ASPIM Infos

LA LETTRE D'INFORMATION DES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS

n°20

JUIN 2024

ÉDITO

JEAN-MARC COLY
Président

Je suis ravi de vous présenter les récentes avancées et initiatives de notre association au cours de ce dernier trimestre alors que la fin de mon mandat approche.

Au cours du premier trimestre 2024, les fonds immobiliers non cotés ont affiché des volumes d'ordres de rachat bien inférieurs à ceux du dernier trimestre 2023. Les SCPI ont enregistré 1,1 milliard € de souscriptions, tandis que les ordres de rachat se sont élevés à 625 millions €, dont 326 millions ont été compensés par de nouvelles souscriptions.

En outre, l'ASPIM s'est mobilisée sur des sujets structurants en matière réglementaire, fiscale et comptable. Nous avons activement participé à diverses consultations, notamment dans le cadre du label ELTIF, en collaborant étroitement avec la Direction Générale du Trésor, pour intégrer certaines recommandations de notre Livre Blanc dans le projet d'ordonnance prévu par l'article 39 de la « Loi Industrie Verte ». Nous avons également proposé des mesures fiscales visant à encourager la souscription d'ELTIF français, conscients que l'absence d'un régime fiscal uniforme au sein de l'Union européenne pourrait inciter les fonds immobiliers labellisés ELTIF à se domicilier dans des pays offrant une fiscalité plus avantageuse. Après son succès au niveau européen, il est crucial que cette avancée soit également synonyme de réussite en France.

Nous avons maintenu une communication étroite avec l'Autorité des Marchés Financiers, veillant à ce que les évolutions réglementaires prennent en compte les spécificités de notre secteur. L'ASPIM avait alerté l'AMF suite aux réunions de synthèse des contrôles SPOT, pour faire part de son analyse sur les méthodes de valorisation et de liquidité des fonds immobiliers. L'association a, cette fois-ci, répondu à la consultation de l'AMF afin d'adopter une définition plus large des activités accessoires des sociétés de gestion de portefeuille.

Parallèlement, notre collaboration avec l'Autorité des Normes Comptables a porté ses fruits, avec l'adoption de notre projet de règlement comptable des OPCI.

En matière de finance durable, nous nous sommes engagés en participant aux travaux de l'Institut de la Finance Durable sur les leviers de financement de la décarbonation du bâtiment, en formulant plusieurs propositions concrètes pour le secteur tertiaire privé. Le rapport, remis à Bruno Le Maire, a été publié le 23 mai.

Quant à notre investissement en matière de formation, il s'est renforcé avec l'intégration de l'ASPIM au Conseil de Perfectionnement de l'ESPI, posant ainsi un jalon supplémentaire dans cette démarche.

Sommaire

Actualités **p.2**

Europe **p.3**

Réglementation **p.4**

Chiffres et études du secteur **p.7**

NOUVEAUX ADHÉRENTS

F&A ASSET MANAGEMENT

Formation

L'ASPIM rejoint le Conseil de Perfectionnement de l'ESPI

L'ASPIM s'engage au sein du Conseil de Perfectionnement, nouvellement créé par l'ESPI (École Supérieure des Professions Immobilières), qui réunit les principales fédérations du secteur. Ce conseil travaillera à orienter les formations existantes et à en créer de nouvelles afin de mieux répondre aux besoins des entreprises.

Evénement

Jean-Marc Coly intervient au salon du Patrimoine Immobilier

Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM, a participé au Salon du Patrimoine Immobilier, aux côtés de Laurent Boissin, Président du Directoire de Novaxia Investissement, Jean-Marie Souclier, Président de Sogenial Immobilier, et Romain Welsch, cofondateur de Theoreim, trois sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM. Ensemble, ils ont exploré la thématique suivante : « Prix de parts, rendement, collecte : à quel prix les SCPI s'adaptent-elles aux taux d'intérêt élevés ? ».

Cet échange a permis de dresser un bilan de l'année écoulée, d'examiner les tendances actuelles de l'industrie et d'anticiper les défis à venir. Parmi ceux-ci figurent la reprise de la collecte, l'ouverture à l'Europe de la distribution de produits immobiliers et la nécessité d'aider les fonds immobiliers à se positionner sur le secteur du logement pour répondre aux besoins sociaux croissants.

