

ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS
NON COTÉS

Infos

n°15

OCTOBRE 2022

ÉDITO



VÉRONIQUE DONNADIEU
Déléguée générale

Cette rentrée est marquée par l'aboutissement de nombreux projets portés par l'ASPIM depuis plusieurs mois.

Les adhérents de l'association, de par leur activité, sont au cœur de sujets d'actualité liés notamment à la question de la sobriété énergétique. Conscients des enjeux actuels et à venir, ils se sont impliqués dans l'élaboration d'une position sur le projet de loi Accélération des énergies renouvelables ainsi qu'une série de propositions pour l'évolution du label ISR. Ces travaux sont d'une importance capitale au regard des enjeux de transition durable et l'ASPIM a la chance de pouvoir compter sur la mobilisation de ses adhérents.

Parmi les chantiers récemment aboutis, nous sommes également fiers de la publication de notre livre blanc sur la modernisation des fonds immobiliers. Ce travail vise à améliorer le cadre juridique, fiscal et comptable des véhicules afin de leur permettre de toujours mieux répondre aux attentes et besoins de leurs 4 millions de porteurs, de leurs locataires et de la société. En somme, une rentrée riche, qui nous voit toujours mobilisés en faveur d'un secteur dont le rôle économique et sociétal, s'il est indéniable, doit encore être expliqué. La publication prochaine de notre nouvelle étude, en partenariat avec EY, sur la contribution socio-économique des fonds immobiliers, en dressera de nouveau le constat. À très vite !

Sommaire

Actualités **p.2**

Réglementation **p.4**

Chiffres du secteur et études **p.6**

NOUVEAUX ADHÉRENTS



Modernisation des fonds immobiliers

L'ASPIM publie un livre blanc

Dans le cadre du nouveau quinquennat, l'ASPIM a souhaité initier une série de propositions à porter auprès des pouvoirs publics et des élus afin de **soutenir le développement du marché des fonds d'investissement immobilier**, secteur qui a démontré sa contribution à la création de richesse, à l'emploi et aux territoires. Ces **mesures concrètes et techniques visent à moderniser et améliorer le fonctionnement, la distribution et la compétitivité des véhicules, mais aussi à stabiliser le statut de leurs gestionnaires au niveau européen** afin qu'ils puissent notamment :

- Accompagner les évolutions sociétales
- Faire face aux enjeux environnementaux
- Apporter des solutions concrètes d'épargne pour faire face aux problématiques de retraite, de dépendance et de liens intergénérationnels
- Assurer en parallèle aux investisseurs une protection optimisée en renforçant la résilience de la pierre-papier face aux crises à venir

Une initiative soutenue par l'AFG.

➔ Retrouvez le livre blanc sur le site de l'ASPIM



Le point de vue de Marie Lapointe, présidente de la commission juridique de l'ASPIM



Les membres de la commission juridique de l'ASPIM ont travaillé aux propositions de ce livre blanc dans le cadre d'un groupe de travail dédié. Quelles étaient leurs attentes ?

Les adhérents comme les clients sont en demande d'un accompagnement réglementaire et juridique des pratiques observées sur le marché et de mesures qui pourraient permettre de fluidifier

et d'accélérer l'accès aux produits immobiliers. Ces derniers attendent que la réglementation puisse permettre de faire perdurer l'activité et fasse preuve de bon sens en s'adaptant aux évolutions de notre environnement. A titre d'exemples, nous pouvons dire que le confinement a mis un coup d'accélérateur sur la nécessité de développer des moyens de communication digitaux autour des produits immobiliers (digitalisation de la pierre papier, vote électronique...), que le transfert des fonds propres de l'assurance-vie a rendu cette classe d'actifs plus attractive et a ainsi fait ressortir le besoin d'adaptation de la réglementation face à la multiplication de ce type de support. Le marché attend par ailleurs un alignement d'intérêts et de pratiques au niveau

international, afin de conserver la compétitivité des fonds immobiliers français (règlement ELTIF, évolution de l'objet social des SCPI...).

Quelles ont été les difficultés rencontrées ?

