



Rapport d'activité 2022

**Rapport
d'activité**
2022





SE MODERNISER DANS LA CONTINUITÉ

JEAN-MARC COLY
Président de l'ASPIM

Avant de revenir sur les faits marquants de cette année 2022, je souhaite remercier très chaleureusement l'ensemble des adhérents de l'ASPIM pour leur confiance renouvelée. Mon 2ème mandat s'inscrit dans la continuité de l'action intense et collaborative engagée depuis 2 ans pour renforcer la visibilité, l'influence et l'efficacité de l'ASPIM malgré des circonstances délicates, au service de ses adhérents et du développement de leurs activités.

Et justement, malgré un contexte inflationniste, **cette année 2022 a été marquée par la plus belle collecte de l'histoire** pour le secteur des fonds immobiliers non cotés : 16 milliards d'euros dont 10 milliards pour les SCPI, un tiers de cette capitalisation étant dédiée à l'épargne retraite ce qui confirme que les fonds immobiliers sont des acteurs essentiels dans construction de la retraite des Français. La seconde étude EY pour l'ASPIM présentée à l'automne 2022 confirme la confiance des Français dans l'immobilier « valeur refuge » ; ils sont **4 millions à investir dans les fonds immobiliers** par l'intermédiaire des sociétés de gestion. **C'est une fierté pour**

l'ASPIM et ses adhérents, mais c'est aussi une véritable responsabilité. Nous devons être solides et à la hauteur de cette confiance, garantir la transparence notamment sur la valorisation des actifs, favoriser la performance mais aussi renforcer sans cesse l'utilité sociale de nos activités et améliorer la liquidité de nos outils de gestion.

Cette solidité, nous la réaffirmons. Dans un contexte troublé qui a fait craindre une crise de liquidités aux Pouvoirs Publics, je souhaite rappeler combien notre secteur a mis en place tous les outils de protection nécessaires. Bien que la liquidité de nos fonds reste cruciale, nous sommes en mesure de gérer les perturbations du marché. Nous avons, en France l'un des plus beaux systèmes de protection des liquidités, un système unique qui peut encore progresser mais aussi faire école.

L'objectif principal de l'ASPIM est de construire une position claire et commune, qui sera portée auprès des acteurs de notre secteur et des pouvoirs publics. L'année 2022 est exemplaire de cette volonté en actions.



" Cette année 2022 a été marquée par la plus belle collecte de l'histoire pour le secteur des fonds immobiliers non cotés... "

L'ASPIM a ainsi publié avec le soutien d'EY une 2^e édition de l'**étude d'impact socio-économique** des fonds immobiliers non cotés, alors que la crise sanitaire a largement confirmé le rôle fondamental et l'utilité sociale de nos fonds dans l'accompagnement des évolutions et des besoins de la société. Par ailleurs, l'association a conçu un **Livre Blanc de Modernisation**, dont les propositions visent, en améliorant le fonctionnement, la distribution et la compétitivité des véhicules, à mieux répondre aux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux tels que le financement de la dépendance, la transition énergétique, le logement, le développement des territoires.

Autre satisfaction, la prise en compte de la nécessaire dimension européenne de nos activités. Après des années de travail auprès des instances européennes, **l'adaptation du label européen ELTIF** va permettre la diffusion de nos produits en Europe à partir de fin 2023. C'est une formidable perspective de développement pour notre industrie ! Toutefois il est important que le régulateur puisse nous accompagner dans ce développement européen notamment avec une fiscalité adaptée à la distribution transfrontalière.

Enfin, bien sûr, **la finance durable** qui est un axe central des travaux de l'ASPIM et des acteurs du secteur : **30% des encours du marché des fonds immobiliers non cotés sont déjà labellisés ISR.** Les gestionnaires ont encore une fois montré leur détermination pour aller plus loin que la contrainte

réglementaire et ont mené un travail d'harmonisation exemplaire. Les années à venir seront marquées par la sobriété, en particulier en matière d'énergie et l'immobilier à travers la gestion ISR joue un rôle clé pour atteindre cet objectif. C'est pourquoi, l'ASPIM participe activement aux travaux en cours sur la réduction de la consommation énergétique et plaide pour une revue du référentiel immobilier qui est indispensable pour que les gestionnaires améliorent encore la performance des fonds.

En 2022, l'ASPIM a intensifié son action et élargi son champ d'intervention ; cela va se poursuivre.

Par son engagement, sa présence et sa force de proposition, l'ASPIM est devenue un acteur incontournable, à la croisée des chemins de la Finance et de l'Immobilier. Ce gain de visibilité et de professionnalisme est une source d'attractivité pour l'Association qui ne cesse de grandir en accueillant une vraie diversité d'acteurs, de métiers, de profils. Je m'en réjouis ; c'est la clé de notre représentativité, mais aussi de notre richesse. Cette diversité est inspirante ; c'est un accélérateur de réflexion et d'innovation pour les professionnels du secteur et cultiver l'innovation fait aussi partie du travail prospectif d'une association comme la nôtre.

Édito..... **04**
Présentation..... **08**
Gouvernance..... **09**
Chiffres clés du secteur..... **10**

1

Les enjeux..... **18**
**3 Questions à
Véronique Donnadiou** **19**

2

**Les travaux
de l'ASPIM**..... **24**

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, OPCI et autres FIA « par objet »). 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 2022, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 314 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 134, dont 107 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 27 experts correspondants professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

107
sociétés
de gestion
membres

27
experts
correspondants

4
commissions
permanentes

22
groupes
de travail

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



ANNE-LAURE BOUIN
Chargée d'affaires juridiques
et ISR



EDWIN MARVEAUX
Analyse junior fonds
immobiliers



STÉPHANIE BRIÈRE
Office Manager

Gouvernance

LE PRÉSIDENT



JEAN-MARC COLY

LE VICE-PRÉSIDENT



MARC BERTRAND
AMUNDI IMMOBILIER

LE TRÉSORIER



JEAN-MAXIME JOUIS
BNP PARIBAS REIM

Les membres du conseil d'administration



RAPHAËL BRAULT
AEW



THIERRY GAIFFE
FIDUCIAL GERANCE



GRÉGORY FRAPET
PRIMONIAL REIM



MARC PETILLOT
AMPERE GESTION



DOMINIQUE PAULHAC
HSBC REIM



SÉVERINE FARJON
RAISE REIM



CHRISTIAN CUTAYA
ALLIANZ
IMMOVALOR



PHILIPPE DEPOUX
LA FRANCAISE REM



JEAN-MARC PETER
SOFIDY



MARC BERTRAND
AMUNDI IMMOBILIER



**BRIGITTE SAGNES
DUPONT**
OREIMA



FRÉDÉRIC BÔL
SWISS LIFE AM



PIERRE PELABON
BALZAC REIM



ANNE SCHWARTZ
PAREF GESTION



ROMAIN WELSCH
THEOREIM



JEAN-MAXIME JOUIS
BNP PARIBAS REIM



ERIC COSSERAT
PERIAL ASSET
MANAGEMENT



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

Présidents d'honneur

**PATRICK
DE LATAILLADE**
Président d'honneur

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

314
Mds d'€
d'encours sous gestion
au 31/12/2022

SCPI

215
Fonds

42
Sociétés de gestion

89,6
Mds d'€ d'actif brut

OPCI

24
Fonds

16
Sociétés de gestion

24
Mds d'€ d'actif brut

OPPCI

368
Fonds

88
Sociétés de gestion

114
Mds d'€ d'actif brut

**Autres fonds
d'investissement**

329
Véhicules
(« autres FIA », FIA étrangers, FPS et FCPI)

86
Mds d'€ d'actif brut

Dont SC en UC

44
Véhicules

21
Sociétés de gestion

25
Mds d'€ d'actif net

**Les sociétés civiles de placement
immobilier (SCPI)**

Des nouveaux entrants

L'année 2022 a été marquée comme les années précédentes par l'arrivée de nouveaux acteurs et le lancement de nouveaux produits. Quatre nouvelles sociétés de gestion sont entrées sur le marché et neuf fonds ont été lancés, portant ainsi le marché à un total de 42 acteurs et 215 véhicules. Les stratégies d'investissement des nouveaux fonds ciblent le résidentiel, la santé, la logistique ou l'investissement en Europe.