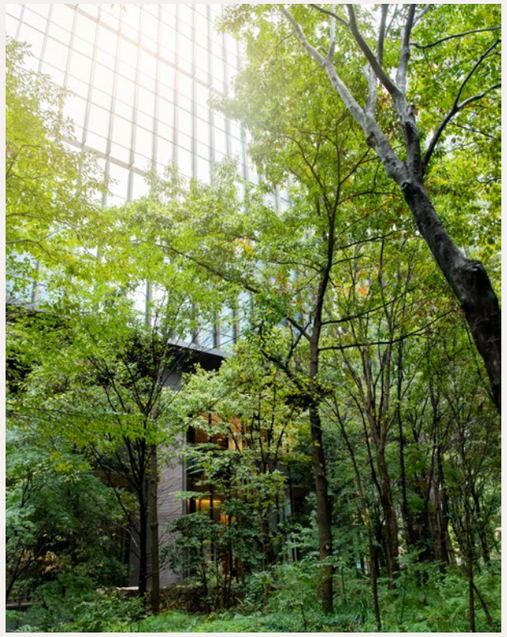
Investissements à long terme et transition écologique

L'ASPIM s'engage aux côtés de l'EREF (*European Real Estate Forum*) pour les priorités du prochain mandat européen

L'ASPIM, aux côtés d'autres associations membres de l'EREF, a cosigné la publication des priorités pour le prochain mandat européen. Celles-ci s'articulent autour de la promotion des investissements à long terme et de la transition écologique.

Il est en effet impératif de concilier compétitivité et réglementation pour assurer la productivité de l'économie européenne et la transition vers une économie verte. Ces objectifs ne pourront être atteints qu'avec l'amélioration de l'Union des marchés de capitaux et un cadre réglementaire cohérent pour la finance durable.

Retrouvez le document
sur le site de l'ASPIM



ELTIF

Contributions de l'ASPIM au projet d'ordonnance, prévu par l'article 39 de la « Loi Industrie Verte » portant modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs

Dans le cadre de la modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs pour la transposition en droit français du label ELTIF révisé, l'ASPIM a collaboré avec la Direction Générale du Trésor pour que le projet d'ordonnance, prévu par l'article 39 de la « Loi Industrie Verte », **intègre certaines recommandations du Livre Blanc de l'ASPIM, visant à moderniser le cadre réglementaire des véhicules d'investissement immobiliers non cotés.**

Ces ajustements visent notamment à :

- Etendre l'objet social et les actifs éligibles des SCPI et OPCI (en particulier pour permettre de répondre aux nouveaux usages des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique) ;
- Simplifier le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI ;
- Permettre à ces dernières de décimaliser et d'émettre des catégories de parts (et sans montant minimum de nominal) ;
- Clarifier la possibilité pour une SCPI de donner des sûretés réelles et personnelles dans le cadre des financements ;
- Supprimer l'interdiction d'effectuer des souscriptions par compensation de créances pour les OPCI ;
- Permettre à la SCPI la distribution d'un acompte au cours de son premier exercice.

AIFM

Réponse à la consultation de l'AMF sur les activités accessoires des sociétés de gestion de portefeuille (SGP)

Tout au long des négociations sur la révision de la directive AIFM, l'ASPIM s'est mobilisée pour l'adoption d'une définition large (« clause balai ») des activités accessoires. Cette démarche vise à permettre aux gestionnaires de FIA immobiliers de continuer à exercer lesdites activités à périmètre constant et au sein d'une même structure, tant pour leur fourniture aux fonds gérés que pour leur fourniture à des tiers.

L'AMF a souhaité analyser les activités effectuées par les gérants français qui pourraient ne pas être compatibles avec le nouveau cadre européen. L'ASPIM a transmis les éléments nécessaires afin de déterminer la liste des activités effectuées par les acteurs, leur impact potentiel et leur évolution au cours des cinq dernières années, ainsi que l'implication de ces nouvelles dispositions sur la compatibilité des activités effectuées. Toutefois, l'activité de « conseil en investissement immobilier » était manquante. Concernant les activités intragroupes, deux activités spécifiques en immobilier ont régulièrement été mentionnées par les adhérents : les mandats et le conseil, qui ont donc été identifiées par ailleurs. De plus, certaines activités sont souvent filialisées, telles que le courtage en assurance et l'IOBSP. Enfin, le « mandat d'arbitrage en unités de compte », présent dans le tableau de la grille d'agrément ne figurait pas dans celui transmis par l'AMF.

