

ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS
NON COTÉS

Infos

n°18

NOVEMBRE 2023

ÉDITO



JEAN-MARC COLY
Président

Vous avez dit correction ?

Ce que nous rappelle la période actuelle, c'est que l'immobilier ne vit pas en dehors du reste de l'économie. Lorsque la conjoncture connaît des difficultés, l'immobilier est touché, au même titre que les autres classes d'actifs. La politique de remontée des taux de la BCE motivée par l'inflation qui frappe durement le portefeuille des ménages comme les comptes des entreprises, se traduit dans l'immobilier par une dynamique de correction des valeurs. Face à cette remontée des taux inédite, le marché a su réagir rapidement, sans attendre les expertises annuelles. Ce phénomène suscite des inquiétudes légitimes de porteurs de parts et il appartient à chaque gérant d'adresser une communication transparente et pédagogique à destination de ses clients. Cependant, dans la période actuelle, il est essentiel de rappeler ce qui peut nous

apparaître comme des évidences. Rappeler d'abord que l'investissement immobilier s'inscrit dans un horizon de long terme et que nos produits constituent souvent une solution d'épargne retraite. Cette détention de long terme permet de lisser les cycles baissiers sur la durée. Deuxièmement, l'intérêt principal d'investir en SCPI est de percevoir des revenus réguliers. L'inflation étant en partie répercutée sur les loyers, le rendement de nos véhicules ne sont pas affectés par la conjoncture actuelle. Ainsi, les SCPI devraient verser en 2023 un rendement moyen autour 4,5 %, comme en 2022, en ligne avec les attentes. Au sein de l'ASPIM, nous travaillons en lien étroit avec le régulateur sur les outils de gestion de la liquidité et les méthodes pour garantir réactivité et transparence pour les porteurs de parts.

Sommaire

Actualités **p.2**

Europe **p.3**

Réglementation **p.4**

Finance durable **p.6**

Chiffres du secteur et études **p.7**

NOUVEAUX ADHÉRENTS



Nouvelles arrivées

Arrivées d'Eva Stojanovic & Adeline Bruneau

L'équipe de l'ASPIM a récemment accueilli Eva Stojanovic au poste d'Office Manager ainsi qu'Adeline Bruneau en tant que stagiaire juridique et finance durable. Adeline suit un cursus à l'université de Paris Panthéon-Assas, et est inscrite à l'Institut d'Etudes Judiciaires pour préparer l'examen d'accès au Centre Régional de Formation Professionnelle d'Avocat.



Plan de sobriété

Signature charte « plan de sobriété » du Plan Bâtiment Durable

Dans le cadre du plan de sobriété énergétique du gouvernement, le Ministère de la Transition énergétique a missionné le Plan Bâtiment Durable (PBD) pour mobiliser tous les acteurs du secteur du bâtiment autour des enjeux de réduction de la consommation d'énergie.

Avec le soutien de l'ADEME, le Plan Bâtiment Durable a mis en place une évaluation et un suivi des démarches de sobriété dans les bâtiments tertiaires. Tout ceci afin d'améliorer l'efficacité énergétique et environnementale, le bien-être des utilisateurs et l'activité économique du secteur du bâtiment et de l'immobilier.

Cette initiative s'appuie sur deux chartes d'engagement volontaire, l'une à destination des acteurs privés et l'autre à destination des fédérations, dans le but de formuler des recommandations d'actions de sobriété au sein du secteur tertiaire.

L'ASPIM, en se portant signataire, s'engage à communiquer et à mobiliser ses adhérents autour de ces enjeux afin de poursuivre et accroître leurs efforts de sobriété, suivre l'avancée de ces efforts puis participer au partage d'expérience entre les signataires, c'est un effort collectif de sobriété.

Baromètre de l'immobilier responsable

Publication de l'édition 2022 par l'OID en partenariat avec l'ASPIM

Réalisé par l'OID en collaboration plusieurs associations professionnelles (ASPIM, FEI, France Assureurs et la FPI) l'édition 2022 du BIR a confirmé que le choix des enjeux avec un indicateur de suivi est fortement influencé par le référentiel du label ISR. En effet, parmi les six enjeux possédant systématiquement un indicateur de suivi, cinq figurent parmi les thématiques ou indicateurs obligatoires du référentiel : énergie, GES, mobilité ou santé et sécurité des occupants, relations parties prenantes.

