

## ÉDITO

**A** lors qu'une crise sanitaire et économique exceptionnelle nous frappe depuis plusieurs semaines, j'espère tout d'abord que chacun d'entre vous se porte bien et parvient à circonscrire au maximum les effets de cette situation inédite.

Cette édition de la lettre d'information est pour moi l'occasion de dresser un premier état des lieux suite à l'apparition du Covid-19 et son impact.

Notre priorité a d'abord été d'assurer notre rôle d'accompagnement auprès de nos adhérents, notamment par la transmission d'informations et de documents dédiés pour les aider à gérer au mieux les impacts directs et indirects de cette crise, tant sur leurs structures que leur activité.

Au-delà, l'ASPIM a plus que jamais travaillé en étroite collaboration avec les régulateurs et les autorités de supervision, tant françaises qu'européennes, niveau où l'on porte beaucoup d'intérêt aux « comportements » des fonds immobiliers face à la crise que nous connaissons. Nous aurons l'occasion d'y revenir.

L'ASPIM s'est fortement mobilisée au niveau politique, auprès du ministère de l'Économie et des Finances en particulier, et dans le cadre des discussions ayant conduit à la publication de la Charte entre bailleurs et commerçants, issue de la médiation gouvernementale, pour trouver l'équilibre, délicat, entre le nécessaire accompagnement que mènent nos adhérents auprès des locataires commerçants frappés de plein fouet par la crise et la préservation des intérêts des épargnants porteurs de parts. La signature de cette Charte exprime la volonté des bailleurs et des commerçants d'avancer ensemble pour trouver des solutions concrètes dans

l'intérêt de tous et nous regrettons que certains aient exprimé une lecture divergente du travail accompli.



Si notre récente activité a très naturellement été centrée sur la gestion de la crise, nous avons tout de même poursuivi notre action et nos travaux sur les sujets de long cours et très structurants pour notre secteur. Ainsi, au moment où je rédige cet éditto, la publication du label ISR immobilier, fruit de plus de trois années d'engagement de l'industrie, est imminente. Nous pouvons nous en réjouir, tant ces enjeux, rapportés à l'immobilier, sont plus que jamais incontournables et répondent à une attente forte du marché comme des épargnants. Nous aurons également l'occasion de revenir très prochainement sur ce sujet.

Du côté des véhicules que gèrent les adhérents de l'ASPIM, les chiffres restent exceptionnellement bons pour le premier trimestre. Et si l'effet de cette crise commence tout naturellement à se faire sentir sur le mois d'avril, il serait aujourd'hui tout à fait inopportun de dresser des commentaires définitifs ou des prédictions hasardeuses pour un secteur d'investissement dont les fondamentaux restent solides. Les mois prochains feront assurément l'objet d'une vigilance toute particulière.

La prochaine édition de cette lettre d'information sera l'occasion de revenir sur un certain nombre de sujets d'actualité, toujours sur fond de crise sanitaire et économique dont nous surveillons les conséquences sur notre secteur.

**VÉRONIQUE DONNADIÉ**

Déléguée générale de l'ASPIM

## SOMMAIRE

**P. 2** Infos **ASPIM**

**P. 3** Infos **EUROPE**

**P. 4** Infos **RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES**

**P. 6** Infos **CHIFFRES**

**P. 8** Infos **ÉVÉNEMENTS**

## FLASH *Info*

**15 septembre 2020 :  
Assemblée générale  
annuelle de l'ASPIM**

*En raison des circonstances liées à la crise sanitaire du Covid-19, la tenue de l'Assemblée générale, initialement prévue le 17 juin, est reportée au 15 septembre :*

*Maison de l'Amérique latine  
217, bd Saint-Germain  
75007 Paris*

## Liquidité des fonds immobiliers en situation de stress

La crise sanitaire et économique liée au Covid-19 et ses conséquences potentielles sur la liquidité des fonds d'investissement en immobilier ont renforcé la nécessité de pouvoir disposer de mesures efficaces pour faire face à des demandes importantes de retraits qui risqueraient de déstabiliser le marché. Il apparaît en effet que les outils existants ne seraient pas suffisants pour remédier à la situation exceptionnelle que nous connaissons.

