

# ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION  
DES FONDS IMMOBILIERS  
NON COTÉS

# Infos

n°21

OCTOBRE 2024

## ÉDITO



**FRÉDÉRIC BÔL**  
Président

C'est avec enthousiasme que je m'adresse à vous en tant que président de l'ASPIM, à l'occasion de ce nouveau mandat.

Le contexte économique et financier, en rien comparable à celui de 2016 lors de mon précédent mandat, renforce ma motivation pour porter la voix de notre activité.

L'ASPIM a défini des priorités d'action claires afin de s'adapter à cette période de transformation et en saisissant les opportunités qu'elle recèle :

- Accentuer notre mobilisation pour que les fonds immobiliers contribuent à orienter l'épargne des Français vers le financement d'un logement abordable et de qualité. C'est pourquoi, j'ai proposé à Marc Petillot de bien vouloir partager avec nous sa longue expérience dans l'immobilier résidentiel en devenant président de la commission logement.
- Préserver la confiance des épargnants et des réseaux dans les supports d'épargne en immobilier grâce à une approche transparente et pédagogique. Des communications visant à clarifier les spécificités de ces véhicules d'investissement et souligner leurs atouts sont engagées.
- Anticiper et accompagner les évolutions du cadre réglementaire afin de mieux répondre aux attentes des locataires et des épargnants avec l'objectif réaffirmé de servir et anticiper les besoins immobiliers tant économiques que sociétaux.
- Contribuer activement aux initiatives permettant d'affirmer le rôle pivot de l'immobilier dans la transition énergétique et la croissance durable, tout en veillant à

trouver le bon équilibre entre un contexte réglementaire évolutif et les contraintes propres au secteur immobilier.

- Renforcer la compétitivité du secteur, en particulier dans le cadre de l'application du label ELTIF, une réglementation européenne sur la distribution transfrontalière des fonds. Celle-ci doit offrir à terme l'opportunité de démontrer l'attractivité de la gestion française aux investisseurs et épargnants européens. L'ASPIM œuvre à lever les obstacles réglementaires et fiscaux y afférents.
- Innover enfin, en s'affirmant comme le relais dynamique des initiatives de tous les acteurs.

Plus que jamais, l'ASPIM s'attache à promouvoir l'utilité sociétale de la gestion collective en immobilier en lien étroit avec les autorités publiques et les acteurs de notre secteur, un travail de fond que nous menons depuis de nombreuses années.

Nos prochains rendez-vous qui vous seront proposés seront l'occasion d'échanger sur nos défis à venir.

## Sommaire

Actualités **p.2**

Réglementation **p.4**

Chiffres et études du secteur **p.7**

## NOUVEAUX ADHÉRENTS



DARWIN



### Gouvernance

## Une nouvelle gouvernance pour l'ASPIM !

À l'issue de l'assemblée générale annuelle de l'ASPIM le 18 juin dernier, Frédéric Bôl a été réélu président de l'ASPIM à l'unanimité. Il prend la relève de Jean-Marc Coly pour un mandat de deux ans et officiait déjà à cette fonction entre 2016 et 2020.

L'assemblée générale de l'ASPIM a par ailleurs élu dix administrateurs au sein de son conseil d'administration, parmi lesquels neuf sollicitaient le renouvellement de leur mandat :

- AEW représentée par M. Raphaël Brault
- BNP PARIBAS REIM représentée par M. Jean-Maxime Jouis
- LA FRANCAISE REM représentée par M. Philippe Depoux
- PAREF GESTION représentée par Mme Anne Schwartz
- PERIAL ASSET MANAGEMENT représentée par M. Éric Cosserat
- PRIMONIAL REIM représentée par M. Grégory Frapet (aujourd'hui PRAEMIA représentée par M. Marc Bertrand)

- RAISE REIM représentée par Mme Séverine Farjon
- SWISS LIFE AM représentée par M. Fabrice Lombardo
- THEOREIM représentée par M. Romain Welsch

Une nouvelle société de gestion fait son entrée au Conseil :

- NORMAL CAPITAL représentée par M. Faïz Hebbadj

Les membres du conseil ont également procédé à l'élection du bureau, désormais composé de :

