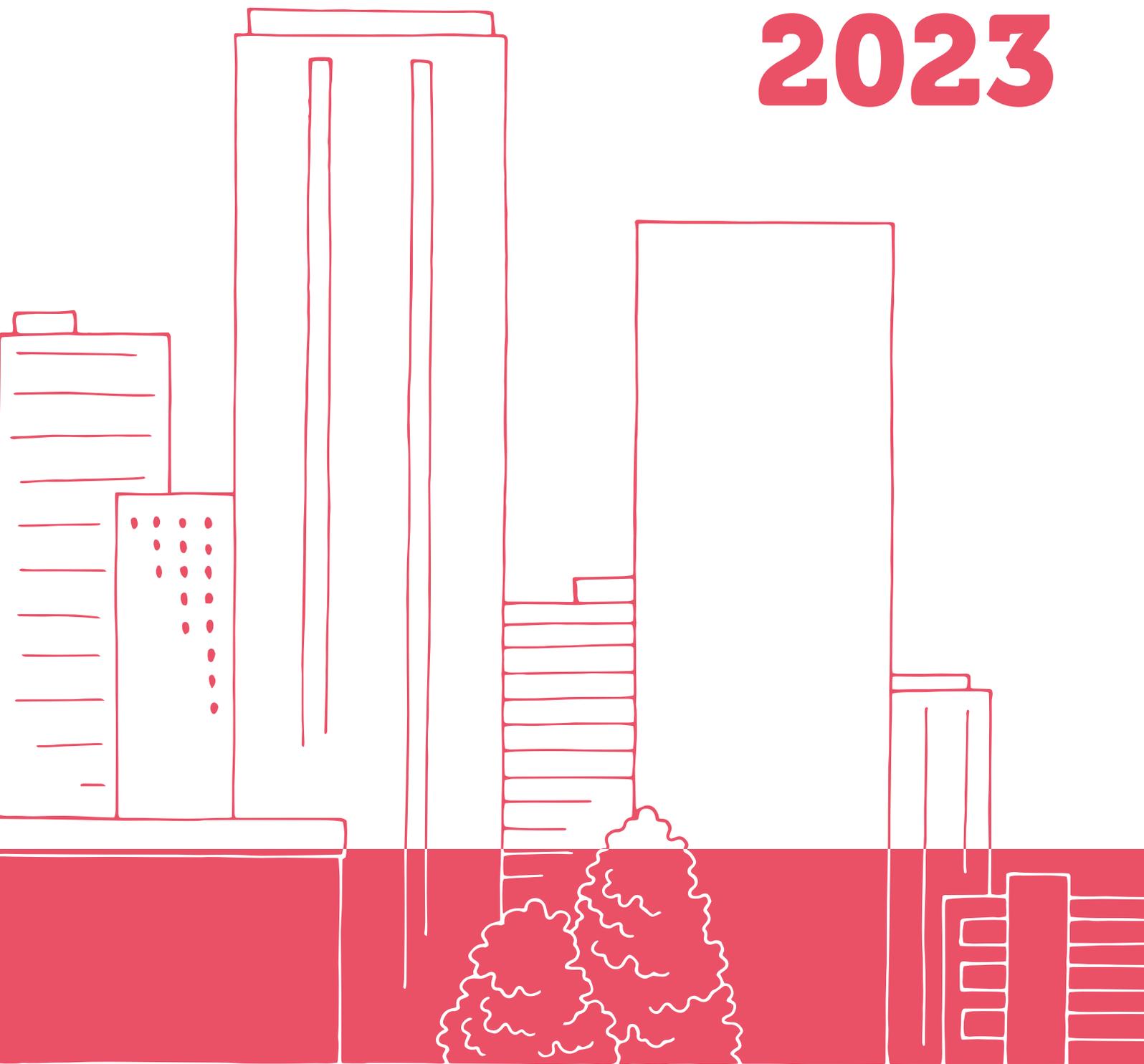


RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2023





- 04** Édito
- 06** Présentation et gouvernance
- 08** Chiffres clés du secteur

1

16 Se mobiliser

- 18** 3 questions à Véronique Donnadiou
- 19** A – Enjeux 2023 de l'ASPIM
- 23** B – Focus sur les enjeux de finance durable

2

26 Analyser, étudier, collaborer

3

30 Représenter la profession et promouvoir l'échange



Voir (plus) loin... que la crise

JEAN-MARC COLY

Président de l'ASPIM

2023 restera dans l'histoire de l'immobilier comme une année particulièrement difficile où notre secteur a été confronté à une série de défis majeurs liés au contexte économique. L'augmentation brutale des taux en réponse à l'inflation a provoqué une correction des valeurs des actifs à l'échelle européenne, la collecte a subi une forte baisse passant de 3 milliards d'euros au premier trimestre 2023 à 800 millions d'euros au dernier trimestre, revenant ainsi à son niveau de 2019 ; enfin, une tension significative sur les liquidités a pu être observée.

Cette période tumultueuse nous rappelle que les marchés immobiliers sont soumis aux cycles économiques mais également à leur capacité d'adaptation et de résilience.

Si cette crise nous met à l'épreuve, elle démontre aussi la solidité du secteur et son agilité à prendre des décisions.

Solidité, car l'immobilier, protégé par l'indexation des loyers, est en mesure d'absorber la hausse de manière progressive. Les loyers sont honorés, le remplissage des immeubles est constant, la capacité à distribuer des revenus est maintenue. Les rendements des fonds que nous gérons vont continuer à s'apprécier au fur et à mesure des indexations. Nous le savons, l'immobilier non coté est avant tout un produit de distribution à long terme.

Il nous a aussi fallu de **l'agilité** pour nous adapter rapidement à cette situation de marché : les gérants ont effectué un travail remar-

quable sur la valorisation des actifs pour les apprécier au niveau de la valeur réelle de marché. Il faut saluer ce travail guidé par une volonté de transparence essentielle, source de confiance dans les produits de demain et de dynamique future du marché. Cela a été possible grâce à la mobilisation de la profession et au soutien des pouvoirs publics. Le dialogue constructif instauré avec nos autorités de tutelle et le régulateur a été déterminant durant cette période et a démontré une volonté commune de trouver, ensemble, les solutions les plus réalistes.

Enfin, traverser une crise, c'est aussi penser l'avenir et travailler sur des thèmes clés pour demain. Nous devons continuer à avoir autant d'ambition sur des sujets structurants comme l'ISR, même

“Les gérants ont effectué un travail remarquable sur la valorisation des actifs pour les apprécier au niveau de la valeur réelle du marché.”

“Traverser une crise, c’est aussi penser l’avenir et travailler sur des thèmes clés pour demain.”



si la situation économique nous impose une adaptation du calendrier. Sur le plan européen, nous avons œuvré pendant des années auprès des instances européennes à la mise en place d'ELTIF, une réglementation relative à la distribution transfrontalière des fonds. Forte de son succès, l'ASPIM continue de se mobiliser pour en faire un succès français en termes de compétitivité, offrant une formidable perspective de développement pour notre industrie.

Les grandes évolutions de la société et de ses attentes, le nouveau rapport au travail et aux lieux de travail et de vie, le vieillissement de la population, la crise du logement... autant de thèmes de préoccupation auxquels notre profession peut apporter des réponses concrètes. Car les fonds immobi-

liers apportent des réponses aux défis sociétaux auxquels nous sommes confrontés. L'ASPIM va poursuivre sa mission de pédagogie pour faire comprendre le potentiel des fonds immobiliers non cotés, faire bouger les lignes et ouvrir le champ des possibles.



Présentation de l'ASPIM

L'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires des fonds d'investissement alternatifs (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 2023, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 313 milliards d'euros et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 139, dont 110 sociétés de gestion de portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangères ou entrepreneuriales, et 29 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultant, auditeurs et experts).

110

sociétés
de gestion
membres

29

experts
correspondants

4

commissions
permanentes

17

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



ALEXANDRA PICHOU
*Responsable communication
et relations adhérents*



ANNE-LAURE BOUIN
*Chargée d'affaires juridiques
et ISR*



EVA STOJANOVIC
Office manager

La 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



JEAN-MAXIME JOUIS
BNP PARIBAS REIM



GRÉGORY FRAPET
PRIMONIAL REIM



CHRISTIAN CUTAYA
ALLIANZ
IMMOVALOR



THIERRY GAIFFE
FIDUCIAL GÉRANCE



SÉVERINE FARJON
RAISE REIM



MARC PETILLOT
AMPERE GESTION



PIERRE GIL
HSBC REIM



JEAN-MARC PETER
SOFIDY



MARC BERTRAND
AMUNDI IMMOBILIER



PHILIPPE DEPOUX
LA FRANÇAISE REIM



FRÉDÉRIC BÔL
SWISS LIFE ASSET
MANAGEMENT



**PAULINE
CORNU-THENARD**
ATREAM



ANNE SCHWARTZ
PAREF GESTION



ROMAIN WELSCH
THEOREIM



PIERRE PÉLABON
BALZAC REIM



ÉRIC 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

Chiffres clés

DU SECTEUR

313

Mds€

d'encours sous gestion
au 31/12/2023

SCPI

216

fonds

45

sociétés de gestion

90,1

Mds€ d'actif brut

OPCI

24

fonds

16

sociétés de gestion

21,7

Mds€ d'actif brut

OPPCI

385

fonds

91

sociétés de gestion

109,8

Mds€ d'actif brut

AUTRES FONDS D'INVESTISSEMENT

429

véhicules

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

91,5

Mds€ d'actif brut

DONT SC EN UC

50

véhicules

25

sociétés de gestion

23,5

Mds€ d'actif net

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

LES CRÉATIONS DE SCPI

La dynamique de création de SCPI s'est poursuivie en 2023 avec l'arrivée de nouveaux acteurs et le lancement de nouveaux produits sur le marché. Ainsi, trois nouvelles sociétés de gestion et huit nouveaux produits ont porté le nombre total d'acteurs à 45 et celui des véhicules à 216. Les stratégies choisies par les nouvelles SCPI ont ciblé en priorité la diversification sectorielle en France, la diversification géographique en Europe ou la thématique de la santé et de l'éducation.

