

# ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION  
DES FONDS IMMOBILIERS  
NON COTÉS

# Infos

n°09

MARS 2021

## ÉDITO



**E**n ce début d'année 2021, il est nécessaire de tirer des enseignements des années passées pour anticiper les besoins futurs. Les véhicules ont collecté plus de 8 milliards € dont 6 milliards € pour les SCPI, ce qui en fait la 3<sup>e</sup> meilleure collecte de leur histoire et ce, malgré la crise sanitaire sans précédent que nous traversons encore aujourd'hui. Ces produits d'épargne ont rempli leur rôle avec une distribution sur valeur de marché moyenne de 4,18 % ce qui démontre une fois de plus leur capacité à attirer de nouveaux épargnants, alors même que beaucoup de réseaux de distribution étaient impactés par la crise.

Dans le même temps, la crise a confirmé que l'immobilier est plus que jamais le réceptacle des évolutions en cours et à venir de notre société.

Écologique d'abord, car même si le secteur est engagé dans la transition énergétique depuis de nombreuses années, ce sont aujourd'hui les épargnants qui sont de plus en plus exigeants. Le succès rencontré par le

label ISR en est la preuve mais beaucoup reste encore à faire car il faut se placer dans une démarche d'amélioration continue sur le long terme.

D'un point de vue sociétal, les besoins sont nombreux : développement d'une offre de logements de qualité et de nouvelles classes d'actifs comme la logistique, la santé ou le résidentiel géré par exemple, ou encore mixité et flexibilité des locaux professionnels, le tout dans une perspective d'accompagnement de long terme des besoins des agents économiques, des Français et des pouvoirs publics.

Enfin, pour leurs qualités intrinsèques, nous continuerons nos efforts en faveur de l'élargissement de l'univers de distribution de nos produits à l'épargne retraite ou salariale et dans le même temps, à leur distribution hors de nos frontières.

Ces thématiques guident aujourd'hui la réflexion et les actions de l'ASPIM afin que l'immobilier continue d'accompagner les transitions qui s'opèrent dans notre société.

**JEAN-MARC COLY**  
Président

## SOMMAIRE

ACTUALITÉS P.2

EUROPE P.3

RÉGLEMENTATION P.4

CHIFFRES DU SECTEUR ET ÉTUDES P.6

## Les webinars de l'ASPIM

**28 janvier 2021 avec MSCI**

« Présentation du MSCI Real Estate Climate Value at Risk »

**À venir le 2 mars 2021 avec PwC**

« Présentation du guide ASPIM de mise en œuvre du règlement Disclosure »

## Les nouveaux adhérents

L'ASPIM a le plaisir d'accueillir parmi ses membres les sociétés de gestion Vauban AM, Balzac REIM et Spirit REIM ainsi que la société Ethiket en qualité d'expert correspondant.



**BALZAC** REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT



**ethiket**  
ISR Immobilier

### Labellisations ISR

## 13 fonds déjà labellisés

Moins de 5 mois après la publication du nouveau référentiel ouvrant la labellisation ISR aux fonds immobiliers de type SCPI, OPCV et autres FIA par nature, 13 fonds ont déjà obtenu leur certification pour un total de 10 013 956 157 € d'encours. Cet engouement démontre l'implication des sociétés de gestion, l'appétence des épargnants pour ces produits et vise à récompenser des démarches vertueuses..

Société de gestion	Nom du fonds
BNP PARIBAS REIM	Diversipierre
NORMA CAPITAL	Fair Invest
NOVAXIA	Néo
LA FRANCAISE REM	Grand Paris Patrimoine
PERIAL ASSET MANAGEMENT	PFO2
PERIAL ASSET MANAGEMENT	Eurocarbone
AMPERE GESTION	Fonds de logement intermédiaire II (FLI II)
PRIMONIAL REIM	Primopierre
PRIMONIAL REIM	Preim isr
SWISS LIFE ASSET MANAGERS	Delta immo
SWISS LIFE ASSET MANAGERS	Pierre capitale
SWISS LIFE ASSET MANAGERS	Villiers immobilier
NOVAXIA	One

\*classement par date de labellisation du fonds

*Réglementation européenne***Réponses de l'ASPIM aux consultations ELTIF et AIFMD**

L'ASPIM a répondu à deux consultations de la Commission européenne, structurantes pour l'industrie de la gestion d'actifs immobiliers.