- **Vice-Présidente : Mme Séverine Farjon - RAISE REIM**
- **Trésorier : M. Jean-Maxime Jouis - BNP PARIBAS REIM**
- M. Éric Cosserat - PERIAL ASSET MANAGEMENT
- M. Philippe Depoux - LA FRANCAISE REM
- M. Jean-Marc Peter - SOFIDY
- M. Marc Petillot - AMPERE GESTION
- M. Romain Welsch - THEOREIM

➔ Retrouvez le détail de la gouvernance sur [notre site](#)



## Événement

## Revivez le colloque annuel de l'ASPIM

Le 18 juin dernier, l'ASPIM a tenu son colloque annuel autour du thème : « **L'immobilier dans l'économie et la société : perspectives croisées sur les enjeux présents et futurs** ». L'événement a été rythmé par deux tables rondes, animées par des experts, qui ont apporté leur éclairage sur les thématiques suivantes :

### – L'immobilier, moteur de l'économie productive

En 2022, le secteur immobilier représentait 18 % du PIB français, soutenant près de 600 000 emplois répartis sur une trentaine de métiers. Au-delà de cette contribution économique et sociale directe, l'immobilier joue un rôle crucial en influençant l'ensemble de l'économie.

### – Immobilier du futur : quelles transformations d'ici 2030 ?

Villes silencieuses, peu énergivores, décarbonées, sécurisées...

Comment l'immobilier évoluera-t-il pour redéfinir nos villes dans les années à venir ?

➔ [Retrouvez le replay des interventions](#), accessibles en séquences ou dans leur intégralité



## Publication

## Rapport d'activité 2023

Revivez les temps forts et les réalisations de l'ASPIM !

➔ [Consultez le rapport annuel en ligne](#)

Loi « Industrie Verte »

## Modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs : des propositions de l'ASPIM adoptées dans le cadre de l'ordonnance Industrie Verte



L'ordonnance relative à la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et prise en application de l'article 40 de la loi « Industrie Verte », **marque un tournant significatif pour l'industrie des fonds d'investissement immobiliers.**

En intégrant des ajustements majeurs, **cette ordonnance vise à renforcer la compétitivité des fonds d'investissement alternatifs français**, leur permettant de mieux se conformer à la réglementation européenne ELTIF relative à la distribution transfrontalière des fonds à une clientèle de détail.

### Une réforme reprenant les recommandations de l'ASPIM

Cette réforme inclut de nombreuses propositions présentées par l'ASPIM dans son Livre Blanc ([La modernisation des fonds d'investissement immobiliers non cotés](#)). En particulier, elle intègre des amendements votés dans le cadre de la loi PACTE, modifiant l'objet social des SCPI et OPCI afin qu'ils puissent mieux s'adapter aux nouveaux besoins des locataires via la détention de meubles et de biens d'équipement (pour développer par exemple des activités de *co-working* et *co-living*).

Ils visent également à renforcer la contribution à la transition écologique via la détention, la location et l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables.

### Des ajustements techniques pour plus de flexibilité

L'ordonnance simplifie le régime des fonds immobiliers en introduisant des ajustements techniques qui facilitent certaines opérations. Elle permet par exemple :

- la création de catégories de parts pour les SCPI,
- la distribution d'un acompte sur dividendes dès le premier exercice, et
- la suppression de l'interdiction pour les OPCI d'effectuer des souscriptions par compensation.

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

## Dénomination des fonds

# L'ASPIM répond à la consultation lancée par l'AMF sur les orientations de l'ESMA concernant la dénomination des fonds

Fin août, les orientations de l'ESMA visant à encadrer l'usage de termes extra-financiers dans la dénomination des fonds ont été publiées en français. Cette publication a déclenché un délai de deux mois au terme duquel l'AMF, doit faire connaître sa position (se conformer ou justifier) au régulateur européen. Le régulateur français a alors lancé une consultation à laquelle l'ASPIM a répondu.

L'association a ainsi indiqué être en accord avec les principes posés par l'ESMA et trouve souhaitable **qu'il y ait une cohérence entre le nom d'un fonds et sa stratégie d'investissement**, cohérence garantie par la nécessité de respecter des seuils quantitatifs pour pouvoir utiliser des termes liés à l'ESG.

