrique revue de presse.

Enfin, 3 cabinets d'experts correspondants rédigent régulièrement des newsletters techniques réservées aux adhérents de l'ASPIM :

- **La lettre réglementaire par le cabinet RACINE**
- **La lettre juridique par le cabinet LPA-CGR**
- **L'actualité de la fiscalité immobilière par le cabinet PwC**

LE COLLOQUE ANNUEL DE L'ASPIM

Le 14 septembre 2021 s'est tenu le colloque annuel de l'ASPIM à la Maison de l'Amérique Latine sur le thème : « Présidentielle 2022 : les grands enjeux des fonds immobiliers ».

Pour faire écho au travail engagé par l'ASPIM dans le cadre des élections présidentielles de 2022, Jérôme Fourquet, directeur du département « opinion et stratégie d'entreprise » à l'IFOP a introduit ce colloque en rappelant les différents enseignements tirés du sondage réalisé en mai 2021 sur le rapport des Français à l'investissement immobilier.

Par la suite, Eric Pichet, Directeur du Mastère Spécialisé Patrimoine et Immobilier à Kedge BS a abordé le thème de l'immobilier au service de l'épargne et de la retraite des Français en soulignant les possibilités d'accompagnement du secteur immobilier.

Puis, Stéphane Puel, avocat associé du cabinet Gide est intervenu pour évoquer le besoin croissant d'adaptation de la réglementation pour développer l'efficacité des produits tant en termes de liquidité qu'au niveau d'une possible internationalisation de la distribution.

Enfin, Vincent Pavanello, essayiste et Pierre Sabatier, économiste se sont attachés à expliquer en quoi les fonds immobiliers représentent aujourd'hui un nouveau levier



de financement du logement en France dans le but de réintroduire des acteurs institutionnels dans ce secteur.

AUTRES ÉVÉNEMENTS

En 2021 l'ASPIM a également participé à plusieurs conférences et événements du secteur immobilier en compagnie d'autres professionnels de la gestion d'actifs tels que Patrimonia. « Les défis des actifs réels et privés » par Option Finance ou encore les petits-déjeuners de l'AFREXIM.

L'ASPIM DANS LA PRESSE

L'année 2021 aura également été marquée par une montée en puissance de l'ASPIM dans les médias. En effet, les travaux commencés avec l'IFOP et les différents experts pour élaborer les 11 propositions pour le secteur des fonds immobiliers non cotés dans le cadre des élections présidentielles de 2022 ont été très valorisés et suscitent encore aujourd'hui beaucoup d'intérêt de la part de la presse.



Vincent Pavanello, Stéphane Puel,
Jean-Marc Coly, Eric Pichet, Pierre Sabatier

Les demandes sont également nombreuses sur le thème de la finance durable et en particulier dans le domaine de l'ISR. Enfin, la publication des nouveaux indicateurs de performance des SCPI, effectifs au 1^{er} janvier 2022, a impliqué un travail de pédagogie auprès des différents professionnels concernés et de la presse et a ainsi augmenté la visibilité de l'association.

RÉSEAUX SOCIAUX

L'ASPIM est présente sur LinkedIn et Twitter afin de maintenir un lien direct avec les multiples parties prenantes. Un condensé des publications, interviews majeures et actualités y sont regroupés afin de mettre en lumière les actions de l'ASPIM à l'externe comme à destination de ses membres.

Pour ne manquer aucune info abonnez-vous !



Les webinars de l'ASPIM en 2021

28 JANVIER

Présentation du MSCI Real Estate Climate Value at Risk" - avec MSCI

2 MARS

Présentation du guide ASPIM de mise en œuvre du règlement Disclosure

29 MARS

Présidentielle 2022 : Propositions de l'ASPIM pour l'immobilier non coté

13 AVRIL

Contrôles et sanctions AMF 2020 - avec Racine

30 AVRIL

Sélection et allocations pour les fonds immobiliers non cotés - avec Swiss Life Asset Managers

4 MAI

Présentation d'un outil de création de registres dématérialisés - avec la Papeterie financière

19 MAI

Actualités 2021 des fonds immobiliers et des investissements à l'étranger - avec Jeantet

24 JUIN

Dépassement de ratios et indemnisation : nouvelles obligations de reporting - avec l'AMF