La première concerne le règlement ELTIF qui se place dans une optique de « passeportage retail » des fonds immobiliers français au sein de l'Union Européenne. Dans sa réponse, l'ASPIM milite pour que l'immobilier commercial puisse directement être éligible à un ELTIF sans être l'accessoire d'un projet d'investissement à long terme, notamment par une labellisation ISR.

La seconde concerne la directive AIFM pour laquelle l'ASPIM, à l'instar de nombreuses autres associations de place, ne souhaite

pas de refonte en profondeur du cadre européen régissant les gestionnaires de FIA, mais des ajustements. En effet, le passage à AIFM en 2014 a souvent été considéré par les gérants de SCPI comme une « révolution copernicienne ». Il n'est donc pas opportun 6 ans après, de changer des règles auxquelles tous se sont adaptés. Dans sa réponse, l'ASPIM se penche sur les **activités accessoires**, en particulier les mandats « loi Hoguet », en raison de l'importance de cette problématique pour ses adhérents : il est primordial que ces activités puissent continuer à être exercées à périmètre constant et au sein d'une même structure.

**Disclosure****L'ASPIM publie un guide de mise en oeuvre**

Le règlement Disclosure (SFDR) publié en novembre 2019 créant de nouvelles obligations de transparence en matière de durabilité pour les sociétés de gestion immobilière, sera mis en application à compter du 10 mars prochain. Dans cette perspective, l'ASPIM a élaboré un guide de mise en oeuvre à destination de ses adhérents.

Ce guide présente les obligations spécifiques auxquelles les sociétés de gestion immobilière seront confrontées en termes de transparence sur la prise en compte des « principales incidences négatives » de leurs décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité et la transparence applicable aux produits financiers faisant la « promotion d'une caractéristique environnementale ou sociale », ou ayant un « objectif d'investissement durable ». Il met particulièrement l'accent sur la documentation impactée, les informations spécifiques à y faire figurer, les portefeuilles concernés et la définition des facteurs de risques spécifiques.

**Taxinomie****L'ASPIM met à jour sa position suite à la publication de l'acte délégué**

La position de l'ASPIM relative au règlement Taxinomie a été mise à jour suite à la récente publication de l'acte délégué. Cet acte porte notamment sur les deux premiers objectifs environnementaux de cette réglementation, à savoir l'adaptation et l'atténuation du changement climatique.

**Dans la mise à jour de sa position, l'ASPIM souligne :**

- qu'il est essentiel d'harmoniser les seuils au niveau européen afin d'assurer la fiabilité et la comparabilité des informations communiquées aux investisseurs ;
- qu'il faut ajuster le niveau d'ambition requis par les seuils proposés concernant les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020. L'ASPIM propose d'utiliser l'indice de référence local de 15 % au lieu de la conformité des bâtiments à l'EPC classe A actuellement proposé et qui est trop restrictif ;
- que l'activité « acquisition et propriété de nouveaux bâtiments » devrait avoir des critères techniques spécifiques concernant l'amélioration des actifs existants, qui pourraient être similaires à ceux mis en place pour l'activité « Rénovation des bâtiments existants ».

## ***Lutte anti-blanchiment***

### **Transposition de la 5<sup>e</sup> directive LCB-FT : l'AMF met à jour sa doctrine relative aux diligences des locataires**

**L'AMF a publié une mise à jour attendue de sa doctrine en ce qui concerne les diligences LCB-FT qui doivent porter sur les locataires (Position-recommandation DOC-2019-15).**

**L'ASPIIM se réjouit que le régulateur ait bien pris en compte ses commentaires formulés en 2019 lors de la consultation initiale.**

Ainsi, l'AMF confirme en premier lieu qu'une société de gestion n'a pas à effectuer de diligences vis-à-vis des locataires déjà présents dans l'immeuble lors de son acquisition par la société de gestion pour le compte du fonds immobilier qu'elle gère, car elle n'a pas pu effectuer une activité de location relative audit immeuble.