Une année record en termes de collecte

Avec 10,2 milliards € collectés en 2022, les SCPI auront réalisé la meilleure collecte annuelle de leur histoire. Le marché affiche une hausse de 37 % par rapport à la collecte de 2021 et une hausse de 9 % par rapport au précédent record de collecte de 2019.

Les SCPI à prépondérance « bureaux » ont capté la plus grande part de la collecte nette (41 % du total annuel) devant les SCPI à stratégie diversifiée (29 %). Les stratégies à prépondérance « santé et éducation » ont représenté près d'un euro collecté sur cinq (17 %). Les autres stratégies thématiques « logistique et locaux d'activité », « commerces » et « résidentiel » ont collecté 14 % du total annuel (respectivement 6 %, 5% et 3 %). Comme en 2021, les SCPI « hôtels, tourisme et loisirs » ont très peu collecté (0,3 %).

Un marché secondaire fluide

Avec 1,44 Md € de parts échangées, le marché secondaire des SCPI connaît une croissance moins rapide que celle de la collecte brute (+ 12 % contre +34 %) amenant le taux de rotation des parts à un 1,60 % en 2022.

Un taux de distribution de 4,53 %

Le taux de distribution (TD) s'est établi à 4,53 % en 2022, contre 4,49 % en 2021. Les SCPI « diversifiées » ont le plus distribuées avec un TD de 5,63 % en moyenne en 2022. Suivi de près par les SCPI « Logistiques et locaux d'activités » avec un TD de 5,48 %. Les SCPI « hôtels, tourisme et loisirs » retrouvent des niveaux de distribution

d'avant la pandémie avec un TD de 5,09 %. Les SCPI « santé et éducation » sont également au-dessus de la moyenne avec un TD de 4,78 %. Les SCPI « commerces » sont au-dessus de la moyenne avec un TD de 4,61 %. Enfin, Seules les SCPI « bureaux » et « résidentiel » sont en-dessous la moyenne avec des TD respectivement égaux à 4,20 % et 4,17 %.

Les valeurs de réalisation par part s'ajustent

La remontée rapide des taux d'intérêt en 2022 a eu un impact négatif sur l'évolution des valeurs d'expertises en fin d'année. Après une progression de 1,36 % en 2021, les valeurs de réalisation par part des SCPI ont diminué de 2,4 % en 2022. Le rendement global immobilier des SCPI s'établit à + 2,1 % en 2022.

L'international et les régions en hausse

En 2022, l'investissement des SCPI a atteint 10,7 Mds € en 2022, soit une hausse de 37 % sur l'année. Les acquisitions en Île-de-France ont représenté 28 % des montants en 2022, en baisse de 7 points sur un an (35 % en 2021) au profit des régions qui concentrent 33 % de l'investissement (30 % en 2020). L'investissement vers l'étranger augmente également, puisque 38 % des acquisitions ont été réalisées hors de France, contre 34 % en 2021.

Les actifs « traditionnels » (bureaux, commerces, logistique et activité) ont concentré 74 % des investissements soit autant qu'en 2021). L'investissement dans les actifs « alternatifs » a atteint 26 % de l'investissement en 2022 notamment grâce à l'essor de la santé et de l'immobilier de services (résidences seniors, résidences étudiantes, cliniques, hôtels).

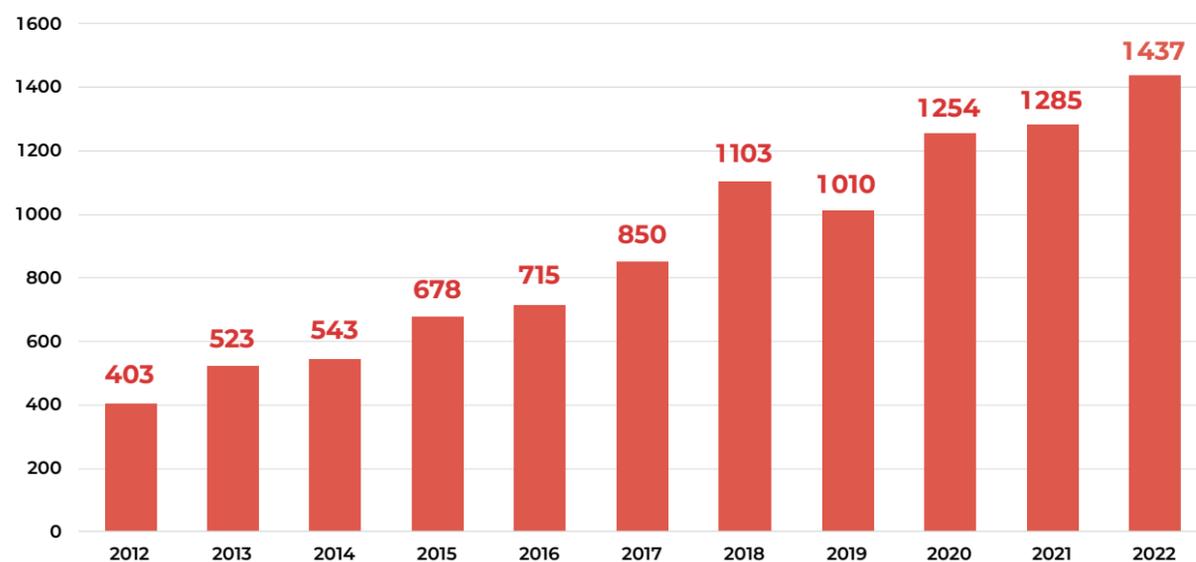
Une capitalisation qui approche les 90 milliards €

Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteint les 89,6 milliards €, en progression de 14 % sur un an. Les SCPI à capital variable représentaient 91,5 % de la capitalisation globale contre 8,5 % pour les SCPI à capital fixe.

Collecte nette des SCPI (2012-2022) en millions €



Transactions sur le marché des parts de SCPI (2012-2022) en millions €



Capitalisation des SCPI (2012-2022) en milliards



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

Un nouvel OPCI a été lancé en 2022 et une nouvelle société de gestion a été identifiée sur le marché OPCI GP amenant le total à 16 sociétés de gestion et 24 OPCI Grand Public.

Des performances très impactées par l'évolution des marchés

Les performances ont lourdement été impactées par l'exposition, même réduite, des fonds aux marchés financiers. Plus particulièrement aux foncières cotées européennes qui ont enregistré une contre-performance historique en 2022 (-32,6 % pour l'indice EPRA Eurozone). En conséquence, les poches financières et foncières cotées des OPCI grand public ont enregistré des performances moyennes respectives de -5 % et -29 %. En outre, des baisses de valorisation des actifs immobiliers ont également impacté la performance de fonds en fin d'année. Au global, la performance moyenne de marché des OPCI grand public s'établit à -3,48 % en 2022.

Une collecte historiquement faible

Les OPCI grand public ont collecté 465 millions € en 2022. Le montant des souscriptions nette a doublé par rapport à 2021, mais reste historiquement très faible. La collecte brute s'élève à environ 900 millions € pour des retraits de l'ordre 550 millions €.

Un actif net qui se maintient au-dessus de la barre des 20 milliards €

Au 31 décembre 2022, l'actif net des OPCI s'élève à 20,2 Mds €, en baisse de 3 % sur un an.

Collecte nette des OPCI « grand public » (2012-2022) en millions €



Actif net des OPCI « grand public » (2012-2022) en millions €



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

Une croissance rapide des encours

Avec 12 nouvelles créations en 2022, l'ASPIM comptabilise 44 sociétés civiles distribuées en unité de compte par des sociétés de gestion pour un actif net d'un peu plus de 24,97 milliards € à fin 2021, soit une augmentation de 33 % sur un an.

Parmi les gestionnaires, hors compagnie d'assurance, l'ASPIM recense 21 sociétés de gestion agréées par l'AMF, soit trois de plus qu'en 2021 et cinq de plus qu'en 2020.

Une forte collecte pour les SC en UC

Les souscriptions nettes annuelles des SC en UC s'élèvent à 5,35 Mds € en 2022, soit une augmentation de 63 % sur un an.

