ASPIM Infos

LA LETTRE D'INFORMATION DES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS

n°17

JUILLET 2023

ÉDITO

JEAN-MARC COLY
Président

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dit « bioclimatique » vient d'être voté au Conseil de Paris malgré les inquiétudes persistantes exprimées par les acteurs économiques. Si nous partageons la plupart des objectifs de la majorité qui entend faire de la capitale une ville plus durable et résiliente avec des logements abordables, des divergences fortes persistent sur la méthode adoptée - car le projet a été largement élaboré sans concertation avec les professionnels - et sur les moyens - avec des dispositions risquant d'exercer des effets pervers. La méthode utilisée et ses conséquences envoient un mauvais signal au monde économique au moment où Paris doit affirmer son *leadership* de place financière verte en Europe.

Parlons également de la mixité fonctionnelle à marche forcée en cas de travaux sur un actif ou le « pastillage » arbitraire d'actifs de bureaux ayant vocation à devenir des logements sociaux, malgré un taux de vacance du bureau parisien de moins de 3% contre 10% pour le logement... ! Et d'après nos calculs, si la capitale devait racheter toutes les adresses pastillées (1.000 adresses dont 400 concernent des immeubles de bureaux), cela lui coûterait entre 60 et 100 milliards d'euros. Une idée qui semble a priori relever du bon sens mais qui ne résiste pas toujours à un examen approfondi car ni la mairie de Paris, ni les bailleurs sociaux ne pourront assumer ces coûts...

Effets pervers et opposés à ceux recherchés, toutes ces nouvelles dispositions freineront drastiquement la dynamique de rénovation énergétique du parc immobilier de bureau. Et si la majorité parisienne ne comprend toujours pas que les épargnants porteurs de parts seraient les premiers impactés si des actifs devaient perdre de la valeur lorsqu'ils réaliseront des travaux de rénovation énergétique pourtant nécessaires, nous continuerons à faire entendre nos inquiétudes.

Sommaire

Actualités **p.2**

Europe **p.3**

Réglementation **p.4**

Finance durable **p.6**

Chiffres du secteur et études **p.7**

NOUVEAUX ADHÉRENTS

EDMOND DE ROTHSCHILD

ALTAREA

OG2I

REAL ESGATE
OUVRIR LES PORTES DE L'IMMOBILIER DURABLE

L'ASPIM s'engage

L'Observatoire de la Charte de la Parité

L'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier du Cercle des femmes de l'immobilier, a publié récemment une 1ere édition de son étude annuelle de suivi en partenariat avec l'IEIF.

Si les résultats semblent à première vue encourageants, il reste encore du chemin à parcourir. *« La bonne nouvelle, c'est que cet état des lieux est notre base zéro. Gageons que la signature de la Charte va faire avancer les choses plus vite au sein des organisations qui s'en emparent ! »*, positive Isabelle Rossignol, présidente de l'observatoire de la Charte de la Parité en Immobilier.

L'Observatoire décline ses travaux à travers plusieurs commissions :

- Relations avec les signataires de la Charte
- Promotion de la Charte de l'Observatoire
- Études et analyses (études/baromètres/analyse des freins/best practices) : avec la participation de Véronique Donnadieu à cette commission
- Formation et diffusion des meilleures pratiques
- Relations avec les écoles et les étudiants
- Evénements et relations extérieures

La Charte de la Parité dans l'Immobilier a été signée par 16 sociétés de gestion membres de l'ASPIM à ce jour. Reste à poursuivre les efforts pour que d'autres se joignent au mouvement.

PLU bioclimatique de Paris

Les professionnels se mobilisent pour sensibiliser les élus

Dans un courrier conjoint en date du 5 avril dernier adressé à certains maires d'arrondissement représentant différentes sensibilités au Conseil de Paris, l'ASPIM, la Fédérations des Entreprises Immobilières et France Assureurs ont fait part de leur vive préoccupation concernant certaines dispositions contenues dans le futur Plan Local d'Urbanisme « bioclimatique » (PLU), porté par le Premier adjoint à la mairie de Paris, Emmanuel Grégoire, qui a été adopté lors du Conseil de Paris le 5 juin.

Les trois associations immobilières y ont exprimé leurs craintes quant aux conséquences de l'adoption de ce projet de PLU, concernant l'attractivité économique parisienne ainsi que la croissance et la valeur du parc immobilier. En particulier, elles ont fait part de leurs réserves quant aux projets d'instauration d'une servitude de mixité fonctionnelle et de classement de nombreuses parcelles en emplacement réservé pour création de logements.