Réforme du traitement fiscal

Projet de réforme du traitement fiscal des fonds immobiliers français aux Pays-Bas

Un projet de réforme de classification des entités étrangères aux fins de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas est en cours d'élaboration. Cette réforme pourrait impacter la classification des fonds immobiliers français et aurait des conséquences en termes d'obligations déclaratives pour leurs gestionnaires et investisseurs. Plus précisément, cette nouvelle qualification exigerait que chaque associé de SCPI investissant aux Pays-Bas effectue une déclaration de résultat sur la quote-part qu'il détient indirectement dans des actifs hollandais.

L'ASPIM a adressé un courrier à l'administration fiscale néerlandaise expliquant les difficultés pratiques que pourrait soulever l'application mécanique de la réforme. L'association poursuivra le cas échéant ses démarches auprès des autorités locales, afin de garantir au mieux le maintien de la classification actuelle des fonds immobiliers français, ou à défaut, trouver une solution pratique pour simplifier le dépôt des déclarations fiscales néerlandaises des investisseurs français.

ELTIF

Propositions de réformes fiscales pour accroître l'attractivité des fonds immobiliers français auprès des investisseurs non-résidents

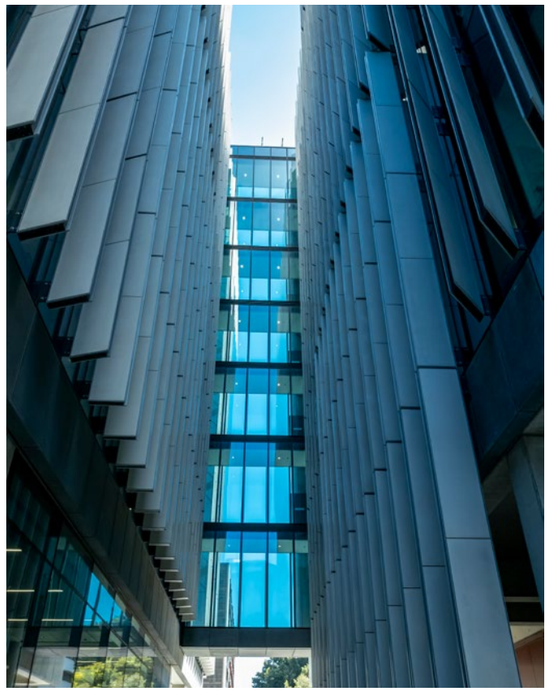
L'ASPIM a proposé des mesures fiscales visant à encourager la souscription d'ELTIF français, clé pour l'industrie nationale de la gestion de fonds immobiliers sur ce nouveau marché européen. L'absence de régime fiscal uniforme au sein de l'Union européenne pourrait en effet inciter les fonds immobiliers labellisés ELTIF à se domicilier dans des pays offrant une fiscalité moins contraignante. C'est pourquoi l'association a plaidé auprès de Bercy en faveur des mesures suivantes :

- Couponnage des dividendes de SPPICAV ;
- Prélèvement à la source libératoire de certaines distributions de SCPI ;
- Confirmation du traitement des revenus fonciers étrangers de SCPI ;
- Possibilité pour les SCPI d'opter pour l'IS et le régime SIIC ;
- Possibilité pour les fonds immobiliers d'émettre des classes de parts avec un régime fiscal distinct.

Règlement comptable OPCI

Le Collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) adopte les propositions de l'ASPIM relatives à l'intégration d'un chapitre sur les fusions au sein des OPCI

Le Collège de l'ANC a adopté les propositions de l'ASPIM concernant le projet de règlement, intégrant un chapitre sur la comptabilisation des opérations de fusion et opérations assimilées dans les comptes annuels d'une SPPICAV absorbante ou bénéficiaire des apports. Le Règlement ANC 2024-01, publié le 6 mai dernier, complète le Règlement ANC 2021-09 en ajoutant un Titre V consacré à cette question. Cette publication découle de la collaboration avec l'ANC, qui a soutenu le projet de l'ASPIM dans ce domaine. Ce règlement devrait être homologué avant la fin de l'année.



