

Conférence PwC sur les véhicules immobiliers réglementés





Intervenants



Guillaume Allard
Directeur Général
Adjoint
La Française REM



Marc Bertrand
Président du
Directoire
Praemia REIM
France



Frédéric Bôl
Président du Bureau
et du Conseil
d'Administration
ASPIM



Amélie Dauzet
Président du Directoire,
Directeur du Fund
Management,
OFI Invest Real Estate



Véronique Donnadieu
Déléguée générale
ASPIM



Marc Laglace
Direction de la Gestion d'Actif,
Directeur de la Division
Agrément et Suivi
AMF



Nicolas Brément
Associé sustainability
Real estate, hospitality & leisure
PwC FRANCE



Philippe Emiel
Avocat, Of Counsel,
PwC SOCIETE
D'AVOCATS



Isabelle Hamel
Directrice Audit Real Estate,
Hospitality & Leisure
PwC FRANCE



Mathilde Hauswirth
Associée Audit, Real Estate,
Hospitality & Leisure
PwC FRANCE



Geoffroy Schmitt
Associé Deals, Real Estate,
Hospitality & Leisure Leader
PwC FRANCE



Agenda

1

Point marché : étude Emerging Trends in Real Estate Europe® 2025

Geoffroy Schmitt, Associé Deals,
Real Estate, Hospitality & Leisure
Leader, PwC France et Maghreb

2

Evolutions réglementaires

Marc Laglace, Direction de la
Gestion d'Actif, Directeur de la
Direction Agrément et Suivi,
Autorité des Marchés Financiers

Isabelle Hamel, Directrice Audit
Real Estate, Hospitality & Leisure,
PwC France et Maghreb

3

Panel

Guillaume Allard, Directeur Général
Adjoint, La Française

Marc Bertrand, Président du
Directoire, Praemia REIM France

Frédéric Bôl, Président du Bureau et
du Conseil d'Administration, ASPIM

Amélie Dauzet, Président du
Directoire, Directeur du Fund
Management,
OFI Invest Real Estate

Modéré par :

Mathilde Hauswirth, Associée Audit
Real Estate, Hospitality & Leisure,
PwC France et Maghreb

4

Flash fiscal

Philippe Emiel, Avocat
fiscaliste, Real estate,
Hospitality & Leisure, PwC
Société d'Avocats

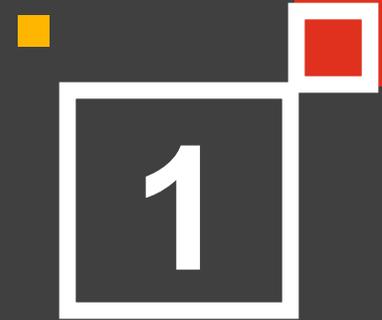
5

ESG

Véronique Donnadiou, Déléguée
Générale, ASPIM

Nicolas Brément, Associé
Sustainability Real Estate,
Hospitality & Leisure,
PwC France et Maghreb

Point marché : étude Emerging Trends in Real Estate Europe® 2025



Geoffroy Schmitt

Associé Deals, Real Estate,
Hospitality & Leisure Leader

PwC FRANCE



Emerging Trends in Real Estate® - Vers de nouveaux horizons



Publié conjointement par:

- PwC
- Urban Land Institute



Publié annuellement depuis 2003

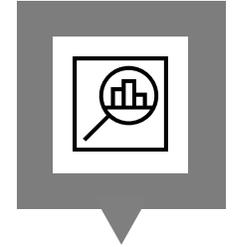


Reflète les points de vue de milliers de personnes dans le secteur de l'immobilier et de l'aménagement du territoire



Source :

- Questionnaires,
- Tables rondes, et
- Entretiens individuels



Etude de perception donnant les tendances d'investissement et de développement de l'industrie immobilière

Vers de nouveaux horizons – Thèmes clés pour 2025



**Perception de l'industrie
par les professionnels**



**Disponibilité et déploiement
des capitaux**



Adaptation à l'urgence climatique

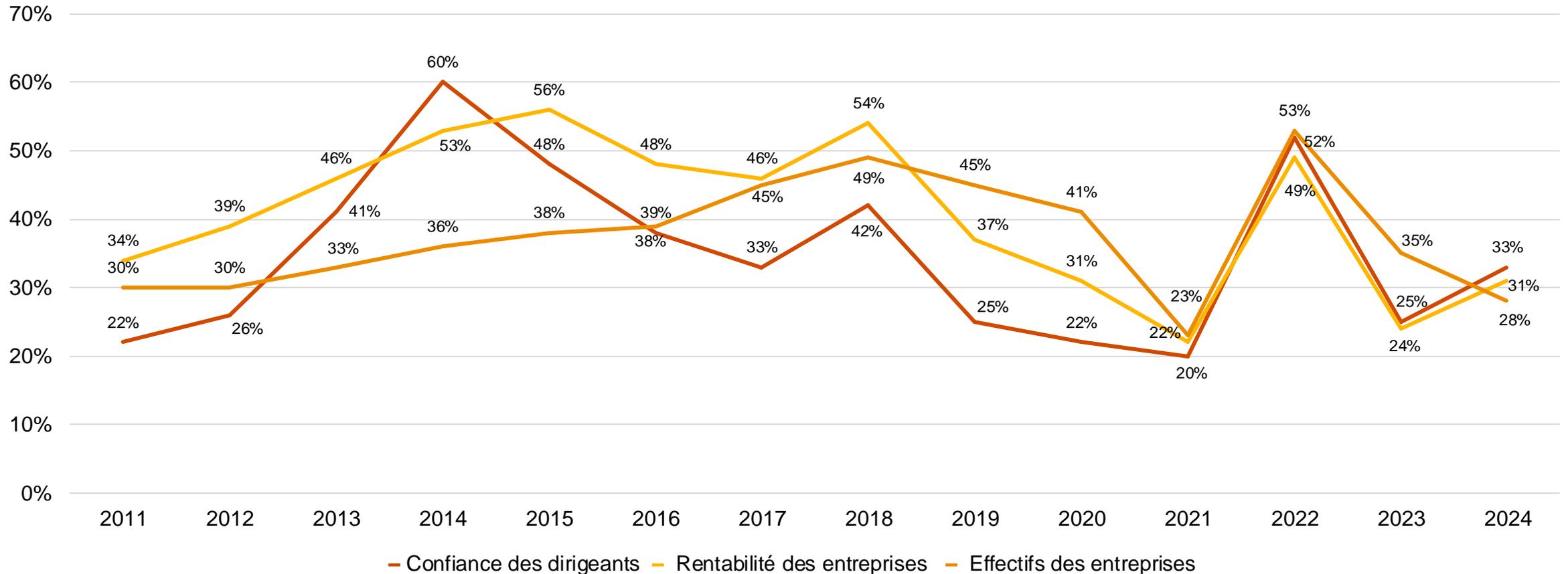


Secteurs et villes où investir





Confiance - La confiance des dirigeants en 2025 repart à la hausse de façon modérée





Enjeux - Les tendances géopolitiques brouillent les perspectives du secteur

Principaux enjeux qui suscitent des inquiétudes pour le secteur immobilier en 2025
(Pourcentage des répondants concernés)

0% 20% 40% 60% 80%



La géopolitique est une préoccupation qui perdure depuis une décennie. C'est un nouveau paramètre à prendre en compte de manière constante.