Cette année, deux autres enjeux apparaissent en forte progression : l'eau (+ 21 pts) et les achats responsables (+ 49 pts). Ces deux indicateurs sont fortement liés à l'objectif de sobriété qui a émergé en 2022 et qui fait suite aux différents épisodes climatiques (chaleur, sécheresse) et à la flambée des coûts de l'énergie.

Enfin, il ne fait aucun doute qu'en 2023 d'autres indicateurs, tels que la biodiversité, seront appelés à figurer dans la liste des enjeux prioritaires.



Étude ASPIM - OID

Les pratiques ESG et la labellisation ISR des fonds immobiliers

Dans le prolongement de leur partenariat, l'OID et l'ASPIM ont publié l'étude 2023 sur les pratiques ESG et la labellisation ISR des fonds immobiliers. 120 fonds ont été analysés, soit 42 % du marché en nombre et 83 % en valeur.

Au sein de cette étude, les grandes tendances des pratiques ESG réglementaires et volontaires de ces fonds sont présentées. Malgré la pression de la remontée brutale des taux d'intérêt sur le marché immobilier, les stratégies ESG et de labellisation ISR restent des enjeux essentiels et incontournables. Ainsi, 87 % des fonds étudiés ont une stratégie ESG et 81 % des fonds étudiés mentionnent des objectifs ESG. L'étude souligne une appropriation croissante des réglementations relatives aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Parmi les fonds concernés par l'Article 29 de la loi Energie-Climat, 72 % ont défini une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Enfin, en 2023, 58 % des fonds classés Article 8 et Article 8 hybride déclarent un engagement taxinomique.

L'étude relève en particulier la popularité du label ISR puisqu'en 2022, les fonds labellisés sont devenus majoritaires en termes d'encours (64 fonds immobiliers grand public labellisés ISR, soit 66 millions d'euros d'encours).

Toutefois, même si les sociétés de gestion s'engagent effectivement dans la mise en place de stratégies ESG, le cadre réglementaire appelle encore à quelques évolutions afin de prendre en compte la réalité des actifs immobiliers. Raisons pour lesquelles l'ASPIM a formulé des propositions d'évolution du référentiel immobilier.

Dans le cadre des travaux de revue du label du Comité du label ISR, l'ASPIM a formulé des propositions d'évolution au regard de ce référentiel immobilier. Ces propositions sont relatives à :

- L'harmonisation des définitions des indicateurs de performance notamment en ce qui concerne les indicateurs « énergie », « émissions de GES » et « mobilités » ;
- L'articulation des dispositions nationales en la matière 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-added ;
- La durée du cycle de labellisation et le calendrier d'application.

Cette étude a été présentée conjointement par l'ASPIM et l'OID lors d'un événement le 5 octobre dernier, suivi d'une table ronde en présence de Vincent Aurez (Novaxia), Anne-Claire Barberi (Perial) et Séverine Farjon (Raise Reim).

➔ **Retrouvez l'étude intégrale**
[sur le site de l'ASPIM](#)

Retail Investment Strategy

Feed back on call for evidence sur le projet de la Commission européenne

Suite à la publication le 24 mai dernier de sa *stratégie d'investissement de détail* (Retail Investment Strategy), l'ASPIM a co-signé avec de nombreux acteurs de la Place financière de Paris un communiqué de presse détaillant sa position par rapport à ce projet.

Par la suite, la Commission européenne a ouvert cet été une période de retours d'information sur sa proposition de réforme complète du cadre réglementaire européen pour les investisseurs de détail. Ces modifications impactent notamment les réglementations MIF, IDD, OPCVM, AIFM, PRIIPs et Solvency II.