Décarbonation du bâtiment

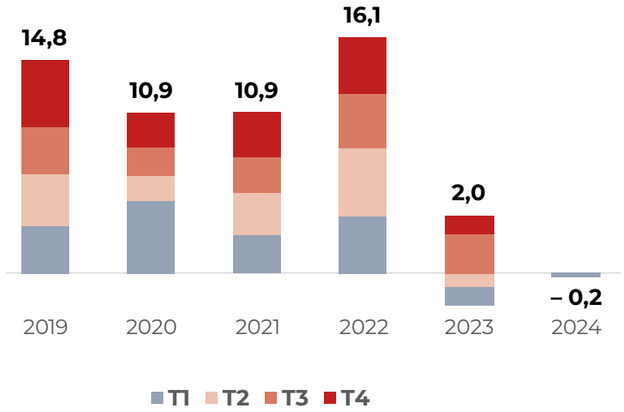
L'ASPIM participe aux travaux menés par l'Institut de la Finance Durable (IFD) sur les leviers de financement de la décarbonation du bâtiment

Dans le cadre des travaux sur le financement de la rénovation carbone des bâtiments, l'ASPIM a fait valoir le levier que représentent les fonds immobiliers non cotés, leurs enjeux et leurs contraintes qui sont des acteurs majeurs de mobilisation de l'épargne. Dans ce contexte, l'association a formulé plusieurs propositions concrètes pour le secteur tertiaire privé, telles que l'amélioration de l'accessibilité aux données par les propriétaires, l'obligation de fournir systématiquement un DPE, ou encore l'accélération de l'amortissement des investissements dédiés à la rénovation pour accélérer le déploiement des projets. Ce rapport, présenté à Bruno Le Maire, a été publié le 23 mai 2024.

Consulter le rapport

Le marché de fonds immobiliers grand public au 1er trimestre 2024

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



Au premier trimestre 2024, les fonds immobiliers non cotés ont affiché des volumes d'ordres de rachat nettement inférieurs à ceux du dernier trimestre 2023.

Les SCPI ont enregistré 1,1 milliard € de souscriptions au premier trimestre contre 625 millions d'ordres de rachats, dont 326 millions compensés par les nouvelles souscriptions. La collecte nette des SCPI au premier trimestre s'établit à 765 millions. À la fin du premier trimestre, la volume de parts en attente de retrait atteint 2,4 milliards €, soit 2,7 % de la capitalisation totale du marché.

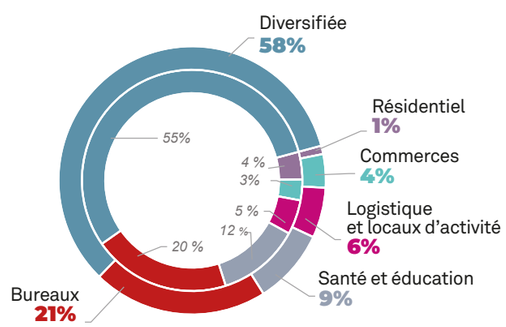
Pour les OPCI grand public et les sociétés civiles, dont les assureurs garantissent la liquidité dans le cadre de l'assurance vie, les flux vendeurs ont encore une fois dépassé les flux acheteurs au premier trimestre. Ainsi la décollecte cumulée des sociétés civiles et des OPCI grand public totalise - 953 millions € contre - 2,1 milliards € au dernier trimestre 2023.