Responsable de l'immobilier européen chez un investisseur institutionnel majeur

Questions économiques/financières

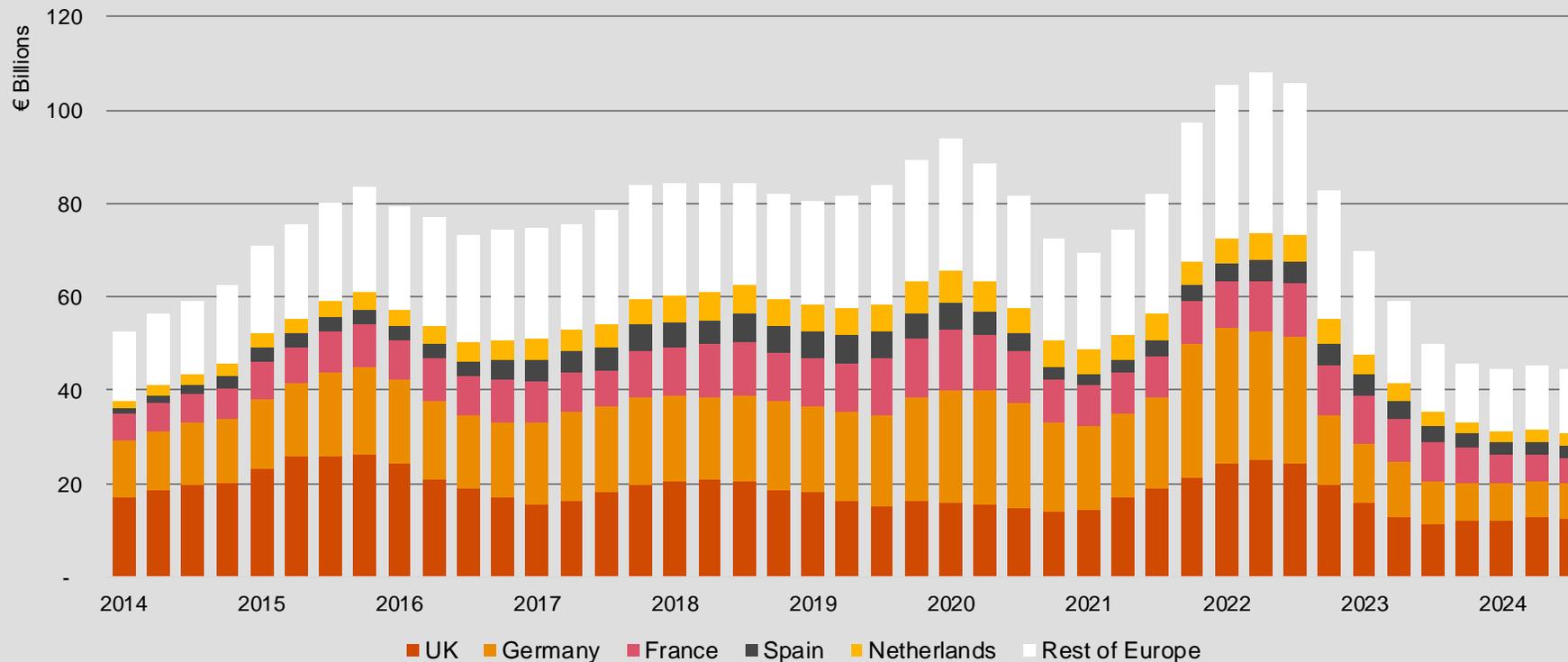
Questions immobilières/de construction

Questions sociales/politiques



Investissement - Après des plus hauts en 2022, l'investissement en Europe stagne

Volumes trimestriels des transactions immobilières européennes en 2024 par rapport aux années précédentes
(moyenne annuelle glissante jusqu'au T3 2024)



Les valorisations ne reflètent pas le prix du marché, car il n'existe pas d'analyse comparative en raison du manque de transactions.

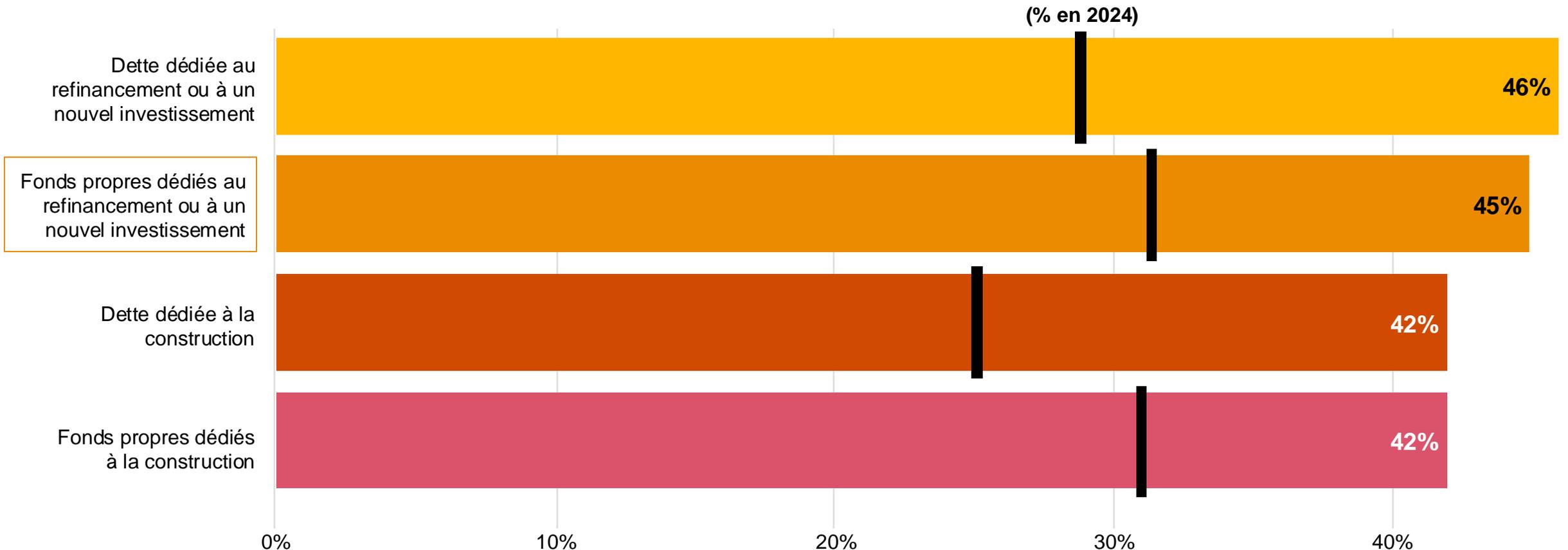
Directeur des investissements d'une société immobilière paneuropéenne

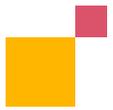
Source: MSCI



Dettes/Fonds propres - Les professionnels anticipent une augmentation de la disponibilité de la dette et des fonds propres

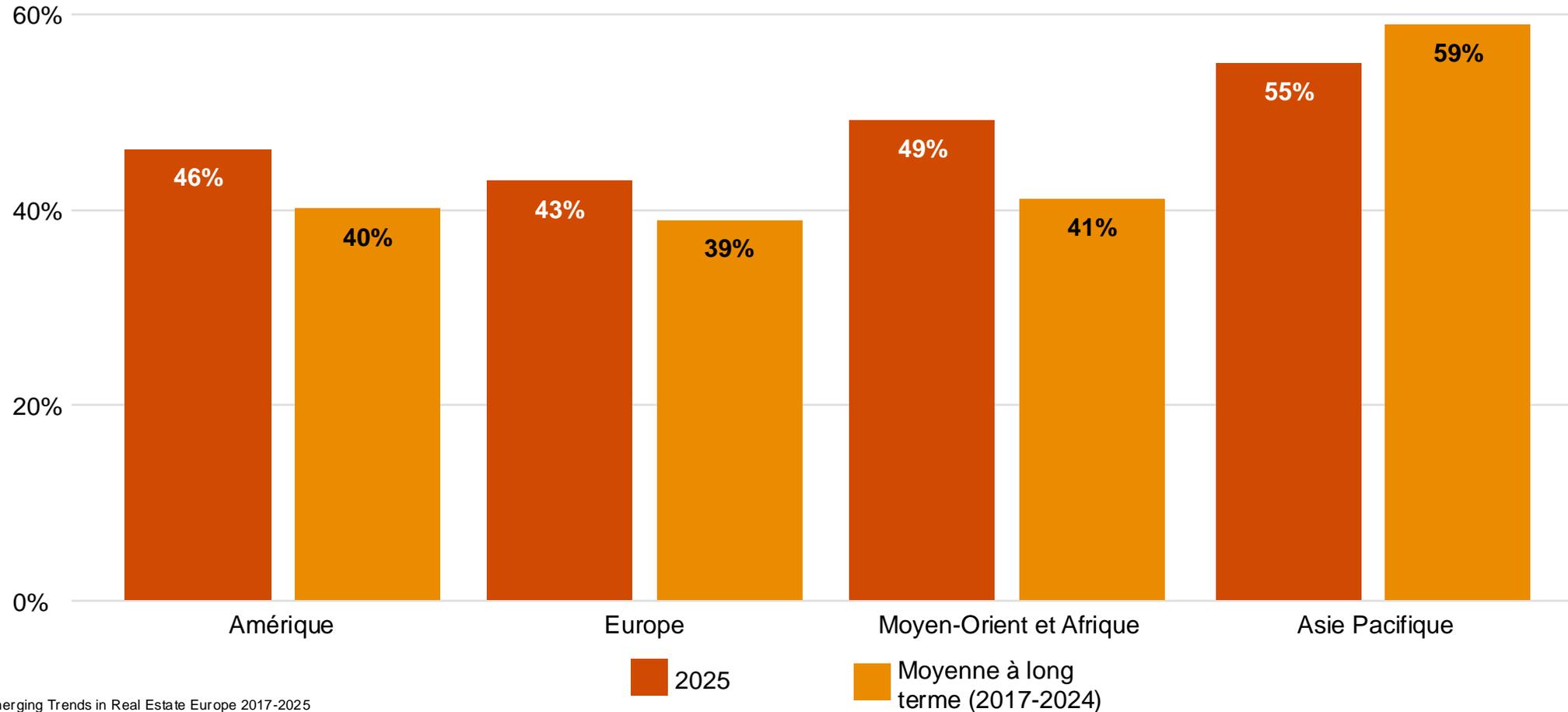
Disponibilité de la dette et des fonds propres en 2025 (% pensant qu'elle augmentera)