Dans cette perspective, l'ASPIM a présenté au Trésor et à l'AMF des propositions relatives à la gestion de la liquidité des SCPI en situation de crise :

- une simplification des modalités de déclenchement et de fonctionnement du fonds de remboursement, et
- la possibilité de céder des actifs immobiliers avant cinq ans en cas de crise de liquidité.

Plus largement, l'ASPIM mène actuellement une étude sur la liquidité des fonds immobiliers ouverts au public en France.

## Modernisation des parts de SCPI

L'ASPIM a mandaté le cabinet Ailancy afin de proposer des évolutions permettant de se rapprocher de la gestion des titres d'OPC pour la tenue de passif des SCPI. Les travaux menés par les consultants, avec la collaboration de cinq sociétés de gestion, ont permis de dresser un état des lieux des difficultés rencontrées dans le cadre de la gestion des associés de SCPI, d'où il ressort que le modèle de tenue de registre des parts au nominatif pur pose d'importantes difficultés en matière de réalisation des obligations KYC.

Une analyse des modèles existants ou en cours de mise en œuvre sur d'autres typologies d'instruments financiers a permis d'identifier la possibilité de transférer, dans certains cas, la responsabilité juridique du KYC des sociétés de gestion vers les intermédiaires financiers bancaires (teneurs de comptes-conservateurs). Deux modèles ont ainsi été retenus : soit faire évoluer la SCPI vers un modèle d'inscription au nominatif administré via Euroclear, soit la

faire évoluer vers un modèle au nominatif administré via une plateforme partagée du type RegistrAccess.

## Travaux ORIE : proposition de mesures de simplification fiscale relatives à la taxation appliquée à l'immobilier d'entreprise

À l'initiative de l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France), a été lancé un Groupe de travail visant à proposer des mesures de simplification fiscale relatives à la taxation appliquée à l'immobilier d'entreprise. L'objet de ce Groupe de travail, auquel participe l'ASPIM, consiste à dresser un inventaire de la situation fiscale affectant le secteur de l'immobilier d'entreprise tout en estimant son impact au niveau francilien (que ce soit au niveau économique ou en termes d'aménagement du territoire).

L'objectif est de proposer une série de mesures visant à simplifier le cadre fiscal tout en fluidifiant un marché parfois contraint. Les premiers travaux ont permis de dresser un inventaire de la taxation appliquée à l'immobilier d'entreprise afin d'évaluer son impact sur les typologies d'actifs principales, à savoir : les bureaux, les commerces, les entrepôts et les hôtels sur la région Île-de-France.

## Blockchain et fonds immobiliers : webinar ASPIM-ConsenSys en présence de l'AMF

L'ASPIM et ConsenSys, en partenariat avec l'AMF, ont organisé le mardi 2 juin 2020 un webinar visant à présenter une rétrospective internationale des projets de tokenisation de parts de fonds immobiliers réalisés et en cours de développement ainsi qu'un état de l'art des enjeux réglementaires et opérationnels pour l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur : *asset managers*, distributeurs, investisseurs et régulateurs. Cette présentation a été l'occasion de confronter les différents acteurs autour des opportunités qu'offrent la tokenisation d'actifs financiers en 2020 et l'adhésion du marché français, en comparaison avec d'autres régions du monde.

## Revue MIF 2: réponse à la consultation de la Commission européenne

Le 15 mai dernier, l'ASPIM a répondu à la consultation de la Commission européenne sur la revue des directives MiFID/MiFIR. Les réponses ont principalement porté sur la partie relative à la protection de l'investisseur, dont la question primordiale concernant la création d'une catégorie supplémentaire de client « semi-professionnel », pour laquelle une réponse négative a été apportée.