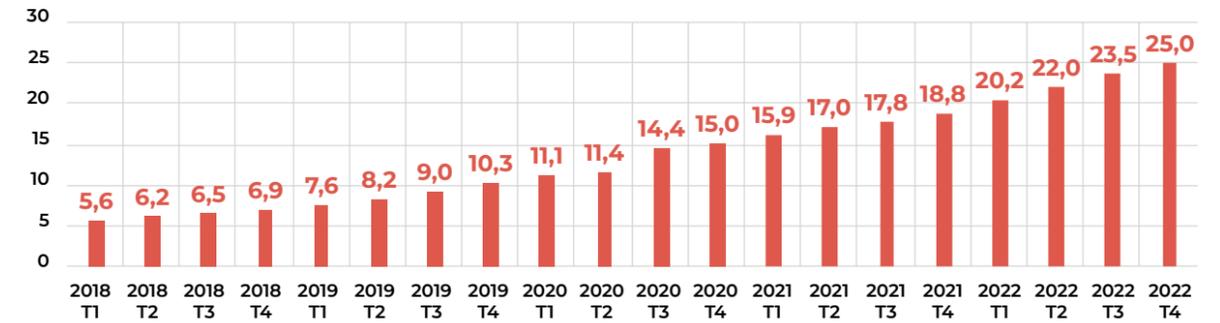
Des performances attractives parmi les unités de compte d'assurance-vie

Les sociétés civiles unités de compte immobilières en assurance-vie affichent une performance globale de + 3,72% en 2022.

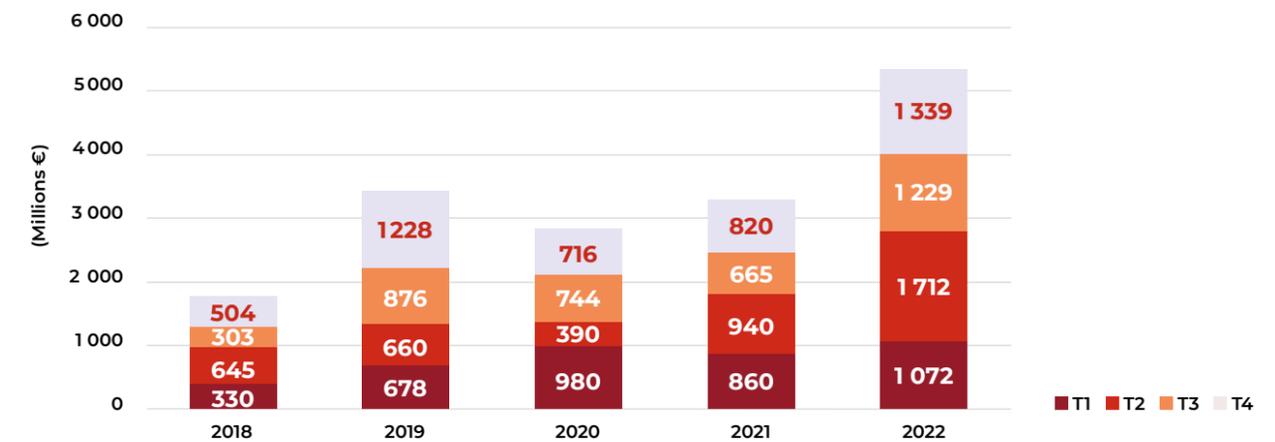
Les investissements en 2022

Les sociétés civiles ont investi pour 2,4 milliards € en immobilier direct, soit 45 % de l'ensemble de leurs investissements en 2022 (5,5 milliards €). En complément de l'immobilier direct, les parts de fonds immobiliers non cotés ont constitué 36 % de l'allocation des sociétés civiles en 2022 (dont 15 % en SCPI).

Actif net des SC en UC (2018-2022) en milliards €



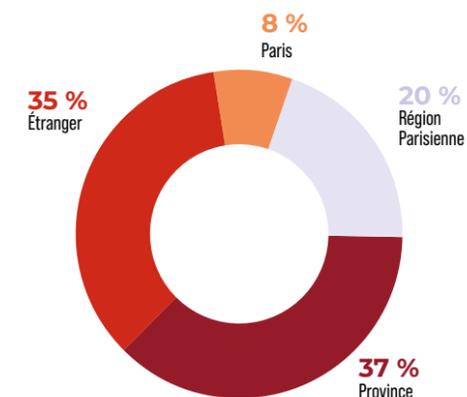
Souscriptions nettes des SC en UC (2018-2022) en millions €



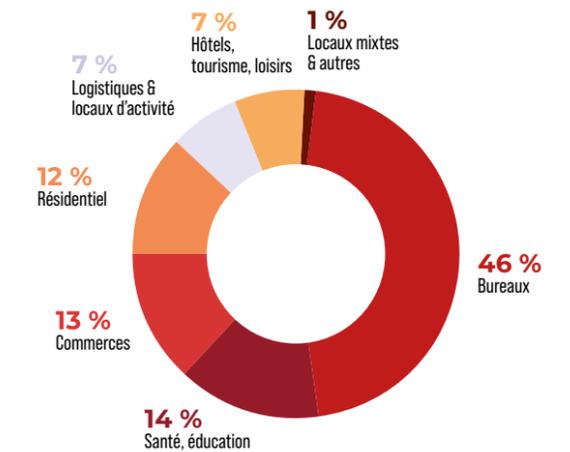
Acquisitions en 2021 des FIA immobiliers grand public (SCPI, OPCI GP, SC)

Sur l'année 2022, les acquisitions immobilières des SCPI, OPCI GP et SC public totalisent 14,2 milliards € avec respectivement 10,7Mds€, 1Md€ et 2,4Mds€.

Répartition géographique



Répartition typologique



Les organismes de placement professionnel collectif en immobilier (OPPCI)

Fin 2022, l'ASPIM dénombre* 368 OPCI professionnels administrés par 88 sociétés de sociétés de gestion agréées. Selon l'AMF, l'actif sous gestion (AuM) des OPPCI atteint 114 milliards € fin 2022, soit 36 % de l'encours total des FIA immobiliers gérés par les SGP françaises.

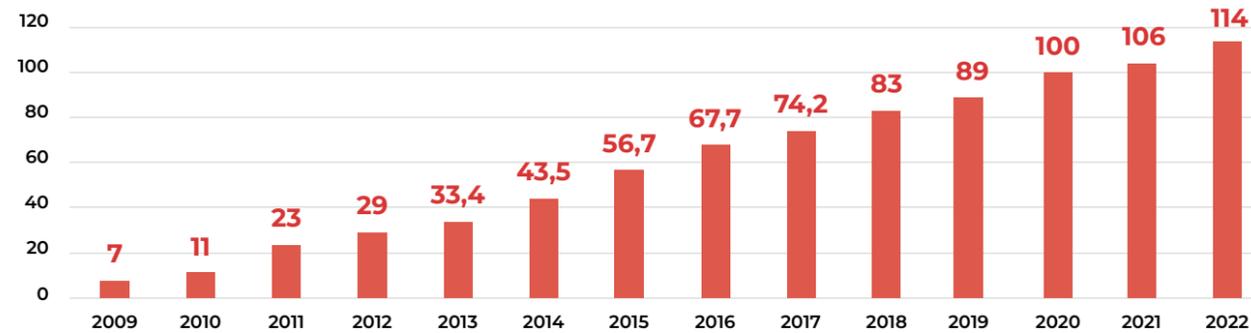
Selon l'IEIF, les compagnies d'assurances et mutuelles restent les principaux actionnaires des OPCI professionnels (51 % de l'actionariat en valeur) devant les autres fonds d'investissement non cotés (11 %) et les entreprises industrielles et commerciales (7 %).

Peu de changements dans la composition du patrimoine des OPPCI

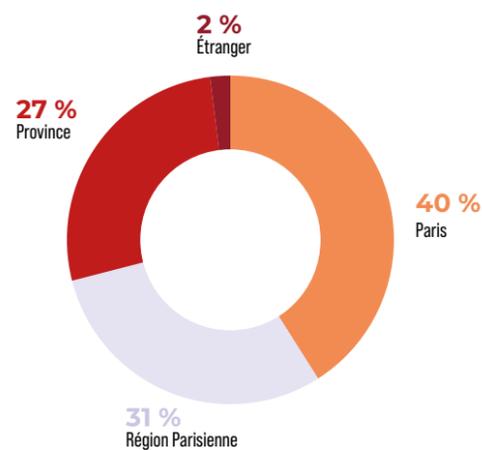
Le patrimoine des OPPCI est localisé presque exclusivement en France, avec seulement 2 % du patrimoine à l'étranger. Au niveau de la typologie, les bureaux représentent 48 % du patrimoine, devant les commerces qui représentent 16 % du patrimoine. Les actifs de logistique et d'activités représentent eux 14 % du patrimoine.