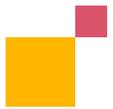


Flux par zones - Les professionnels anticipent en proportion une baisse des flux des capitaux vers le marché immobilier européen

Évolution attendue des flux de capitaux vers les marchés européens (% d'augmentation en glissement annuel)

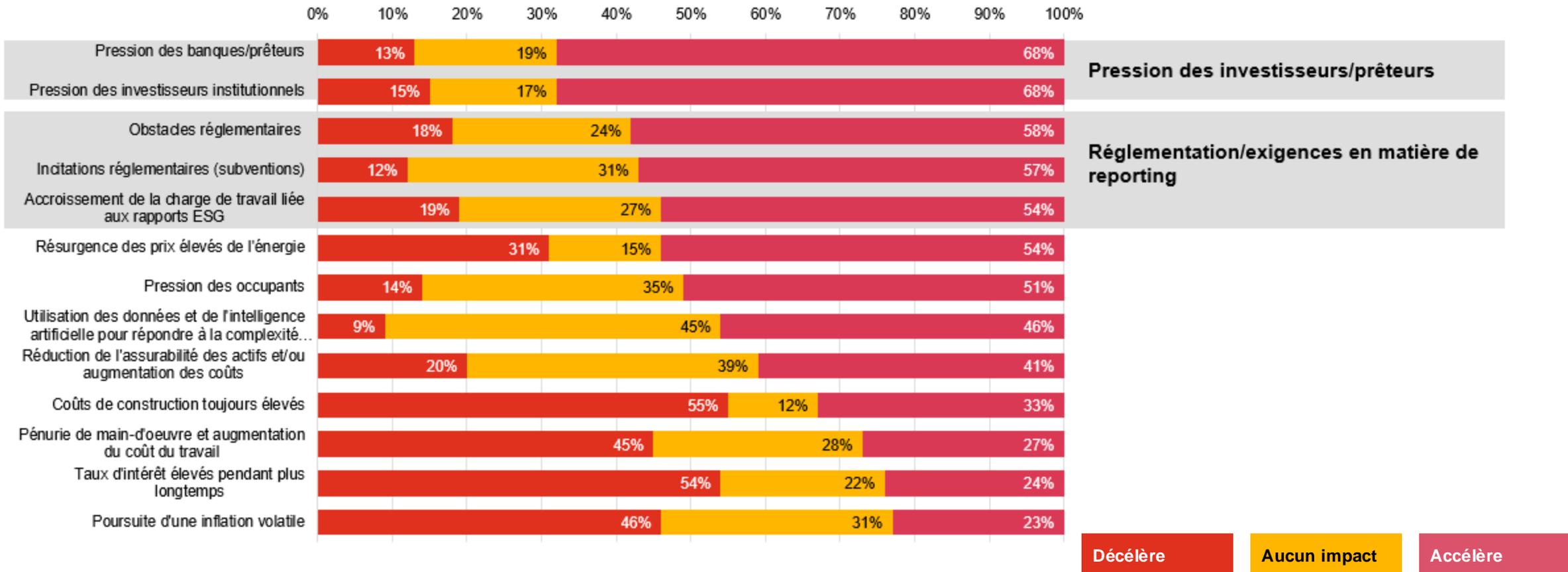


Source : ULI/PwC Emerging Trends in Real Estate Europe 2017-2025

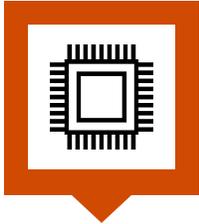


ESG - Les investisseurs et les prêteurs encouragent de plus en plus la mise en œuvre des critères ESG

Facteurs impactant la mise en œuvre des critères ESG



Top 10 des secteurs – Les perspectives d'investissement et de construction se concentrent sur des classes d'actifs en développement



1. Data centers



2. Nouvelles infrastructures énergétiques



3. Résidences étudiantes



4. Infrastructures logistiques



5. Logements résidentiels privés destinés à la location



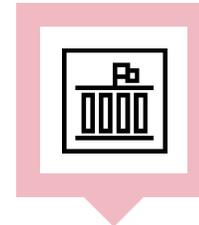
6. Installations de self-storage



7. Résidences seniors



8. Co-living



9. Immobilier lié à l'éducation



10. Résidences de services

Immobilier lié au stockage
(data, énergie, entrepôts)

Immobilier résidentiel
(étudiant, senior, location privée, co-living)

Immobilier lié à l'éducation (espaces de laboratoire/recherche, installations éducatives)

Classement des villes 2025 - Londres domine, Madrid est bien positionnée, Paris reste dans le Top 3, les villes allemandes remontent

1. Londres



6. Amsterdam



2. Madrid



7. Milan



3. Paris



8. Francfort



4. Berlin



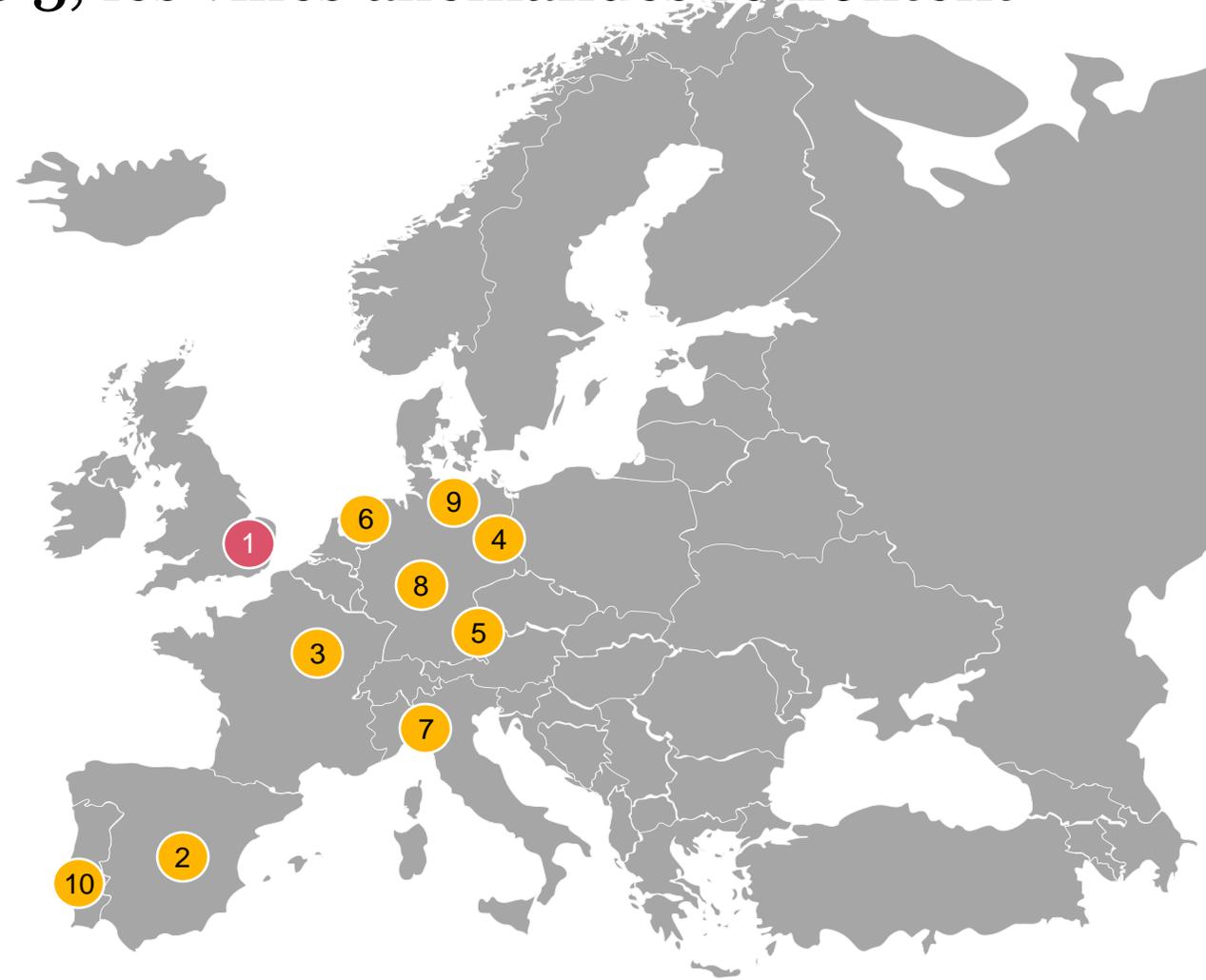
9. Hambourg



5. Munich



10. Lisbonne



Evolutions réglementaires

2



Isabelle Hamel
Directrice Audit Real Estate,
Hospitality & Leisure
PwC FRANCE



Marc Laglace
Direction de la Gestion d'Actif,
Directeur de la Division
Agrément et Suivi
AMF