En second lieu, il convient de distinguer les diligences à réaliser vis-à-vis des locataires, selon les modalités d'exercice de l'activité de location. Si la société de gestion a recours à un tiers pour ladite activité, elle n'a pas de diligence à effectuer sur les locataires présents ou ultérieurs. En revanche, si la SGP exerce elle-même l'activité de location en exécution d'un mandat de transaction (à



distinguer d'un mandat de gestion immobilière) : elle n'est tenue d'effectuer des diligences LCB-FT qu'auprès des locataires de l'immeuble recherchés post-acquisition et si le loyer mensuel HT est supérieur ou égal à 10 000 euros.

Demeure exclue du champ des diligences LCB-FT, la recherche de locataires au titre d'une activité de gestion locative s'inscrivant dans le cadre plus général d'une activité de gestion immobilière loi Hoguet. Il est en de même pour la recherche de locataires exercée dans la gestion du patrimoine immobilier détenu par un fonds d'investissement immobilier.

## ***Approches extra-financières***

### **3<sup>e</sup> rapport de l'AMF sur les approches extra-financières des sociétés de gestion**

**Le 14 décembre 2020, l'AMF a publié son 3<sup>e</sup> rapport sur les approches extra-financières dans la gestion collective qui vient compléter la position-recommandation 2020-03 pour les OPC intégrant ce type d'approches.**

Le régulateur pointe du doigt deux mauvaises pratiques mises en œuvre par les sociétés de gestion immobilières et émet deux recommandations.

Concernant la prise en compte des critères ESG, et plus spécifiquement celui de la gouvernance, l'AMF constate que les sociétés de gestion ont tendance à présenter la performance RSE de leur société comme un critère de "bonne" gouvernance d'un actif immobilier. Or, le régulateur considère cette pratique comme inappropriée et considère comme plus objectif de procéder à une analyse extra-financière portant sur l'actif plutôt que sur la société de gestion.

Quant à la communication extra-financière d'une société de gestion, l'AMF considère être une mauvaise pratique le fait de mettre en avant des caractéristiques extra-financières du seul

fait de sélectionner des fonds thématiques. Sur ce point, le régulateur AMF invite les sociétés de gestion à simplement communiquer sur la sélection de leur fonds thématique et en aucun cas faire la promotion de critères extra-financiers.

Pour ce qui est de la collecte de données extra-financières, l'AMF émet une recommandation en conseillant aux sociétés de gestion qui ont recours à des prestataires de réaliser des contrôles par échantillonnage des données fournies.

Enfin, l'AMF recommande pour les fonds développant une approche « best-in-progress », qu'une présentation, ainsi qu'un suivi des objectifs d'amélioration à horizon défini par la société de gestion soient effectués au travers :

- D'une revue annuelle de l'avancement de l'objectif annoncé au terme de l'horizon prédéfini ;
- D'une explication par la société de gestion de l'atteinte ou non de l'objectif annoncé au terme de l'horizon prédéfini.

Dans l'hypothèse où l'objectif ne serait pas atteint, il est recommandé que la société de gestion justifie la non-réalisation de cet objectif.

## Groupe de travail ASPIM

# Travaux pour l'amélioration du cadre d'exercice des véhicules financiers

L'ASPIM poursuit ses travaux menés dans le cadre de son groupe de travail portant sur la "modernisation des parts de SCPI" dans le but de formuler des propositions pour l'amélioration du cadre d'exercice des SCPI, et les élargit aux OPC. Ces réflexions porteront à la fois sur le cadre d'exercice réglementaire, fiscal et opérationnel, avec pour objectif de développer le potentiel des véhicules immobiliers et mieux répondre aux besoins des épargnants.