Les principales difficultés rencontrées sont le nombre de pratiques observées sur le marché, faute de réglementation dans certains cas avec un nécessaire travail de synthèse, de comparaison et de tri. De même l'évolution rapide et l'appétence grandissante pour les fonds immobiliers ces dernières années demandent de réagir vite mais de façon complète. Nous n'aurons pas l'occasion chaque année de réaliser ce travail d'analyse en profondeur pour aboutir à de nouvelles propositions.

Focus

Étude ASPIM/OID – Les pratiques ESG des fonds immobiliers face aux évolutions réglementaires

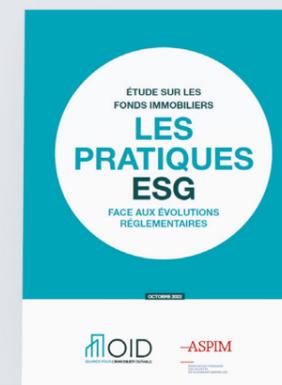
L'ASPIM et l'OID ont souhaité s'associer afin de croiser leurs expertises pour observer les pratiques ESG des sociétés de gestion de fonds immobiliers face aux évolutions réglementaires. Pour réaliser cette étude, plusieurs acteurs du secteur ont été interrogés et ont fait part de leurs démarches et obligations en matière de finance durable. Pour cette édition, 121 fonds représentant 87 % du marché en encours ont été analysés en sus des entretiens réalisés.

Les retours d'expérience montrent que l'appropriation de ces évolutions réglementaires par les acteurs financiers est complexe notamment en raison de la **multiplication des reportings à opérer et pose un certain nombre de défis comme la collecte des données.**

Si les sociétés de gestion s'engagent bien volontiers dans la mise en place de

démarches ESG (**81 % du marché en valeur ont une stratégie ESG et 68 % mentionnent des objectifs ESG**), ce cadre réglementaire doit encore évoluer afin d'être mieux adapté aux réalités des actifs immobiliers.

L'étude révèle en particulier un bon niveau d'appropriation du règlement SFDR puisque 91 % des fonds en valeur ont été classés et 67 % en valeur déclarent des caractéristiques environnementales et/ou sociétales (article 8 ou 9). De même, parmi les fonds concernés par loi Energie-Climat, 67 % en valeur présentent une trajectoire chiffrée de réduction des gaz à effet de serre. Enfin, l'étude constate qu'encore peu d'acteurs ont été en mesure de publier en 2022 des indicateurs d'éligibilité ou d'alignement à la Taxinomie européenne.



➔ Cette étude a été présentée lors d'un événement commun le 6 octobre dernier. Elle est par ailleurs disponible sur le site de l'ASPIM.

LABEL ISR L'ASPIM FORMULE DES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU RÉFÉRENTIEL IMMOBILIER

L'ASPIM, qui est à l'origine de la déclinaison immobilière du label ISR, a formulé des observations et propositions, dans le cadre de la consultation sur les grandes orientations sur les évolutions du label ISR présentées par le Comité du label ISR au cours de l'été 2022. L'ASPIM a notamment relevé que :

- Les orientations proposées étaient conçues pour les valeurs mobilières et ne tenaient pas compte des spécificités de l'immobilier.
- En effet, si les gestionnaires de fonds immobiliers peuvent adopter une approche best in class ou best in progress, cette dernière est quasiment systématiquement retenue par les gestionnaires de fonds immobiliers, ce qui s'explique par la priorité à donner à la rénovation du parc existant. Par ailleurs, en immobilier, **le principe de double matérialité est déjà pris en compte et la mesure d'impact est un élément clé de la déclinaison immobilière du label.**

La démarche ESG est déjà équilibrée pour les actifs immobiliers puisque des **poids minimum et maximum doivent être respectés pour chaque pilier (E, S et G)** et le secteur a su s'approprier des thématiques telles que la biodiversité et la gestion des ressources.