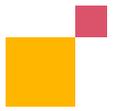


Quelques sujets clés d'attention de l'AMF au cours de l'année 2024

Contrôle SPOT : commercialisation en démembrement des SCPI

SGP : modification de la **position 2012 – 19** et suivi des fonds propres

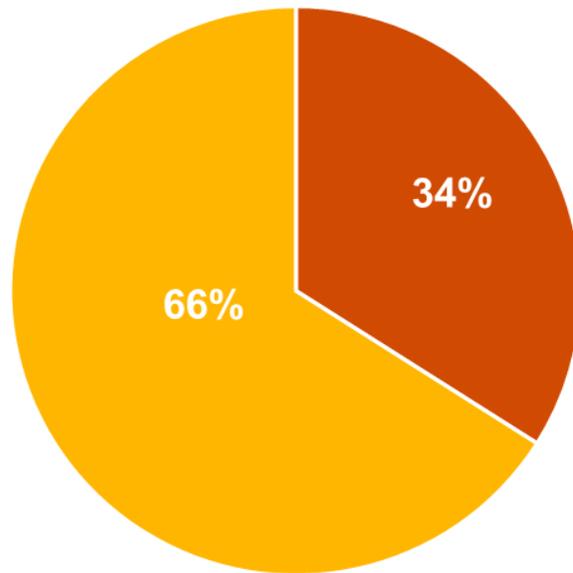
Enseignements des **reportings trimestriels** des dépassements de ratios et indemnisations



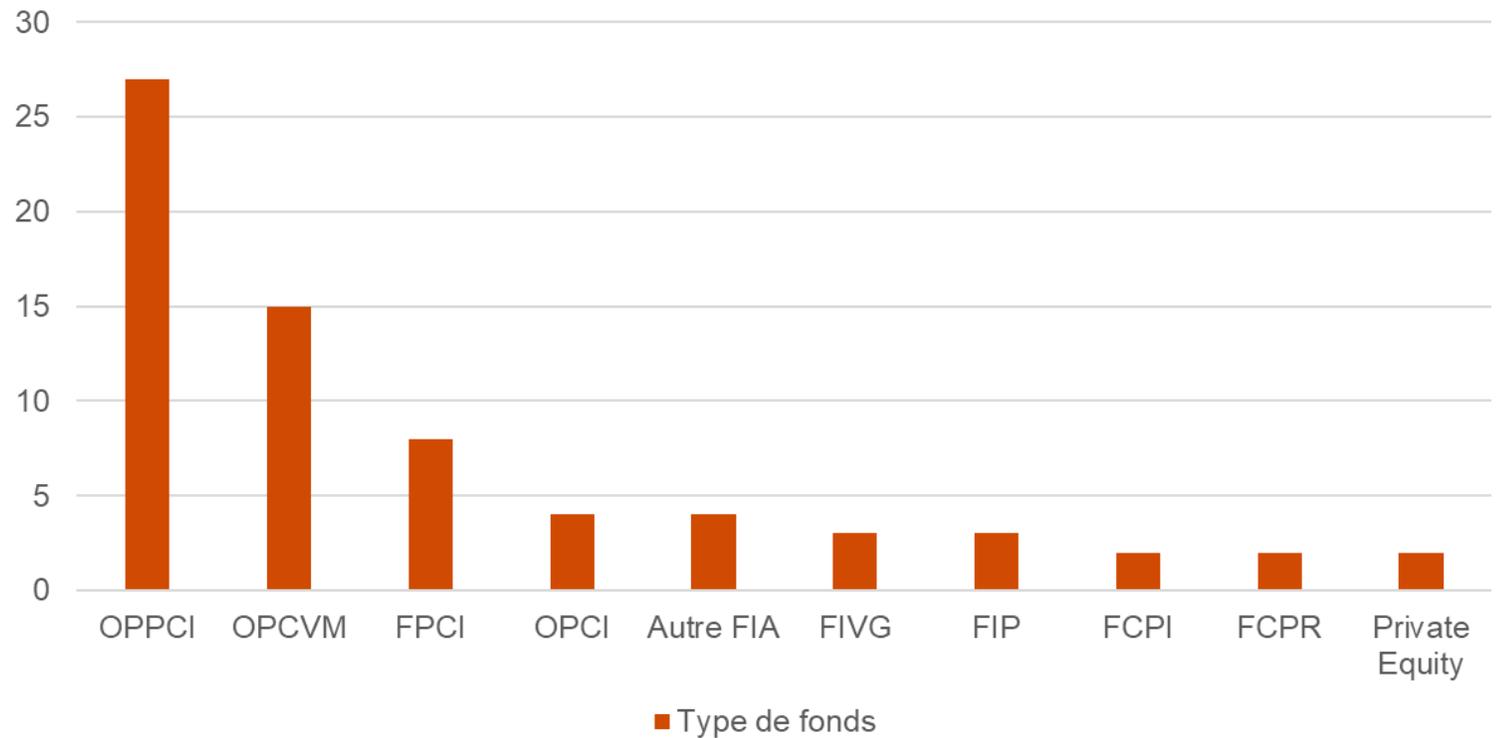
Enseignements des reportings de dépassements de ratios

TYPE DE DÉPASSEMENT

■ Réglementaire ■ Statutaire

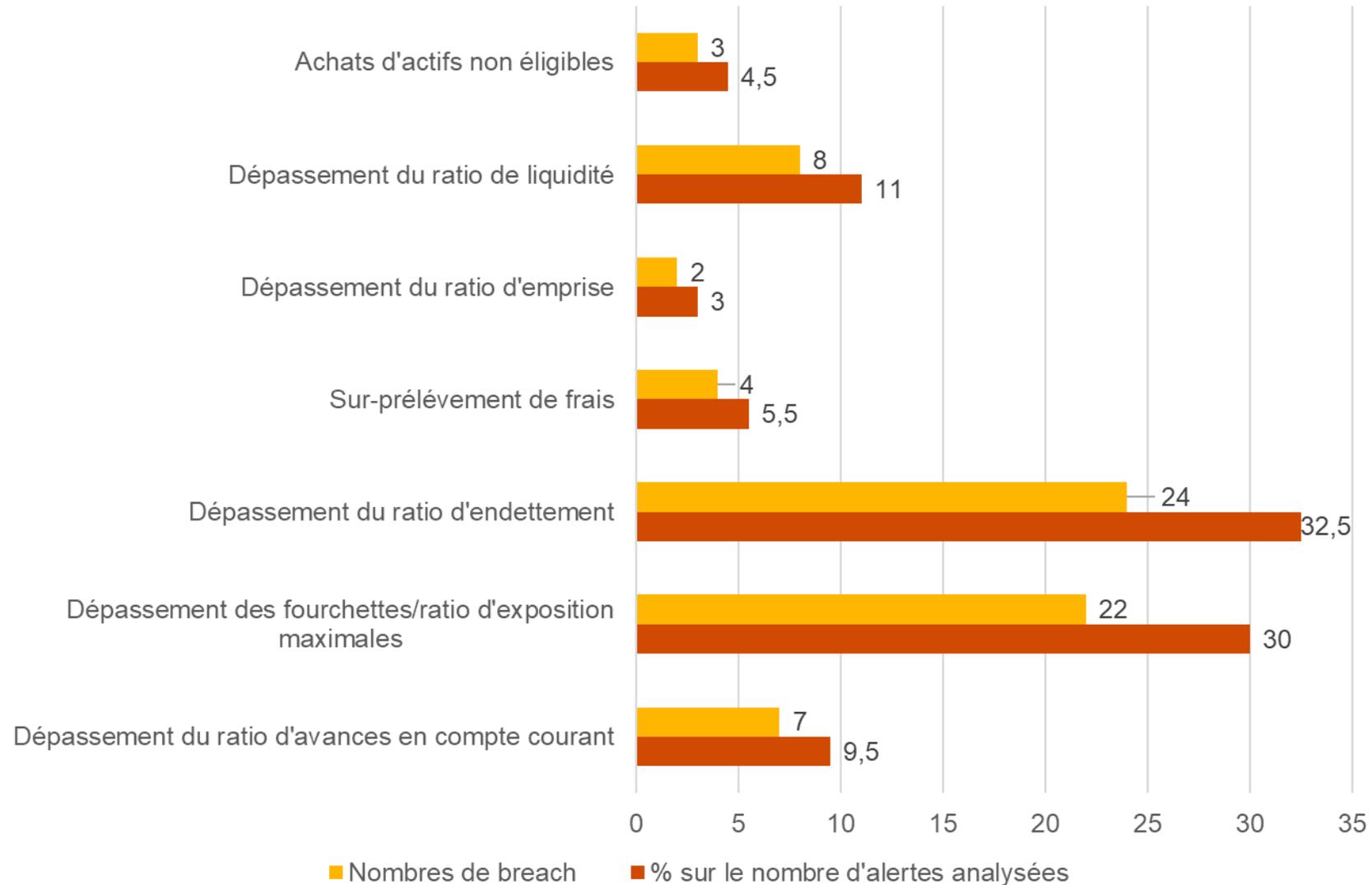


PAR TYPE DE VÉHICULE





Principaux types de dépassements relevés (Q4 2023 / Q1 2024)