UNE NORMALISATION EN TERMES DE COLLECTE

Après une année 2022 record sur le marché des SCPI, l'année 2023 s'est révélée plus difficile en raison d'une conjoncture économique complexe. La collecte des SCPI s'est établie à 5,7 milliards d'euros (contre 10,2 milliards d'euros en 2022), revenant à la moyenne observée entre 2018 et 2020. La répartition demeure toutefois assez disparate entre les différents acteurs du marché, avec une prédominance des SCPI « diversifiées » représentant la majeure partie de la collecte (42 % en 2023 contre 29 % en 2022), suivies par les SCPI « bureaux » avec 33 % et les SCPI spécialisées dans le secteur de la « santé et de l'éducation » avec 13 %. Comme en 2021 et 2022, les SCPI « hôtels, tourisme et loisirs » n'ont représenté que 1 % de la collecte nette annuelle.

UN MARCHÉ SECONDAIRE SOUS TENSION EN FIN D'ANNÉE

Face à une période caractérisée par une hausse abrupte des taux d'intérêt mise en œuvre pour contrer l'inflation, l'incertitude sur les valorisations des actifs immobiliers à travers l'Europe a incité les porteurs de parts à recourir de manière accrue au mécanisme de rachat, dépassant ainsi les volumes habituels. La valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 milliards d'euros représentant ainsi 2,35 % de la capitalisation du marché, contre seulement 0,16 % en 2022. Cependant, une grande hétérogénéité des situations est également constatée. À titre d'exemple, sur un total de 216 SCPI, 99 SCPI gérées par 17 sociétés de gestion avaient des parts en attente de rachat au 31 décembre 2023 ; en revanche, à la même date, 121 SCPI gérées par 40 sociétés de gestion n'avaient aucune part en attente de rachat.

Les gérants ont mis en place les outils de liquidité appropriés pour répondre à l'augmentation des demandes de rachat, mais ces mesures requièrent légitimement du temps pour être mises en œuvre et produire leur plein effet.

LES VALORISATIONS S'ADAPTENT AU NOUVEL ENVIRONNEMENT DE TAUX

Dans un contexte inédit depuis plus d'une décennie, l'augmenta-

tion brutale des taux d'intérêt destinée à contrer l'inflation a entraîné une correction de la valeur des actifs immobiliers sur les différents marchés immobiliers. Face à cette conjoncture, les gérants se sont montrés transparents et réactifs pour intégrer les corrections des valeurs immobilières dans le prix des parts afin de refléter la correction du marché immobilier et de proposer des prix et des taux de rendement conformes aux attentes des investisseurs. Ainsi, le prix moyen de la part pondéré de la capitalisation a diminué de 4,9 % en 2023, toutes catégories de SCPI confondues.

UNE STABILITÉ DES REVENUS DISTRIBUÉS

En 2023, le taux de distribution s'est établi à 4,52 %, toutes catégories confondues. Ce dernier a été relativement stable par rapport à 2022 et en ligne avec les attentes du marché, allant de 4,1 % pour les SCPI à prépondérance « bureaux » à 5,9 % pour les SCPI à dominance « logistique et locaux d'activité ».

Chiffres clés

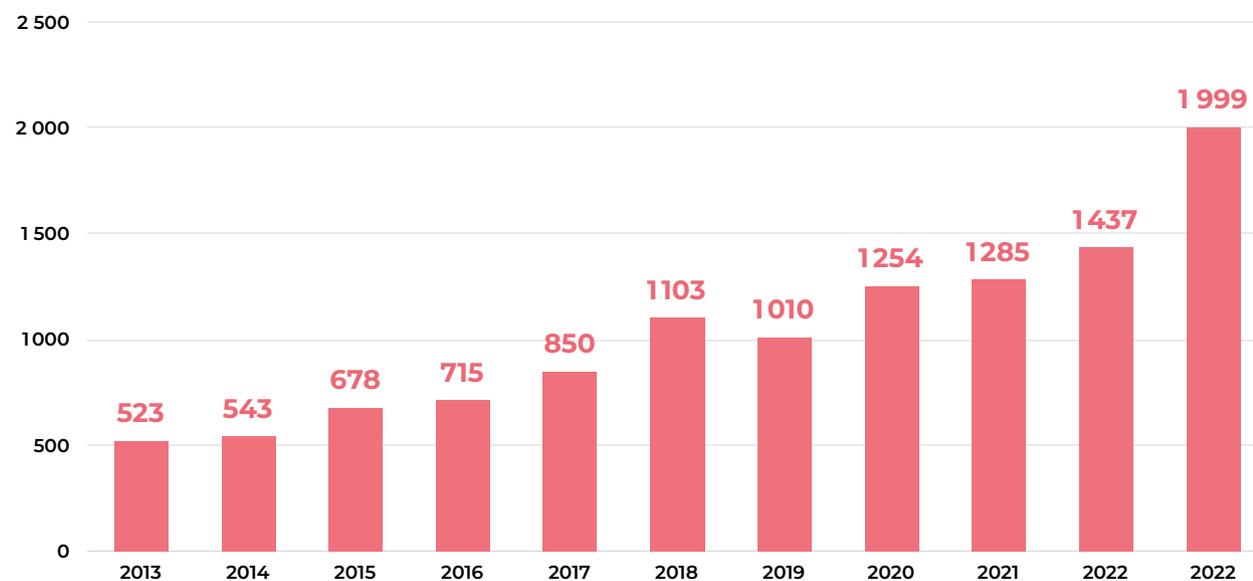
DU SECTEUR

Collecte nette des SCPI (2013-2023) en M€



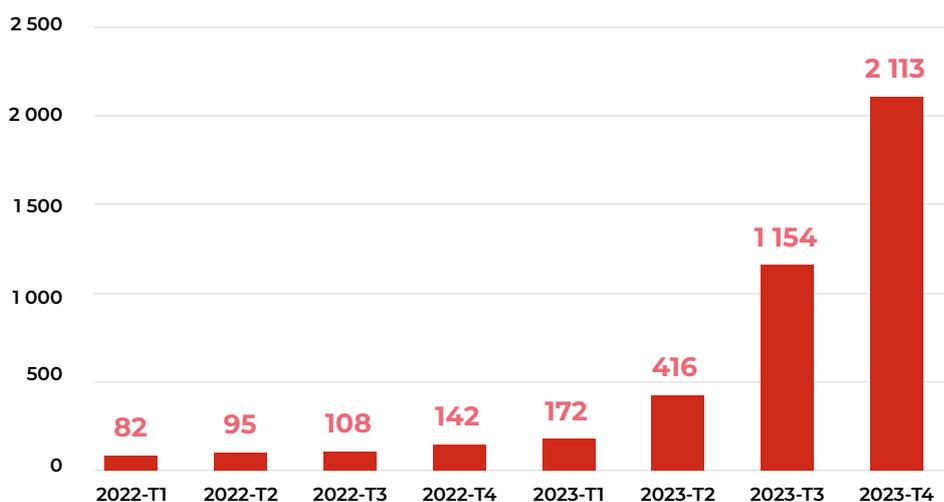
Source : ASPIM

Transactions sur le marché des parts de SCPI (2013-2023) en M€



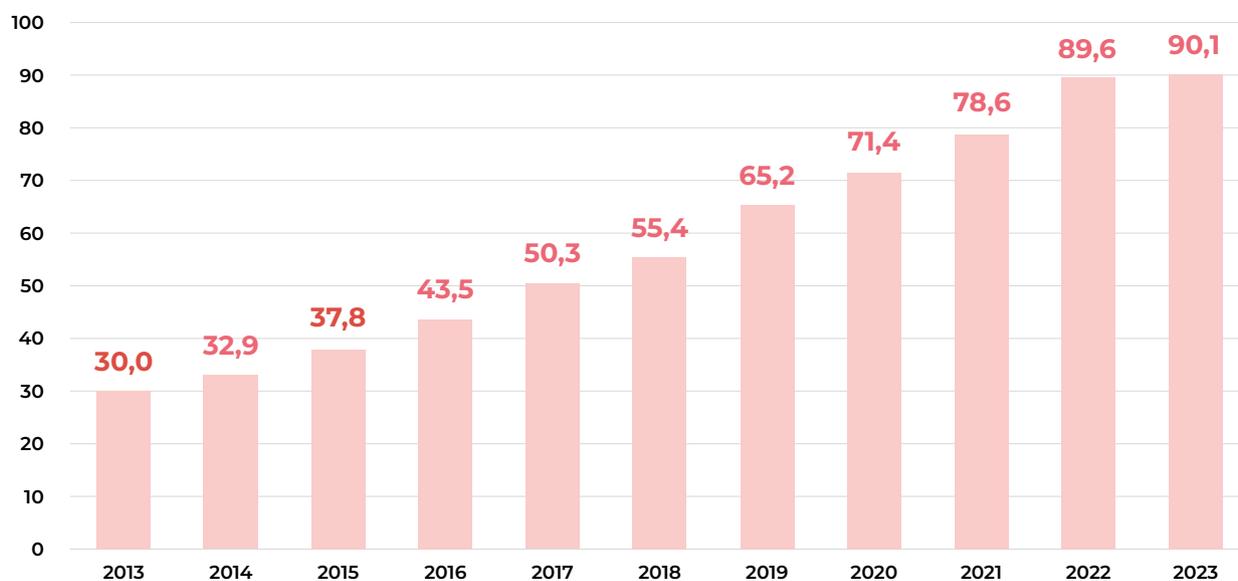
Source : ASPIM

Parts en attente et rachats non exécutés à la fin du trimestre (2022-2023) en M€



Source : ASPIM

Capitalisation des SCPI (2013-2023) en Mds€



Source : ASPIM

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

LES CORRECTIONS DE VALEUR DES PATRIMOINES IMMOBILIERS IMPACTENT LA PERFORMANCE GLOBALE

Les OPCI grand public ont affiché une performance moyenne globale du marché de -7,6 % en 2023. Ce repli significatif reflète la prise en compte par les experts immobiliers de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation des actifs. Cette diminution s'inscrit dans un contexte particulièrement difficile

marqué par une conjoncture inédite.