L'occasion pour l'ASPIM de fournir un premier avis sur cette proposition concernant :

- l'interdiction partielle des rétrocessions, l'ASPIM soutient la nécessité de faire coexister un double modèle de distribution (l'un basé sur les commissions et l'autre sur les frais), afin de maintenir une offre de produits large ainsi qu'un conseil local et personnalisé pour les investisseurs particuliers ;
- le concept de *value for money*, l'ASPIM est favorable à un bon « rapport qualité-prix » à travers des règles de surveillance et de gouvernance des produits, mais il ne doit pas uniquement être défini par une approche par

les coûts, notamment en imposant des contraintes d'encadrement des prix via la mise en place d'un référentiel sur les coûts et les performances. Pour être efficace, il est crucial que la méthodologie tienne compte d'une méthode qualitative, et pas seulement une méthode quantitative. De plus, le benchmark doit également être suffisamment granulaire afin de considérer la diversité des types d'actifs sous-jacents ;

- la prévention des *undue costs*, l'ASPIM approuve d'empêcher toute facturation de « coûts indus » aux investisseurs. Cependant, il devrait néanmoins rester de la responsabilité des sociétés de gestion de fixer le niveau optimal des coûts des fonds qu'elles gèrent, en tenant compte des caractéristiques des actifs sous-jacents et du type de canal de distribution. Ceci est particulièrement important pour les fonds immobiliers, où les gestionnaires gèrent non seulement le fonds, mais également les actifs réels sous-jacents.

En conclusion, l'ASPIM a considéré qu'un délai de 3 ans après l'introduction du nouveau régime serait trop court pour identifier tous les impacts des nouvelles mesures : aussi, une proposition d'étendre la période à 5 ans après la date d'entrée en vigueur du niveau 2 a été formulée.

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

ELTIF

Réponse à la consultation de l'ESMA sur son projet de RTS concernant la politique de rachat de parts et la divulgation des coûts

Dans le cadre de la seconde phase de la révision du règlement ELTIF (European Long-Term Investment Fund), l'ASPIM a répondu le 24 août dernier à la consultation de l'ESMA relative à un projet de RTS (normes techniques) concernant la politique de rachat de parts et la divulgation des coûts.

La réponse à cette consultation a porté sur :

- les circonstances dans lesquelles la durée de vie d'un ELTIF est considérée comme compatible avec les cycles de vie de chacun des actifs sous-jacents : à savoir 99 ans pour les SCPI et OPCI
- les différentes caractéristiques de la politique de remboursement dudit fonds : ne pas imposer de période de détention minimum uniforme pour tous les types de fonds, ni de période de blocage minimum dès lors que des stress tests de liquidité le justifient. En tout état de cause, l'ASPIM a plaidé pour que le gestionnaire demeure libre de choisir les outils de gestion de la liquidité qu'il estime appropriés eu égard à la stratégie d'investissement de l'ELTIF, aux actifs sous-jacents, ou encore à la qualité des investisseurs du fonds considéré ;

• les circonstances d'utilisation du mécanisme d'« appariement », c'est-à-dire la possibilité d'appariement total ou partiel (avant la fin de la durée de vie de l'ELTIF) des demandes de rachats de leurs parts par des investisseurs sortants avec des demandes de souscription des investisseurs entrants ;

• et la divulgation des coûts. L'ASPIM a réitéré sa requête de ne pas prendre en compte les frais et charges immobiliers dans la présentation des coûts afin de maintenir une comparabilité avec les autres classes d'actifs.

En termes de calendrier, l'ESMA examinera les commentaires recueillis lors de la consultation au 3^e/ 4^e trimestre 2023 avec un rapport final et la soumission du projet de RTS à la Commission européenne d'ici le 10 janvier 2024. En parallèle, l'ASPIM continue à se mobiliser auprès de la Direction Générale du Trésor et de l'AMF en vue d'obtenir une politique de labellisation optimale pour les SCPI et OPCI existants.

Réglementation

Conférence

PLU bioclimatique de Paris, décryptage et impacts sur les patrimoines

Le 20 septembre dernier, le cabinet BCLP (Bryan Cave Leighton Paisner) et l'ASPIM ont organisé une conférence d'actualité sur le thème du PLU bioclimatique de Paris à l'attention des adhérents. Cette présentation fait notamment suite à l'élaboration d'une note d'analyse du projet de plan local d'urbanisme de la ville de Paris par le cabinet BCLP.