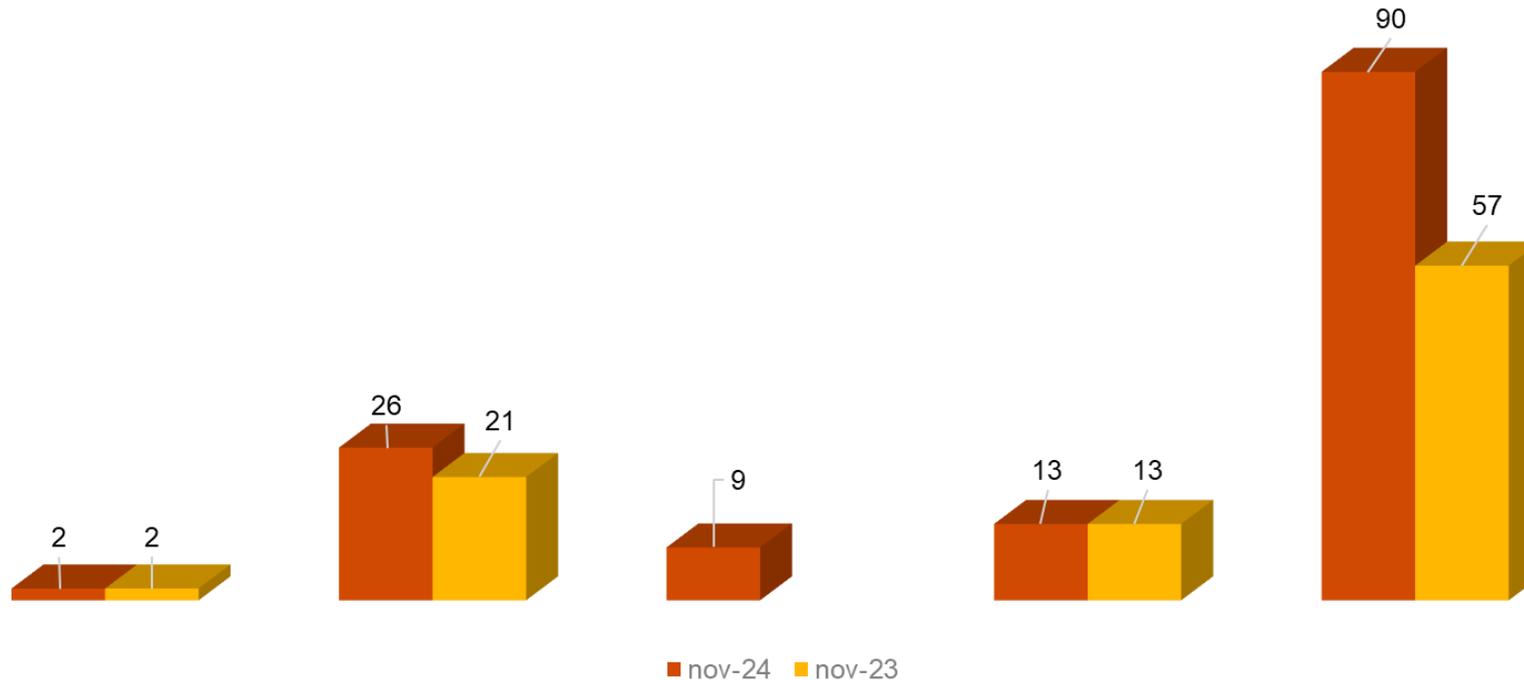


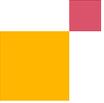


Retour sur l'entrée en application d'ELTIF 2.0

- Date d'entrée en application : 10/01/2024
- 19/07/2024 : publication des standards techniques
- 25/10/2024 : publication du règlement délégué de la Commission Européenne
- 140 véhicules inscrits au registre de l'ESMA au 14/11/2024, contre 93 à la même date en 2023 : + 51 %

ELTIF agréés par pays de domiciliation





Ordonnance 2024-662 publiée au JO le 4 juillet 2024

SCPI

- Suppression de la clause imposant l'aval du conseil de surveillance pour certaines opérations
- Possibilité d'investir (i) en parts de sociétés de personnes dont la responsabilité des associés est limitée aux apports et/ou en sociétés autres que des sociétés de personnes et (ii) en sociétés de personnes holdings
- Obligation de calcul d'une valeur de parts au 1er semestre de l'exercice pour les SCPI à capital variable et les SCPI à capital fixe en période d'augmentation de capital
- Suppression de la valeur nominale de 150€
- Intégration de la possibilité de création de catégories de parts
- Modification des dispositions en vue de possibilité de distribution d'un acompte au titre du 1er exercice
- Extension de l'objet social pour permettre l'investissement en meubles meublants et en procédés d'énergie renouvelable, et suppression de l'obligation d'exploitation par un tiers pour ces 2 types d'actifs

OPCI

- Suppression de l'interdiction de libération des souscriptions par compensation de créances (OPCI)
- Suppression de l'obligation de faire intervenir 2 évaluateurs immobiliers dans le cadre des opérations d'apport (1 seul nécessaire-OPCI professionnels et non professionnels)
- Extension de l'objet social pour permettre l'investissement en procédés d'énergie renouvelable, et suppression de l'obligation d'exploitation par un tiers pour ces actifs

Panel

3



Guillaume Allard
Directeur Général
Adjoint
La Française REM



Marc Bertrand
Président du
Directoire
**Praemia REIM
France**



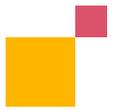
Frédéric Bôl
Président du Bureau
et du Conseil
d'Administration
ASPIM



Amélie Dauzet
Président du Directoire,
Directeur du Fund
Management,
OFI Invest Real Estate



Mathilde Hauswirth
Associée Audit, Real Estate,
Hospitality & Leisure
PwC FRANCE



Collecte nette annuelle à fin septembre 2024

SCPI

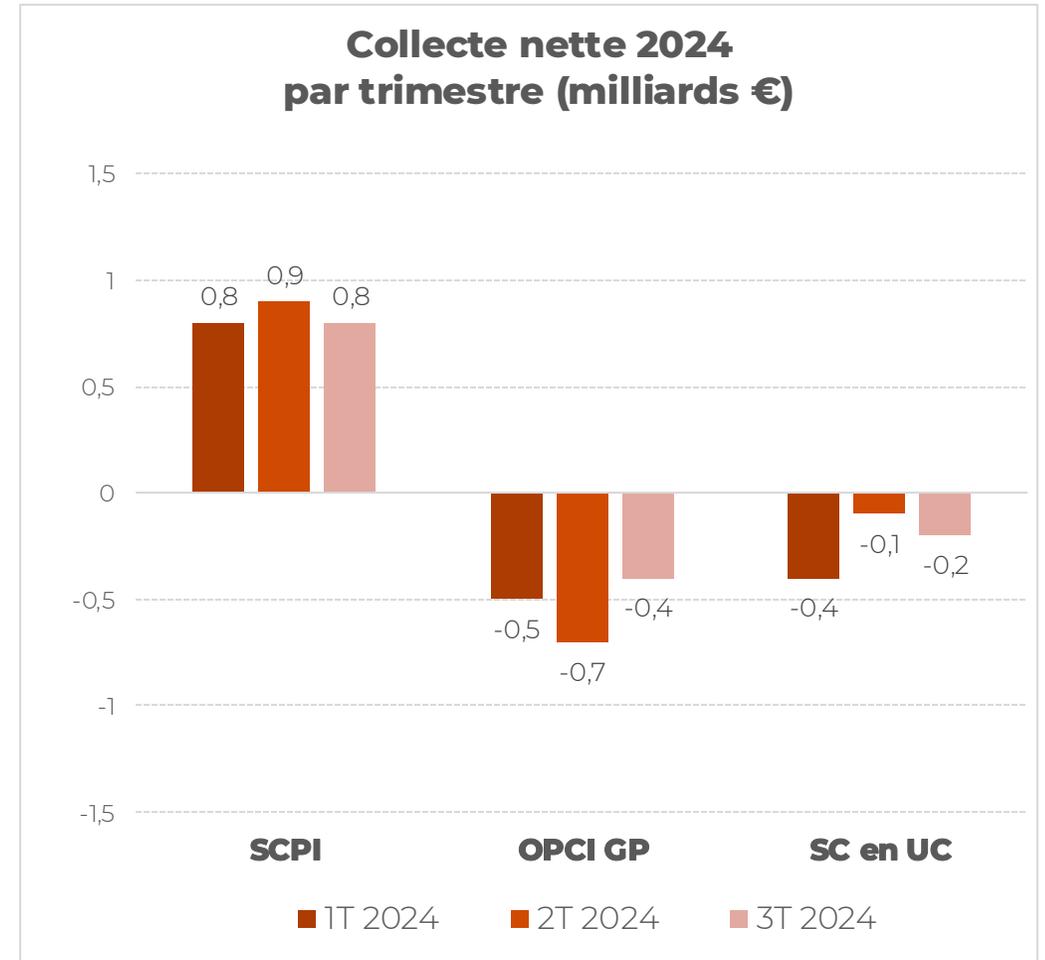
- **Collecte nette : 2,5 milliards € (-49 % vs 2023)**
- Capitalisation : 88,5 milliards €