**sur la base des informations BCE et AMF*

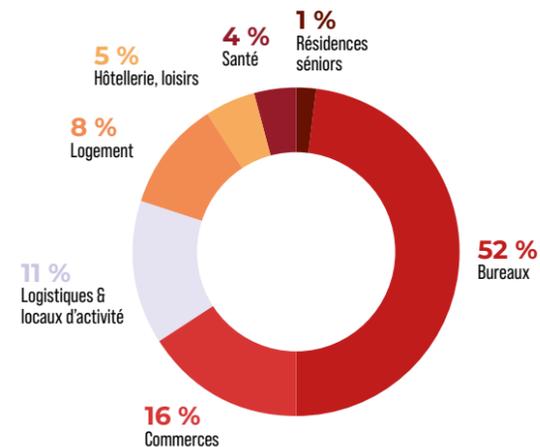
Actif brut des OPCI professionnels (2009-2022) en milliards €



Répartition géographique du patrimoine des OPPCI en 2021



Répartition typologique du patrimoine des OPPCI en 2021



LES ENJEUX

Comprendre et analyser les grandes évolutions des fonds immobiliers non cotés dans une société en pleine mutation, démontrer la place et la contribution du secteur à l'économie française et être force de proposition pour accompagner concrètement les transformations: grâce à l'étude d'impact socio-économique et au livre blanc parus en 2022, l'ASPIM apporte une vision solide et documentée qui nourrit la réflexion pour faciliter l'action.



3 Questions à Véronique Donnadiou

" L'Aspim est aujourd'hui reconnue et consultée au sein de son écosystème "

VÉRONIQUE DONNADIEU,
Déléguée générale

Quelles sont les grandes tendances d'évolution de l'ASPIM en 2022 ?

L'ASPIM étend son champ d'intervention, confrontée aux problématiques nombreuses et diversifiées de l'immobilier et du secteur financier au sens large. Grâce à son agilité, au soutien des meilleurs experts, et à sa proximité avec les adhérents, l'Aspim et son équipe ont encore démontré leur polyvalence en 2022. Elle est aujourd'hui reconnue et consultée au sein de son écosystème. Elle porte la voix du secteur sur des sujets structurants comme en témoigne sa contribution aux enjeux liés au logement, à la retraite et à l'ISR. Nous devons par ailleurs avoir de plus en plus une approche à "360" couvrant les problématiques tant immobilières que produit financier; l'Aspim s'y applique pour répondre aux attentes des autorités, des adhérents et de la profession. Enfin, sur des dossiers très politiques comme le PLU bioclimatique, l'Aspim soutient ses adhérents en portant leur voix auprès des élus du conseil de la Ville de Paris notamment. Il s'agit d'une évolution significative de notre mission; c'est aussi un défi collectif, passionnant et complexe dans lequel l'Aspim s'engage totalement.

Pourquoi développer une démarche toujours plus collaborative avec vos adhérents ?

Dans cette période post-covid, je crois plus que jamais dans la proximité et dans l'échange. Si nous avons positivement développé les participations dématé-

rialisées de nos adhérents, il nous faut maintenant redéployer des moments de rencontres réelles qui laissent plus de place aux échanges « informels » très riches et qui font l'âme de l'association sur le long terme. Pour être toujours plus connectés au secteur, en prise avec des sujets nouveaux et exigeants, notre défi est de continuer à développer des relations efficaces et riches humainement.

Quelles sont les forces de l'ASPIM et les pistes de progrès ?

Nous sommes parvenus à un point de connaissance et d'analyse très fine des données du secteur; cette maîtrise est déterminante dans toutes nos démarches stratégiques et politiques pour être mieux compris et entendus.

L'Aspim est devenue incontournable, pour son expertise, sa disponibilité et sa réactivité. Nous avons des liens forts avec les autres associations de place, nous savons travailler ensemble, unir nos forces et communiquer. Nous sommes reconnus par nos pairs et autorités de tutelle, avec lesquels nous travaillons efficacement et par la presse.

Nous espérons maintenant que notre sérieux, notre représentativité, le poids du secteur dans l'économie et son rôle dans la société nous permettront de passer un cap avec les politiques et le monde institutionnel pour que nos propositions constructives comme celle du fonds logement, puissent voir le jour et bénéficier au plus grand nombre.

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU CŒUR DES TRANSFORMATIONS ÉCONOMIQUES ET SOCIÉTALES

Analyser, comprendre et partager l'évolution et la contribution de notre secteur à l'économie, c'est bien l'objectif atteint par l'ASPIM qui a confié pour la deuxième fois au Cabinet EY la conduite de son « Étude d'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés ». Présentée en octobre 2022 aux adhérents, aux institutionnels et aux médias, cette étude apporte un éclairage complet sur la place incontournable de l'immobilier et sa contribution à l'économie et du pays.



En 2021, les SCPI ont investi 1 milliard d'euros dans l'immobilier de santé, contre 300 millions investis en 2020 avant la crise sanitaire.

ZOOM SUR les grands enseignements de l'étude



1 - Nos entreprises sont au cœur des défis sociétaux et environnementaux

- Le patrimoine des fonds évolue pour faire face aux grands enjeux sociétaux. L'impact de la crise sanitaire est notable: si le bureau reste la principale classe d'actifs détenue par les fonds immobiliers, l'augmentation de 69 % du parc dédié à la santé¹ de 2018 à 2021 est marquante. **La crise sanitaire a accéléré le retour des fonds immobiliers sur le marché du résidentiel**, la surface détenue en logements ayant progressé de 54 % entre 2018 et 2021.
- Dans un contexte de crise du logement, le secteur est porteur de solutions. **La proposition de « Fonds Logement » de l'ASPIM permettrait de développer une offre locative abordable et de qualité au travers de fonds dédiés.** Avant tout destiné aux personnes physiques, ce fond représenterait une forme d'« institutionnalisation » de l'épargne des ménages en direction du logement locatif.

" Plus que jamais, nos fonds accompagnent les transformations de l'économie et de la société pour toujours mieux répondre aux besoins des locataires comme des épargnants, notamment en matière sociétale et environnementale "

Jean-Marc Coly, président de l'ASPIM.

- Nos concitoyens sont préoccupés par le financement de leur retraite, les fonds immobiliers offrent des solutions d'épargne de confiance et capables d'apporter, dans un environnement régulé par les autorités, des revenus peu volatiles et plus rentables que d'autres produits d'épargne.

- Deux ans après le lancement du **Label ISR**, une centaine de fonds représentant 30% du marché français l'a déjà obtenu, ce qui démontre l'appropriation croissante des **enjeux environnementaux, sociétaux et de bonne gouvernance** par les sociétés de gestion.

2 - Une contribution significative à l'emploi et au développement des territoires

- Le secteur soutient aujourd'hui plus d'**1,8 million de salariés** qui travaillent au sein des immeubles détenus par des fonds d'investissement immobilier en France.
- En investissant plus de **850 millions d'€² pour l'entretien du parc immobilier et la restructuration des actifs**, il contribue au dynamisme de l'immobilier et de la ville.
- Le secteur est un partenaire durable du développement économique des territoires. Aujourd'hui, **54 % du parc immobilier appartenant aux fonds non cotés est localisé en région**. 2 milliards d'euros de contributions fiscales ont été acquittées en France en 2021, et près de 60 % de ce montant correspond à des contributions régulières.