DES DEMANDES DE RACHAT FORTES DE LA PART DES PORTEURS EN ASSURANCE-VIE

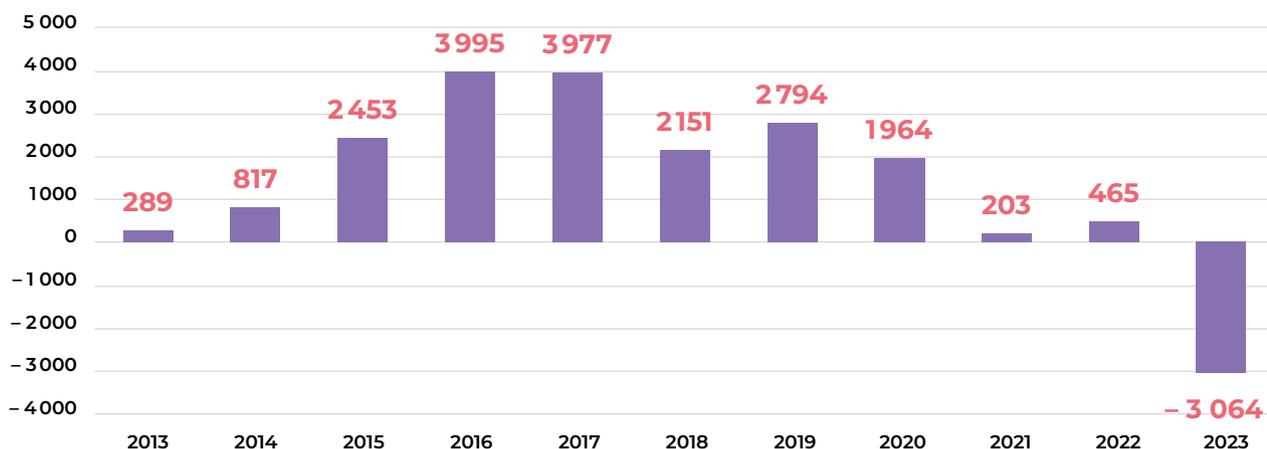
Répercutant rapidement les baisses de valorisation dans leurs valeurs liquidatives, les OPCI grand public souffrent d'une décollecte de 3 milliards d'euros, en 2023. Cette tendance a été favorisée par leur forte détention dans les

contrats d'assurance-vie. Les demandes de rachat, garanti par les assureurs dans le cadre de ces contrats, ont pu être gérées normalement, notamment grâce à l'utilisation de la poche d'actifs liquides (trésorerie et valeurs mobilières).

UN ACTIF NET EN BAISSSE

Au 31 décembre 2023, l'actif net des OPCI s'établit à 15,3 milliards d'euros, affichant une baisse de 24 % par rapport à l'année précédente.

Collecte nette des OPCI grand public (2013-2023) en M€



Source : ASPIM

Actif net des OPCI grand public (2013-2023) en M€



Source : ASPIM

Les sociétés civiles distribuées en unités de compte d'assurance-vie (SC en UC)

UN SECTEUR TOUJOURS EN CROISSANCE

Très dynamique les années précédentes, le secteur a continué de croître grâce à l'arrivée de nouveaux entrants, quatre nouveaux fonds ont émergé en 2023 sur un marché comptabilisant 25 sociétés de gestion et 50 sociétés civiles.

LA CORRECTION DES VALEURS N'ÉPARGNE PAS LES SOCIÉTÉS CIVILES

Les sociétés civiles en unités de compte ont affiché une performance négative de - 6,8 % sur

l'année 2023. À l'instar des OPC grand public, également distribués très majoritairement via les contrats d'assurance-vie, les sociétés civiles ont intégré en 2023, dans leur valeur liquidative, l'essentiel des baisses de valorisation des actifs immobiliers induites par le rehaussement brutal des taux d'intérêt.

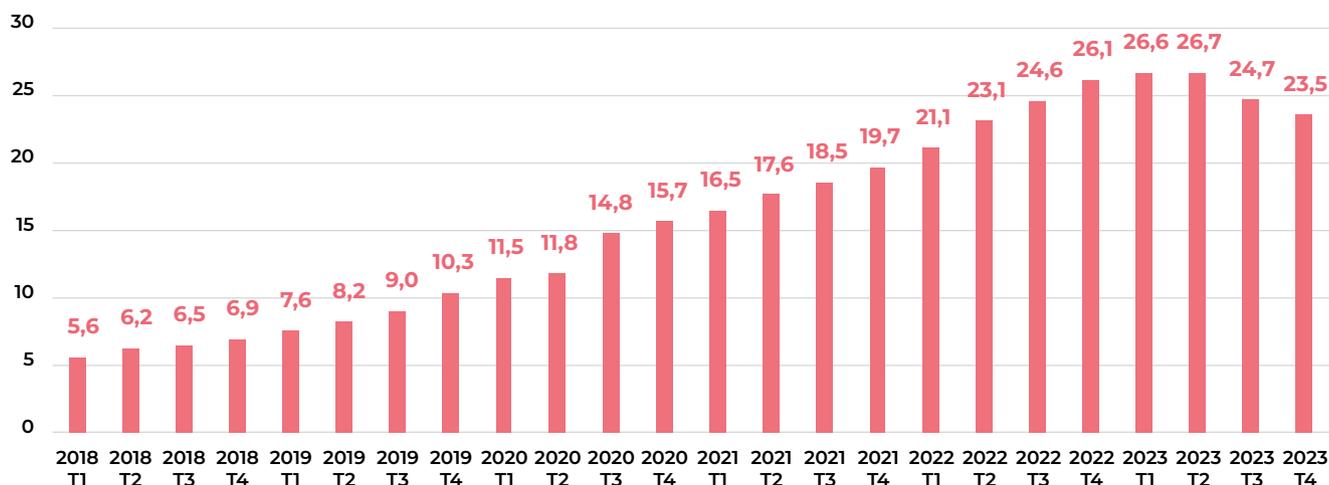
UN SUPPORT QUI N'ÉCHAPPE PAS À LA DÉCOLLECTE

Dans un nouvel environnement de taux plus favorable aux supports monétaires et obligataires, les

fonds immobiliers ont enregistré des volumes inhabituels de rachat en assurance-vie, dont seulement une partie a été répercutée par les assureurs au niveau des fonds. Ainsi, les sociétés civiles, qui jouissaient d'une collecte nette de 1,1 milliard d'euros au premier semestre 2023, terminent l'exercice 2023 avec une décollecte nette - 542 millions d'euros.

L'actif net des sociétés civiles, s'élevant à 23,5 milliards d'euros, est en très légère baisse par rapport à 2022 (- 4,7 % sur un an).

Actif net des SC en UC (2018-2023) en Mds€



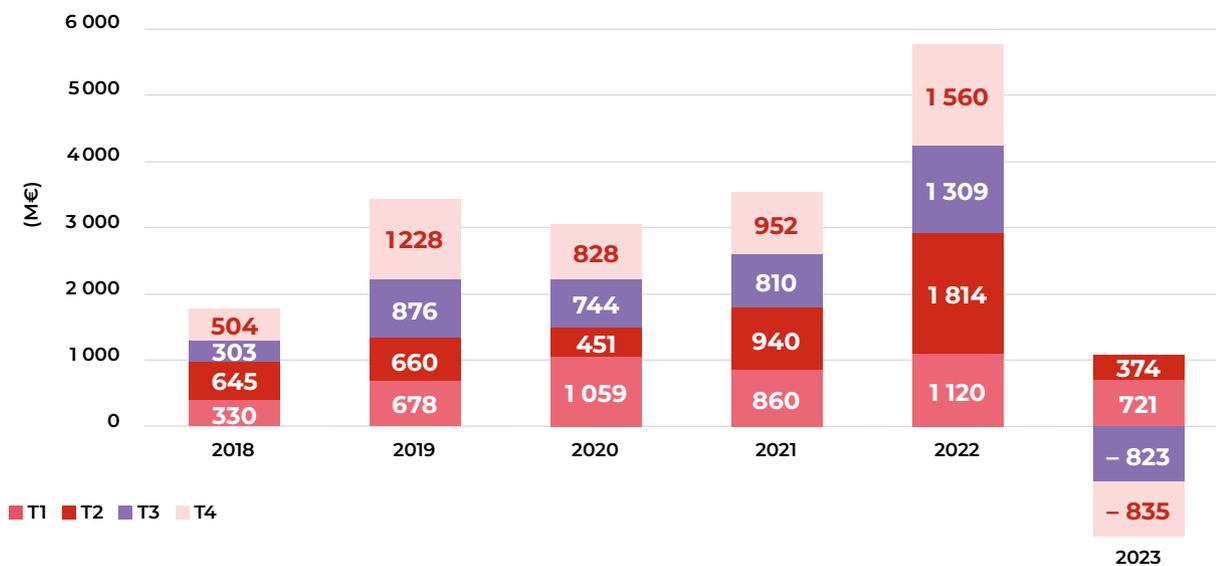
Source : ASPIM



Chiffres clés

DU SECTEUR

Souscriptions nettes des SC en UC (2018-2023) en M€



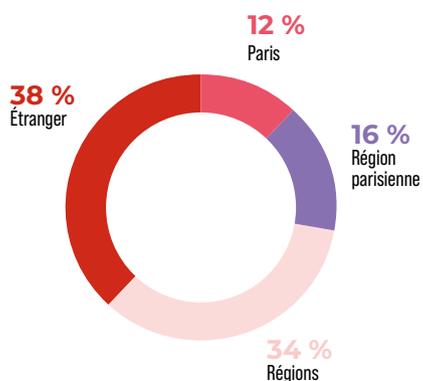
Source : ASPIM

Acquisitions en 2023 des FIA immobiliers grand public (SCPI, OPCI, GP, SC)

Sur l'année 2023, les acquisitions directes en immobilier des fonds immobiliers grand public atteignent les 6,8 milliards d'euros avec respectivement 5,5 milliards d'euros pour les SCPI, 200 millions d'euros, pour les OPCI grand public et 1 milliard d'euros pour les sociétés civiles. Ces investissements se sont tout d'abord orientés vers l'étranger (38 % principalement en Allemagne, Espagne et Pays-Bas) puis vers les régions (34 %) et l'Île-de-France (28 %). En termes de typologie, les bureaux ont représenté 36 % des acquisitions en valeur. Ils devancent la logistique (14 %), les commerces (14 %), la santé/éducation (13 %), le résidentiel (12 %) et l'hôtellerie (8 %).