OPCI grand public

- **Décollecte nette : -1,7 milliard € (-)**
- Actif net : 13 milliards €

Sociétés civiles en unités de compte

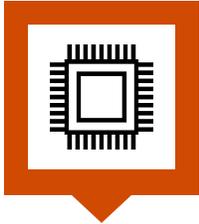
- **Décollecte nette : -0,7 milliard € (-)**
- Actif net : 21,9 milliards €



Source

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Top 10 des secteurs – Les perspectives d'investissement et de construction se concentrent sur des classes d'actifs en développement



1. Data centers



2. Nouvelles infrastructures énergétiques



3. Résidences étudiantes



4. Infrastructures logistiques



5. Logements résidentiels privés destinés à la location



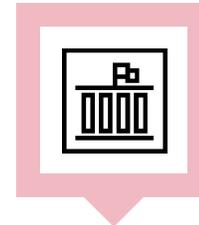
6. Installations de self-storage



7. Résidences seniors



8. Co-living



9. Immobilier lié à l'éducation



10. Résidences de services

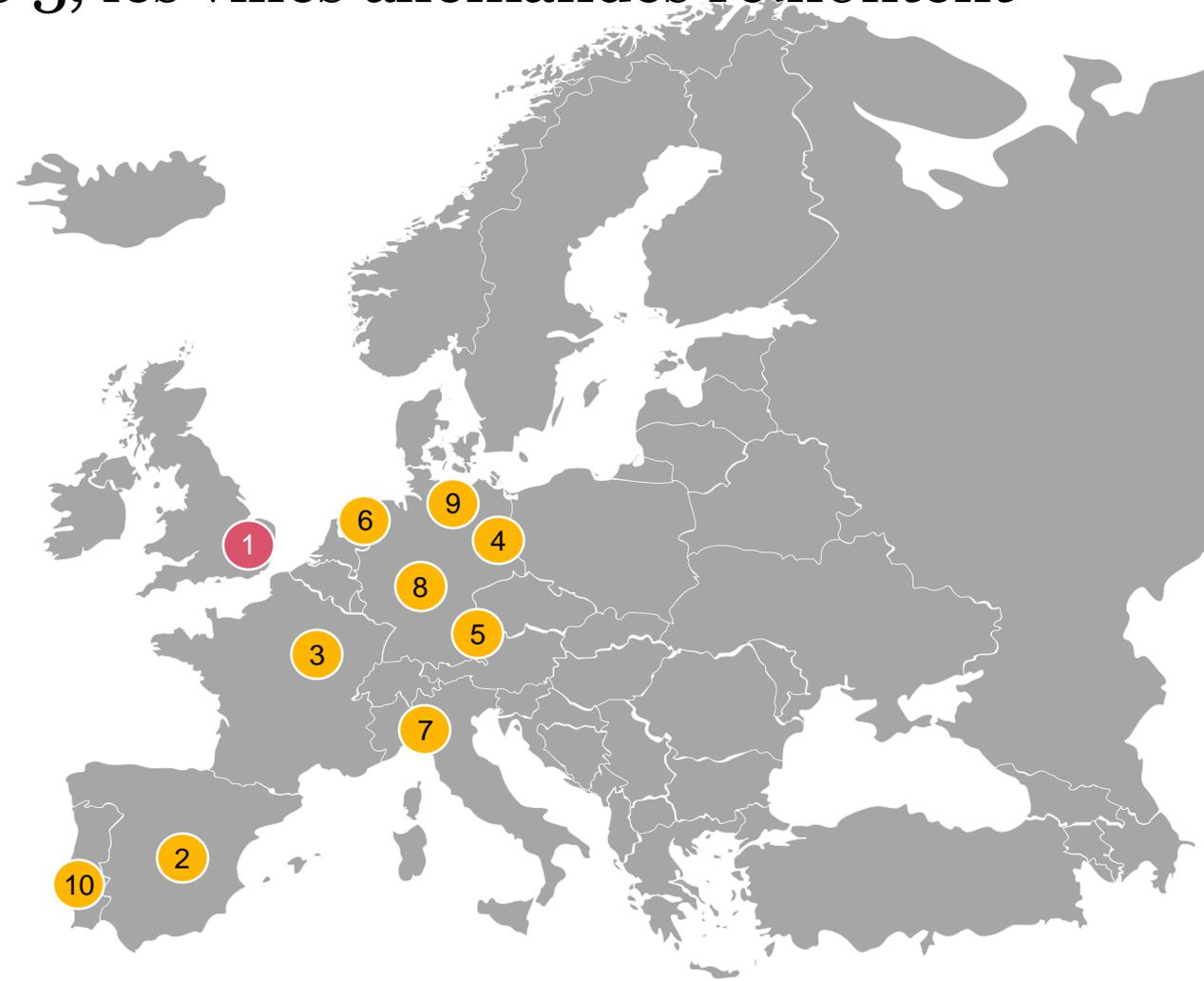
Immobilier lié au stockage
(data, énergie, entrepôts)

Immobilier résidentiel
(étudiant, senior, location privée, co-living)

Immobilier lié à l'éducation (espaces de laboratoire/recherche, installations éducatives)

Classement des villes 2025 - Londres domine, Madrid est bien positionnée, Paris reste dans le Top 3, les villes allemandes remontent

1. Londres —	6. Amsterdam ▼
2. Madrid ▲	7. Milan ▼
3. Paris ▼	8. Francfort ▲
4. Berlin —	9. Hambourg ▲
5. Munich ▲	10. Lisbonne ▼



A la suite de cette conférence, vous recevrez nos trois documents de la collection
Les supports de placement immobilier



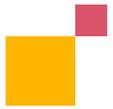
Nouveauté 2024

Flash fiscal



Philippe Emiel
Avocat, Of Counsel,
PwC SOCIETE
D'AVOCATS

4



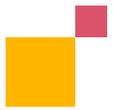
Un constat

Objet OPCI/SCPI: acquisition de biens immobiliers en vue de leur location sur le moyen / long terme

Création au début des années 2000 d'un FCPR à procédure allégée réservé à des investisseurs professionnels (dorénavant dénommé FPCI FCP) avec un sous-jacent d'activité de marchand de biens

Impossibilité réglementaire de loger une activité de marchand de biens ou de promotion immobilière dans OPCI/SCPI

Utilisation de véhicules régulés initialement dédiés au PE pour loger des activités purement immobilières (marchand de biens, promotion immobilière) ou à forte empreinte immobilière (hôtellerie)



Les véhicules utilisés

FIA par nature	Fonds de Capital Investissement	FCP	Ouvert à tout investisseur	Commercialisation autorisée
	Fonds Professionnels de Capital Investissement	FCP	Réservés à des investisseurs professionnels	
		SICAV		
	Fonds professionnels Spécialisés	FCP		
		SICAV		
		SLP		
SLPS				
FIA par objet / Autres FIA	SA / SAS	Ouvert à tout investisseur	Commercialisation autorisée mais démarchage actif prohibé	
	SCI / SNC / SCCV			

Quelles sont les modes de détention des actifs immobiliers par les Fonds autorisés d'un point de vue réglementaire ?

Détention des actifs immobiliers	FCI FCPR	FPCI	FPS
		SICAV/FCP	SICAV/FCP/SLP/SLPS
En direct	Non		Oui sous réserve que les actifs immobiliers ne soient pas utilisés pour une activité commerciale (hôtellerie, marchand de biens ou de promotion). A notre connaissance, aucun FPS ne détient des actifs immobiliers en direct
Par l'intermédiaire des sociétés de personnes translucides fiscalement (SCI, SNC, SCCV, etc)			Oui
Par l'intermédiaire de sociétés soumises à l'IS (SA, SAS, SARL, etc)	Oui		

Compte tenu des incertitudes importantes concernant le régime fiscal applicable, nous n'aborderons pas la situation des FPS (en particulier FCP/SLP/SLPS) qui détiennent des biens immobiliers en direct ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes fiscalement translucides.