3 - Les fonds d'investissement immobilier non cotés français parmi les leaders en Europe

- Cette étude confirme la position des fonds français sur le marché européen. La France reste le second marché européen des fonds non cotés en 2021, derrière l'Allemagne avec 220 milliards d'euros d'actifs nets gérés. **Ces fonds présentent par ailleurs l'une des plus fortes progressions en Europe avec une croissance de +79 % de l'actif net entre 2016 et 2021.**

¹ cliniques, Ehpad, résidences gérées
² En 2021

MODERNISER LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET FISCAL DES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS

Le livre blanc de l'ASPIM offre une vision d'avenir et des propositions constructives

Face aux défis du marché qui sont au cœur des problématiques économiques, sociales et environnementales actuelles, l'ASPIM a réalisé un livre blanc synthétisant des propositions concrètes et constructives destinées aux pouvoirs publics et aux élus et visant à améliorer le fonctionnement, la distribution et la compétitivité des véhicules et à mieux répondre à de nombreux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux. Soutenir le développement d'un marché clé pour l'économie et l'épargne des Français, engagé dans le développement économique des territoires avec 2 milliards € de contributions fiscales et 47 000 emplois créés ou pérennisés en 2021, est en effet une priorité.

Présenté à l'automne 2022 et conçu avec l'appui de ses adhérents, d'experts et le soutien de différents cabinets d'avocats, ce livre blanc a été largement présenté à l'écosystème de l'Association, aux médias et aux publics institutionnels.



Les propositions évoquées sont susceptibles d'apporter des améliorations au cadre juridique, fiscal et comptable des fonds; certaines seraient rapides et directes à mettre en œuvre car elles relèvent de mesures réglementaires et doctrinales, sans nécessité de passer par la loi.

FOCUS SUR 4 PROPOSITIONS

1. Apporter des réponses adaptées à l'objectif de sobriété et de transition énergétique

Les fonds d'investissement immobiliers non cotés sont pleinement engagés pour apporter une réponse aux impératifs de sobriété et de transition énergétique. L'ASPIM souhaite aider le secteur à participer activement à l'effort collectif en proposant la création d'un mécanisme d'amortissement fiscal des dépenses induites par les travaux de rénovation énergétique. L'ASPIM préconise également d'élargir l'objet social des SCPI, afin qu'elles puissent détenir et exploiter des installations comme des panneaux photovoltaïques, et répondre aux nouvelles attentes de leurs locataires (co-working/ co-living et services aux occupants). Cela permettrait de concilier bénéfices économiques, sociétaux et environnementaux.

2. Offrir des solutions concrètes d'épargne pour faire face au vieillissement de la population

Face au vieillissement de la population, les fonds immobiliers apportent des solutions concrètes d'épargne en lien avec la préparation de la retraite des ménages. L'investissement locatif se présente comme une solution pérenne et adaptée pour répondre pleinement aux besoins économiques des épargnants sur le long terme. À ce titre, l'ASPIM propose de renforcer l'éligibilité des fonds immobiliers à des supports d'investissement tournés vers l'épargne de long terme telle que les assurances-vie ou les plans épargne retraite.

3. Renforcer la compétitivité du secteur sur le marché européen

Soucieux de poursuivre une stratégie de développement ambitieuse et conscients de l'importance d'une uniformisation des normes à l'échelle européenne, les mesures proposées par l'ASPIM tendent à favoriser un cadre réglementaire et fiscal attractif assurant la protection des investisseurs. L'idée est de tendre vers une européanisation de la commercialisation auprès des particuliers européens via un « passeport de commercialisation », associé à un assouplissement des conditions d'attribution du label ELTIF et à l'instauration d'un régime de neutralité fiscale au service des investisseurs.

4. Améliorer la résilience des produits face aux défis à venir

Dans un contexte économique et sanitaire incertain, l'ASPIM propose des solutions visant à garantir la sécurité des investisseurs et la pérennité du marché. Il est primordial que les fonds immobiliers disposent de moyens pour faire face à un possible au risque de liquidité lié à ce contexte. Le Livre Blanc décrit une série de propositions simples et efficaces pour renforcer les outils de gestion de la liquidité des fonds immobiliers, dans l'objectif d'assurer la pérennité du marché et la sécurité des investissements des épargnants.

2

LES TRAVAUX DE L'ASPIM

Grâce à sa maîtrise des enjeux sectoriels, à sa place reconnue au sein d'un écosystème complexe et à son engagement auprès de ses membres, l'ASPIM favorise le développement des activités du secteur des fonds immobiliers non cotés.

TRAVAUX RÉGLEMENTAIRES

L'activité des FIA en immobilier est à la croisée des mondes financier et immobilier dont la co-existence sur les sujets réglementaires est souvent complexe. L'ASPIM travaille activement auprès des régulateurs français et européen pour expliquer les enjeux et les spécificités du secteur de l'investissement immobilier et être associé bien en amont dans les réflexions. En 2022, l'ASPIM a répondu à plusieurs consultations de l'AMF et de l'ESMA, structurantes pour le secteur portant notamment sur

- les commissions de mouvement : l'ASPIM ayant obtenu que les actifs immobiliers n'entrent pas dans un dispositif d'encadrement des dites commissions (ou autres types de frais similaires ou qualifiables comme tels),
- la gestion de la liquidité : avec des travaux visant à définir une méthodologie de swing pricing adapté aux OPCI « grand public »,
- le cadre du contrôle dépositaire des contraintes extra-financières: en formulant des propositions relatives aux indicateurs extra-financiers qui pourraient faire l'objet d'un contrôle par les dépositaires.



FOCUS

Gestion de la liquidité : gating et swing pricing des OPCI

Depuis 2 ans, l'ASPIM est très sensible au message délivré par les autorités prudentielles sur le risque de liquidité des fonds immobiliers ouverts au public. Afin de répondre à ces inquiétudes, l'ASPIM a lancé des travaux visant à identifier, et dans certains cas améliorer, les outils de gestion de liquidité des SCPI à capital variable.

En 2022, dans le cadre des consultations de l'AMF visant à inciter les sociétés de gestion à mettre en place certains outils de gestion de la liquidité pour les fonds ouverts, l'association s'est focalisée sur le sujet du gating et du swing pricing des OPCI, soulignant les contraintes de mise en œuvre juridiques et opérationnelles significatives pour ses adhérents. Dans ce contexte, l'ASPIM milite pour un aménagement de la réglementation et notamment pour que la mise en place facilitée de gates puisse se substituer à l'obligation d'avoir une poche d'actifs liquides trop importante.

Par ailleurs, l'ASPIM travaille à permettre aux gérants d'OPCI de disposer d'une méthodologie, d'un swing factor et de données pour l'alimenter afin d'être en conformité avec la doctrine AMF.

À moyen terme, l'objectif est de démontrer aux autorités de tutelle que les gestionnaires d'OPCI en UC disposent d'outils de gestion de la liquidité suffisamment robustes pour mettre fin à l'obligation de disposer d'une poche d'actifs liquides pour faire face aux rachats à 2 mois imposé par le Code des assurances.

TRAVAUX EUROPÉENS

Développer les activités de l'industrie française de la gestion d'actifs immobiliers au niveau européen grâce à un cadre réglementaire adapté est un objectif poursuivi de longue date par l'ASPIM. L'année 2022 a été déterminante en la matière et l'ASPIM se félicite des résultats obtenus, en particulier sur le règlement ELTIF. Ces avancées significatives devraient permettre aux sociétés de gestion d'étendre leur champ d'intervention vers de nouveaux marchés.

FOCUS

ELTIF : une version 2.0 adaptée aux fonds immobiliers

Après 3 ans de travaux sur le Règlement ELTIF, nos efforts auprès des instances européennes sont enfin récompensés !

Après une Version 1 du label ELTIF, inadaptée par le caractère trop restrictif des actifs éligibles, les conditions de distribution aux investisseurs particuliers et surtout par les règles de diversification des portefeuilles trop inspirées de celles des OPCVM, la Commission européenne a consulté et proposé une version 2.0.

Le 12 janvier 2023, la Commission européenne a publié un accord qui, nourri par les retours d'expérience du secteur issus de sa consultation, redéfinit les contours d'un label adapté à la spécificité des fonds immobiliers, dans la conception des produits et des actifs éligibles comme demandé par l'ASPIM. Enfin, le 7 mars dernier, les ministres du Conseil « Affaires Economiques et Financières » (ECOFIN) ont donné leur approbation finale à la révision du règlement. Cet accord a acté des avancées qui redéfinissent les contours d'un label mieux adapté à la spécificité des fonds immobiliers, dans la conception des produits et des actifs éligibles.