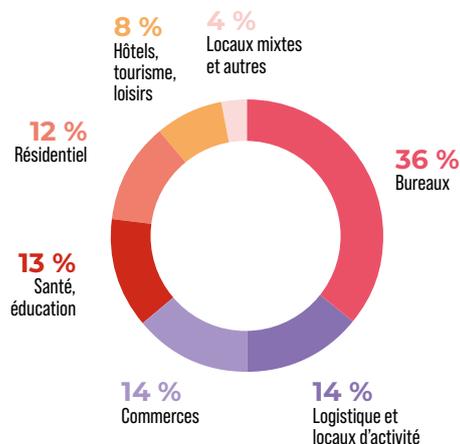
Les cessions d'actifs immobiliers en 2023 s'élèvent à 2,2 milliards d'euros dont 1,1 milliard d'euros pour les SCPI, 1 milliard d'euros pour les OPCI grand public et 100 millions d'euros pour les sociétés civiles. Plus de la moitié (53 %) en valeur des actifs cédés en 2023 sont des bureaux.

Répartition géographique des acquisitions en 2023



Source : ASPIM et IEIF

Répartition typologique des acquisitions en 2023



Source : ASPIM et IEIF

Les organismes de placement professionnel collectif immobilier (OPPCI)

Fin 2023, l'ASPIM dénombre 385 OPCI professionnels gérés par 91 sociétés de gestion agréées. Selon les données de l'AMF, l'actif sous gestion (AUM) des OPPCI atteignait 110 milliards d'euros fin 2023*, soit 35 % de l'encours total des FIA immobiliers gérés par les sociétés de gestion françaises.

Selon l'IEIF**, au 31 décembre 2022, les compagnies d'assurance représentent 35 % en valeur de l'actionnariat des OPCI professionnels, confirmant le repli constaté un an auparavant au profit des fonds de fonds dont la

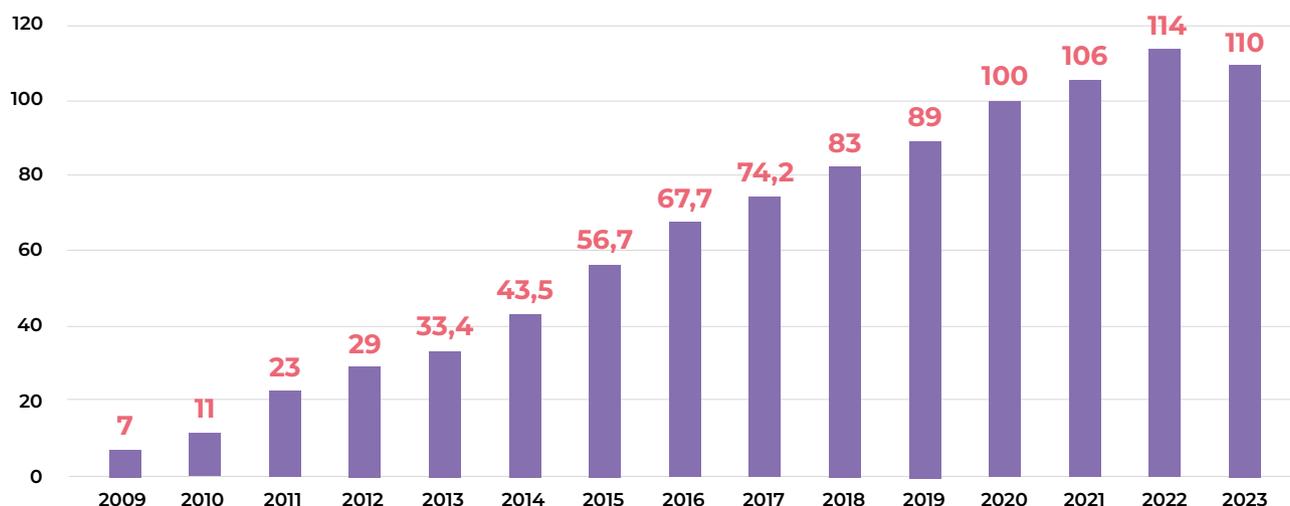
part atteignait 17 %. Les autres fonds d'investissement non cotés ont reculé à la troisième position avec 15 % de l'actionnariat en valeur.

Le patrimoine des OPPCI au 31 décembre 2022 était constitué de 47 % de bureaux, une proportion en baisse depuis 2020 (- 5 points) au profit de la logistique (+ 3 points) et du résidentiel (+ 3 points).

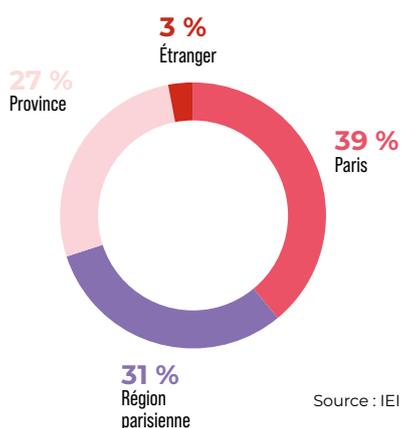
* Sur la base des informations de la BCE et de l'AMF.

** Synthèse annuelle 2022 des OPCI professionnels – octobre 2023, IEIF.

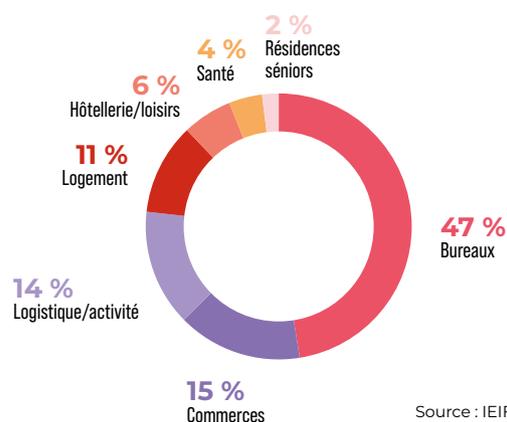
Actif brut des OPPCI professionnels (2009-2023) en Mds€



Répartition géographique du patrimoine des OPPCI en 2022



Répartition typologique du patrimoine des OPPCI en 2022





Se mobiliser

Se mobiliser... ensemble. Pour faire face avec agilité à la crise qui a impacté notre secteur en 2023, pour démontrer avec constance la contribution réelle des fonds immobiliers à l'économie française et européenne et, enfin, pour être force de proposition et accompagner concrètement les transformations de la société. À la croisée des mondes de l'immobilier et de la finance, l'ASPIM porte la voix des professionnels de fonds d'investissement immobiliers, acteurs indispensables d'une économie bien réelle.

3 QUESTIONS À **VÉRONIQUE DONNADIEU**

Comment l'ASPIM a-t-elle traversé cette année 2023 ?

À la croisée de l'immobilier et de la finance, le secteur des fonds immobiliers non cotés n'a, bien entendu, pas été épargné par le contexte macroéconomique exceptionnel que nous traversons et ses répercussions sur le secteur immobilier.

L'ASPIM s'est mobilisée pour répondre aux inquiétudes légitimes et aux besoins concrets d'accompagnement de ses adhérents dans une période difficile. Dans ce contexte, notre action s'est en particulier concrétisée par des échanges et des travaux quasi quotidiens avec nos autorités de tutelle pour comprendre, analyser la situation et travailler à des mesures d'accompagnement, voire des évolutions plus structurelles du cadre réglementaire des fonds.

Par nature, l'immobilier et la finance sont exposés aux crises, et si gérer l'urgence est indispensable, poursuivre le travail de fond sur des thèmes structurants pour nos activités qui s'inscrivent dans le temps long l'est tout autant, et c'est aussi ce que nous avons fait.

Cela a-t-il eu un impact sur l'engagement de vos adhérents dans la vie de l'association ?

Je suis très marquée par la mobilisation et la qualité des échanges avec nos adhérents qui se sont particulièrement accentués en 2023. En cette période chahutée, les professionnels sont confrontés aux problématiques nombreuses et diversifiées de l'immobilier et du secteur financier. Notre association est un lieu de partage d'informations, d'expérience et d'expertises et nous avons pu compter sur l'implication de nos membres, y compris sur des sujets plus prospectifs puisque nous avons, par exemple, créé cette année, avec leur soutien actif, un groupe de travail « innovation ».

Nos 139 adhérents, par la diversité de leurs activités, de leur taille et de leur histoire respectives, incarnent la richesse de nos métiers et la nécessité d'être en phase et à l'écoute des attentes évolutives de la société. Gérer la crise n'exclut pas de penser l'avenir !



Quelles sont les priorités de l'ASPIM dans un avenir proche ?

L'ASPIM porte la voix du secteur sur des sujets structurants auxquels celui-ci offre de forts potentiels de contribution, tels que les enjeux liés au financement d'une offre de logement de qualité, des solutions pour financer la retraite et bien sûr, la transition climatique. Poursuivre notre action institutionnelle est une priorité pour faire évoluer le cadre réglementaire et législatif dans lequel nous évoluons et pour orienter l'épargne des Français utilement. Nous devons donc poursuivre sereinement le travail de qualité engagé avec les pouvoirs publics, comme sur l'ordonnance du projet de loi « industrie verte », qui est, à titre d'exemple, très encourageant et illustre que ce travail de fond, de conviction, de pédagogie porte ses fruits.

L'ASPIM est également très attentive à l'évolution mesurée du référentiel immobilier du label ISR dans un contexte peu favorable à une modification d'ampleur, mais qui doit continuer d'évoluer pour rester pertinent face aux attentes des épargnants et aux nouveaux défis environnementaux, sociaux et de gouvernance.