Les SCPI diversifiés captent 58 % des demandes de souscriptions

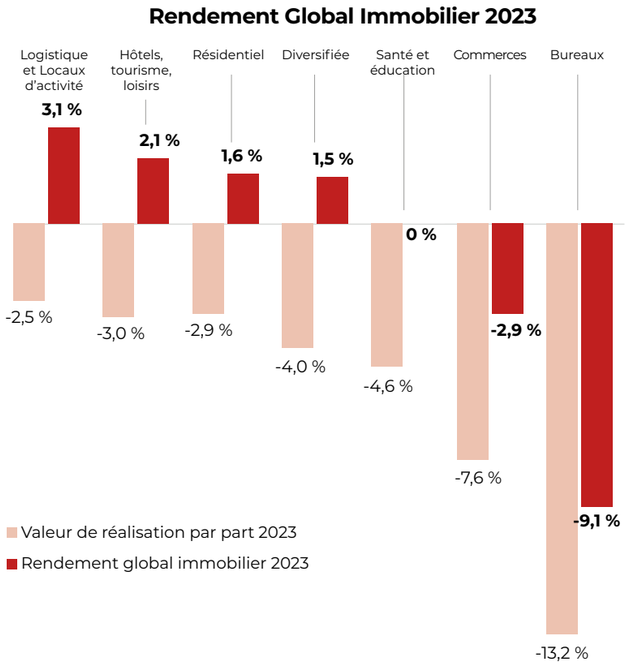
Au cours du premier trimestre 2024, les SCPI « diversifiées » ont réalisé 58 % de la collecte brute. Elles devancent les SCPI à prépondérance « bureaux » (21 %), « santé et éducation » (9 %), « logistique et locaux d'activité » (6 %) et « commerces » (4 %). Enfin les SCPI « résidentiel » et « hôtel, tourisme, loisirs » ont représenté respectivement 2 % et 1 % du total des souscriptions.

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

Cercle extérieur : 1er trimestre 2024
Cercle intérieur : 4ème trimestre 2023



Les baisses de valorisation rognent le rendement global immobilier 2023 des SCPI



Le rendement global immobilier des SCPI s'établit en territoire négatif pour l'exercice 2023 avec -5,8 %. Cette performance négative s'explique par la prise en compte de la remontée des taux dans l'évaluation des patrimoines immobiliers à fin 2023, avec des impacts plus ou moins prononcés selon les typologies d'actifs et les localisations.

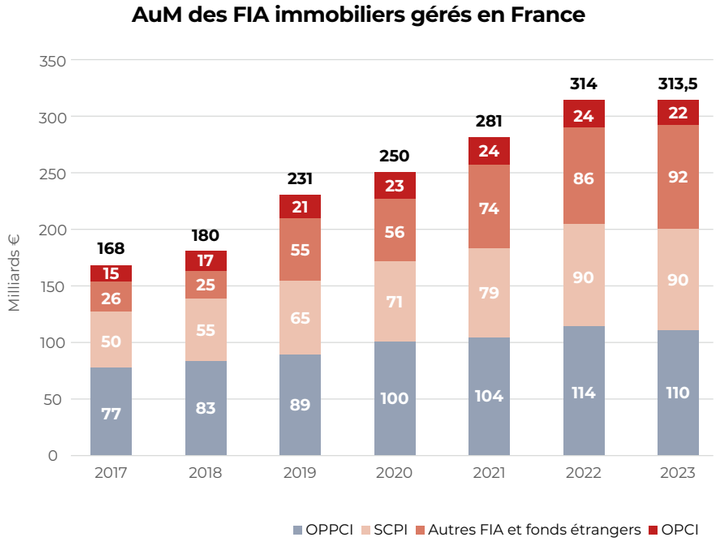
Parmi les différentes typologies de SCPI, ce sont celles à prépondérance « logistique et locaux d'activité » qui affichent le rendement global immobilier 2023 le plus élevé, avec + 3,1 %. On observe également une performance globale positive pour l'hôtellerie (+ 2,1 %), le résidentiel (+ 1,6 %) et les SCPI diversifiées (+ 1,5 %). En revanche, les SCPI à prépondérance « Santé et éducation » affichent un rendement global immobilier de 0 %.

Ayant enregistré les plus importantes corrections de valeurs en 2023, les SCPI « bureaux », et « commerces » ont délivré des performances négatives de -9,1 % et -2,9 % respectivement.

L'actif sous gestion des FIA immobiliers ne progresse pas en 2023

Sur la base des statistiques communiquées par l'AMF, le montant des encours sous gestion des FIA en immobilier gérés par les sociétés de gestion agréées en France n'aurait pas progressé entre fin 2022 et fin 2023. Au 31 décembre 2023, les encours cumulés des différentes typologies de FIA immobiliers se maintiendraient aux alentours de 313 milliards €. La part des OPCI professionnels aurait diminué d'un point par rapport à fin 2022 (35 %), celle des SCPI serait restée stable (29 %), tandis que les autres FIA et fonds étrangers aurait progressé de deux points (29 %). Quant à la part la part des OPCI grand public, elle aurait diminué d'un point (7 %).