En effet, l'ASPIM plaide pour un statut professionnel qui serait rendu plus accessible en abaissant les conditions pour qu'un client non professionnel puisse plutôt être assimilé à un client professionnel, et ce afin de ne pas complexifier le parcours client.

## Le secteur immobilier européen et la crise du Covid-19: l'ASPIM cosignataire d'une déclaration commune

L'ASPIM et d'autres associations représentatives du secteur immobilier européen ont publié une déclaration commune réaffirmant le rôle clé du secteur immobilier dans le cadre d'une reprise économique post-crise.

Consultez la déclaration commune: [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)

## Finance durable, taxonomie et immobilier

Le 9 mars 2020, le Groupe technique d'experts sur le financement durable de la Commission européenne a publié son dernier rapport présentant les bases de la taxonomie verte.

Il a été mis au point par plus de 200 experts techniques qui ont déterminé le cadre et les objectifs environnementaux de la taxonomie en classifiant les activités économiques considérées comme durables afin de répondre à l'objectif commun de réduction des émissions de carbone d'ici 2050.

Pour mémoire, la taxonomie a vocation à constituer un langage commun pour la finance durable permettant de réorienter les flux de capitaux vers des investissements durables. Il s'agit d'un système de classification unifié au niveau de l'UE et commun à tous les acteurs du secteur financier permettant de distinguer ce qui est « vert » de ce qui ne l'est pas et qui établit une liste d'activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental.

La taxonomie constitue la brique fondamentale du plan d'action de la Commission, sur laquelle pourront s'appuyer les autres textes, et notamment le règlement « disclosure », le futur écolabel européen pour les produits financiers ainsi que la communication des investisseurs et *asset managers* qui commercialisent des produits d'investissement « verts » (part verte...)

À ce titre, l'immobilier a bien été identifié comme l'un des huit secteurs clés prioritaires retenus et analysés sur la base de leur contribution aux émissions de GES de l'UE.

L'ASPIM travaille actuellement à une contribution détaillée pour ces aspects immobiliers.

Consultez le rapport: [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)



## Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

### L'AMF publie sa synthèse des contrôles SPOT sur les prestations immobilières

Comme annoncé dans ses priorités de supervision 2019, l'AMF a publié le 27 mars dernier la synthèse de ses contrôles SPOT 2019 sur les modalités de réalisation des prestations immobilières, en particulier en matière de suivi et de sélection des prestataires externes. Cela fut tout d'abord l'occasion pour le régulateur de rappeler aux acteurs les règles applicables en la matière et de définir le périmètre de l'*asset management* et du *property management* selon les six sociétés de gestion immobilières du panel.

Les contrôles de l'AMF portent sur la sélection et le suivi des prestataires immobiliers, les modalités de tarification des prestations immobilières, l'information des porteurs concernant le recours aux prestations immobilières, la gestion des conflits d'intérêts et le dispositif de contrôle relatif aux prestations immobilières.

Le rapport met aussi l'accent sur un certain nombre de dysfonctionnements constatés, notamment en ce qui concerne des procédures imprécises et non opérationnelles, une information peu détaillée ou inexistante des porteurs concernant les prestations, un manque de traçabilité des appels d'offres ainsi qu'une insuffisance de traçabilité des contrôles relatifs à la sélection des prestataires. Aussi, pour y remédier, le régulateur formule des « bonnes pratiques » correctives en précisant cependant que le rapport ne constitue ni une position ni une recommandation.

Consultez la synthèse : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### DAC 6 : les instances européennes octroient un report suite à une demande des organisations professionnelles

À la suite d'un courrier cosigné par un grand nombre d'organisations européennes du secteur financier adressé le 20 avril 2020 aux institutions européennes, la Commission européenne a proposé le 8 mai dernier de reporter certaines échéances, parmi lesquelles la date de déclaration des dispositifs mis en place à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 (reportée au 1<sup>er</sup> octobre 2020), la date de déclaration des accords

transfrontaliers « historiques » (reportée du 31 août au 30 novembre 2020) et la date du premier échange d'informations (reportée du 31 octobre 2020 au 31 janvier 2021).