A – Enjeux 2023 de l'ASPIM

Faire face à la crise et poursuivre un travail de fond, indispensable pour envisager l'avenir. 2023 est une année contrastée durant laquelle l'ASPIM a fait en sorte de répondre à l'urgence de la situation de marché exceptionnelle pour ses adhérents, tout en poursuivant une action institutionnelle intense.

Gestion de la liquidité des véhicules : une nécessaire adaptation

L'ÉVOLUTION DES OUTILS DE GESTION DE LA LIQUIDITÉ, CLÉ DE LA TRANSPARENCE ET DE LA RÉASSURANCE EN TEMPS DE CRISE

En 2023, dans un contexte inédit marqué par la hausse des taux d'intérêt, nous avons travaillé en lien étroit avec les autorités de tutelle sur l'adaptation et l'évolution des outils de gestion de la liquidité, ainsi que sur les méthodes pour garantir réactivité et transparence pour les porteurs de parts.

Le collège de l'AMF a ainsi retenu la proposition du livre blanc de l'ASPIM sur le mécanisme de la compensation différée, consistant à contrebalancer les demandes de retrait effectuées par des associés d'une SCPI avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la même SCPI. Les propositions relatives à la revue des valeurs de reconstitution et au raccourcissement du délai de changement des valeurs d'expertise ont été elles aussi validées.

L'ASPIM s'est également appliquée à ouvrir le débat sur d'autres thèmes comme la possibilité pour les SCPI de céder des actifs avant cinq ans en cas de crise de liquidité, ou encore l'activation du fonds de remboursement à la main de la société de gestion.

Aujourd'hui, les travaux sur la liquidité se poursuivent afin d'élaborer un guide de bonnes pratiques, incluant une recommandation de coordination avec les distributeurs.

1 SE MOBILISER



Répondre aux besoins d'une offre locative de qualité

QUATRE MESURES POUR UNE TRANSFORMATION MAJEURE

Comment répondre efficacement à la crise du logement ? Comment faciliter l'accès à la propriété pour le plus grand nombre ? Comment développer une offre résidentielle accessible et qualitative ? L'ASPIM continue de porter son projet qui vise à rediriger une partie de l'épargne des Français vers le financement du logement via les fonds immobiliers, en offrant aux ménages une nouvelle façon d'investir dans la pierre. Contrairement aux dispositifs fiscaux antérieurs tels que Pinel ou Denormandie, la proposition de l'ASPIM ne repose pas sur une réduction d'impôt à l'entrée mais sur quatre mesures visant à améliorer la performance financière de l'investissement dans le résidentiel, se rapprochant des performances de l'investissement dans le secteur tertiaire.

1. La mise en place d'un abattement notionnel.
2. Une réduction de la TVA pour le « logement abordable » à 5,5%.
3. L'exonération de la taxe foncière.
4. Un abattement de 50 % de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

ELTIF 2.0 : encourager l'investissement de long terme des Européens dans l'économie réelle

UNE FORMIDABLE OPPORTUNITÉ POUR LES FONDS IMMOBILIERS FRANÇAIS

La revue du règlement ELTIF 2.0 (*European Long-Term Investment Fund*), publiée en janvier 2023, redéfinit les contours du label, dans la conception des produits et des actifs éligibles, notamment pour rendre éligibles les fonds immobiliers.

Cette nouvelle version du règlement est le fruit d'un intense travail et constitue une initiative majeure de l'Union européenne visant à encourager l'investissement de long terme d'une clientèle non professionnelle dans l'économie réelle, grâce à un cadre réglementaire harmonisé.

Dans le prolongement de la mobilisation conjointe des autorités françaises et de l'ASPIM, ELTIF 2.0 apporte des améliorations significatives aux conditions d'éligibilité des fonds immobiliers au label et en particulier l'investissement en immobilier commercial. En ouvrant l'accès à un bassin d'épargne élargi, il offre une opportunité importante pour les fonds d'investissement immobiliers français, deuxième industrie européenne dont les encours sous gestion représentaient 313 milliards d'euros fin 2023.

APRÈS SON SUCCÈS AU NIVEAU EUROPÉEN, L'ASPIM SE MOBILISE POUR FAIRE D'ELTIF UN SUCCÈS FRANÇAIS...

... en contribuant à lever des obstacles législatifs, réglementaires et fiscaux pour renforcer la compétitivité de la place financière de Paris en tant que ville de domiciliation des fonds labellisés ELTIF. L'association a, dans ce cadre, participé à la rédaction de l'ordonnance de transposition de la loi « industrie verte », qui encourage les investissements durables et adapte le cadre législatif des fonds pour faciliter leur labellisation.

... en accroissant la compétitivité : l'ASPIM a identifié les obstacles fiscaux à la distribution des ELTIF immobiliers français au sein de l'Union européenne et a proposé dans le cadre du projet de loi de finances 2024 des mesures qui renforcent leur attractivité auprès des investisseurs étrangers.

... en adaptant les outils de gestion de la liquidité : l'association a plaidé pour une adaptation des outils de gestion de liquidité en vue de la labellisation des fonds immobiliers français et pour une meilleure comparabilité avec d'autres classes d'actifs.

Les gestionnaires de fonds sont prêts à saisir cette formidable opportunité et à démontrer l'importance que peuvent avoir les fonds immobiliers pour accompagner les besoins collectifs au niveau européen.



Faire évoluer le cadre fiscal

LES PROPOSITIONS DE L'ASPIM

L'absence de régime fiscal uniforme au sein de l'Union européenne pourrait conduire les fonds immobiliers labellisés ELTIF à se domicilier dans des pays offrant une fiscalité moins contraignante.

Encourager la souscription d'ELTIF français est clé pour nos activités sur ce nouveau marché européen. C'est pourquoi l'ASPIM a plaidé auprès de Bercy pour les mesures suivantes.

- Coupottage des dividendes de SPPICAV.
- Prélèvement à la source libérateur 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.

PLU bioclimatique de la Ville de Paris

L'ASPIM FAIT PART DE SES PRÉOCCUPATIONS

Sobriété, solidarité, mixité, respect de l'environnement et adaptation au changement climatique : le futur PLU bioclimatique vise à faire de Paris « une ville neutre en carbone en 2050, en incitant à la sobriété carbone du bâti, au développement des énergies renouvelables et à une démarche zéro déchet ».

Engagés dans la transition écologique et conscients des défis climatiques, l'ASPIM et ses adhérents soutiennent l'ambition du PLU pour faire de Paris une ville plus durable.

Cependant, l'ASPIM pointe certaines mesures qui pourraient impacter l'attrait économique de la ville. Le projet de PLU risque, en effet, de bouleverser les règles de l'urbanisme sans étude d'impact et sans phase d'expérimentation préalable.

Tout au long de la période qui a précédé le vote au conseil de la Ville de Paris le 5 juin 2023, l'ASPIM et ses adhérents se sont mobilisés auprès des élus locaux de la Ville de Paris, puis ont ensuite apporté leur contribution dans le cadre de l'enquête publique.

Deux dispositifs sont particulièrement préoccupants : **l'institution d'une servitude de mixité fonctionnelle**, imposant aux propriétaires d'immeubles de bureaux la création de logements, et **le dispositif des emplacements réservés**.

L'ASPIM conteste l'idée d'une saturation des bureaux à Paris et met en garde contre les répercussions potentielles : dépréciation des biens immobiliers, hausse des loyers de bureaux, possible gel des restructurations et développement

de logements peu adaptés aux besoins du marché.

L'ASPIM propose...

- **De réajuster le nombre d'emplacements réservés** et de revoir les conditions de qualification des logements sociaux afin de ne pas compromettre la création de valeur dans ces programmes.
- **D'ajouter des contreparties** et de préciser la notion de « proximité » dans le cadre de la servitude de mixité fonctionnelle.
- **De clarifier la notion de restructuration lourde** et d'exclure explicitement les travaux de mise en conformité avec le décret tertiaire de son champ d'application afin de ne pas entraver les opérations de rénovation nécessaires pour adapter le bâti existant aux défis climatiques.

FORMATION

Soucieuse de renforcer les ponts entre l'industrie immobilière et l'enseignement supérieur, l'ASPIM s'implique dans le domaine de la formation. Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de collaboration où connaissances pratiques et académiques convergent pour façonner l'avenir de ce secteur clé.

- **La signature d'un partenariat** avec le **master GESIIC de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne** dans le cadre du lancement du parcours REIM (*Real Estate Investment Management*) axé sur la finance immobilière. Ce partenariat de quatre ans vise à offrir aux étudiants un accès privilégié à l'expertise de l'ASPIM et à adapter la formation aux exigences du secteur.
- **La future participation au conseil de perfectionnement**, nouvellement créé par l'**ESPI, École Supérieure des Professions Immobilières**. L'ASPIM y siègera aux côtés des fédérations du secteur pour orienter les formations existantes et en créer de nouvelles, plus en ligne avec les besoins des entreprises.
- **Des interventions et des présentations** devant des étudiants, avec :
 - Véronique Donnadiou, Déléguée générale de l'association, à **Sciences Po Paris** ;
 - Cyril Karam, Directeur des affaires juridiques et fiscales, sur les politiques publiques d'incitation à l'investissement immobilier, à **l'Université Polytechnique de Valenciennes**.

B – Focus sur les enjeux de finance durable

Si l'appropriation croissante des enjeux environnementaux, sociétaux et de bonne gouvernance par les sociétés de gestion est une réalité, la nécessaire adaptation du cadre réglementaire doit être mesurée. Grâce aux retours de ses adhérents et en lien avec les associations de place, l'ASPIM est force de proposition et se positionne comme l'interlocutrice privilégiée des autorités européennes et françaises.

Référentiel immobilier du label ISR

UNE ADAPTATION MESURÉE POUR UN LABEL TOUJOURS PERTINENT

Le label ISR dédié à l'immobilier a vu les premiers fonds labellisés en novembre 2020, après quatre années intenses de travail des professionnels. Grâce à ce label d'État, les investisseurs professionnels et les épargnants identifient facilement les produits d'épargne et d'investissement immobilier qui concilient performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion. En trois ans, **138** fonds grand public et professionnels (dont 50 fonds institutionnels et 83 fonds *retail*) appartenant à **59** sociétés de gestion différentes ont obtenu le label ISR. Cela représente **80 milliards d'euros** (actif net), soit environ **37 %** du marché.