Elles ont également attiré leur attention sur les nombreuses inquiétudes que suscite ce texte adopté sans réelle concertation avec les acteurs de l'immobilier parisien, ni étude d'impact.

Publication du rapport d'activité 2022

Retrouvez le rapport annuel en ligne.

Gouvernance

Renouvellement du Conseil d'administration

Lors de l'Assemblée générale annuelle de l'ASPIM le 30 juin dernier, le Conseil d'administration de l'association a été partiellement renouvelé.

La société de gestion ATREAM, représentée par Pauline Cornu-Thénard a ainsi été élue en tant que nouveau membre du Conseil d'administration pour un mandat de deux ans.

Le Conseil se compose donc désormais comme suit :

- **AEW** représentée par M. Raphaël Brault
- **ALLIANZ IMMOVALOR** représentée par M. Christian Cutaya
- **AMPERE GESTION** représentée par Mme Nathalie Caillard
- **AMUNDI IMMOBILIER** représenté par M. Marc Bertrand
- **ATREAM** représentée par Mme Pauline Cornu-Thénard
- **BALZAC REIM** représentée par M. Pierre Pelabon
- **BNP PARIBAS REIM** représentée par M. Jean-Maxime Jouis
- **FIDUCIAL GERANCE** représentée par M. Thierry Gaiffe
- **HSBC REIM** France représentée par M. Pierre Gil
- **LA FRANCAISE REM** représentée par M. Philippe Depoux
- **PAREF GESTION** représentée par Mme. Anne Schwartz
- **PERIAL ASSET MANAGEMENT** représentée par M. Eric Cosserat
- **PRIMONIAL REIM** représentée par M. Grégory Frapet
- **RAISE REIM** représentée par Mme Séverine Farjon
- **SOFIDY** représentée par M. Jean-Marc Peter
- **SWISS LIFE AM** représentée par M. Frédéric Bôl
- **THEOREIM** représentée par M. Romain Welsch
- **UNOFI GESTION D'ACTIFS** représentée par Mme. Florence Dourdet-Franzoni

ELTIF

Réponse à la consultation de la Direction Générale du Trésor sur les besoins d'adaptation du droit national

Le 7 mars dernier, les ministres du Conseil « Affaires Économiques et Financières » (ECOFIN) ont donné leur approbation finale à la révision du règlement ELTIF. Dans le cadre des besoins d'adaptation du droit national pour l'entrée en vigueur du texte ainsi révisé, la Direction Générale du Trésor, en lien avec l'AMF, a consulté l'ASPIM afin d'identifier les obstacles législatifs et réglementaires qui devront être levés pour faire de la Place parisienne une juridiction compétitive en termes de domiciliation des fonds labellisés ELTIF. En effet, le passeport « commercialisation » auprès d'une clientèle non-professionnelle dont bénéficieront les fonds immobiliers ainsi labelisés devrait engendrer une réelle concurrence au sein de l'Union européenne, à l'instar du marché des OPCVM. Et c'est le projet de loi Réindustrialisation Verte qui est le véhicule législatif choisi pour procéder à une adaptation des textes en vigueur.

Concernant les fonds immobiliers, la consultation vise dans un 1er temps à faciliter la labellisation du stock d'OPCI et à permettre aux fonds labellisés d'être éligibles à plus de supports de distribution (assurance-vie et épargne retraite). Dans sa réponse, l'ASPIM a souligné l'importance pour les SCPI et les Autres FIA immobiliers de pouvoir également bénéficier d'un assouplissement de leurs règles de fonctionnement pour être plus aisément éligibles au label. En outre, elle a de nouveau fait part de son regret quant à l'absence de régime fiscal en la matière et afin d'y remédier, sa Commission fiscale travaille sur une note technique qui présentera les obstacles fiscaux à la distribution des ELTIF immobiliers de droit français au sein de l'UE dans le cadre de la préparation du projet de loi de finances pour 2024.

Liquidité des fonds

Propositions d'aménagement des outils de gestion de la liquidité

En octobre et novembre derniers, l'AMF a mis à jour son Règlement Général et sa doctrine pour inciter les sociétés de gestion à mettre en place deux outils de gestion de la liquidité (gating et swing pricing / droits ajustables) pour les fonds ouverts, dont l'OPCI « grand public ». Lors d'une réunion en février dernier avec les responsables la Direction de la gestion d'actifs (DGA) l'ASPIM a présenté au régulateur :

- la mise en œuvre pratique desdits outils par ses adhérents et notamment l'application du principe de « sortie sans frais » pour la mise en place d'un mécanisme de préavis
- ainsi que les contraintes auxquelles ces derniers doivent faire face dans leurs relations avec les assureurs qui en assurent la quasi-totalité de la distribution, dont le mécanisme de transfert de « sortie sans frais » de l'assureur à l'assuré.

