

# ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION  
DES FONDS IMMOBILIERS  
NON COTÉS

# Infos

n°22

DÉCEMBRE 2024

## ÉDITO



**FRÉDÉRIC BÔL**  
Président

**A** lors que l'année 2024 s'achève bientôt, je tiens à revenir sur de récentes avancées obtenues par l'ASPIM pour soutenir la croissance des fonds que nous représentons. S'ils ont su faire preuve de résilience face à la crise immobilière profonde que nous traversons, il est plus que jamais essentiel de poursuivre notre travail pour renforcer leur compétitivité.

A ce titre, nous avons activement participé à la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs pour mieux s'adapter au règlement ELTIF révisé. Adoptée

en application de l'article 40 de la loi « Industrie Verte », l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 reprend ainsi de nombreuses mesures portées par l'ASPIM dans son Livre Blanc.

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. Permises par l'ordonnance, la simplification des régimes de ces fonds constitue une avancée importante pour leur attractivité, avec, notamment, la création de catégories de parts SCPI, la possibilité d'effectuer des acomptes sur dividendes dès le premier exercice, et la suppression de l'interdiction pour les OPCI de procéder à des souscriptions par compensation.

Ces mesures doivent accompagner tout le potentiel de notre secteur à contribuer positivement à la transformation de la société en finançant les besoins de long terme de notre société, notamment en matière de logement, de transition environnementale, d'épargne et de retraite. Il faut continuer sur cette voie. Nous

restons donc mobilisés pour permettre à ces fonds d'être plus compétitifs encore, en poursuivant le travail engagé pour améliorer le cadre réglementaire.

Enfin, 2025 sera une année particulière pour notre association car nous célébrerons ses cinquante années d'existence. Depuis près d'un demi-siècle, l'ASPIM se mobilise pour défendre un secteur qui a su affirmer sa place, évoluer et innover au fil des années et traverser les crises.

À l'aune des défis économiques, réglementaires et environnementaux qui se présentent, la vigilance sera plus que jamais de mise. Les discussions récentes autour d'un projet de décret visant à mettre fin à l'éligibilité des « Autres FIA » à l'assurance-vie soulèvent des préoccupations légitimes même si nous restons confiants dans l'issue des discussions avec nos autorités. Dans ce contexte incertain, notre association continuera d'assumer son rôle essentiel pour l'année qui vient et, j'en fais le vœu, pour les cinquante prochaines !

Je vous souhaite à toutes et à tous d'excellentes fêtes de fin d'année.

### Sommaire

[Actualités p.2](#)

[Europe p.5](#)

[Réglementation p.6](#)

[Événements p.8](#)

[Chiffres et études  
du secteur p.10](#)

## NOUVEAUX ADHÉRENTS

PIERRE  
RESPONSABLES  
REIM



Blackstone

Étude ASPIM - OID

## Publication de l'étude 2024 « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers » par l'ASPIM et l'OID

Réalisée en partenariat avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable, cette quatrième édition offre un éclairage détaillé sur **les grandes tendances des pratiques ESG** dans le secteur des fonds immobiliers. Basée sur l'analyse de 120 fonds, représentant 69 % des fonds grand public en valeur, les résultats de l'étude soulignent :

- **Un secteur en pleine évolution**, marqué par un contexte économique chahuté mais aussi par une forte mobilisation des acteurs qui sont dans une phase de mise en œuvre des réglementations et d'intégration des enjeux ESG.

- **Une appropriation croissante de ces réglementations** puisque tous les fonds analysés ont aujourd'hui une classification SFDR (article 6/8/9) contre 10 % du marché en 2022 qui ne se prononçait pas. Cette classification qui rend compte du niveau d'engagement extra-financier du fonds se décompose comme suit : 16,3 % (Article 6) ; 22,2 % (Article 8) ; 36,4 % (Article 8 hybride) ; 25,2 % (Article 9).