Cette conférence avait pour objectif de décrypter ledit projet tel qu'il a été arrêté par le Conseil de Paris le 5 juin dernier et d'en identifier les impacts sur les patrimoines des sociétés de gestion immobilières, dans la perspective de l'enquête publique qui aura lieu au début de l'année 2024.

Il s'agit d'un texte particulièrement dense, arrêté après plus de 2 ans d'élaboration, qui précise les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour la ville de Paris pour

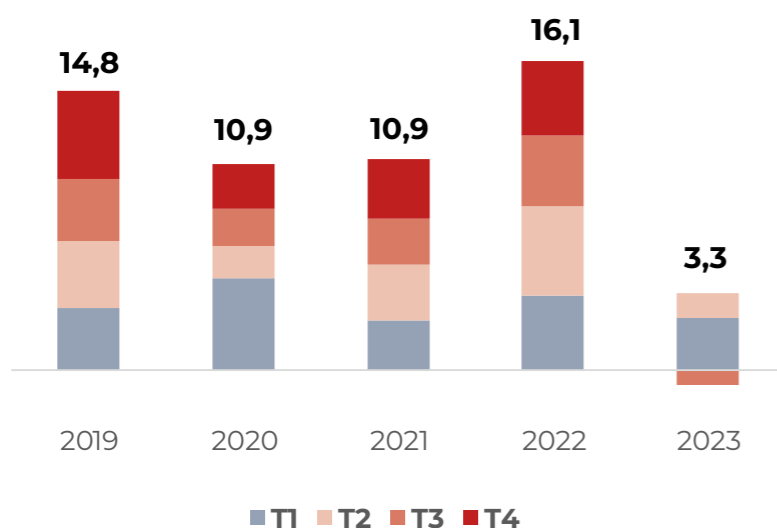
les 10 à 15 prochaines années. C'est en effet une évolution profonde du PLU de 2006 dont l'objectif est d'apporter des réponses aux défis du logement et aux enjeux du réchauffement climatique. Bien qu'il en soit encore au stade de projet et motivé par des enjeux réels, ce PLU bioclimatique soulève déjà de nombreuses questions chez les propriétaires d'immobilier tertiaire, en particulier en ce qui concerne le dispositif d'emplacements réservés (« pastillage ») et la nouvelle servitude de mixité fonctionnelle.

L'ASPIM reste mobilisée sur ce projet en 2024 lorsque le dossier sera soumis à enquête publique qui contiendra le projet arrêté ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées. Le rapport de la commission d'enquête devrait être remis au cours du premier semestre 2024.

Chiffres clés

La collecte des fonds immobiliers grand public au 3^e trimestre 2023

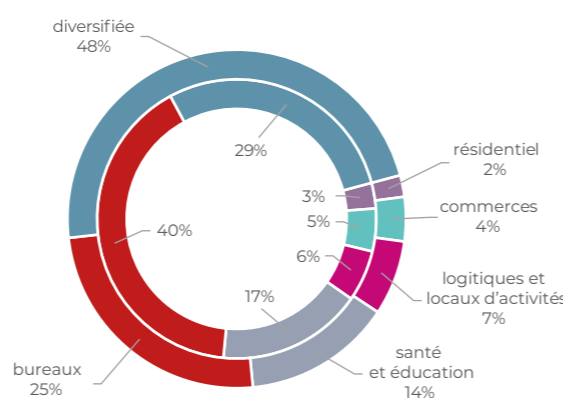
Collecte nette des fonds immobiliers grand public en milliards d'euros