Elle a également souligné qu'il est très important et urgent, dans le cadre d'une mise en place facilitée de mécanismes de gating, de pouvoir étudier à nouveau l'obligation, selon la doctrine non-écrite de l'AMF, de détention d'une poche d'actifs liquides de 35% dans les OPCI commercialisés en UC *via* les contrats d'assurance-vie.

En parallèle, le groupe de travail « Liquidité » poursuit ses réflexions afin de définir une méthodologie de *swing pricing* adaptée aux OPCI « grand public ».

Valorisation et liquidité des fonds

L'ASPIM alerte l'AMF suite aux réunions de synthèse des contrôles SPOT

À la suite de contrôles SPOT « Valorisation et liquidité des fonds immobiliers », que le régulateur a menés auprès de certaines sociétés de gestion adhérentes, l'ASPIM a souhaité faire part de son analyse quant au niveau de détail attendu dans les méthodes de valorisation présentées dans la documentation contractuelle et les procédures de la société de gestion. À ce titre elle a rappelé l'attachement des professionnels :

- au maintien du modèle actuel tel qu'issu des différentes règles de Place en vigueur, à la fois françaises et internationales, sur les méthodologies de valorisation qui permettent de garantir l'indépendance du travail de l'expert externe ;
- à une utilisation des méthodologies de valorisation adaptée à la nature et à l'environnement de l'actif ainsi qu'au contexte conjoncturel.

De son côté, le régulateur a rappelé la nécessité d'une traçabilité dans les échanges entre l'expert immobilier, la société de gestion et l'évaluateur interne, insistant par ailleurs sur le rôle important de ce dernier.

Gérer mes biens immobiliers

L'ASPIM fait part à la DGFiP de l'inadaptation de l'outil pour les sociétés de gestion

Depuis le 1er janvier dernier les propriétaires de logements sont soumis à une nouvelle obligation déclarative : ils doivent déclarer s'ils les occupent eux-mêmes et à quel titre ; ou bien s'ils ne les occupent pas, déclarer l'identité de l'occupant. Cette nouvelle déclaration devra être réalisée avant le 1er juillet prochain sur le site impots.gouv.fr *via* le service « Gérer mes biens immobiliers ». Par conséquent, les sociétés de gestion immobilières doivent procéder à cette déclaration pour le compte des fonds qu'elles gèrent *via* notamment une interface dédiée aux propriétaires de plus de 200 biens.

Or, cette nouvelle obligation déclarative impose la mise en place de procédures lourdes nécessitant souvent des développements informatiques significatifs chez leurs property managers. À cela s'ajoute la contrainte d'un calendrier extrêmement serré or de nombreuses questions relatives tant au périmètre qu'à la procédure déclarative restent à date sans réponse de la part de la DGFiP en dépit de nombreuses relances de l'ASPIM. Par conséquent, compte tenu de la contrainte liée à la sanction en cas d'omission de déclaration (une amende de 150 euros par local), l'ASPIM a demandé à Bercy des mesures de tolérances pour la 1ère campagne déclarative.

Projet de loi Industrie verte

L'ASPIM formule des propositions

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 que ceux-ci puissent notamment 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.

Consultez la note de l'ASPIM «Projet de loi Industrie Verte» sur le site internet.

Revue de la Taxinomie

L'ASPIM rappelle ses positions

Dans le cadre du renouvellement du mandat de la *Sustainable Finance Platform* (SFP), l'ASPIM a souhaité rappeler ses positions et faire de nouvelles préconisations d'ajustements. Les principales recommandations sont :

- d'améliorer la prise en compte du rôle joué par les gestionnaires d'actifs immobiliers pour l'amélioration du parc existant ;
- d'harmoniser les niveaux d'exigence attendus au niveau européen (NZEB, DPE, etc.) ;
- de prendre en compte les efforts liés à la phase de construction ;
- d'aligner la définition de l'indicateur PAI «inefficience énergétique» sur le seuil DNSH «atténuation» fixé pour l'objectif adaptation de la Taxinomie ;
- de clarifier les modalités de calcul de l'alignement taxinomie pour les fonds immobiliers.