- **Un engagement volontaire fort de la part des sociétés de gestion immobilières qui sont de plus en plus nombreuses à obtenir le label ISR** voire à le renouveler après un premier cycle de trois années. Au 31 décembre 2023, 85 fonds grand public sont **labélisés ISR Immobilier**, représentant 69 milliards d'euros d'encours, **soit 53 % du marché en valeur**. Par ailleurs, près de 92 % des fonds labélisés publient leur politique d'engagement ESG vis-à-vis des parties prenantes, soit une hausse de 15 points par rapport à l'an dernier.

- En revanche, il faut noter que, concernant **la mise en œuvre du règlement Taxinomie, les taux d'alignement réels**

### **des fonds immobiliers restent faibles.**

Ceci s'explique par l'approche conceptuelle de la taxinomie européenne, orientée sur les activités et actifs durables et donc peu propices à intégrer les enjeux et stratégies de transition et d'amélioration des portefeuilles immobiliers, inhérentes aux fonds immobiliers non cotés.

Cette étude analyse également l'impact de certaines réglementations au niveau français comme l'article 29LEC. 2023 marque le deuxième exercice de *reporting* pour les entités et les fonds dont les encours sont supérieurs ou égaux à 500 millions d'euros. Si le rapport exigé par cette loi a été perçu comme utile par certains acteurs pour affiner leur stratégie ESG, d'autres y voient une redondance avec d'autres obligations de *reporting* existantes.

Cette étude a été présentée conjointement par l'ASPIM et l'OID lors d'un événement le 7 novembre dernier, suivi d'une table ronde en présence de Michèle Pappalardo, Présidente du Comité du Label, Sandrine Lafon-Ceyral (Amundi) et Victor Breillot (Novaxia).

➔ Retrouvez [l'étude](#) et la [replay des interventions](#)



## Baromètre de l'Immobilier Responsable

# Publication de la nouvelle édition du Baromètre de l'Immobilier Responsable

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable, réalisé par l'OID en partenariat avec plusieurs associations professionnelles, dont l'ASPIM, **analyse les tendances et les avancées des acteurs de l'immobilier face aux enjeux ESG.**

Pour sa 7<sup>e</sup> édition, le Baromètre repose sur les données issues de 85 questionnaires et de 18 entretiens qualitatifs. Il propose une vue d'ensemble des pratiques ESG, notamment à travers :

- Le classement de priorisation des 20 enjeux ESG définis par l'OID ;
- Les outils et indicateurs les plus utilisés ;
- Les actions mises en œuvre ;
- Et les modalités d'appropriation des réglementations.

L'édition 2024 s'inscrit dans un environnement réglementaire complexe, marqué par la mise en œuvre de textes majeurs tels que la directive CSRD (*reporting* de durabilité), la directive CS3D (devoir de vigilance), la directive EPBD (performance énergétique des bâtiments), des évolutions liées à la taxinomie, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ainsi que la révision du référentiel immobilier du Label ISR.

→ Découvrez [la publication](#)



## Commission logement

# L'ASPIM lance une commission permanente dédiée au logement

**Les travaux et réflexions sur le logement constituent plus que jamais l'une des priorités de l'ASPIM.** Dans ce cadre, une commission permanente dédiée au logement a été créée dont la présidence est assurée par M. Marc Pétilot, directeur général d'Ampère Gestion. Celle-ci a pour objectif de reprendre les travaux déjà engagés et de réfléchir aux propositions que notre secteur pourra porter sur le logement et le résidentiel géré, d'ici la fin du premier semestre 2025. Quatre groupes de travail ont été mis en place pour se pencher sur des thématiques spécifiques :

- Rénovation énergétique ;
- Support d'épargne ;
- Fiscalité ;
- Transformation de bureaux en logements.