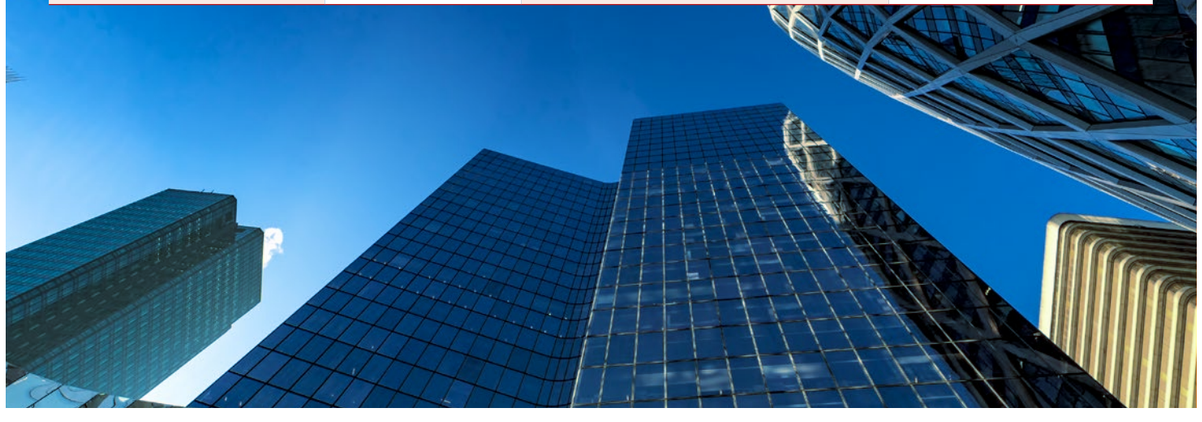
Retrouvez le communiqué de presse
sur le site de l'ASPIM



* ASPIM d'après données AMF

Tableau des nouvelles labellisations ISR du 02/11/2023 au 27/05/2024

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
SPIRIT REIM	SCI	ESPRIT PIERRE	NC
SPIRIT REIM	SCI	ESPRIT PIERRE PLUS	NC
LIFENTO	SC	LIFENTO CARE II	326
AMUNDI IMMOBILIER	OPPCI	OPPCI VIVALDI	2 244
ATREAM	SCI	SCI ATREAM EURO HOSPITALITY	29
SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	OPPCI	OPCI FRANCE IMMO RESIDENCE (FIR)	155
HSR	OPPCI	OPPCI HIGH STREET RETAIL	NC
AMPERE GESTION	OPPCI	FONCIERE VESTA	NC
AMPERE GESTION	OPPCI	OPPCI JUNO	NC
PERIAL ASSET MANAGEMENT	SCPI	PF HOSPITALITE EUROPE	329
ETXEA CAPITAL	SCI	SCI NOVA LIFE	NC
SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	Autre type de FIA	IMMO PAN EUROPE	179
VALIMMO	OPPCI	WELL VET IMMO FRANCE	NC
SWISS LIFE ASSET MANAGERS LUXEMBOURG	SICAV-SIF	ESG EUROPEAN HEALTHCARE	237
SWISS LIFE ASSET MANAGERS LUXEMBOURG	SICAV-SIF	EUROPEAN HOTEL FUND S.A	212
GROUPAMA GAN REIM	OPCI	GROUPAMA GAN PIERRE 1	397
GROUPAMA GAN REIM	SCPI	ATTRAITS PIERRE	NC
ALTAREA IM	SCPI	ALTA CONVICTIONS	28
RAISE REIM	OPPCI	OPCI RAISE IMMOBILIER IMPACT	NC
FIDUCIAL GERANCE	SCPI	FICOMMERCE - PROXIMITE	604
FIDUCIAL GERANCE	SCPI	ROXIMITEBUROBOUTIC - METROPOLES	321



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** Alexandra Pichou **Contact** a.pichou@aspim.fr **Conception et réalisation** Cithéa – www.cithea.com **Crédits photos** : iStock.com, ASPIM.