Ralentissement de la collecte au 3^{ème} trimestre

Dans un contexte d'incertitude sur la valorisation des marchés immobiliers, impactés par la hausse continue des taux d'intérêt depuis mars 2022, la dynamique de collecte des fonds immobiliers a fortement ralenti sur les neufs premiers mois de l'année. Ainsi, à la fin du troisième trimestre la collecte nette annuelle des SCPI, OPCl grand public et sociétés civiles s'élevait à 3,3 milliards d'euros. Distribués majoritairement dans les contrats multi-supports d'assurance vie, les OPCl et les sociétés civiles font face au fort regain d'attractivité d'autres véhicules, en particulier des produits monétaires et obligataires. Dans un contexte moins favorable à l'immobilier, les OPCl grand public ont décollecté pour une valeur de 1,8 milliard depuis le début de l'année, tandis que les sociétés civiles ont vu leur collecte nette annuelle retomber à 261 millions d'euros à la fin du troisième trimestre. La collecte nette des SCPI depuis le début de l'année s'élève quant à elle à 4,8 milliards d'euros avec une prépondérance marquée des SCPI « diversifiées » (48 %) qui devancent les SCPI « bureaux » (25 %), « santé et éducation » (14 %), « logistique et locaux d'activité » (7 %), « commerces » (4 %) et « résidentiel » (2 %).

Répartition de la collecte nette des SCPI selon la stratégie immobilière prépondérante
cercle extérieur: cumul 2023
cercle intérieur: année 2022



Les SCPI, en tant que produit de rendement recherché par les épargnants pour la stabilité et de la régularité des distributions versées, ont fait preuve d'une meilleure résistance grâce à une collecte brute de 6,4 milliards d'euros sur les neufs premiers mois de l'année, un niveau proche de celui de 2019. Toutefois, l'incertitude sur l'évolution des marchés immobiliers a incité un certain nombre de porteurs à recourir à un mécanisme de rachat au-delà des volumes habituels. Ainsi, au 30 septembre 2023, la valeur des parts en attente de retrait se montait à 1,2 milliard €, soit 1,3 % de la capitalisation du marché.

Performance

Taux de distribution stable, mais valorisation en baisse

Sur les neuf premiers mois de l'année la performance des OPCl grand public et des sociétés civiles reflètent les baisses de valeurs d'expertises induite mécaniquement par la prise en compte par les experts immobiliers de la remontée des taux d'intérêt. Au 30 septembre la performance globale des sociétés civiles et des OPCl grand public était respectivement de -5 % et -5,3 %.

À l'issue d'une réévaluation à mi-année des valeurs de leurs patrimoines, plusieurs gérants ont répercuté les évolutions constatées dans les prix de souscription de leurs SCPI. 23 % des SCPI ont ainsi révisé à la baisse leur prix de part entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre. En conséquence, le prix de part moyen des SCPI, pondéré de la capitalisation, a diminué de 4 % au cours de trois premiers trimestres. En ce qui concerne le taux de distribution des SCPI, les acomptes de dividendes versés pour les trois premiers trimestres progressent en moyenne pondérée de la capitalisation de + 0,1 % par rapport à la même période de 2022. Rapporté au prix de référence au 1^{er} janvier, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à + 3,25 % sur les trois premiers trimestres 2023. Cette tendance permet d'anticiper un taux de distribution stable par rapport l'an dernier.

➔ Retrouvez le communiqué de presse complet sur les chiffres de marché au 3^e trimestre sur le site de l'ASPIM

Labellisations ISR du 07/07/2023 au 01/11/2023

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
MIDI 21	SAS	FONCIÈRE BANQUE POPULAIRE DU NORD	NC
FIDUCIAL GERANCE	SCPI	SELECTPIERRE 2	480
MATA CAPITAL	SC	MCF URBAN CONVENIENCE	NC
MATA CAPITAL	SC	MCF OFFICE INCOME	NC
MATA CAPITAL	SC	MCF LIVE INCOME	NC
AEW	SCPI	FRUCTIREGIONS EUROPE	364
AEW	SCPI	FRUCTIPIERRE	1 144 612
AESTIAM	SCPI	AESTIAM CAP'HEBERGIMMO	80 500
AMPERE GESTION	SCI	SCI LAMARTINE	
URBAN PREMIUM	SCPI	URBAN CŒUR COMMERCE	46 566
COLLIERS GLOBAL INVESTORS France	FCPI	Colliers GI Convictions Immo	NC

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 Cihitéa - www.citheaa.com Crédits photos : iStock.com, ASPIM.