Au-delà, l'ASPIM a constaté que des ajustements devaient être apportés à certaines problématiques inhérentes à la gestion d'actifs réels et a formulé des propositions sur plusieurs thématiques et en particulier, concernant les indicateurs de reporting. Outre de compléter les exigences communes, **l'ASPIM a proposé une harmonisation des deux indicateurs obligatoires : énergie et émissions de GES** avec un objectif affiché d'inciter les sociétés de gestion à communiquer sur des consommations réelles plutôt que sur des données estimées, et sur un ratio de performance plutôt que sur une consommation d'énergie en valeur absolue. Par souci de transparence, l'ASPIM a également proposé que la prise en compte des fluides frigorigènes soit clairement précisée le cas échéant

Loi pouvoir d'achat

Mesures de plafonnement des loyers

La loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a prévu deux mesures d'encadrement des loyers. La première concerne **l'IRL avec la mise en place d'un plafonnement des loyers de 3,5 %** (sauf pour l'outre-mer et la Corse), **pour une durée d'1 an** (3^{ème} trimestre 2022-2^{ème} trimestre 2023). La seconde concerne **l'ILC avec un taux de plafonnement de 3,5 %, pour une durée d'1 an** (2^{ème} trimestre 2022-1^{er} trimestre 2023), avec **une interdiction de « rattrapage » et un champ d'application restreint aux PME** au sens européen du terme.

Ces mesures font suite aux négociations entre les fédérations professionnelles représentant les bailleurs, dont l'ASPIM, celles représentant les commerçants, le cabinet de la ministre Olivia Grégoire, l'INSEE et des parlementaires.

Accélération des énergies renouvelables

L'ASPIM formule ses observations

Le projet de loi impose notamment dans son article 12 l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement existants de plus de 2 500 m². **Si l'ASPIM soutient la dynamique dans laquelle s'inscrit cette mesure, elle a néanmoins souhaité formuler un certain nombre de propositions** afin que les fonds d'investissement immobiliers puissent être pleinement en mesure de mettre en œuvre cette nouvelle disposition :

- **Allonger les délais, de 3 ans à 7 ans** par exemple, afin de réaliser l'intégralité des démarches administratives.
- Mettre en place des **mesures d'accompagnement financières** (amortissement notionnel notamment) afin de couvrir partiellement les coûts importants d'installation.
- Pour s'assurer de la rentabilité économique de ces projets, intégrer la question de **l'autoconsommation**, la prise en compte des **zones géographiques et la stabilité des prix de rachat de l'électricité**.
- **Étendre l'objet social des SCPI** ou a minima augmenter le pourcentage autorisé d'activités accessoires pour les SCPI ou sortir l'activité de vente d'électricité du champ trop restreint des activités accessoires.

Fin de vie des fonds immobiliers

L'ASPIM identifie les pratiques de Place

Le terme de nombreuses SPPICAV arrivant prochainement, l'ASPIM a lancé un groupe de travail transversal afin d'identifier les problématiques communes que rencontrent les adhérents d'un point de vue fiscal, comptable et juridique dans leurs opérations de liquidation/dissolution des OPCV et des SCPI.

Les réunions ont permis aux adhérents d'échanger et d'exposer leurs analyses quant à leur interprétation des textes juridiques (Code monétaire et financier) et fiscaux (BOFiP) applicables en la matière ; ainsi que leur expérience auprès de l'AMF et de l'administration fiscale.

Bien que ce groupe n'ait pas eu pour objectif de dégager une position de Place, ni de couvrir tous les cas de figure, **ces travaux ont permis de dégager des réflexions méthodologiques afin d'aider les adhérents à mettre en place leur procédure de liquidation tout en tenant compte de la diversité de leurs fonds et des situations conjoncturelles**. Certaines solutions proposées nécessiteront une validation auprès de l'AMF.



Finance durable



MIF 2

L'ASPIM propose un modèle de test client intégrant les préférences de durabilité

Depuis le 2 août dernier, les distributeurs (hors CIF) doivent procéder à un **« profilage de durabilité » de leurs clients et l'intégrer dans le test d'adéquation MIF préalable à la souscription dans un fonds**. Afin d'aider ses adhérents à mettre en place leur procédure de test d'adéquation, l'ASPIM, en concertation avec l'AFG, a formulé des recommandations méthodologiques :

- **en définissant les préférences de durabilité du client,**
- **en posant les principes procéduraux à mettre en œuvre par le distributeur**
- **en proposant des exemples de narratifs pédagogiques.**

Ces recommandations émanent d'un groupe de travail ayant traité des problématiques identifiées pour les sociétés de gestion distribuant des fonds d'investissement en immobilier, en fonction de leurs spécificités de fonctionnement par rapport aux autres OPC. Elles exposent l'analyse des membres du groupe quant à leur interprétation des textes applicables à date, ainsi que de la doctrine de l'AMF en la matière. Certaines solutions retenues devront par ailleurs être mises à jour une fois les lignes directrices de l'ESMA publiées.