Aujourd'hui, le label ISR fête ses 3 ans. Afin de renforcer la pertinence et la crédibilité du référentiel immobilier, à la lumière des retours des sociétés de gestion et des évolutions réglementaires, il convient de l'adapter aux évolutions de marché et aux attentes des épargnants.

Le retour d'expérience des gérants de fonds immobiliers a fait émerger un certain nombre de sujets : remontée et fiabilisation des données, implication des parties prenantes actives, harmonisation des indicateurs, durée du cycle de labellisation... sont des pistes de réflexion à doser dans un contexte de marché sensible qui doit aussi être pris en compte.

C'est dans cette logique mesurée que l'ASPIM a formulé 26 pistes d'évolution pour une adaptation réaliste et pragmatique du référentiel immobilier, comme...

- **Ajuster la durée du label** pour favoriser la mise en œuvre d'actions plus structurantes.
- **Optimiser la prise en compte des stratégies de type « value-add »** pour que les fonds concernés puissent valoriser les résultats des travaux réalisés et leur réel impact sur la performance ESG des actifs.
- **Valoriser les avancements en matière d'ISR sur les actifs existants.**
- **Élargir la tolérance sur les actifs** afin de tenir compte des contraintes inhérentes à l'accès aux données des fonds immobiliers.
- **Harmoniser les définitions des indicateurs de performance ESG** pour améliorer leur comparabilité.



Revue de la taxinomie européenne

L'ASPIM EN ACTIONS

En 2023, l'ASPIM a confirmé ses positions et a formulé de nouvelles recommandations d'ajustement concernant l'évolution de la taxinomie, notamment suite au renouvellement du mandat de la **Sustainable Finance Platform**. Ces propositions visent à améliorer la prise en compte du rôle clé joué par les gestionnaires d'actifs immobiliers dans l'amélioration du parc existant et à mieux valoriser les efforts liés aux phases de construction et de rénovation.

- L'ASPIM a insisté sur la nécessité d'aligner la définition de l'indicateur PAI (*principales incidences négatives*) et a pris position sur les modalités de calcul des indicateurs d'alignement taxinomiques en travaillant à apporter des interprétations communes pour les acteurs du marché. Si ces interprétations peuvent changer en fonction des évolutions réglementaires futures et des réponses et orientations publiées régulièrement par les autorités de supervision européennes et françaises, elles n'en revêtent pas moins une importance capitale pour **garantir la cohérence et la transparence** dans l'application de ces indicateurs au jour le jour.
- Elle a également fait valoir l'utilité de la mise en place **d'un seuil énergétique** favorisant les bâtiments émettant moins de carbone et excluant l'usage d'énergie fossile telle que le gaz.
- Parallèlement, l'ASPIM a pris part à la consultation initiée par la Commission européenne portant sur **les derniers piliers de la taxinomie**. Elle a ainsi fait valoir plusieurs arguments en faveur d'une meilleure valorisation par les gérants de fonds immobiliers de leurs actions au bénéfice de l'économie circulaire et de l'utilisation durable de l'eau.
- L'ASPIM continue de souligner l'importance d'arriver à un cadre européen stable en matière de finance durable afin que les acteurs, quelle que soit leur taille, s'adaptent plus facilement et valorisent leurs actions.

Refonte du règlement SFDR

LES RECOMMANDATIONS DE L'ASPIM

Stabiliser la réglementation et utiliser un langage clair pour le marché : tels sont les deux objectifs clairement exprimés par l'ASPIM dans le cadre de la refonte du règlement SFDR. En effet, les catégories actuelles (articles 8/9) ne sont pas toujours en phase avec les stratégies d'investissement réelles des gérants immobiliers et

restent peu intelligibles pour l'épargnant final. Ainsi, l'ASPIM plaide pour davantage de clarté mais également pour que ces catégories permettent de mieux valoriser les stratégies d'amélioration des fonds d'investissement immobiliers et faciliter ainsi la transition. Si l'essentiel du contenu actuel doit être maintenu, il est

primordial de l'affiner tout en l'alignant avec les dispositions de MIF 2.

La décision finale sur la révision du règlement sera prise par la nouvelle Commission européenne, après les élections européennes au printemps 2024.

Transition écologique dans le bâtiment

L'ASPIM, FORCE DE PROPOSITION

L'ASPIM alimente les travaux de l'Institut de la finance durable (IFD) sur les solutions de financement dédiées à la transition écologique dans le secteur du bâtiment.

À la demande du ministre Bruno Le Maire, l'Institut de la finance durable, dont l'ASPIM est membre, a poursuivi ses travaux de manière sectorielle pour identifier les freins et les leviers du financement de la transition écologique. En 2023, un groupe de travail dédié au finan-

cement de la rénovation carbone des bâtiments a centré son action sur l'identification des blocages et les recommandations pour les lever.

Dans ce contexte, l'ASPIM a fait valoir le levier que représentent les fonds immobiliers, tout particulièrement en matière de mobilisation de l'épargne des Français. Elle a formulé plusieurs propositions concrètes pour le secteur tertiaire privé, dont l'amélioration de l'ac-

cessibilité aux données des propriétaires, l'obligation de fournir systématiquement un DPE ou bien encore l'accélération de l'amortissement des investissements dédiés à la rénovation pour accélérer le déploiement des projets.

Dans le cadre de ses travaux avec l'IFD, l'ASPIM a également été sollicitée en vue **d'élaborer une définition d'un fonds immobilier à impact.**

Dispositif « Éco Énergie Tertiaire »

LA DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES (DHUP) CONSULTE

L'ASPIM, la Fédération des entreprises immobilières (FEI) et l'Association des directeurs Immobiliers (ADI) ont répondu conjointement à une consultation lancée par la DHUP sur la révision des seuils du dispositif « Éco Énergie Tertiaire ». Ce dispositif, qui vise à réduire de 40 % les consommations énergétiques du parc tertiaire d'ici 2030, est une source de préoccupations pour la profession qui a déjà consenti à des investissements significatifs pour atteindre les objectifs initiaux. Les fédérations soulignent le poids du contexte économique actuel et le délai extrêmement court.

L'ASPIM SIGNE LA CHARTE « PLAN DE SOBRIÉTÉ » DU PLAN BÂTIMENT DURABLE

En signant cette charte, l'ASPIM s'engage à sensibiliser et à mobiliser ses adhérents autour des enjeux de réduction de la consommation d'énergie dans le bâtiment. Cette charte « plan de sobriété » du plan bâtiment durable s'inscrit dans le cadre du plan gouvernemental initié par le ministère de la Transition écologique.



Analyser, étudier, collaborer

L'ASPIM contribue chaque année à des études et des analyses pour comprendre l'évolution du secteur. Pratiques ESG et immobilier responsable, communication financière... les sujets sont nombreux et variés. L'ASPIM participe à cette réflexion collective grâce à ses partenariats, échanges et collaborations avec tout son écosystème.



Étude ASPIM/OID « Pratiques ESG et labellisation ISR »

UN 360° DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

Dans le cadre de leur partenariat, l'ASPIM et l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) ont mené une étude conjointe portant sur les pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), ainsi que sur la labellisation ISR des fonds immobiliers. Cette étude a analysé 120 fonds, représentant 42 % du marché en volume et 83 % en valeur. Ce travail commun dresse un état des lieux, identifie les meilleures pratiques et promeut les stratégies d'investissement durable tout en mettant en évidence les défis auxquels sont confrontés les acteurs du marché de l'immobilier.

L'étude révèle les grandes tendances des pratiques ESG, qu'elles soient réglementaires ou volontaires, adoptées par ces fonds.

Malgré les défis posés par la remontée brutale des taux d'intérêt sur le marché immobilier, les stratégies ESG et la labellisation ISR demeurent des enjeux cruciaux et incontournables. En effet, 87 % des fonds examinés ont adopté une stratégie ESG et 81 % d'entre eux mentionnent des objectifs ESG. L'étude souligne également une appropriation croissante des réglementations relatives aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

L'étude met en lumière la popularité croissante du label ISR : les fonds labellisés étant devenus majoritaires en termes d'encours en 2022, ils représentent 64 fonds immobiliers grand public et 66 millions d'euros d'encours. Cependant, bien que les

sociétés de gestion s'engagent activement dans la mise en place de stratégies ESG, le cadre réglementaire nécessite encore quelques évolutions pour refléter pleinement la réalité des actifs immobiliers.





Baromètre immobilier

UN OUTIL DE SUIVI PRÉCIS ET PRÉCIEUX

L'ASPIM a activement contribué à l'édition 2023 du baromètre de l'immobilier responsable réalisée par l'OID en étroite collaboration avec plusieurs associations professionnelles telles que France Europe immobilier (FEI), France assureurs, la Fédération des promoteurs Immobiliers de France (FPI), l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) et l'Institut du financement des professionnels de l'immobilier (IFPIImm). Cette édition souligne la généralisation des démarches ESG au sein des sociétés de gestion. Depuis l'édition 2019 du baromètre, la proportion des sociétés de gestion ayant mis en place une démarche ESG est ainsi passée de 65 % à 100 %. Cette progression a aussi bien été encouragée par un cadre réglementaire renforcé par des dispositifs volontaires tels que le label ISR, qui a souvent constitué, depuis son lancement en octobre 2020, le premier jalon vers la formalisation d'une démarche ESG au niveau de tout un portefeuille.



ÉTUDE MAZARS

Communication financière et stratégie des fonds d'investissement alternatifs (FIA) immobiliers grand public

La 6^e édition de l'étude Mazars en partenariat avec l'ASPIM confirme la constance du taux d'occupation financier (TOF) et du taux de distribution, ainsi que l'utilisation à hauteur de 66 % du ratio dettes et autres engagements. De plus, la majorité des SCPI détenant des filiales ont présenté en toute transparence les données des participations indirectes dans leur rapport annuel 2022, conformément aux recommandations de l'ASPIM.