Directive AIFM : réformer sans bouleverser

L'ASPIM travaille depuis 2019 avec les instances françaises et européennes pour s'assurer que les spécificités du secteur de la gestion d'actifs immobiliers soient prises en compte dans la révision de la directive AIFM. Elle a souligné certaines préoccupations liées à cette réforme, notamment en ce qui concerne la modification des règles de gouvernance des gestionnaires de fonds distribués aux investisseurs non-professionnels, celle des règles applicables aux dirigeants responsables et le risque d'un encadrement non calibré des coûts. Mais les inquiétudes se portent avant tout sur la redéfinition des activités accessoires qui risque de priver les gestionnaires français de la faculté d'exercer leurs activités de gestion de mandats immobiliers et de conseil en investissement immobilier.

L'ASPIM continue donc de travailler avec les instances européennes pour assurer une mise en œuvre équilibrée et efficace de la réforme pour que les gestionnaires immobiliers puisse maintenir leur activité à périmètre constant.

PARIS EUROPLACE : L'ASPIM, FORCE DE PROPOSITION SUR LA RÉFORME DU BAIL

Dans une optique de modernisation de leurs régimes juridiques, et afin de répondre aux nouveaux besoins de la vie des affaires et d'intégrer les évolutions jurisprudentielles, un avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux a vu le jour, sur lequel la Chancellerie a lancé une consultation publique.

Des travaux ont été lancés par Paris Europlace, dont l'ASPIM est membre, afin de répondre à la consultation. Un groupe de travail dédié à la réflexion spécifique sur le régime du bail, pivot de la relation entre ses adhérents et leurs locataires a été créé à l'ASPIM afin d'alimenter les travaux de Paris Europlace avec pour objectif de « maintenir le droit positif, faire essentiellement œuvre de consolidation, de sorte que le fond des règles ne soit pas bouleversé ». Le groupe de travail a ainsi jugé indispensable de préserver la liberté contractuelle et le caractère supplétif de la plupart des articles. Il a supprimé toutes les mesures du projet de réforme empruntes du droit de la consommation, inadaptées en l'espèce. Enfin, il a proposé des aménagements, notamment en matière d'obligations du preneur, de sous-location, de cession, de destruction ou de perte de la chose louée. Transmis au groupe de travail de Paris Europlace, ces documents ont été compilés avec ceux des autres types de contrats spéciaux et transmis à la Chancellerie.



FINANCE DURABLE

L'ASPIM est fortement engagée dans la promotion de la finance durable et contribue activement aux travaux qui encadrent les pratiques des sociétés de gestion et les aident dans la mise en oeuvre de ces réglementations nouvelles et complexes. L'ASPIM multiplie les initiatives pour être force de proposition et se positionne comme l'interlocuteur privilégié des autorités européennes et françaises.

Retour sur une année 2022 intense

- L'ASPIM a été auditionnée dans le cadre de la mission Perrier dont les conclusions ont abouti à la création de l'Institut de la Finance Durable (ex Finance for Tomorrow). À ce titre, l'association siège aujourd'hui bureau de l'IFD. L'ASPIM fait partie du comité promotion du label ISR aux côtés de l'AFG et du FIR.
- L'ASPIM et les membres de son groupe de travail Réglementation finance durable se sont également réunis afin d'apporter des réponses communes aux questions soulevées concernant les modalités de calcul des indicateurs d'alignement Taxinomie (MV/CA/CAPEX/OPEX) qui doivent être publiés dans les annexes précontractuelles et périodiques des produits financiers.
- En réponse à la consultation de l'ESMA sur les caractéristiques du marché de la notation ESG en Europe, l'ASPIM a proposé des solutions pour améliorer les pratiques de notation ESG des fonds immobiliers. Elle a également répondu à la consultation sur la dénomination des fonds, qui a permis d'identifier les bonnes pratiques en matière de communication et de transparence pour les fonds d'investissement.
- L'ASPIM a proposé des recommandations pour le projet de loi Energies Renouvelables, notamment dans le cadre de l'obligation nouvelle faite aux sociétés de gestion d'installer des ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500m² afin de s'assurer que ses adhérents puissent bénéficier des fruits de ces investissements importants (possibilité de vendre l'électricité produite par exemple).
- L'ASPIM a été sollicitée par le Plan bâtiment durable, mandaté par le ministère de la transition énergétique, afin de faire remonter les actions et initiatives prises par les sociétés de gestion en matière de sobriété énergétique sur leurs portefeuilles d'actifs. Un groupe de travail a été mis en place au sein de l'ASPIM afin d'échanger et d'identifier les bonnes pratiques mises en place par les

gestionnaires immobiliers. L'association rappelle régulièrement, dans le cadre de son action auprès des élus et pouvoirs publics en faveur du secteur immobilier, la réalité de l'engagement des gestionnaires immobiliers sur les travaux d'amélioration / sobriété énergétique et le fort levier qu'ils représentent à cet égard et témoigne de cet engagement en participant également aux initiatives et groupes de travail « retours d'expérience » et « communication » mis en place par le Plan Bâtiment Durable.

- Dans le cadre du projet de loi Industrie verte présenté par le ministre de l'Economie en 2023, l'ASPIM se mobilise et réitère plusieurs de ses propositions auprès de Bercy. Il est en effet essentiel par exemple de pouvoir étendre l'objet social de la SCPI afin d'accorder plus de souplesse à ces fonds afin notamment que ceux-ci puissent commercialiser l'électricité qu'ils produisent via des dispositifs photovoltaïques ou a minima d'augmenter le pourcentage d'activités accessoires auquel ils ont droit. Il est également primordial que les propriétaires institutionnels, et donc indirectement les épargnants, puissent bénéficier d'un système d'aide à la mise en place des travaux de rénovation énergétique via un dispositif d'amortissement fiscal. Ces dispositifs ne peuvent que favoriser la transition énergétique que chacun appelle de ses vœux.
- Dans le cadre de l'entrée en vigueur des obligations résultant de la directive MIF 2, l'association a, par ailleurs, proposé un modèle de test client intégrant les préférences de durabilité.
- En 2022, l'ASPIM a présenté avec l'OID une 2^e édition de l'Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers ainsi qu'une nouvelle étude sur les pratiques ESG des fonds immobiliers face aux évolutions réglementaires. Ces deux publications permettent de dresser un état des lieux, d'identifier les meilleures pratiques et de promouvoir les stratégies d'investissement durable tout en mettant en évidence les défis auxquels sont confrontés les acteurs du marché de l'immobilier.
- L'ASPIM a organisé deux webinars finance durable avec l'AFG et France Invest, et la participation de l'AMF, sur la mise en oeuvre des textes européens afin de répondre aux nombreuses questions soulevées par les textes.

LES PROPOSITIONS DE L'ASPIM POUR LE LABEL ISR

L'ASPIM et ses adhérents, à l'origine de la déclinaison immobilière du label ISR, ont déjà élaboré une série de recommandations pour la future évolution du référentiel immobilier. Elles concernent notamment :

- L'harmonisation des définitions des indicateurs de performance
- L'articulation avec le cadre réglementaire européen
- Les participations non contrôlées et les actifs non notés
- Les modalités de validation de l'atteinte de l'objectif d'amélioration
- La prise en compte des stratégies de type « value-add »
- La durée du cycle de labellisation
- Le calendrier d'application

Documentation pratique

Le Guide de mise en oeuvre du Règlement SFDR et le Panorama des différentes réglementations financières européennes et françaises en matière de finance durable, publiés par l'ASPIM à l'automne 2021 ont été mis à jour en janvier 2023. Dans le cadre de l'entrée en vigueur des RTS SFDR au 1^{er} janvier 2023, l'ASPIM a également élaboré un Q&A Finance durable permettant de recenser les interprétations communes de ses membres.

LES COMMISSIONS PERMANENTES

Commission juridique

La Commission juridique de l'ASPIM a, durant l'année 2022, effectué des travaux de diverse nature. Des sous groupes de travail à la commission ont d'ailleurs été mis en place autour de sujets et problématiques précis afin de rendre les travaux plus fluides et efficaces. Avec un agenda très axé sur la réglementation ESG, les acteurs ont passé une bonne partie de l'année à tenter d'appréhender les aspects de ces nouvelles réglementations et ses impacts juridiques sur la documentation des fonds gérés.