Chiffres clés

Les fonds immobiliers grand public au 1^{er} semestre 2022

Collecte nette des fonds immobiliers non cotés en milliards d'euros



SCPI et sociétés civiles surpassent les niveaux d'avant crise

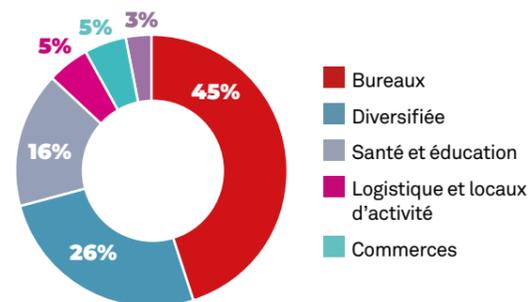
Les SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles en unités de compte immobilières ont collecté 8,2 milliards d'euros au premier semestre 2022, volume en hausse de 55 % par rapport au dernier semestre 2021 et de 47 % par rapport au premier semestre 2021. Les SCPI et les sociétés civiles en unités de compte immobilières ont porté le marché en égalant ou dépassant leurs précédents records établis avant la pandémie de COVID-19.

Après un premier trimestre déjà très porteur, la collecte des fonds immobiliers progresse de + 14 % au deuxième trimestre pour s'élever à 4,3 milliards d'euros. La collecte des SCPI s'est maintenue au niveau historiquement élevé du premier trimestre (2,6 milliards d'euros), tandis que la collecte des sociétés civiles supports d'unités de compte progresse de 40 % sur un trimestre (1,4 milliard d'euros) et celle des OPCI grand public progresse de 51 % sur un trimestre (309 millions d'euros). En cumul annuel, la collecte nette des SCPI s'établit à 5,2 milliards d'euros (+ 44 % sur un an), celles des sociétés civiles en unités de compte à 2,5 milliards d'euros (+ 38 % sur un an), enfin celle des OPCI grand public à 513 millions d'euros (contre 159 millions d'euros au premier semestre 2021).

Les fonds labellisés ISR réalisent 44 % de la collecte

Sur un total de 166 fonds ouverts à la commercialisation, les 52 fonds grand public labellisés ISR représentent 44 % de la collecte nette du premier semestre 2022 et 44 % de la capitalisation au 30 juin.

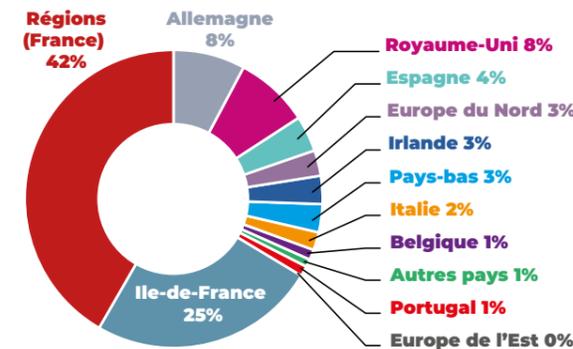
Répartition de la collecte nette 1S 2022 selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI



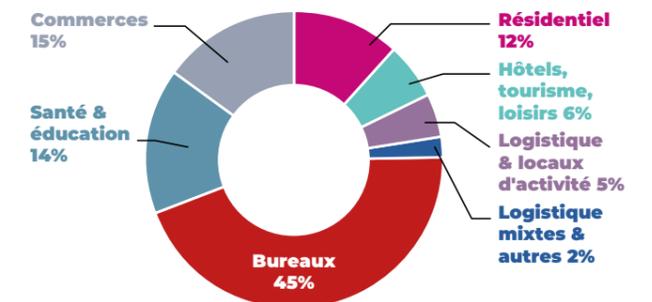
Les SCPI à prépondérance bureaux captent toujours l'essentiel de la collecte

Les SCPI à prépondérance « bureaux » ont réalisé 45 % de la collecte nette du premier semestre 2022. Ensuite, les SCPI à stratégie diversifiée (26 %) devançant les SCPI « santé et éducation » (16 %). Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « commerces » ont capté respectivement 5 % et 4,5 % de la collecte. Enfin, les SCPI « résidentiel » ont capté 3 % de la collecte et les SCPI « alternatifs » et « hôtel, tourisme et loisirs » moins de 0,1 % de la collecte globale du premier semestre 2022.