29 JUIN

Synthèse des jurisprudences européennes sur les contentieux locatifs liés au covid - avec BCLP

19 JUILLET

Comment l'assurance peut-elle faciliter vos opérations immobilières ? - avec AON

29 SEPTEMBRE

"Le bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ?" - avec la Fondation Jean Jaurès

2 DÉCEMBRE

Étude des pratiques ESG des sociétés de gestion de portefeuille en immobilier - avec Ethifinance

10 DÉCEMBRE

Présentation des indicateurs de performance applicables au 1^{er} janvier 2022

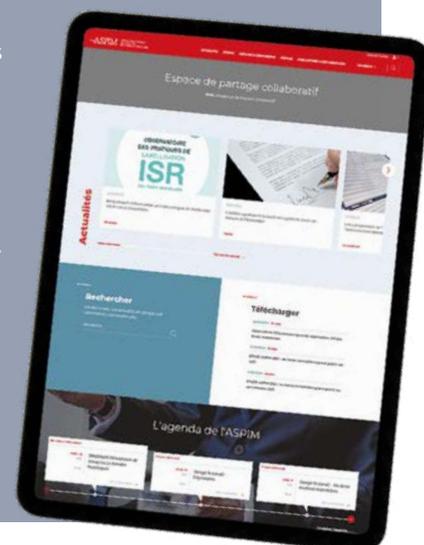
14 DÉCEMBRE

Réforme du droit des sûretés - avec LPA-CGR

L'ESPACE EXTRANET : TOUTES LES INFOS CLÉS EN QUELQUES CLICS

Tous les adhérents de l'ASPIM ont accès à un espace extranet dans lequel ils peuvent retrouver des contenus qui leur sont exclusivement dédiés :

- L'agenda
- Les commissions et groupes de travail : ordres du jour, compte-rendus.
- Les actualités du secteur
- L'accès à la plateforme Immodata
- Le centre de documentation : notes méthodologiques, guides, études ASPIM, supports de présentation des webinars, réponses aux consultations...



Les adhérents sociétés de gestion

- ▶ 123 INVESTMENT MANAGERS
- ▶ AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ A PLUS FINANCE
- ▶ ADVENIS REIM
- ▶ AESTIAM
- ▶ AEW
- ▶ ALDERAN
- ▶ ALTIXIA
- ▶ AMUNDI IMMOBILIER
- ▶ AMDG
- ▶ AMPERE GESTION
- ▶ ANOZYS REIM
- ▶ ARKEA REIM
- ▶ ATLAND VOISIN
- ▶ ATREAM
- ▶ AVIVA INVESTORS
- ▶ AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS
- ▶ BAGAN ASSET MANAGEMENT
- ▶ BALZAC REIM
- ▶ BEAUVAU CAPITAL
- ▶ BLUEIMVEST
- ▶ BNP PARIBAS REIM
- ▶ CARYATID SGP
- ▶ CM-CIC SCPI GESTION
- ▶ COLLIER'S International IAM
- ▶ CONSULTIM AM
- ▶ DELTAGER
- ▶ DTZ Investors REIM
- ▶ ELEUSIS CAPITAL
- ▶ ENSOF CAPITAL
- ▶ EPOPEE GESTION
- ▶ EPSILON CAPITAL
- ▶ ETERNAM
- ▶ EURASIA ASSET MANAGEMENT
- ▶ EURYALE ASSET MANAGEMENT
- ▶ FIDUCIAL GÉRANCE
- ▶ FIMINCO REIM
- ▶ FONCIERES & TERRITOIRES
- ▶ FONCIÈRE MAGELLAN
- ▶ FOREST INVEST
- ▶ FREQ GROUP
- ▶ GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS
- ▶ GREENMAN ARTH
- ▶ GROUPAMA GAN REIM
- ▶ HALIEUTIS PARTNERS
- ▶ HARVESTATE
- ▶ HINES SGP
- ▶ HORIZON ASSET MANAGEMENT
- ▶ HSBC REIM FRANCE
- ▶ IMMOVALOR GESTION
- ▶ INOVALIS
- ▶ INTERGESTION
- ▶ IROKO
- ▶ JP MORGAN
- ▶ KYANEOS AM
- ▶ KEYS REIM
- ▶ LAFAYETTE GESTION
- ▶ LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS
- ▶ LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT SAS
- ▶ LIBERTY REAL ESTATE
- ▶ LB-P ASSET MANAGEMENT
- ▶ LIFENTO
- ▶ MATA CAPITAL
- ▶ MIDI2i
- ▶ MIMCO ASSET MANAGEMENT
- ▶ MINDSTON
- ▶ MNK PARTNERS
- ▶ MY SHARE COMPANY
- ▶ NOE REIM
- ▶ NORMA CAPITAL
- ▶ NORMANDIE REIM
- ▶ NOVAXIA INVESTISSEMENT
- ▶ OFI PIERRE
- ▶ OREIMA
- ▶ OSAE PARTNERS
- ▶ OTHRYS
- ▶ GROUPE PANHARD
- ▶ PAREF GESTION
- ▶ PATRIMONIA CAPITAL
- ▶ PATRIZIA PIM FRANCE SAS
- ▶ PERIAL ASSET MANAGEMENT
- ▶ PRIMONIAL REIM
- ▶ RAISE REIM
- ▶ REDTREE CAPITAL
- ▶ REMAKE ASSET MANAGEMENT
- ▶ ROCHE DUBAR & ASSOCIES
- ▶ ROHAN INVESTISSEMENT
- ▶ SCAPRIM REIM
- ▶ SIGHT CAPITAL
- ▶ SOCIÉTÉ FORESTIÈRE
- ▶ SOFIDY
- ▶ SOGENIAL
- ▶ SPIRIT REIM
- ▶ STAM FRANCE INVESTMENT MANAGERS SAS
- ▶ SWISS LIFE AM France
- ▶ THEOREIM
- ▶ TISHMAN SPEYER MANAGEMENT OPCIS SAS
- ▶ TWENTY FIRST CAPITAL
- ▶ UNOFI
- ▶ URBAN PREMIUM
- ▶ VAUBAN AM
- ▶ VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- ▶ V PATRIMOINE