Cette proposition a reçu le 3 juin dernier un accord politique de principe du Coreper (les ambassadeurs des États membres auprès de l'UE). Le Parlement européen doit, quant à lui, rendre un avis sur cette proposition de report pour le 30 juin.

### TVA sur frais de gestion : publication des textes énumérant les fonds éligibles à l'exonération

Le décret fixant la liste des fonds dont la gestion est exonérée de TVA a été publié au *Journal officiel* du 30 avril 2020. Si la liste comprend bien les fonds immobiliers et forestiers « par nature » (SCPI, OPCI « grand public » et OPCI professionnels, société d'épargne forestière et groupement forestier d'investissement) ainsi que les fonds ayant une activité de capital-investissement immobilier (FCPR, FPCI, FPS/SLP), elle n'inclut pas les FIA « par objet ».

Correction apportée par la doctrine administrative (Bofip) publiée le 7 mai dernier qui ouvre la possibilité d'inclure les FIA par objet s'ils sont comparables aux OPVCM et FIA énumérés par le décret. En revanche, le traitement des commissions de souscription des SCPI n'est toujours pas clarifié par ces textes. L'ASPIM reste cependant mobilisée auprès de la Direction de la Législation fiscale afin que cette question structurante pour ses adhérents soit traitée rapidement.

Lisez le décret : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

Consultez le Bofip : [www.bofip.impots.gouv.fr](http://www.bofip.impots.gouv.fr)

### LCB-FT : l'ASPIM répond à la consultation de l'AMF relative à la mise à jour de sa doctrine applicable aux diligences locataires

L'AMF a consulté l'ASPIM quant à la mise à jour, au regard de la transposition de la 5<sup>e</sup> directive de lutte anti-

## Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

blanchiment dans le Code monétaire et financier, de sa « position-recommandation DOC-2019-15 – Lignes directrices relatives à l'approche par les risques en matière de LCB-FT » publiée le 29 novembre dernier, qui traite en particulier des diligences qui doivent porter sur les locataires éventuels de l'immeuble acquis.

L'ASPIM a réitéré auprès du régulateur son interprétation des textes, à savoir que, lorsqu'elle est accessoire à celle de gestion, la location n'entre pas dans le champ de la LCB-FT, comme en dispose la loi Hoguet. Aussi, seule reste assujettie aux diligences LCB-FT l'activité de location, si elle est exercée seule et au titre de l'activité de transaction. Dans ce cas, le nouveau texte exclut de l'application du dispositif les locations dont le loyer mensuel est inférieur ou égal à 10 000 euros.

### APPROCHES EXTRA-FINANCIÈRES DANS LA GESTION COLLECTIVE

#### Doctrine AMF : informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières

L'AMF a publié le 11 mars 2020 sa doctrine sur les informations à fournir par les organismes de placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette doctrine s'applique à l'ensemble des classes d'actifs et vise à modifier et encadrer les pratiques de communication des sociétés de gestion de portefeuille sur la prise en compte de critères extra-financiers afin de s'assurer que l'information communiquée aux investisseurs reste proportionnée à la prise en compte effective de ces critères afin d'éviter les risques de *green washing*. Ainsi, un fonds qui souhaiterait faire des critères extra-financiers un élément central de la communication du produit devra alors démontrer le caractère mesurable et significatif de son engagement.

Accédez à la doctrine : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Rappelons à ce titre que l'ASPIM avait apporté sa contribution en ce qui concerne l'immobilier.

#### Réponse à la consultation de l'AMF sur son troisième rapport sur les approches extra-financières dans la gestion collective

À la suite de la publication de cette doctrine, l'AMF publiera prochainement son troisième rapport sur les approches extra-financières dans la gestion collective.