Acquisitions SI 2022 par localisation



Acquisitions SI 2022 par typologie



Les fonds immobiliers ont investi 5,6 Mds€

SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles immobilières ont acquis pour 5,6 milliards d'euros d'actifs immobiliers au cours des 6 premiers mois de l'année 2022. Ce volume d'investissement est à mettre en regard des 10,1 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'exercice 2021 par les trois catégories de fonds immobiliers. Comme en 2021, l'international concentre toujours un tiers des volumes investis au 1^{er} semestre 2022 (33 %) mais depuis le début d'année, ce sont les

investissements en régions qui ont été privilégiés avec 42 % du total, loin devant l'Île-de-France (25 %). Les bureaux sont toujours la classe d'actifs la plus recherchée avec une part de 45 %. Ils devançant la santé et l'éducation (16 %) et les commerces (15 %). La part du résidentiel est de 12 %, suivie de l'hôtellerie, tourisme et loisirs et de la logistique et locaux d'activités (respectivement 6 % et 5 %).

Performances : les SCPI distribuent plus au 1^{er} semestre 2022

Les dividendes versés par les SCPI au 1^{er} semestre 2022 ont progressé de 4,3 % par rapport au 1^{er} semestre 2021, 50 % d'entre elles ayant augmenté leurs acomptes d'une année sur l'autre. Rapporté au prix de référence au 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution moyen pondéré de l'ensemble du marché s'établit à 2,15 % au premier semestre 2022. La hausse du dividende moyen s'accompagne également d'une revalorisation des prix de part de +0,7 % en moyenne au premier semestre 2022.

En ce qui concerne les OPCI grand public et les sociétés civiles, leurs performances globales s'établissent respectivement à -1,4 % et +2,6 % depuis le 1^{er} janvier. La contre-performance des OPCI grand public prend son origine dans les poches financières et de foncières cotées des fonds. En effet, leurs valeurs ont baissé suite à la chute des valeurs immobilières cotées européennes (l'indice IEIF REIT Europe a ainsi diminué de -18,8 % au second trimestre).

Fiches d'information des fonds accessibles sur l'extranet de l'ASPIM

L'ASPIM a mis en ligne sur son extranet un nouvel outil statistique facilitant l'analyse et la segmentation de la centaine de fonds immobiliers, SCPI et OPCI grand public, ouverts à la commercialisation. Les adhérents de l'ASPIM pourront ainsi aisément accéder à des fiches d'information présentant une quarantaine d'indicateurs issus des rapports annuels et collectés par l'ASPIM. L'outil propose également des segmentations du marché selon les stratégies d'exposition des fonds, leurs performances, leurs leviers, leurs stratégie ESG, leurs niveaux de diversification géographique. L'ensemble des données sera par ailleurs accessible sur ImmoData, la plateforme statistique de l'ASPIM et les informations actualisées chaque année.

Labellisations ISR du 06/07/2022 au 11/10/2022

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
EPSILON CAPITAL	SCPI	EPSILON 360	23 M €
A PLUS FINANCE	OPPCI	OPPCI GENERATION 3	NC
NOVAXIA	SC	NOVAXIA VISTA	50 M €
AEW	SCPI	AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE	68 M €
AEW	SCPI	IMMO EVOLUTIF	626 M €
AEW	SCPI	AEW PATRIMOINE SANTE	1 M €
PANHARD GROUPE	NC	NAO LOGISTICS	NC
FONCIERE MAGELLAN	SC	IMPACT REGIONS IM	0 €

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

Agenda

6 OCTOBRE

**Présentation de l'étude ASPIM / OID
« Les pratiques ESG des fonds immobiliers
face aux évolutions réglementaires »**

7 OCTOBRE 2022

**[WEBINAR] Déclaration à la HATVP
en partenariat avec Plead**

13 OCTOBRE

**[WEBINAR]
Solutions d'algorithmes d'intelligence
artificielle pour automatiser
les KYC en partenariat avec Régulation
Partners**