Une position sur l'utilisation de l'énergie finale pour les seuils énergétiques top 15 / top 30% des actifs les plus performants de la Taxinomie a également été formulée avec un exemple chiffré. En effet, le texte tel qu'il est actuellement rédigé prévoit l'utilisation de l'énergie primaire opérationnelle pour le calcul des top 15 / top 30% et les gestionnaires de fonds immobiliers souhaiteraient pouvoir utiliser l'énergie finale.

L'utilisation d'un seuil en énergie finale permettrait notamment de privilégier les bâtiments les moins carbonés qui n'utilisent pas d'énergie fossile comme le gaz.

Travaux sur les indicateurs de la Taxinomie pour les fonds immobiliers

Dans le contexte d'entrée en application progressive des différentes exigences des RTS du règlement SFDR depuis le 1er janvier 2023, l'ASPIM et les membres de son groupe de travail « réglementation finance durable » se sont réunis en février afin d'apporter des réponses communes aux questions soulevées concernant les modalités de calcul des indicateurs d'alignement Taxinomie qui doivent être publiés dans les annexes précontractuelles et périodiques des produits financiers. Les adhérents ont formulé des interprétations communes pour les indicateurs MV, CAPEX, OPEX et CA avec les éléments à prendre en compte mais aussi les cas particuliers. Ces interprétations sont susceptibles d'évoluer en fonction des réponses et orientations publiées par les autorités de supervision européennes et françaises.

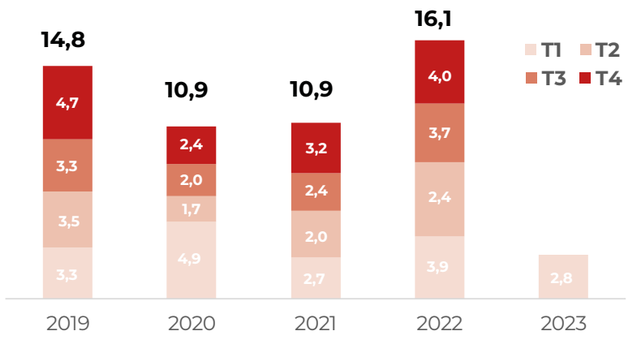
L'ASPIM a également répondu en mai à la consultation lancée par la Commission européenne sur les 4 derniers piliers de la Taxinomie. Elle a ainsi fait valoir plusieurs arguments pour l'économie circulaire et l'utilisation durable de l'eau pour l'activité 7.7 Acquisition et gestion de bâtiments et notamment l'éligibilité de cette activité 7.7 à ces deux objectifs.

Consultez les travaux de l'ASPIM sur la Taxinomie sur le site internet

Chiffres clés

Le marché de fonds immobiliers grand public au 1er trimestre 2023

Collecte nette des fonds immobiliers grand public en milliards d'euros



Après une année record, la collecte se tasse au premier trimestre 2023

Les SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles en unités de compte immobilières ont terminé l'année 2022 sur une collecte annuelle de 16,1 milliards €. Un total qui se situe 9 % au-dessus du précédent record de 2019. Au premier trimestre 2023, la collecte nette des fonds immobiliers grand public a toutefois montré des signes de ralentissement avec un total de 2,8 milliards €, repositionnant le secteur dans la moyenne des cinq dernières années. Les SCPI ont enregistré une collecte nette de 2,4 milliards €, en repli de 10% par rapport au premier trimestre 2022. Les sociétés civiles ont enregistré pour 752 millions € de souscriptions nettes au premier trimestre, volume en repli de 33 % sur un an. Enfin, les OPCI grand public ont enregistré un deuxième trimestre consécutif de décollecte pour un total de 325 millions €. Le léger tassement des souscriptions en ce début d'année trouve en partie son explication dans le regain d'attractivité des placements monétaires provoqué par la remontée des taux d'intérêts.

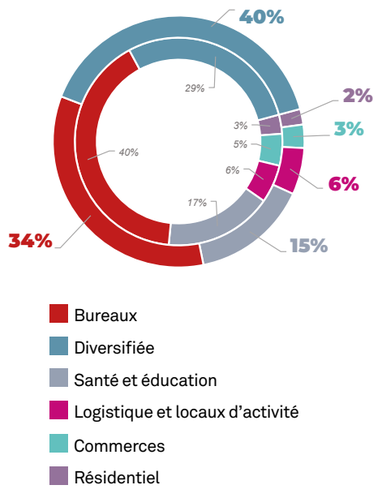
Les fonds labellisés ISR réalisent 47 % de la collecte

Les fonds grand public labellisés ISR ont capté 47 % de la collecte nette du premier trimestre et représentent 51 % de la capitalisation globale au 31 mars 2023.