**Néanmoins, l'ASPIM rappelle la nécessité :**

- **d'une meilleure articulation entre les textes nationaux et européens**, notamment avec la doctrine AMF 2020-03 sur la communication des fonds, afin de ne pas pénaliser les fonds français ;
- **de soumettre les fonds étrangers commercialisant leurs produits en France aux mêmes exigences que les fonds français.**

Par ailleurs, elle estime que le principe de l'exclusion (notamment exclusions PAB/CTB (Indice aligné avec l'Accord de Paris et Indice de Transition Climatique)) ne devrait pas être applicable au cas particulier des fonds immobiliers puisque, contrairement aux valeurs mobilières, il ne s'agit pas d'un financement dans une activité mais seulement dans un bien immobilier mis à disposition ensuite du locataire.



Enfin, il est souhaité que l'assiette de calcul utilisée pour déterminer le respect ou non du seuil quantitatif fixé par l'ESMA pour l'utilisation de termes liés à l'ESG dans la dénomination du fonds tienne uniquement compte des investissements réalisés, et non les instruments de couverture, les liquidités et les créances, afin de prendre en compte les spécificités des fonds immobiliers.

➔ [Consultez le document](#)

## Article 29LEC

### L'ASPIM publie sa note de position sur les retours d'expérience des sociétés de gestion de portefeuille concernant l'article 29LEC

L'ASPIM a consulté ses adhérents afin de dresser un retour d'expérience sur l'application de l'article 29LEC par les sociétés de gestion de portefeuille immobilier (SGP).

Pour rappel, ce texte prévoit l'intégration, dans la politique de risques de durabilité d'une information sur les risques associés au changement climatique et à la biodiversité. Les SGP ont l'obligation d'établir un rapport annuel dédié plus ou moins dense en fonction de leurs encours.

#### Les défis rencontrés par les SGP

À la suite de cette consultation, plusieurs points ont émergé. Parmi eux, l'interprétation et l'application de l'article, la quantification des effets financiers liés aux risques, les enjeux de biodiversité, les pressions exercées sur la biodiversité par les SGP et le risque de chevauchement avec la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*).

#### Les solutions proposées par l'ASPIM

L'ASPIM propose ainsi des solutions concrètes parmi lesquelles :

- **une méthodologie et/ou définition commune**, qui pourrait être définie par le texte sur ce que signifie un risque « important » et à partir de quel moment un plan de résilience devrait être déclenché sur un immeuble ;
- **l'adoption d'un reporting uniforme** pour éviter les redondances entre les réglementations et limiter la portée du texte aux produits, étant donné que la CSRD couvre désormais les entités.

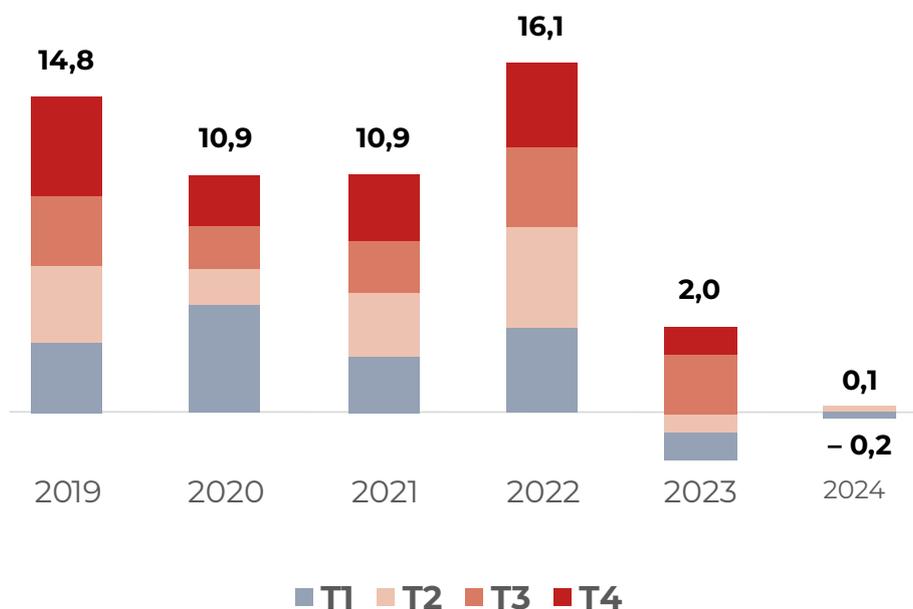
Enfin, l'ASPIM et ses membres souhaitent que les contraintes des fonds réglementaires soient mieux prises en compte et que les informations pour les mandats et fonds dédiés supérieurs à 500 millions d'euros n'aient pas nécessairement besoin d'être mises à disposition du public.