Ce rapport traitera notamment :

- d'un état des lieux du marché des fonds présentant des approches extra-financières ;
- d'un focus relatif aux différentes classes d'actifs, dont les fonds immobiliers ;
- d'un focus sur le climat avec les informations relatives aux GES ;
- d'un focus sur l'article 173.

En ce qui concerne la partie immobilière, l'ASPIM a indiqué être alignée avec la plupart des positions, recommandations et mauvaises pratiques mentionnées par l'AMF, qui semblent cohérentes avec celles déjà communiquées dans la doctrine extra-financière de l'AMF de mars dernier.

Elle partage par ailleurs les principales convictions de l'AMF qui vont dans le sens d'une meilleure transparence et d'une pédagogie accrue vis-à-vis des investisseurs.

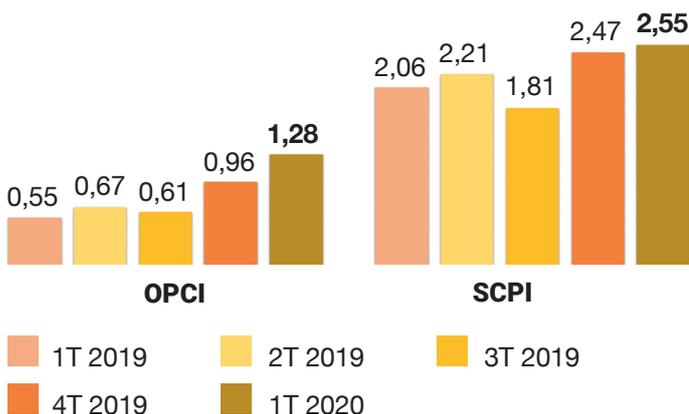
Elle a cependant apporté quelques éléments de clarification sur les sujets suivants :

- la présentation de la performance RSE d'une société de gestion comme l'un des critères de « bonne » gouvernance d'un actif immobilier ;
- le contrôle des données fournies par les fournisseurs des données lorsque celles-ci sont mises en avant dans l'objectif du fonds ou font l'objet d'engagement par la SGP sur leur amélioration ;
- le fait de mettre en avant des caractéristiques extra-financières du seul fait de sélectionner des fonds thématiques ;
- la présentation d'objectifs d'amélioration pour les fonds développant une approche *best in progress* au travers d'une revue annuelle présentant l'avancement des objectifs annoncés et d'une explication par la SGP de l'atteinte ou non de l'objectif ;
- la communication transparente et détaillée aux investisseurs sur la méthodologie et les données utilisées pour le calcul des émissions de GES.

## Très bon début d'année pour la collecte des OPCI et SCPI

La croissance de la collecte des SCPI et OPCI « grand public » s'est poursuivie sur le premier trimestre, avec une collecte supérieure de 47 % à celle réalisée au premier trimestre 2019. Si les SCPI ont, de manière prévisible, réalisé l'essentiel de la collecte (2,55 milliards d'euros, + 24 % sur un an), les souscriptions nettes des OPCI ont été particulièrement dynamiques avec un total de 1,28 milliard d'euros (+ 131 %), soit la seconde plus forte collecte sur un trimestre depuis la création de ce produit d'épargne.

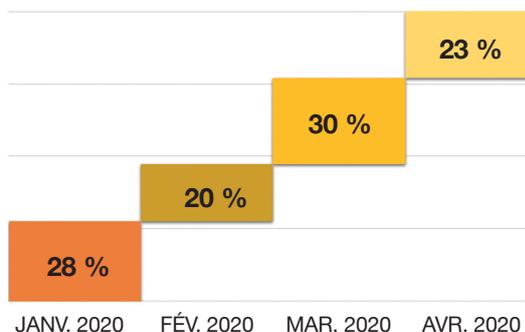
### Collecte nette en milliards d'euros



En dépit des mesures de confinement imposées à partir du 17 mars, la collecte n'a montré aucun signe de ralentissement avant le début du mois d'avril. Le phénomène est déjà perceptible sur le marché des OPCI avec des souscriptions nettes toujours excédentaires en début de mois, mais en repli des deux tiers par rapport à fin mars.