Représenter la profession et promouvoir l'échange

Véritables « éclaireuses » sur des sujets structurants pour notre secteur, les commissions permanentes de l'ASPIM réalisent chaque année un travail de fond qui garantit une analyse des enjeux juridiques, fiscaux, comptables et environnementaux susceptibles d'impacter nos activités. Les quatre commissions de l'ASPIM s'appuient sur l'engagement de nombreux experts et sur l'implication des adhérents pour produire ce travail d'analyse, indispensable à l'action de l'ASPIM.

LES COMMISSIONS PERMANENTES



Commission juridique



MARIE LAPOINTE
La Française REIM
Présidente de commission

L'année 2023, marquée par la crise, a été particulièrement riche pour la commission juridique. Cette année de crise a entraîné la poursuite d'une réflexion initiée depuis plusieurs années, déjà, sur la place et ce, sur plusieurs thématiques. Les sujets liés aux outils de liquidité et à la valorisation de nos véhicules immobiliers, confrontés à une accélération des demandes de rachat dans un contexte de hausse des taux et de marché à l'arbitrage plus complexe, ont occupé une place centrale dans nos travaux.

Nous avons ainsi pu aboutir à l'adoption de nouvelles mesures pour mettre en œuvre des outils de liquidité supplémentaires, notamment dans les SCPI. Le mécanisme de compensation différé, en discussion depuis quelque temps, a pu être mis en place à l'issue d'échanges avec le régulateur.

Dans la même logique d'amélioration de la liquidité des SCPI, des échanges ont porté sur la mise en place de fonds de remboursement et les modalités de cession des immeubles. Le rythme de valorisation des SCPI a également fait l'objet d'échanges afin de l'adapter au mieux à l'évolution du marché immobilier et à l'émergence de nouvelles problématiques immobilières.

Si la réflexion relative aux OPCV, affectés négativement par la crise immobilière, n'a pas donné lieu à des avancées sur le plan réglementaire et juridique à ce stade, les travaux menés conjointement avec l'AFG ont fait émerger des propositions d'outils de liquidité qui méritent d'être affinés. En 2024, nous poursuivons ce travail afin de parvenir à des mesures concrètes et efficaces pour les acteurs et porteurs de parts de ces véhicules.

Autre thème structurant : la commercialisation de nos fonds immobiliers hors de France. Même si la collecte a fortement ralenti en 2023, nous ne doutons pas que les véhicules immobiliers ont leur place sur le marché européen. La commission juridique a analysé les contours de la réglementation ELTIF 2 et a identifié les moyens pour que les fonds immobiliers français rivalisent avec les acteurs européens en immobilier. Des mesures déjà proposées par l'ASPIM dans son livre blanc ont été remises en perspective. 2024 sera déterminante pour donner aux véhicules français une meilleure reconnaissance à l'étranger en les dotant de caractéristiques similaires à celles de leurs concurrents européens.



CYRIL KARAM
Directeur des affaires
juridiques et fiscales



Commission fiscale

Dans un contexte d'attentisme du marché immobilier, la commission fiscale a continué d'accompagner, de conseiller et de représenter ses adhérents qui ont fait face à de nouveaux défis, notamment liés aux baisses de valeur des actifs immobiliers. Les sociétés de gestion adhérentes ont dû faire preuve d'agilité et s'adapter à ce changement de paradigme en mettant en œuvre des opérations rendues nécessaires par les contraintes réglementaires et dont il a fallu analyser les conséquences fiscales.

Comme chaque année, la commission fiscale, accompagnée de ses experts, a identifié et explicité les nouveautés de la loi de finances 2024 pouvant avoir un impact sur les fonds immobiliers. Parmi celles-ci, l'amendement modifiant les règles de déductibilité des dettes dans le cadre de la détermination de la base imposable à l'impôt sur la fortune immobilière. C'est pourquoi un groupe de travail dédié a été créé pour analyser les implications concrètes de ces nou-

velles règles. Sur la base d'exemples chiffrés, chaque incertitude identifiée par les adhérents a été examinée.

Par ailleurs, dans sa mission de défense des intérêts des acteurs du secteur immobilier non coté en France, la commission fiscale a poursuivi son travail de fond sur les pistes et les propositions visant à accroître l'attractivité des fonds immobiliers français pour les investisseurs étrangers. À cette occasion, de nombreuses propositions ont été étudiées et retenues. La commission fiscale a également mis à jour sa note sur les problématiques communes liées aux opérations de liquidation et dissolution des OPCI et des SCPI.

Si l'année 2023 a été riche d'enseignements, l'année 2024 s'apprête à l'être tout autant. À titre d'exemple, la participation active de l'ASPIM aux travaux et aux consultations sur la directive relative au dégrèvement plus rapide et plus sûr de l'excédent de retenues à la source dite « directive *faster* ».



ROXANE HA-VINH
*Swiss Life Asset
Management France*
Présidente de commission



CYRIL KARAM
Directeur des affaires
juridiques et fiscales



FLORENCE LEROUX
HSBC REIM
Présidente de commission



CYRIL KARAM
*Directeur des affaires
juridiques et fiscales*

Commission comptable

La commission comptable constitue un espace privilégié pour échanger entre pairs sur nos pratiques et nos problématiques, dont le double objectif est, d'une part, de favoriser une cohérence de place dans nos communications financières aux associés de nos fonds et, d'autre part, d'assurer une correcte application des différents textes régissant nos activités.

En 2023, nos travaux se sont articulés autour de plusieurs axes. Nous avons notamment poursuivi nos actions avec l'Autorité des normes comptables (ANC) dans le cadre de la future modification du plan comptable OPCI afin d'y intégrer un chapitre sur les fusions au sein des OPCI.

Nous avons également étudié les implications comptables de l'arrivée de nouvelles obligations en matière immobilière telles que les investissements en panneaux photovoltaïques, les bornes de recharge électrique, ainsi que le traitement comptable des certificats d'économie d'énergie et de leur cession.

L'actualité économique du secteur immobilier a mis à l'ordre du jour de nos réunions plusieurs sujets comme les impacts de la baisse de la valorisa-

tion des fonds et leur traitement (les modalités de restauration du ratio LTV, les conséquences d'un actif net négatif et les provisions pour dépréciations d'actifs) et la mise en œuvre du nouveau plan comptable des OPCI.

L'année 2024 voit relancer le sujet des fusions dans les OPCI. Le collègue de l'ANC a adopté les propositions de l'ASPIM relatives au projet de règlement intégrant un chapitre sur la comptabilisation des opérations de fusion et des opérations assimilées dans les comptes annuels d'une SPPICAV absorbante ou bénéficiaire des apports. Ce règlement devrait être homologué avant la fin de l'année.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2025, des dernières modifications du plan comptable général, la commission comptable va examiner les répercussions induites sur nos plans comptables dédiés. Ce sera aussi l'opportunité de demander à l'ANC une modification de ces derniers et les changements de fait que devront intégrer les sociétés de gestion dans leurs pratiques et leurs informations financières.

Commission ISR

Après l'entrée en vigueur de plusieurs réglementations nationales et européennes, 2023 a été l'heure des premiers bilans. Dans ce contexte, la commission ISR de l'ASPIM a poursuivi son travail de pédagogie et de conviction pour rappeler les spécificités des actifs immobiliers et pour porter la voix des sociétés de gestion immobilière auprès des régulateurs. L'idée est d'encourager l'adoption de positions pragmatiques favorisant les actions ayant un impact concret dans la vie réelle et limitant la production de nouvelles réglementations complexes et peu accessibles pour le grand public.

La commission ISR de l'ASPIM a répondu en 2023 à plusieurs consultations de la Commission européenne afin de promouvoir une compréhension commune des textes européens. Elle a partagé avec l'ensemble de son écosystème les bonnes pratiques de ses adhérents. Elle a travaillé à élaborer des modalités de calcul communes des indicateurs d'alignement à la taxinomie ou des PAI. Ce travail de fond, technique et pragmatique, engagé de longue date par l'ASPIM, vaut à l'association d'être bien identifiée par la Commission européenne, qui l'a conviée à un atelier dédié dans le cadre de la réflexion qu'elle mène sur la refonte du règlement SFDR. Elle a également copiloté activement les travaux menés au sein de l'Institut pour la finance durable (IFD) sur la création d'une définition de l'investissement à impact pour l'immobilier.

Dans un contexte chahuté pour les fonds immobiliers, la commission ISR a par ailleurs valorisé les initiatives nombreuses et souvent ambitieuses mises en place par les sociétés de gestion immobilière en matière environnementale et sociétale.

La question du financement de la transition écologique est plus que jamais d'actualité pour le secteur immobilier, comme pour les autres secteurs. Dans un environnement où il pourrait être tentant pour la puissance publique de transférer la responsabilité de ses engagements au secteur privé, l'ASPIM veille à apporter une contribution constructive et réaliste. Elle a notamment participé au travail de l'IFD sur le financement de la décarbonation du bâtiment tertiaire, dans le cadre du comité du financement de la transition écologique (CFTE).

Convaincue que les améliorations environnementales et sociétales seront atteintes collectivement, l'ASPIM multiplie les partenariats et les collaborations avec des associations comme l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), l'Institut de la finance durable et le comité du label ISR. Elle a d'ailleurs corédigé avec l'OID une étude qui recense et analyse les pratiques réglementaires ESG et les pratiques de labellisation des fonds immobiliers.

En 2024, la commission ISR de l'ASPIM continue d'être un lieu d'échange de bonnes pratiques et de partage des difficultés opérationnelles de ses adhérents. Elle met tout en œuvre pour favoriser un alignement des différentes réglementations nationales et européennes et assiste les régulateurs dans leurs divers travaux, en faisant valoir le levier important que représentent les fonds immobiliers, leurs enjeux et leurs contraintes.

Enfin, après un premier cycle complet de labellisation, elle représentera les fonds immobiliers auprès du comité du label ISR dans le cadre de la révision de la version immobilière du label.



VIRGINIE WALLUT
La Française REM
Présidente de Commission



ANNE-LAURE BOUIN
Chargée d'affaires juridiques
et ISR



VÉRONIQUE DONNADIEU
Déléguée générale



Avec l'accompagnement de
NICOLAS BRÉMENT
PwC

L'ASPIM vous informe

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 sont à votre disposition pour vous 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**, quant à 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, deux cabinets d'experts correspondants rédigent régulièrement des newsletters techniques réservées aux adhérents de l'ASPIM.