➔ [Consultez le document](#)



## Le marché des fonds immobiliers grand public au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

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



Au premier semestre 2024, les fonds immobiliers non cotés ont enregistré un volume d'ordres de rachat bien inférieur à celui du dernier semestre 2023.

Pour les SCPI, le volume d'ordres de rachat a fortement diminué, passant de 625 millions € au premier trimestre 2024 à 412 millions € au deuxième trimestre. La collecte nette des SCPI s'établit à 1,67 milliard €, un montant stable par rapport au dernier semestre 2023. Au deuxième trimestre 2024, la collecte nette des SCPI s'élève à 907 millions € contre 765 millions € au premier trimestre. Au 30 juin 2024, la valeur des parts en attente de retrait représente 2,6 milliards €, soit 2,9 % de la capitalisation du marché.

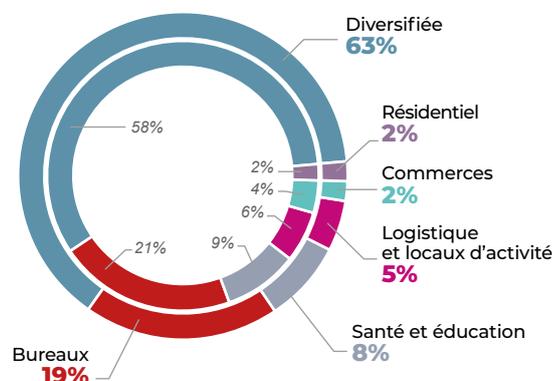
Pour les OPCI grand public et les sociétés civiles, pour lesquels les assureurs sont tenus de garantir la liquidité dans le cadre de l'assurance vie, les flux vendeurs ont dépassé les flux acheteurs au premier et au deuxième trimestre 2024. Ainsi, la décollecte nette des sociétés civiles s'est établie à - 518 millions €, marquant une amélioration par rapport au dernier semestre 2023 (-1 700 millions €). Le deuxième trimestre 2024 enregistre une décollecte de - 118 millions € contre - 400 millions € pour le premier trimestre 2024. Enfin, la décollecte nette des OPCI grand public s'est établi à -1,3 milliard €, marquant également une amélioration par rapport au dernier semestre 2023 (- 2 milliards €). Le deuxième trimestre 2024 affiche une décollecte de - 707 millions € contre - 553 millions € au premier trimestre 2024.

## Les SCPI diversifiées captent 63 % des demandes de souscriptions au 2<sup>e</sup> trimestre

Au premier semestre 2024, la collecte brute des SCPI atteint 2,3 milliards €, un volume comparable à celui du dernier semestre 2023. Le deuxième trimestre 2024 totalise 1,2 milliard €, s'inscrivant en hausse par rapport au premier trimestre 2024. Les SCPI « diversifiées » réalisent 63 % de la collecte brute du deuxième trimestre. Elles devancent ainsi les SCPI à prépondérance « bureaux » (19 %), « santé et éducation » (8 %), « logistique et locaux d'activité » (5 %) et « commerces » (2 %). Les SCPI « résidentiel » représentent quant à elles 2 % du total des souscriptions.

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

Cercle extérieur : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024  
Cercle intérieur : 1<sup>er</sup> trimestre 2024



## Performances

Les acomptes de distribution versés par les SCPI pour le compte du premier semestre 2024 indiquent des niveaux de distribution proches de ceux de l'an dernier. Rapporté au prix de référence du 1<sup>er</sup> janvier 2024, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 2,25 % au premier semestre 2024, s'inscrivant en légère hausse par rapport au premier semestre 2023 (2,20 %).

Concernant l'évolution des prix de part de SCPI, le prix moyen pondéré de la capitalisation a diminué de -2,16 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2024.

La performance globale au premier semestre des sociétés civiles en unités de compte immobilières est de -3,7 %, celle des OPCV grand public s'établit à -3,1 %.

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

## Tableau des nouvelles labellisations ISR au 30/09/2024

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
AMPERE GESTION	SCI	MAIF HABITATS ET INCLUSION	0
MY SHARE	SCPI	MY SHARE EDUCATION	13
AG2R	SCI	SCI ALM SILVERPIERRE	NC
MIDI2I	SAS	VALAURA 2	0
EDR REIM	SCPI	EDR EUROPA	14,1