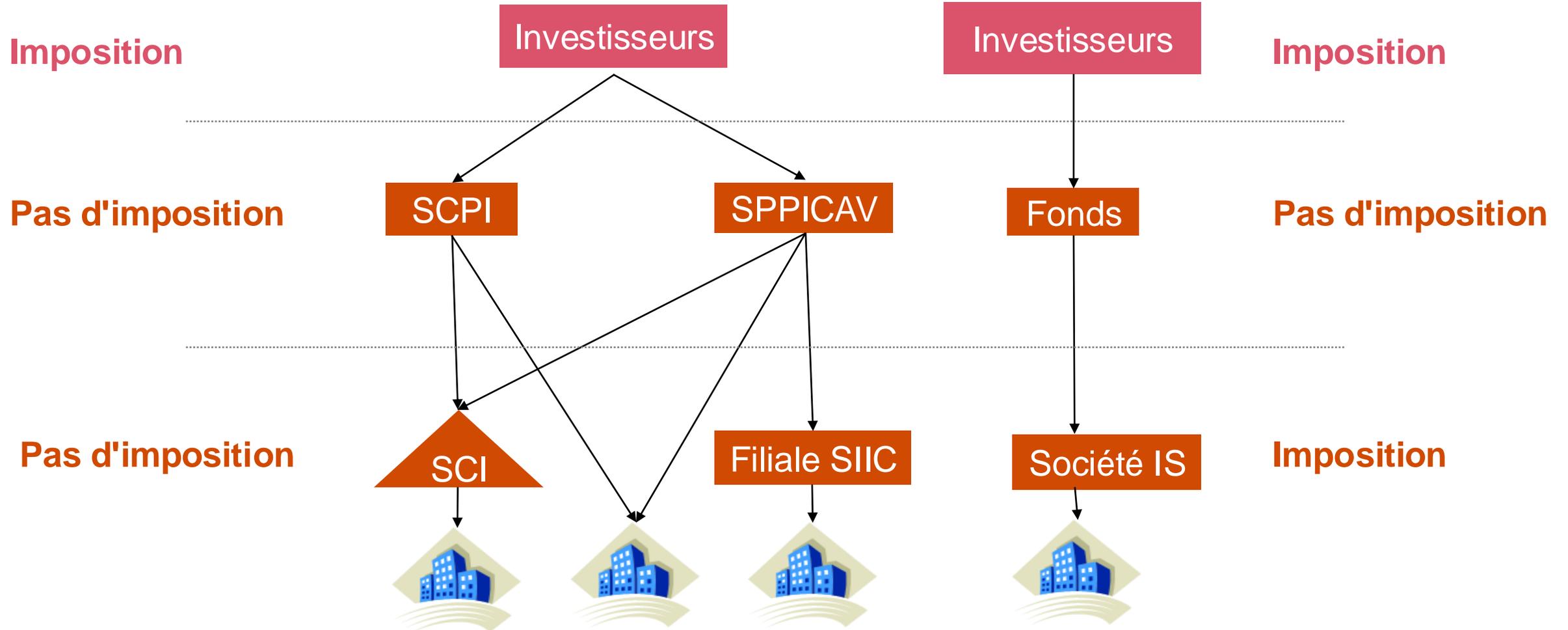


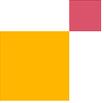
Pas d'imposition au niveau des Fonds

FCI FCPR	Hors du champ d'application de l'IS
FPS FCP	
FPCI FCP	
FPS SLP/SLPS	Assimilés fiscalement à des FPCI FCP
FPS SICAV	Exonérés d'IS sans obligation de distribution
FPCI SICAV	



Les fonds PE: une philosophie fiscale différente des OPCVI / SCPI : 2 niveaux d'imposition versus 1





Le régime fiscal de faveur applicable aux sociétés IS résidentes de France investissant dans un FCI FCPR, FPCI SICAV/FCP ou FPS SLP/SLPS (à l'exclusion des FPS SICAV/FCP)

Conditions

- Respect du quota fiscal de 50% (l'activité de marchand de biens et d'hôtellerie est éligible à ce quota mais pas l'activité de promotion immobilière)
- Engagement de conserver les parts / actions du fonds pendant au moins 5 ans

Avantages

- Pas de prise en compte dans le résultat imposable à la clôture de chaque exercice des écarts (positifs / négatifs) sur VL
- Décalage dans le temps de l'imposition grâce à l'amortissement prioritaire des distributions d'actifs à hauteur des souscriptions libérées et non amorties
- Sous certaines conditions: (a) exonération des plus-values de cession de sociétés en portefeuille qui ne sont pas à PI; et (b) imposition @ 15% des plus-values de cession de sociétés en portefeuille à PI



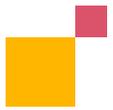
Le régime fiscal de faveur applicable aux personnes physiques résidentes de France investissant dans un FCI FCPR, FPCI SICAV/FCP ou FPS SLP/SLPS (à l'exclusion des FPS SICAV/FCP)

Conditions

- Respect du quota fiscal de 50% (l'activité de marchand de biens et d'hôtellerie est éligible à ce quota mais pas l'activité de promotion immobilière)
- Les personnes physiques doivent avoir souscrit les parts; s'engager à les conserver pendant au moins 5 ans et à réinvestir les sommes éventuellement distribuées pendant le délai de 5 ans

Avantages

- Imposition aux prélèvements sociaux de 17,2% / exonération d'IR
- Applicable aux produits / plus-values sur actifs éligibles et non éligibles au quota fiscal de 50% / y compris après le délai de 5 ans



L'actualité du 150-0 B ter du CGI

Maintien du report d'imposition de l'article 150-0 B ter du CGI au titre d'un réinvestissement dans un FPCI FCP, FPS SLP, FCI FCPR

Actuellement, les activités relevant des articles 34 (dont marchand de biens, hôtellerie) et 35 (promotion immobilière) du CGI sont éligibles aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI

Dans le cadre de la discussion du PLF 2025 plusieurs amendements ont été déposés visant à restreindre les activités éligibles à ces dispositions et notamment « les activités de gestion de tout bien immobilier ou société immobilière ou de prestations hôtelières au sens de l'article 251 »

ESG

5



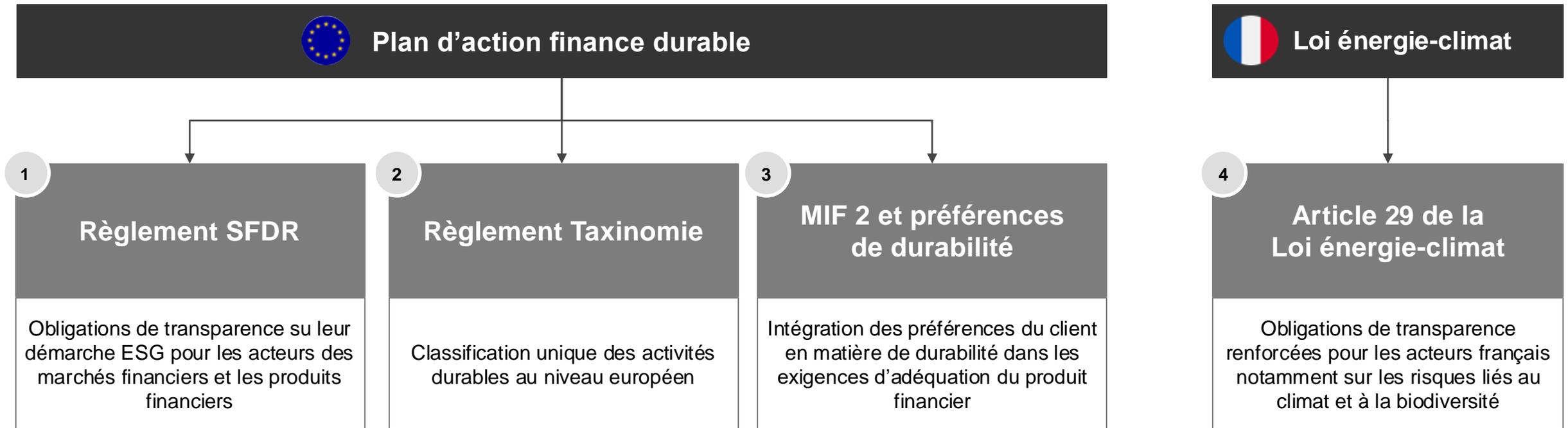
Nicolas Brément
Associé sustainability
Real estate, hospitality & leisure
PwC FRANCE