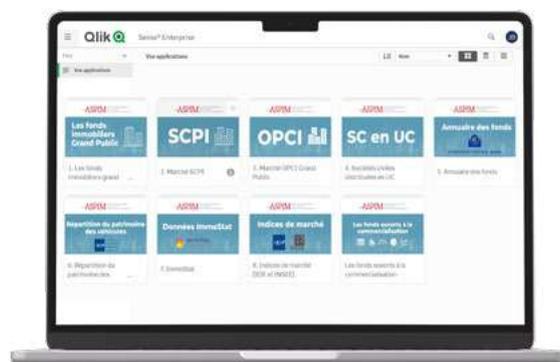
- **La lettre juridique** par le cabinet LPA-CGR

- **L'actualité de la fiscalité immobilière** par le cabinet PwC



ImmoData

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



Fiches d'information sur les fonds grand public

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

L'espace extranet : toutes les infos 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 et comptes-rendus
- Les actualités du secteur
- L'accès à la plateforme ImmoData
- Le centre de documentation : notes méthodologiques, études ASPIM, supports de présentation des webinars, réponses aux consultations, ect.



Les webinars de l'ASPIM en 2023

► 7 MARS

Bilan 2022 des fonds immobiliers grand public et présentation d'ImmoData, la plateforme de datavisualisation de l'ASPIM

► 22 MARS

Analyse climatique pour les portefeuilles immobiliers – avec MSCI

► 30 MARS

Automatisation et digitalisation des assemblées générales – avec easyQuorum

► 19 AVRIL

Fonds immobiliers grand public et indicateurs de performance des SCPI en 2022

► 11 MAI

Contrôles et sanctions AMF en 2022 – avec Racine

► 22 MAI

Évaluation des risques et supervision des fonds immobiliers – avec l'AMF et l'AFG

► 31 MAI

Présentation trimestrielle d'ImmoData, la plateforme de datavisualisation de l'ASPIM

► 5 JUIN

Géothermie et décarbonation – avec Accenta

► 12 JUIN

Présentation de BELT Solutions – avec AGAMA Conseil

► 20 SEPTEMBRE

PLU bioclimatique de Paris : décryptage et impacts sur vos patrimoines – avec BCLP

► 10 OCTOBRE

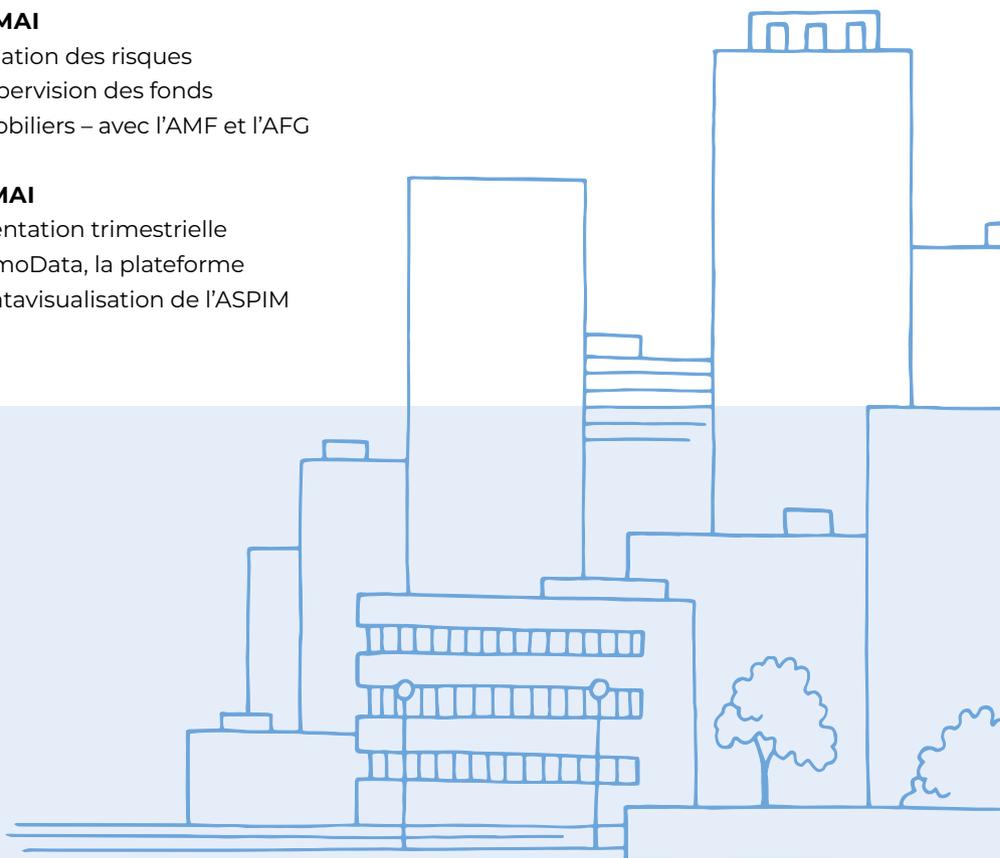
Règlement DORA (*Digital Operational Resilience Act*) – avec Mazars

► 12 OCTOBRE

Article 29 de la loi énergie climat – avec Ethiket

► 25 OCTOBRE

Blockchain et tokenisation – avec TokenLand et Blok.immo



Les groupes de travail de l'ASPIM

- ▶ Calcul des indicateurs taxinomiques
- ▶ Coûts et frais
- ▶ ELTIF
- ▶ Fusion dans les SPPICAV
- ▶ Liquidité – OPCl
- ▶ MIF 2 | ESG
- ▶ Modernisation des parts
- ▶ Ratio d'endettement et effet de levier
- ▶ Réforme du bail
- ▶ Réglementation finance durable
- ▶ Retail Investment Strategy (RIS)
- ▶ Sobriété et crise énergétique
- ▶ Suivi du label ISR
- ▶ Suspension de la variabilité
- ▶ TVA
- ▶ Unicia
- ▶ Valeur de reconstitution

Les adhérents sociétés de gestion au 31/05/2024

- ▶ 123 INVESTMENT MANAGERS
- ▶ AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ A PLUS FINANCE
- ▶ ADVENIS REIM
- ▶ AESTIAM
- ▶ AEW
- ▶ ALDERAN
- ▶ ALLIANZ IMMOVALOR
- ▶ ALTAREA INVESTMENT MANAGERS
- ▶ ALTXIA
- ▶ AMUNDI IMMOBILIER
- ▶ AMDG
- ▶ AMPERE GESTION
- ▶ ANOZYS
- ▶ ARKEA REIM
- ▶ ATLAND VOISIN
- ▶ ATREAM
- ▶ AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP
- ▶ 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
- ▶ ETXEA CAPITAL
- ▶ EURASIA ASSET MANAGEMENT
- ▶ EURYALE ASSET MANAGEMENT
- ▶ FIDUCIAL GÉRANCE
- ▶ FIMINCO REIM
- ▶ FONCIERES & TERRITOIRES
- ▶ FONCIÈRE MAGELLAN
- ▶ FOREST INVEST
- ▶ GREENMAN ARTH
- ▶ GROUPAMA GAN REIM
- ▶ HARVESTATE
- ▶ HINES SGP
- ▶ HORIZON ASSET MANAGEMENT
- ▶ HSBC REIM FRANCE
- ▶ INOVALIS
- ▶ INTERGESTION
- ▶ IROKO
- ▶ JP MORGAN
- ▶ JUNE REIM
- ▶ KAREG IM
- ▶ KYANEOS AM
- ▶ KEYS REIM
- ▶ LAFAYETTE GESTION
- ▶ LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
- ▶ LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT SAS
- ▶ LIBERTY REAL ESTATE
- ▶ LIFENTO
- ▶ MATA CAPITAL
- ▶ MEANINGS
- ▶ MIDIZI
- ▶ MIMCO ASSET MANAGEMENT
- ▶ MINDSTON
- ▶ MNK PARTNERS
- ▶ MY SHARE COMPANY
- ▶ NOE REIM
- ▶ NORMA CAPITAL
- ▶ NORMANDIE REIM
- ▶ NOVAXIA INVESTISSEMENT
- ▶ OFI INVEST REAL ESTATE
- ▶ OG2I
- ▶ OLIFAN REAL ESTATE
- ▶ OREIMA
- ▶ OSAE PARTNERS
- ▶ OTHRYS
- ▶ OTOKTONE3I
- ▶ 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 & ASSOCIÉS
- ▶ SB2F
- ▶ SIGHT CAPITAL
- ▶ SOCIÉTÉ FORESTIÈRE
- ▶ SOFIDY
- ▶ SOGELYM DIXENCE INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ SOGENIAL
- ▶ SPIRIT REIM
- ▶ STAM FRANCE INVESTMENT MANAGERS SAS
- ▶ SWISS LIFE AM France
- ▶ TELAMON
- ▶ THEOREIM
- ▶ TISHMAN SPEYER MANAGEMENT OPCI SAS
- ▶ TWENTYTWO INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ UNION INVESTEMENT REAL ESTATE FRANCE
- ▶ UNOFI-GESTION D'ACTIFS
- ▶ URBAN PREMIUM
- ▶ VAUBAN AM
- ▶ VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- ▶ VALIMMO REIM
- ▶ V PATRIMOINE

Les adhérents experts correspondants au 31/05/2024

- ▶ 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 NOUËL AARPI
- ▶ GOODWIN
- ▶ H3P REAL ASSET
- ▶ JEANTET
- ▶ KPMG
- ▶ LPA-CGR
- ▶ MAZARS
- ▶ PRICEWATERHOUSE COOPERS
- ▶ REAL ESGATE
- ▶ REGULATION PARTNERS
- ▶ RACINE
- ▶ SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES
- ▶ TEREVA CONSEIL
- ▶ WÜEST PARTNER FRANCE

L'ASPIM est membre de



NOUS CONTACTER

Pour les non adhérents : contact@aspim.fr
Pour les adhérents : communication@aspim.fr
Suivez-nous sur :