Il a aussi beaucoup été question de réglementation européenne en 2022, avec le suivi des directives européennes que sont l'ELTIF et la directive AIFM 2 et l'entrée en application de PRIIPS pour l'ensemble des fonds retail.

Au niveau national, la Commission juridique a aussi été occupée dans des échanges avec le régulateur interne afin de comprendre et d'encadrer les évolutions relatives à la commercialisation des OPPCI gérés, ce qui a conduit à une mise à jour de l'instruction 2011-23 en cours d'année. La commission juridique poursuit également ses travaux sur la mise en place d'outils de liquidité dans les OPCV.



MARIE LAPOINTE
(LA FRANÇAISE REM)
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Directeur des affaires
juridiques et fiscales

Enfin, la Commission juridique s'emploie à apporter une réponse juridique aux adhérents sur les problématiques rencontrées en favorisant les échanges en son sein et en essayant de construire, autant que possible des pratiques de place visant à procurer une vision claire aux clients des fonds gérés.

En 2023, nous espérons pouvoir aborder des sujets encore en réflexion et qui figurent dans le Livre Blanc de l'ASPIM, comme celui de la blockchain et plus largement de la dématérialisation de la commercialisation des véhicules immobiliers. Nous espérons également consolider nos échanges avec les acteurs nationaux sur des sujets comme l'application interne de l'ELTIF et apporter notre pierre à l'édifice sur la réflexion juridique autour de produits existants ou à venir.

Commission fiscale

Dans un contexte pauvre en termes de réformes apportées par la Loi de finances 2022, la Commission fiscale de l'ASPIM a poursuivi son accompagnement auprès des adhérents sur deux problématiques majeures.

Le terme de nombreuses SPPICAV arrivant prochainement, a été constitué un groupe de travail transversal avec les Commissions fiscales, comptables et juridiques de l'ASPIM 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. Le résultat des échanges entre adhérents a été matérialisé dans un rapport qui expose l'analyse de certains membres du groupe de travail 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. Il contient 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 sont en cours de validation auprès de l'AMF.

Dans le cadre de ses relations avec l'administration fiscale, l'ASPIM est membre du groupe de travail de Place « Option TVA », qui réunit autour de la Direction de la Législation Fiscale (DLF) les membres de la commission fiscale de Paris Europlace (dont l'AFG,



ROXANE HA-VIHN
(SWISSLIFE AM FRANCE)
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Directeur des affaires
juridiques et fiscales

la FBF et l'AMAFI). Ce groupe de travail a été mis en place suite à la consultation de la DLF sur son projet de mise à jour de sa doctrine pour l'implémentation de la réforme de l'option « opérations par opérations ». Son objectif est d'échanger sur la feuille de route des travaux de Place définie par Bercy dans le cadre d'une éventuelle refonte du Code général des impôts guidée par un souhait de simplification dans le contexte de l'implémentation de la réforme de l'option. Les réunions du groupe de travail ont été l'occasion pour l'ASPIM d'échanger avec la DLF sur les interrogations de la Commission fiscale de mise en œuvre de la réforme concernant les acteurs concernés par l'option, son champ d'application et ses modalités d'exercice.

L'ASPIM participe également avec les membres de la commission fiscale de Paris Europlace à l'identification de mesures d'amélioration du cadre fiscal dans l'objectif d'accroître la compétitivité fiscale des fonds domiciliés en France, et plus particulièrement celle des fonds immobiliers. Ces travaux se poursuivront en 2023.

Commission comptable

Lors de l'année écoulée, les actions de la Commission comptable de l'ASPIM se sont concentrées sur les évolutions réglementaires des normes comptables et la rédaction d'une note technique, tout en assurant une représentation régulière de la profession auprès des autorités comptables de tutelle.

Tout d'abord, dans le cadre de la publication des nouvelles modalités de calcul des indicateurs de performance des SCPI, l'ASPIM s'était engagée à harmoniser la présentation des comptes de ces dernières pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects. Au cours de l'année écoulée, la Commission comptable a pu émettre des recommandations issues des travaux menés par un Groupe de travail dédié réunissant les sociétés de gestion adhérentes, aux côtés de leurs experts-comptables et commissaires aux comptes. Il est dorénavant recommandé aux adhérents que soit présenté, dans les rapports de gestion, un ensemble choisi de données essentielles transparisées, en pourcentage de détention sur les actifs immobiliers détenus directement à travers des participations contrôlées. Ces recommandations sont applicables depuis la publication des comptes annuels 2022.



FLORENCE LE ROUX
(HSBC REIM)
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Directeur des affaires
juridiques et fiscales

Par ailleurs, dans le cadre Groupe de Travail « GT B1 3 06 OPCI » de l'ANC - qui a permis la publication du Règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des OPCI -, l'ASPIM a lancé un Groupe de Travail « Fusion » pour proposer un schéma de comptabilisation des opérations de fusion absorption/TUP d'une filiale non SPPICAV par une SPPICAV. 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. En parallèle, le schéma comptable retenu à ce stade par le Groupe de Travail est en cours d'expertise par l'ANC sur le plan juridique pour s'assurer de la coordination des textes applicables.

Commission ISR

L'entrée en vigueur des réglementations européennes et françaises en matière de finance durable a poussé les sociétés de gestion immobilières à repenser leur politique ESG à l'aune des nouvelles obligations de reporting. La mise en œuvre d'une telle réglementation nécessite l'implication de l'ensemble des équipes métiers et nécessite d'y allouer des moyens importants tant humains que financiers. Il est donc essentiel que cette réglementation soit pertinente et adaptée aux spécificités des actifs immobiliers afin que chaque société de gestion puisse saisir cette opportunité pour rendre publique de manière claire et transparente sa politique ESG.

À cette fin, l'ASPIM a collaboré de manière accrue avec les pouvoirs publics français et européens afin de toujours défendre les spécificités de notre secteur pour tenir compte de la réalité du marché. L'ASPIM a produit un important travail de pédagogie auprès de l'ensemble de ses adhérents pour faciliter la compréhension et la mise en œuvre de ces nouvelles réglementations par chaque société de gestion. Dans le contexte de l'entrée en vigueur des RTS SFDR au 1^{er} janvier 2023, un des enjeux principaux a été d'aider les adhérents via un Q&A Finance durable à appréhender certaines notions comme celle de l'investissement durable mais aussi d'analyser ensemble les modalités de calcul des indicateurs d'alignement Taxinomie afin d'harmoniser les pratiques.



VIRGINIE WALLUT
(LA FRANÇAISE REM)
Présidente de commission



ANNE-LAURE BOUIN
Chargée d'affaires
juridiques et ISR



Avec l'appui de
NICOLAS BRÉMENT
(PWC)

Dans un contexte marqué par des tensions accrues sur la disponibilité et la hausse des prix de l'énergie, l'ASPIM a accompagné les réflexions de ses adhérents autour des thématiques de sobriété énergétique. Les gestionnaires de fonds immobiliers ont pu ainsi échanger sur les meilleures pratiques de place en la matière.

Sollicité par le comité du label, dans le cadre de la revue du référentiel du label ISR, l'ASPIM a formulé un certain nombre de propositions afin d'encadrer l'évolution inéluctable de label pour que les spécificités de notre secteur continuent à bien être prise en compte. L'ASPIM a continué ses partenariats, notamment avec l'OID et Novethic, et a publié, outre sa deuxième édition de l'Observatoire des pratiques de labellisation, une étude sur les pratiques réglementaires ESG des fonds immobiliers afin de faire un bilan de l'état du marché en la matière.

Dans la perspective d'une consultation de la Commission européenne en 2023 sur une éventuelle refonte du cadre réglementaire SFDR, la Commission ISR travaille d'ores et déjà à recenser les problématiques opérationnelles de ses adhérents. Il est essentiel que ces réglementations prennent mieux en compte l'amélioration du parc existant plutôt que de se concentrer sur construction de bâtiments neufs.

Les publications

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 à l'ensemble de l'écosystème.
- **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**

Immodata

ImmoData est la plateforme de visualisation de statistiques de l'ASPIM. Accessible à toutes les sociétés de gestion membres, cet outil permet notamment de retrouver chaque trimestre l'ensemble des données détaillées transmises par les gérants de Sociétés Civiles unites de comptes immobilières, d'OPCI grand public et de SCPI. La plateforme propose en tout 9 applications détaillant les statistiques, indices et bases de données des fonds immobiliers non cotés.