Répartition de la collecte nette des SCPI selon la stratégie immobilière prépondérante

Cercle extérieur : 1er trimestre 2023

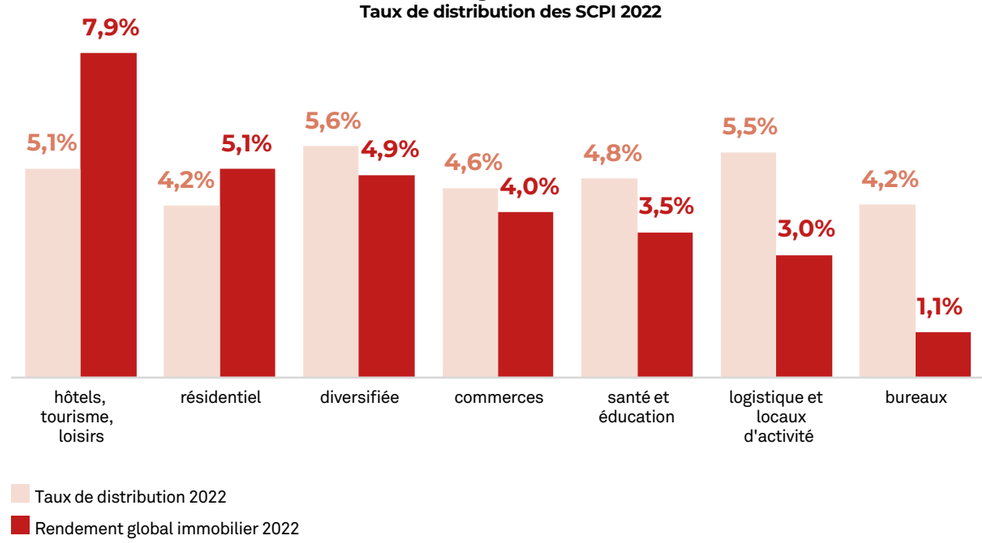
Cercle intérieur : année 2022



Les SCPI à stratégie diversifiée devancent les SCPI à prépondérance bureaux

Au cours du premier trimestre 2023, la collecte des SCPI « diversifiées » a dépassé celle des SCPI à prépondérance « bureaux » avec respectivement 40 % et 34% de la collecte nette totale des SCPI. Ensuite, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » (15 %) devancent les SCPI « logistique et locaux d'activité » (6 %), les SCPI « commerces » (3%) et les SCPI « résidentiel » (2 %).

Rendement global immobilier et Taux de distribution des SCPI 2022



Les baisses de valorisation rognent le rendement global immobilier 2022 des SCPI

Instauré par l'ASPIM en décembre 2021, le rendement global immobilier (RGI) permet aux investisseurs de mesurer la performance globale de leur placement en SCPI sur la base à la fois du taux de distribution et de la revalorisation des patrimoines, sans considération de l'évolution du prix de souscription qui doit se situer, au choix du gérant, dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation augmentée des frais de souscription.

En 2022, les SCPI ont affiché un taux de distribution moyen de 4,53 % (contre 4,49 % en 2021) et un rendement global immobilier de 2,1 % (contre 5,85 % en 2021) témoignant d'une baisse moyenne pondérée des valeurs de réalisation par part de -2,44% au cours de l'année. Par typologie de SCPI, le RGI 2022 varie de + 7,9% pour les SCPI « hôtels, tourisme, loisirs » à + 1,1 % pour les SCPI « bureaux ». Le RGI de la typologie « hôtels, tourisme, loisirs » intègre la revalorisation des valeurs de réalisation par part la plus importante (+2,8 % en 2022) alors que la typologie « bureaux » a, à l'inverse, enregistré la baisse de valorisation la plus marquée (-3,1% en 2022).

La performance globale des SCPI en 2022 se situe entre celles des sociétés civiles (+3,7 % de et celle des OPCI grand public (-3,5%). Les OPCI grand public ayant pâtit du fort recul de leur poche financière et foncières cotées en 2022.