## Classification économique

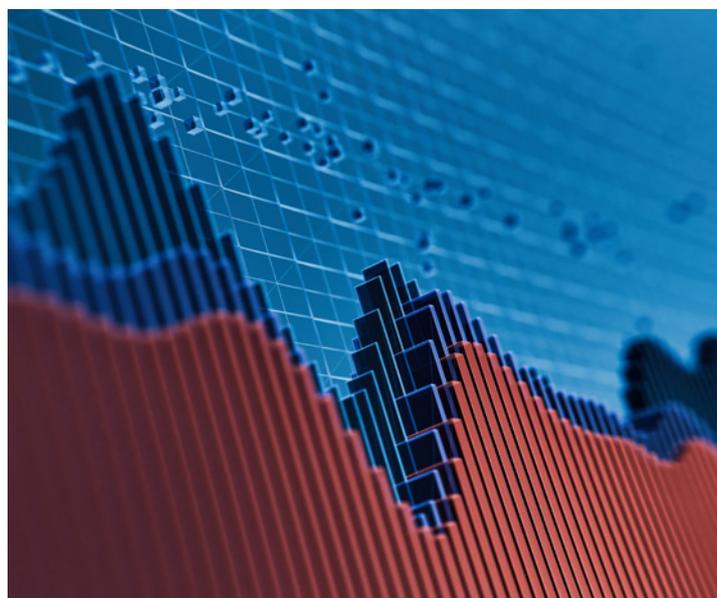
### L'ASPIM met à jour les critères de classification économique des SCPI et OPCI

L'ASPIM a mis à jour les modalités de détermination de la classification économique des SCPI et OPCI grand public. Cette classification, utilisée dans les publications statistiques, présente une segmentation du marché selon huit stratégies d'investissement : sept stratégies prépondérantes et une stratégie diversifiée.

Désormais, la classification ne sera plus déclarée par les sociétés de gestion, mais **définie par l'ASPIM, en fonction de la composition effective du patrimoine immobilier au 31 décembre de chaque année**. En cas de dépassement ponctuel d'un des seuils définis par l'ASPIM, un délai de remédiation d'un an pourra être accordé au gestionnaire.

Les nouvelles modalités seront appliquées à compter du 31 décembre 2024.

→ [Téléchargez la note](#)



## Valeur de reconstitution

### Recommandation sur la présentation de la valeur de reconstitution

Dans une perspective de meilleure comparabilité et de permanence des méthodes, l'ASPIM a élaboré une recommandation visant à améliorer la lisibilité du calcul de la valeur de reconstitution. L'objectif est de garantir que les investisseurs de SCPI disposent, dans le rapport de gestion, d'une information claire sur les éléments pris en compte dans le calcul de la valeur de reconstitution.

→ [Découvrez la recommandation](#)

**Intermédiation financière non-bancaire**

## L'ASPIM répond à la consultation de la Commission européenne sur les politiques macroprudentielles pour l'intermédiation financière non-bancaire (NBFi)

Cette consultation ciblée vise à évaluer l'efficacité des politiques existantes tout en renforçant la stabilité financière. Elle a également pour objectif d'assurer que la réglementation européenne demeure proportionnée aux enjeux et aux spécificités du secteur des fonds immobiliers.

Dans sa réponse, l'ASPIM a souligné plusieurs points essentiels :

- Le cadre réglementaire actuel est suffisant pour prévenir les risques systémiques liés aux NBFi réglementés ;
- Les NBFi non réglementés, tels que les *family offices* de grande taille, échappent à toute supervision en l'absence de cadre spécifique ;
- Une régulation holistique inadaptée pourrait nuire à la compétitivité des fonds immobiliers au sein de l'Union européenne ;
- Il est crucial de préserver l'autonomie des gestionnaires dans la gestion de la liquidité et de favoriser le partage de données anonymisées sur les investisseurs ;
- Une meilleure coordination entre les autorités de contrôle est nécessaire pour garantir une supervision centralisée et efficace.



**PLF 2025**

## **Projet de loi de finances 2025 : l'ASPIM se mobilise contre des amendements portant atteinte à la pérennité de l'activité de ses membres**

**Mobilisation contre l'exclusion de la gestion immobilière et de l'hostellerie du dispositif d'« apport-cession ».**

- L'ASPIM et France Invest se sont opposés à deux amendements visant à exclure la gestion immobilière et l'hostellerie du dispositif de l'« apport-cession » (art. 150 O B ter du CGI).
- Un tel projet de réforme aurait fortement impacté le dynamisme de l'industrie de la gestion d'actifs immobiliers, étant donné que les membres de l'ASPIM et de France Invest, qui gèrent des fonds de capital-investissement immobilier, sont majoritairement des sociétés de gestion entrepreneuriales et mono-activité dont le emploi est une part très importante de leur collecte, voire quasi exclusive (environ 780 millions d'euros levés). Par conséquent, l'exclusion du bénéfice du dispositif serait synonyme de fin d'activité.