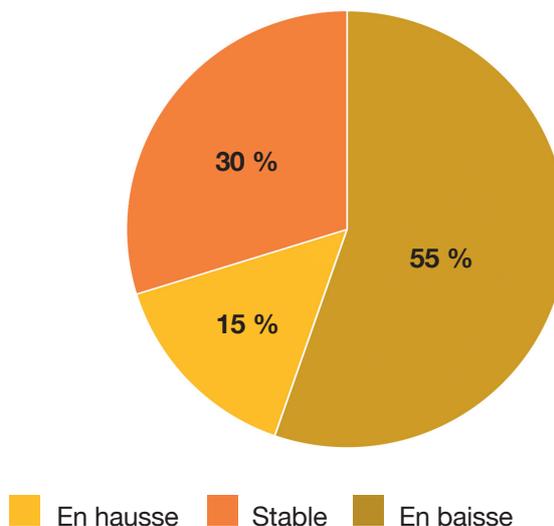
Les retraits de parts de SCPI sont restés dans des volumes normaux au cours du premier trimestre, le taux de rotation des parts affichant même un léger repli sur un an (à 0,41 %, contre 0,46 % de la capitalisation pour la même période l'année dernière). Aucune augmentation des retraits n'est observée sur le mois d'avril, qui ne totalise que 23 % de l'ensemble des retraits de l'année.

## SCPI : répartition des retraits de parts de janvier à avril 2020



Faisant suite aux annonces gouvernementales particulièrement impactantes pour les commerces jugés « non essentiels », dont l'hôtellerie, les gestionnaires ont préféré faire preuve de prudence en ne distribuant pas l'intégralité du premier acompte de dividende annuel. Si 45 % des SCPI ont versé un acompte inchangé ou en hausse, 55 % ont choisi de le baisser ponctuellement. Pour les SCPI de rendement, l'évolution moyenne de l'acompte au premier trimestre est de - 7 % par rapport à l'an dernier.

### Variation sur un an des premiers acomptes annuels



Source : ASPIM/IEIF

## Infos CHIFFRES SECTEUR

### Point sur le marché immobilier au premier trimestre

#### Le rendement de l'immobilier français s'établit à + 8,4 % en 2019

Parmi les nombreuses publications statistiques de début d'année, l'ASPIM en a retenu deux principales. Tout d'abord, l'indice MSCI France Property indique que le rendement de l'investissement immobilier en France s'est établi à 8,4 % en 2019, en hausse de 1,8 point par rapport à 2018. Il s'est composé d'un rendement locatif de 4,1 % et d'un rendement en capital de 4,2 %.

La logistique et les hôtels affichent les meilleures performances, avec respectivement 16,2 % et 13,5 % de rendement global. Le résidentiel et les bureaux enregistrent chacun une performance de 8,9 %, devant l'immobilier de santé à 8,5 %. Le rendement des commerces chute de 1,3 point à 2,2 %.

#### L'investissement immobilier bat des records au premier trimestre...

Ensuite, selon les différents conseils en immobilier d'entreprise, l'investissement en immobilier commercial en Europe est en hausse de 52 % par rapport à la même

période l'an dernier. Les principaux marchés ont surperformé le premier trimestre de l'année dernière, l'Allemagne, le Royaume-Uni, la France et l'Espagne enregistrant respectivement des augmentations des volumes d'investissement de 97 %, 33 %, 38 % et 54 %.