Véronique Donnadiou
Déléguée générale
ASPIM



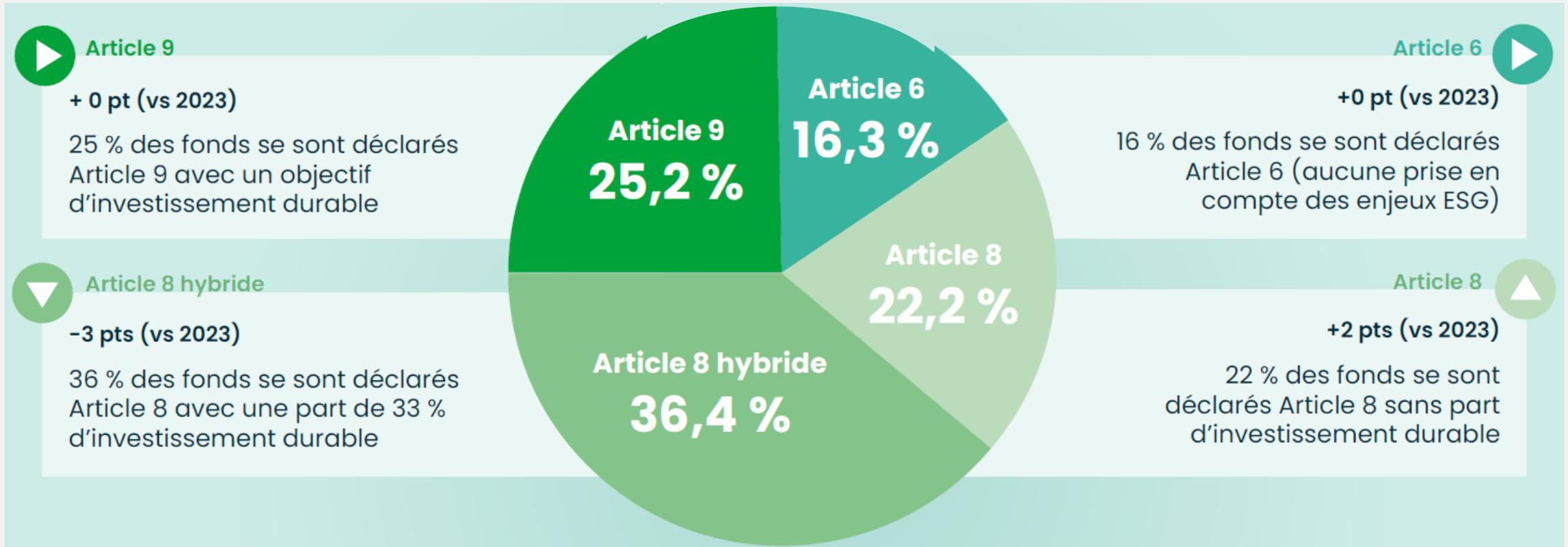
Principaux textes finance durable applicables aux véhicules immobiliers



► **Objectif : réorienter les flux de capitaux vers des investissements durables**

En 2024, une certaine continuité dans la mise en oeuvre

Classification SFDR des fonds étudiés (en valeur) :





Nouvelles orientations de l'ESMA sur la dénomination des fonds

Termes utilisés dans le nom des fonds	80% d'alignement à minima avec les caractéristiques E/S ou l'objectif d'investissement durable	Exclusions CTB/PAB ¹	Autres exigences applicables
Environnement (dont ESG, ISR) <i>Ex : environnemental, vert, climat, ESG, ISR, etc.</i>	OUI	PAB	-
Social <i>Ex : socialement, égalité, etc.</i>	OUI	CTB	-
Gouvernance <i>Ex : controverses, etc.</i>	OUI	CTB	-
Impact <i>Ex : impactant, etc.</i>	OUI	PAB	Les investissements doivent être réalisés avec l'intention de générer un impact positif et mesurable
Transition <i>Ex : amélioration, progrès, évolution, transformation, net-zero, etc.</i>	OUI	CTB	Les investissements doivent avoir une trajectoire de transition claire et mesurable
Durable <i>Ex : durabilité, durablement, etc.</i>	OUI	PAB	Engagement d'investir dans des investissements durables de manière significative (pas de minimum chiffré fixé)

¹ CTB : Climate transition benchmark / PAB : Paris-aligned benchmark



Une réglementation SFDR appelée à évoluer

CONSULTATION CIBLÉE POUR LA RÉVISION DU RÈGLEMENT SFDR

15 septembre 2023

15 décembre 2023

Milieu/fin 2025

Lancement de la consultation par la Commission européenne

Clôture de la consultation

Objectifs :

- Simplification
- Harmonisation avec les autres réglementations européennes
- Réflexion sur la création de nouvelles catégories



Discussions en cours sur la classification des produits

Avis des autorités européennes de surveillance (ESAs)¹

Durable

- Seuil minimal d'actifs **déjà durables** sur le plan environnemental ou social
- Pour les produits durables **sur le plan environnemental**, seuil **basé sur des activités alignées sur la Taxinomie**
- Les **actifs restants** devraient démontrer qu'ils **ne causent pas de préjudice significatif** à l'objectif du produit

Transition

- Investissements dans des **actifs qui améliorent leur durabilité au fil du temps pour devenir durables** d'un point de vue environnemental ou social
- Stratégies pouvant s'appuyer sur une combinaison de KPIs de la Taxinomie, les plans de transition des actifs, les trajectoires de décarbonation des produits, l'atténuation des PAIs au niveau du produit (à condition qu'un niveau minimum soit fixé)
- Des **critères de plan de transition crédibles** et certaines **exclusions** pourraient également être pris en compte
- Une **sous-catégorie « impact »** pourrait être envisagée pour des investissements visant à offrir des **solutions aux problèmes de durabilité**

Autres produits ESG

- Produits qui présentent certaines **caractéristiques de durabilité** mais **n'entrent pas les catégories durables et transition**

¹ Source : ESAs, juin 2024

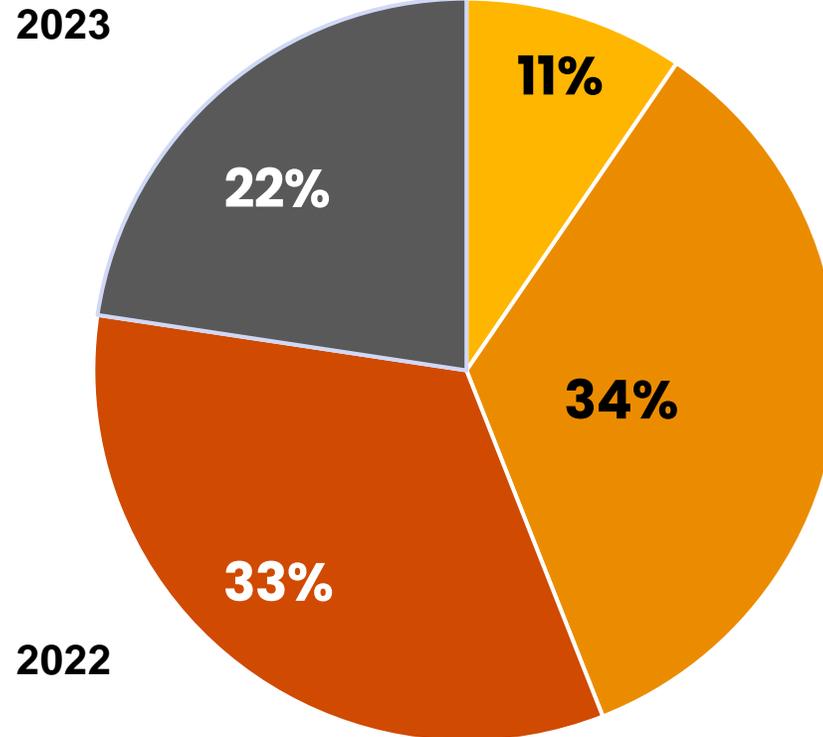


Un label ISR qui arrive à maturité

53 %

Du marché des fonds immobiliers grand public est labélisé ISR
+ 4 points

RÉPARTITION DES FONDS EN
FONCTION DE LEUR ANNÉE DE
LABÉLISATION, EN NOMBRE



- Effet marché : -9 %
- Nouvelles labélisations : + 13 %

Une référence qui n'a pas d'équivalent au niveau européen

Nom des labels	Pays	Nombre de fonds immobiliers labellisés au 31/12/2023	Total des fonds labellisés au 31/12/2023
Label ISR	France	141	1 394
Towards Sustainability	Belgique	0	792
Umweltzeichen	Autriche	5	378
FNG-Siegel	Allemagne	0	275
Finansol	France	2	190
LuxFLAG ESG	Luxembourg	6	171
Greenfin	France	1	106
Nordic Swan	Pays nordiques	0	66
LuxFLAG Environnement	Luxembourg	0	9
LuxFLAG Climate Finance	Luxembourg	0	8
Ecolabel (en cours d'élaboration)	Europe	-	-



Une année 2024 marquée par les premiers renouvellements

Quels enjeux et difficultés pour les gérants ?

GESTION SIMULTANÉE DE L'AUDIT DE CLÔTURE ET DE RENOUELEMENT

- Validation de l'**atteinte des objectifs** à l'issue des 3 ans du cycle
- Revue et validation avec le certificateur des **évolutions de la méthodologie**

EVOLUTION DE LA METHODOLOGIE

- **Rationalisation** de la démarche
- **Simplification et amélioration des grilles**
- Intégration des **évolutions réglementaires**



3 axes prioritaires en vue de l'actualisation du référentiel immobilier

- **PRÉCISION DES PRINCIPES ET OUTILS ACTUELS DU RÉFÉRENTIEL**
- **COHÉRENCE DU RÉFÉRENTIEL IMMOBILIER AVEC CELUI DES VALEURS MOBILIÈRES**
- **MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX D'AMÉLIORATION DU BÂTI EXISTANT**



OBJECTIF : MI-2025

A la suite de cette conférence, vous recevrez nos trois documents de la collection
Les supports de placement immobilier



Nouveauté 2024