**Mobilisation contre le relèvement du plafond de la part départementale des droits de mutation à titre onéreux**

En parallèle, l'ASPIM et la FEI ont adressé un courrier au Premier ministre pour s'opposer un relèvement de 0,5 point pour trois ans du plafond de la part départementale des droits de mutation à titre onéreux. Une telle mesure risquerait de fragiliser davantage le marché immobilier, déjà affecté par la hausse brutale et rapide des taux d'intérêts ainsi que par l'augmentation de la taxe foncière. Au niveau des transactions, cette augmentation fiscale se répercuterait immédiatement sur les coûts d'acquisition des biens immobiliers, et aurait, en conséquence, des effets directs sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

## Projet de loi simplification

### Mensualisation des loyers : l'ASPIM reste mobilisée

En juin 2023, le Gouvernement avait initié des discussions au sein du Conseil national du commerce (CNC) pour réformer les baux commerciaux. **Ces travaux avaient abouti à des propositions comme la mensualisation des loyers et le plafonnement des dépôts de garantie.**

**L'ASPIM, dans un courrier au printemps 2024, avait demandé que ces mesures soient limitées aux commerces, aux TPE/PME et aux nouveaux baux.**

Suspendus après la dissolution de l'Assemblée nationale, les travaux ont repris avec l'adoption par le Sénat, le 22 octobre, d'une version révisée du projet de loi simplification. Si cette version a limité sa portée aux commerces uniquement, elle n'était toujours pas limitée aux TPE/PME et aux baux à venir.

**L'ASPIM a donc réitéré ses positions dans une lettre du 21 novembre 2024 et une note conjointe avec la FEI,** adressées au gouvernement et à la commission spéciale de l'Assemblée nationale.

Suite à la motion de censure et à la démission du Premier ministre, l'examen du texte est suspendu.

## Loi Industrie Verte - Décret d'application

### L'ASPIM poursuit ses demandes de modernisation du cadre réglementaire des fonds immobiliers

Suite à la publication le 3 juillet dernier de l'ordonnance dite « Industrie verte » portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, **l'ASPIM a poursuivi ses travaux avec la Direction générale du Trésor et l'AMF afin d'intégrer ses propositions relatives aux dispositions réglementaires à adopter dans le décret d'application.** Ce décret reprend les principales propositions du Livre Blanc de l'ASPIM, tenant compte des derniers échanges avec les autorités, ainsi que certains points d'amélioration du régime réglementaire des SCPI et OPCI, telles que :

- L'éligibilité des fonds immobiliers à de nouveaux support d'épargne ou en proportion plus significative ;

- Des corrections d'erreurs matérielles ou clarifications ;
- La possibilité de procéder à la distribution en numéraire d'une fraction des actifs d'un OPCI ;
- L'application aux SCPI des règles applicables aux sociétés commerciales relatives aux sommes en déshérence ;
- La définition des instruments financiers à caractère liquide éligibles à l'actif d'une SCPI ;
- La définition des conditions de détermination et de publication des valeurs arrêtées et publiées par la société de gestion dans les SCPI.

## Conférence

### ESPI - Transformation des métiers de l'immobilier



L'ASPIM, représentée par Cyril Karam, directeur des affaires juridiques et fiscales, et Julien Mauffrey, directeur des études a participé à une conférence organisée sur le campus parisien de l'ESPI. Cet événement s'inscrivait dans le cadre du cycle consacré aux transformations des métiers de l'immobilier. Cyril a examiné les transformations réglementaires récentes, tandis que Julien est intervenu sur la thématique « quels impacts de la remontée des taux et quelles solutions ? ». Ils sont intervenus aux côtés de différents experts : Guillaume Choumil (MSCI), Virginie Wallut (La Française), Marc-Olivier Penin (Altarea) et Beatrice Guedj (Swiss Life AM France).

Cette conférence s'inscrit dans une dynamique de partenariat avec l'ESPI, favorisant le dialogue entre l'univers professionnel et le monde académique.