Fiches d'information sur les fonds grand public

Disponible depuis l'espace extranet, ces fiches permettent aux adhérents de l'ASPIM de comparer les différentes caractéristiques des SCPI et OPCI grand public. Cet outil, mis à jour annuellement, présente les informations publiées dans les rapports annuels ainsi que plusieurs nouveaux indicateurs permettant de segmenter les stratégies d'investissement et d'exposition de 120 fonds ouverts à la commercialisation.

Amélioration transparence et harmonisation des données financières

Recommandations ASPIM sur la transposition des investissements indirects ET Mise à jour note indicateurs performances SCPI / FAQ - Modalités de calcul et de publication des données financières SCPI.



Colloque annuel Investissement immobilier : la nouvelle donne

Le 21 juin dernier s'est tenu le colloque annuel de l'ASPIM à la Maison de l'Amérique Latine. Cet événement incontournable de l'Association avait cette année pour thème « Investissement immobilier : la nouvelle donne ». Trois tables rondes se sont tenues avec plusieurs experts, économistes et sociologues. Frédéric Micheau et Jean-Marc Coly ont démarré les discussions autour de la nouvelle donne politique et ses conséquences sociologiques sur le secteur

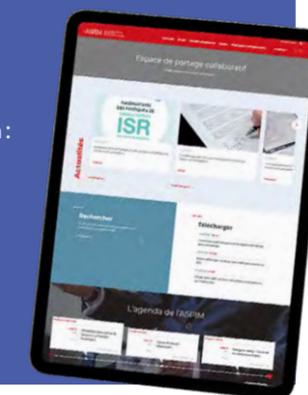
immobilier. Par la suite Ano Kuhanathan et Jacques Delpla ont pu livrer leur analyse sur l'environnement macro-économique ainsi que sur l'évolution des taux et ses conséquences sur l'immobilier. Enfin, Jérémie Peltier et Vincent Cocquebert ont conclu par des échanges stimulants sur les grandes transformations de société qui affectent l'immobilier ces dernières années, notamment après la crise sanitaire.

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...



Contact non adhérents : contact@aspim.fr
Contact adhérents : communication@aspim.fr

LES WEBINARS DE L'ASPIM EN 2022

- 13 JANVIER**
Règlement comptable des OPCI – avec KPMG
- 14 JANVIER**
Loi Climat et Résilience – avec Jeantet
- 20 JANVIER**
Blockchain et Immobilier, le smart bail – avec LPA CGR
- 13 AVRIL**
Contrôles et sanctions AMF 2020 - avec Racine
- 27 JANVIER**
Réforme du système fiscal international (bénéficiaires effectifs et directive ATAD 3) – avec PwC
- 10 FÉVRIER**
Présentation de la charte de la parité et de l'égalité femmes-hommes du secteur immobilier – avec le Cercle des femmes de l'immobilier
- 14 FÉVRIER**
L'actualité de la LCB-FT – avec EY
- 16 FÉVRIER**
Points de vigilance - mise en œuvre
- des textes européens en finance durable – avec l'AMF
- 8 MARS**
Contrôles et sanctions AMF en 2021 – avec Racine
- 24 MARS**
Présentation de la 2e édition de l'Observatoire 2022 des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers – avec l'OID
- 21 AVRIL**
PRIIPS : Impact des nouveaux standards techniques (RTS) – avec BMA Risk Management Solutions
- 21 AVRIL**
Indicateurs de performance des SCPI en 2021
- 10 MAI**
Présentation de la plateforme Stonal – avec Stonal
- 15 JUIN**
La Banque des Territoires et les investissements dans l'immobilier – avec la Banque des Territoires

- 16 JUIN**
Présentation d'ImmoData, la plateforme de datavisualisation de l'ASPIM
- 20 JUILLET**
Efficacité énergétique et réglementation : comment évaluer la performance de son portefeuille ? – avec Deepki
- 26 SEPTEMBRE**
Outils statistiques de l'ASPIM : quelles nouveautés ?
- 7 OCTOBRE**
Extension du répertoire des représentants d'intérêts au niveau local : quelles nouveautés ? – avec Plead
- 21 OCTOBRE**
Solutions d'algorithmes d'IA pour automatiser les KYC – avec Regulation Partners
- 18 NOVEMBRE**
Mise en œuvre des textes européens de finance durable – avec l'AMF

Les adhérents sociétés de gestion au 31/05/2023

- 123 INVESTMENT MANAGERS
- AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
- A PLUS FINANCE
- ADVENIS REIM
- AESTIAM
- AEW
- ALDERAN
- ALLIANZ IMMOVALOR
- ALTAREA INVESTMENT MANAGERS
- ALTIXIA
- AMUNDI IMMOBILIER
- AMDG
- AMPERE GESTION
- ARKEA REIM
- ATLAND VOISIN
- ATREAM
- AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS
- BAGAN ASSET MANAGEMENT
- BALZAC REIM
- BEAUREALE INVESTMENTS FRANCE
- BEAUVAU CAPITAL
- BLUEIMVEST
- BNP PARIBAS REIM
- CARYATID SGP
- COLLIERS GLOBAL Investors
- CONSULTIM AM
- DELTAGER
- DTZ Investors REIM
- EDMOND DE ROTHSCHILD REIM
- 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
- INOVALIS
- INTERGESTION
- IROKO
- JP MORGAN
- JUNE REIM
- KYANEO AM
- KEYS REIM
- LAFAYETTE GESTION
- LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS
- LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT SAS
- LIBERTY REAL ESTATE
- LIFENTO
- MATA CAPITAL
- MEANINGS
- MID2i
- MIMCO ASSET MANAGEMENT
- MINDSTON
- MNK PARTNERS
- MY SHARE COMPANY
- NORMA CAPITAL
- NORMANDIE REIM
- NOVAXIA INVESTISSEMENT
- OFI INVEST REAL ESTATE
- OG2I
- OREIMA
- OSAE PARTNERS
- OTHRYS
- GROUPE PANHARD
- PAREF GESTION
- PATRIMONIA CAPITAL
- PATRIZIA PIM FRANCE SAS
- PERIAL ASSET MANAGEMENT
- PICTURE ASSET MANAGEMENT
- PRIMONIAL REIM
- RAISE REIM
- REDTREE CAPITAL
- REMAKE ASSET MANAGEMENT
- ROCHE DUBAR & ASSOCIES
- ROHAN INVESTISSEMENT
- SIGHT CAPITAL
- SOCIÉTÉ FORESTIÈRE
- SOFIDY
- SOGENIAL
- SPIRIT REIM
- STAM FRANCE INVESTMENT MANAGERS SAS
- SWISS LIFE AM France
- THEOREIM
- TISHMAN SPEYER MANAGEMENT OPCI SAS
- TWENTYTWO INVESTMENT MANAGEMENT
- UNION INVESTEMENT REAL ESTATE FRANCE
- UNOFI
- URBAN PREMIUM
- VAUBAN AM
- VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- VALIMMO REIM
- V PATRIMOINE

Les adhérents experts correspondants au 31/05/2023

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

Les groupes de travail de l'ASPIM

- Calcul du niveau de levier des fonds immo
- Commissions de mouvement
- Contrôle dépositaire des contraintes extra financières
- Domiciliation des fonds
- ELTIF
- Fin de vie des fonds immo'
- Fraude et lutte contre les arnaques financières et les usurpations
- Fusion OPCI
- MIF 2 : modèle de test client intégrant les questions de durabilité
- MIF 2 : réponse à la consultation de l'ESMA sur la MAJ de ses lignes directrices (intégration des considérations de durabilité en matière d'adéquation)
- OPCI dédié
- Outils de gestion de la liquidité
- PRIIPs : validation canevas DIC + note coûts
- PRIIPs : impacts des RTS et MAJ du DIC
- Projet de loi Accélération des énergies renouvelables
- Ratio d'endettement & levier AIFM des OPCI
- Réforme du bail
- Réglementation finance durable
- Rénovation énergétique des bâtiments
- Suivi du label ISR
- TVA : commentaires du projet de BOFIP
- Unicia / Evolution de l'outil pour calcul des frais pour les usagers

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