Les adhérents experts correspondants

- ▶ Agama Conseil
- ▶ Allen & Overy
- ▶ Alter Domus
- ▶ BNP PARIBAS Securities services
- ▶ Bryan Cave Leighton Paisner
- ▶ Denjean & Associés
- ▶ Duhamel
- ▶ Ernst & Young Advisory (EY)
- ▶ EthiFinance
- ▶ Ethiket
- ▶ Exponens
- ▶ Forstone
- ▶ GALM Avocats
- ▶ Gide Loyrette Nouel AARPI
- ▶ GOODWIN
- ▶ H3P Real Asset
- ▶ Jeantet
- ▶ KPMG
- ▶ LPA-CGR
- ▶ Mazars
- ▶ Pricewaterhouse Coopers
- ▶ Regulation Partners
- ▶ Racine
- ▶ Tereva Conseil

Les groupes de travail de l'ASPIM actifs en 2021/2022

- ▶ Abandons de loyers et crédits d'impôts
- ▶ Assureurs / ASPIM
- ▶ Classification économique des SCPI et OPCI grand public
- ▶ Club des utilisateurs Unicia
- ▶ Collecte des dépassements de ratios et des indemnisations
- ▶ Cumul des mandats dans les conseils de surveillance de SCPI
- ▶ Effet de levier
- ▶ ELTIF
- ▶ Fonctions de contrôle
- ▶ Fusion OPCI
- ▶ Fraudes - Lutte contre les arnaques financières et les usurpations
- ▶ LCB-FT
- ▶ Logement
- ▶ Méthode de calcul et présentation des données de performance des SCPI
- ▶ MIF2
- ▶ Modernisation des parts de SCPI
- ▶ PRIIPs
- ▶ Ratios d'endettement et levier AIFM des OPCI
- ▶ SFDR / *Disclosure*
- ▶ SMN : marché secondaire des FIA immobiliers
- ▶ Stratégie retail de la Commission européenne
- ▶ Stress Tests
- ▶ Modernisation des parts de SCPI
- ▶ Suivi du label ISR
- ▶ Traitement fiscal des investissements liés à la rénovation énergétiques des bâtiments dans les SCPI
- ▶ TVA

L'ASPIM est membre de





—**ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

10 rue La Boétie 75008 Paris
Téléphone: +33 (0)1 44 90 60 00
Adresse mail: contact@ASPIM.fr
ASPIM.fr