## Conférence

### ULI France Next

Julien Mauffrey, directeur des études, a pris part à l'événement organisé par ULI France Next et a abordé la thématique « Où est l'argent ? Collecte/Décollecte ».

Animé par Bérengère Oster (Wüest Partner) et Charles-Henri de La Chapelle (OFI Invest Real Estate), cette table ronde a rassemblé des intervenants représentant divers acteurs de l'investissement immobilier, notamment Gautier Allard (ClubFunding), Pierre-Antoine Burgala (Iroko), Vincent Vernier (Bain Capital) et Gregory Zeitoun (Financière Saint James).



## Conférence

### Webcast PwC sur les véhicules immobiliers réglementés

Frédéric Bôl, président de l'ASPIM et Véronique Donnadiou, déléguée générale, ont participé au webcast PwC sur les véhicules immobiliers réglementés. L'occasion de faire le point, sur les statistiques de souscription et de performance des fonds immobiliers grand public ainsi que sur les grandes préoccupations actuelles de l'immobilier telles que : l'évolution de la réglementation, la finance durable, la liquidité des véhicules, etc.

Ils sont intervenus aux côtés d'autres acteurs du marché : Guillaume Allard (La Française), Marc Bertrand (Praemia REIM France), Amélie Dauzet (OFI Invest Real Estate), Nicolas Brement, Philippe Emiel, Isabelle Hamel, Mathilde Hauswirth, Geoffroy Schmitt (PwC) et Marc Laglace (AMF).



## Option Finance

### Impact & ISR avec Séverine Farjon, vice-présidente de l'ASPIM



Séverine Farjon, vice-présidente de l'ASPIM, est intervenue en tant que modératrice à la table ronde intitulée « Le rôle des actifs réels dans l'investissement à impact ».

Elle était accompagnée de Vincent Boca (Allianz) Guillaume Derrien (Garance) et Pierre Schmidt Gall (Lita), pour aborder les thématiques suivantes :

- Quelles sont les stratégies les plus efficaces pour intégrer des critères ESG dans la gestion des actifs réels ?
- Quel est l'impact financier réel des investissements dans les actifs réels à long terme ?
- Comment encourager davantage d'investisseurs à adopter une approche axée sur les actifs réels dans leur portefeuille ?

## Salon de référence de l'industrie immobilière française (SIMI)

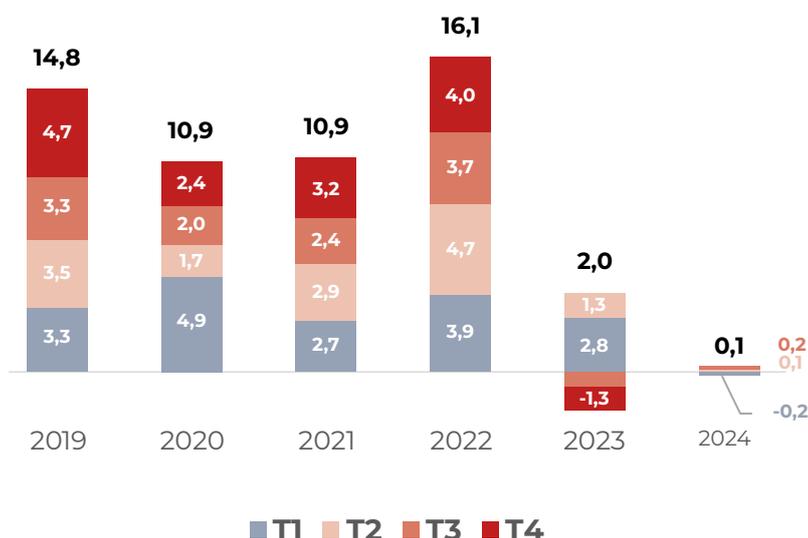
### Conférence sur la valeur verte, avec Swiss Life Asset Managers France

Véronique Donnadiou, déléguée générale, a animé la table ronde « Décarbonation – Valeur verte : quelle rentabilité pour les rénovations ESG des actifs immobiliers » organisée par Swiss Life Asset Managers France. Lors de cette session Thibault Joyeux (Swiss Life Asset Managers France), a présenté une initiative pilote initiée et menée par Bruno Blavier, Directeur ESG chez Swiss Life Asset Managers France, en partenariat avec Cushman & Wakefield (Chayma Queslati) et Wüest Partner (Rémi Durand-Gasselien), visant à améliorer la prise en compte des paramètres de durabilité dans les business plans et les expertises immobilières.