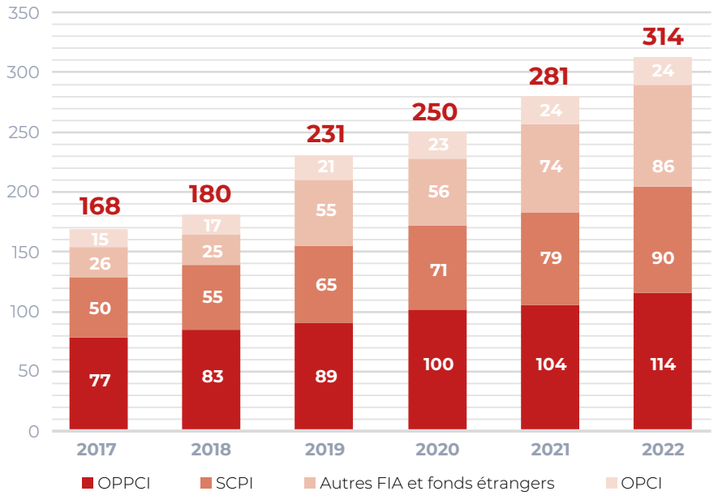
Le taux d'occupation financier des SCPI reste stable

Le taux d'occupation financier des SCPI s'établit à 93,0 % pour l'année 2022, un niveau comparable à celui de 2021 (93,1%). Le TOF 2022 intègre notamment 3,4 % de locaux occupés sous franchise de loyers (3,3% en 2021), 0,2 % de locaux sous promesse de vente (0,3 % en 2021) et 1 % de locaux en restructuration lourde ou environnementale (0,6 % en 2021).

Chiffres du secteur

L'actif sous gestion des FIA immobiliers s'élève à 314 milliards d'euros

Sur la base des statistiques de l'AMF, le montant des encours sous gestion des FIA en immobilier gérés par les sociétés de gestion agréées en France a progressé de 12 % en 2022 pour atteindre 314 milliards d'euros au 31/12/2022 contre 281 milliards un an plus tôt. Les OPCI professionnels représentent 36 % des encours sous gestion, devant les SCPI 29 %, les autres fonds agréés 17 %, les fonds étrangers 10 % et enfin les OPCI grand public 8 %.



ASPIM d'après données AMF

Labellisations ISR du 23/12/2022 au 06/07/2023

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
OTOKTONE 3I	SCPI	ATLANTIQUE MUR REGIONS	992
ALLIANZ IMMOVALOR	SC	ALLIANZ IMMOBILIER DURABLE	19
INTER GESTION	SCPI	CRISTAL LIFE	48
OFI INVEST	OPPCI	OFI INVEST ESG INOVACARE	-
AEW	SCPI	ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	887
AEW	SCPI	LAFITTE PIERRE	1227
PAREF GESTION	SCPI	INTERPIERRE EUROPE CENTRALE	37
PERIAL ASSET MANAGEMENT	SCPI	PFO	837
THEOREIM	SCPI	LOG IN	50
ALTIXIA REIM	SCPI	ALTIXIA COMMERCES	96
IMOCOMPARTNERS	OPPCI	IMOCOMPARK	-
ATLAND VOISIN	SCPI	EPARGNE PIERRE EUROPE	15
NORMA CAPITAL	SCPI	NCAP CONTINENT	4
AXIPIT	SLP	AXIPIT HOME VALUE 2	NC
AXIPIT	SLP	AXIPIT OFFICE VALUE	NC
AXIPIT	SLP	RESICORE	NC
JUNE REIM	SC	JUNE CITZEN	NC
EURYALE	SCPI	PIERVAL SANTE	2967
ATREAM	SC	SCI COMMUNITY INVEST	33
ATREAM	SC	SCI ATREAM GARDEN INVEST	39
ATREAM	SC	SCI CANOPEE INVESTISSEMENT	60

Retrouvez désormais la liste complète des fonds immobiliers labellisés ISR sur le site de l'ASPIM.

Agenda

5 JUIN
[WEBINAR]
Géothermie et décarbonation avec Accenta

6 JUIN
Assises nationales du logement et de la mixité urbaine
En partenariat avec l'ASPIM

12 JUIN
[WEBINAR]
Présentation de BELT Solutions

30 JUIN
Assemblée Générale annuelle de l'ASPIM

19 SEPTEMBRE
Colloque annuel de l'ASPIM « Immobilier : terrain d'innovation »

ASPIM INFOS est une publication de l'Association française des sociétés de placement immobilier – www.aspim.fr – 01 44 90 60 00 **Direction de la publication** Véronique Donnadieu **Direction de la rédaction** Justine Dagorn **Contact** j.dagorn@aspim.fr **Conception et réalisation** Cihtéa - www.cithea.com **Crédits photos** : iStock.com, ASPIM.