Selon CBRE : « Cette bonne performance du premier trimestre 2020 en Europe est due en partie à un effet de décalage par rapport au trimestre précédent, de nombreuses transactions importantes ayant été lancées à la fin de l'année dernière et se terminant au début de cette année. Cependant, en corrigeant les transactions de grande envergure, les volumes d'investissement au premier trimestre 2020 étaient toujours en hausse de 15 % par rapport à l'année dernière. »

#### ... mais une baisse de 40 % en 2020 est anticipée du fait de la crise sanitaire

Selon BNP Paribas Real Estate, l'impact de la crise du Covid-19 pourrait entraîner une baisse importante des volumes d'investissement aux deuxième et troisième trimestres avant une reprise en fin d'année. Pour l'ensemble de l'année 2020, les investissements en immobilier commercial diminueraient de 40 % par rapport à l'an dernier.

## Info IMMODATA

### Tout le marché des OPCI « grand public » à portée de clic!

La plateforme statistique de l'ASPIM, ImmoData, se dote d'une nouvelle application dédiée au marché des OPCI « grand public ». Notre pôle Études a agrégé dans cette nouvelle application les données historiques des 20 OPCI du marché depuis 2008 : valeurs liquidatives, souscriptions nettes, actifs nets. Pour bénéficier de ce service réservé aux SGP adhérentes, merci d'adresser votre demande à [j.mauffrey@aspim.fr](mailto:j.mauffrey@aspim.fr)

## Infos ÉVÉNEMENTS

### Crise Covid-19 et documentation de l'ASPIM

Dans le cadre des circonstances exceptionnelles que connaissent les adhérents de l'ASPIM, l'Association a mis à disposition un certain nombre de documentations et informations dédiées telles que des notes de positions, des mémos thématiques et des webinars.

En particulier :

- Document de synthèse des principales actualités législatives et réglementaires dans le cadre de la crise du Covid-19 mis à jour de façon hebdomadaire
- « **Traitement des problématiques juridiques et réglementaires en situation de crise du Covid-19** », note de position du 21 mars 2020
- « **Les impacts sur la vie sociale des fonds d'investissement en immobilier de la loi d'urgence du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19** », webinar du 20 avril 2020 par l'ASPIM et le cabinet Gide
- « **Synthèse des contrôles SPOT de l'AMF sur l'externalisation des prestations immobilières** », webinar du 21 avril 2020 par l'ASPIM et le cabinet Racine
- « **Les impacts sur les investissements immobiliers de la loi d'urgence du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de Covid-19** », webinar du 29 avril 2020 par l'ASPIM et le cabinet LPA-CGR
- « **Conséquences fiscales des abandons de loyers par un bailleur SPPICAV, SCPI, filiales SIIC de SPPI-CAV, filiales SCI translucides de SPPICAV et de SCPI dans le contexte du Covid-19** », mémo du 4 mai 2020 par l'ASPIM et le cabinet PwC
- « **Le contrat de prêt à l'épreuve du Covid-19** », mémo du 7 mai 2020 par l'ASPIM et le cabinet LPA-CGR

- « **Les impacts fiscaux de la loi d'urgence sanitaire sur les sociétés de gestion immobilière et leurs fonds** », webinar du 15 mai 2020 par l'ASPIM et le cabinet PwC

Retrouvez l'ensemble de ces publications sur l'extranet de l'ASPIM : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)

### Arrivée de Justine Dagorn, responsable de la Communication et des Relations Adhérents

C'est dans des circonstances toutes particulières que l'équipe de l'ASPIM a accueilli Justine Dagorn, responsable de la Communication et des Relations Adhérents. Justine est titulaire d'un master en communication et affaires internationales de La Sorbonne ainsi que d'un master en communication internationale de l'ISCOM.

Elle a d'abord intégré BNP Paribas Real Estate en 2016, où elle a occupé le poste de *Junior Brand and Business Content Officer* avant de rejoindre la Fintech française Lydia en 2018 en tant que responsable Marketing et Communication.

Nous lui souhaitons la bienvenue !