## Le marché des fonds immobiliers grand public au 3<sup>e</sup> semestre 2024

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



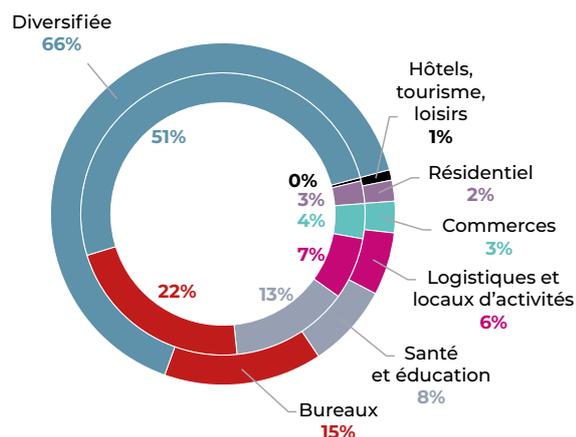
Au 30 septembre 2024, les fonds immobiliers non cotés ont enregistré une collecte nette annuelle de 240 millions €.

La collecte nette annuelle des SCPI atteint 2,5 milliards €, marquant un repli de -48 % par rapport à 2023. Au troisième trimestre 2024, la collecte nette des SCPI s'élève à 808 millions €, contre 907 millions € au deuxième trimestre. Au 30 septembre 2024, la valeur des parts en attente de retrait reste stable à 2,5 milliards €, soit 2,9 % de la capitalisation du marché.

Pour les OPCV 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 dépassent les flux acheteurs. Ainsi, la décollecte nette annuelle des sociétés civiles s'élève à - 679 millions € tandis que celle des OPCV grand public s'est établi à -1,7 milliard €. Toutefois, la décollecte nette des OPCV et sociétés civiles a diminué de 40 % entre le premier (953 millions €) et le troisième trimestre 2024 (568 millions €).

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

cerce extérieur: cumul 2024  
cerce intérieur: année 2023



### Les SCPI diversifiées captent 66 % de la collecte brute annuelle

Au 30 septembre 2024, la collecte brute annuelle des SCPI atteint 3,4 milliards €, un volume en baisse de 48 % par rapport à la même période de 2023. Les SCPI « diversifiées » réalisent 66 % de la collecte brute annuelle. Elles devancent ainsi les SCPI à prépondérance « bureaux » (15 %), « santé et éducation » (8 %), « logistique et locaux d'activité » (6 %) et « commerces » (3 %). Les SCPI « résidentiel » et « hôtel, tourisme, loisirs » représentent quant à elles respectivement 2 % et 1 % du total des souscriptions annuelles.

## Performances

Les acomptes de distribution versés par les SCPI pour le compte des trois premiers trimestres de 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 3,44 % au 30 septembre 2024, s'inscrivant en légère hausse par rapport aux neuf premiers mois de 2023 (3,25 %).

Concernant l'évolution des prix de part de SCPI, le prix moyen pondéré de la capitalisation a diminué de -3,76 % entre le 1er janvier et le 30 septembre 2024.

La performance globale annuelle au 30 septembre des sociétés civiles en unités de compte immobilières est de -3,8 %, celle des OPCI grand public s'établit à -2,4 %. Au premier semestre 2024, le rendement global immobilier des SCPI était de -2,45 %.

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

## Tableau des dernières labellisations ISR

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE	OPPCI	CLUB HOTELS PROPERTY FUND	17,8
AXIPIT	SCPI	SCPI UPEKA	-
ATREAM	SC	CARAC PERSEPCTIVES IMMO	388,7
ALDERAN	SCPI	SCPI COMETE	26,5
SOGENIAL	SCPI	SCPI COEUR D'EUROPE	74