D'un point de vue opérationnel, un comité de suivi a été mis en place afin de faire aboutir les réflexions visant à la modernisation de la tenue de passif et de la forme des parts de la SCPI en vue de proposer des évolutions permettant de se rapprocher de la gestion des titres d'OPC (inscription en compte-titre, attribution d'un code ISIN, décimalisation, etc.), en partenariat avec l'AFTI.

D'un point de vue juridique et réglementaire, les réflexions se font en coordination avec les travaux du groupe de travail mis en place par le Haut Comité Juridique de la Place Financière de Paris sur l'adéquation du droit des sociétés d'investissement au droit des

sociétés auxquels l'ASPIM participe. Ces réflexions sont axées principalement sur la vie sociale, les opérations sur les fonds et la gouvernance.

Quant aux aspects fiscaux, les travaux s'inspireront des propositions de réformes issues des réflexions du groupe de travail « Compétitivité internationale des fonds d'investissement immobiliers ».



## AMF

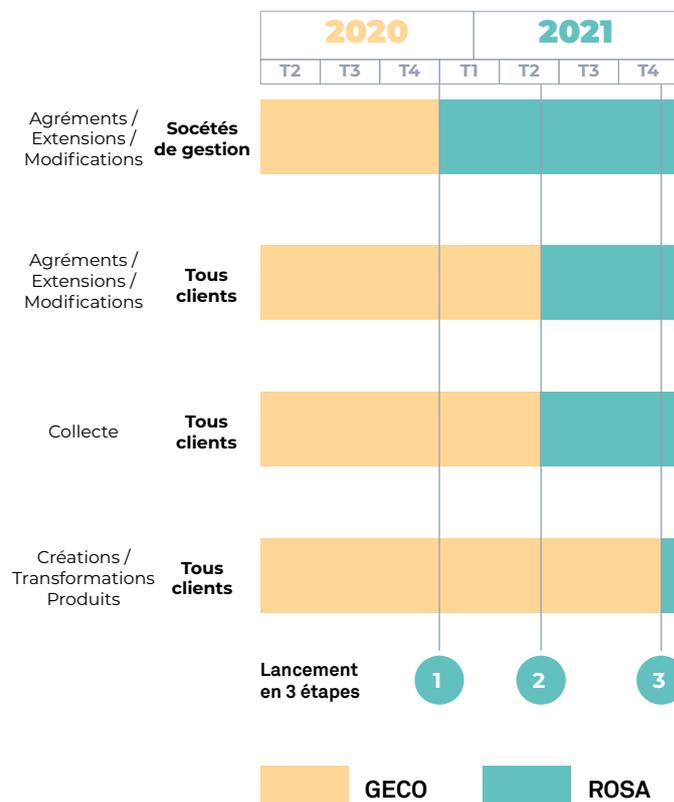
# ROSA remplacera progressivement GECO

L'AMF tient régulièrement informées les associations professionnelles du déploiement d'un nouvel extranet qui remplacera progressivement le système GECO. La migration vers un nouvel extranet baptisé ROSA (Référentiel des Organismes, Sociétés et Autres tiers) sera réalisée en trois étapes courant 2021. Dans l'attente de la mise en service totale du système ROSA, le système actuel GECO est maintenu sur les fonctions non disponibles dans ROSA.

Une première étape a été franchie le 11 janvier 2021 avec l'ouverture pour les sociétés de gestion des fonctions suivantes :

- Dépôt des demandes d'agrèments/autorisations portant sur les sociétés et leurs activités ;
- Consultation du référentiel Tiers ;
- Gestion des accès par les sociétés : administration des codes utilisateurs, des profils et des droits ;
- ROSA devient le référentiel maître sur les données des sociétés : le référentiel GECO est asservi à ROSA afin d'assurer la continuité de l'activité sur GECO, dans l'attente de l'ouverture totale de ROSA ;
- Échanges avec l'AMF via une messagerie dédiée ;
- Dépôt direct de documents.

L'ASPIM incite tous les administrateurs, préalablement déclarés à l'AMF, à effectuer une première connexion sur la plateforme officielle de production <https://rosa.amf-france.org/>.

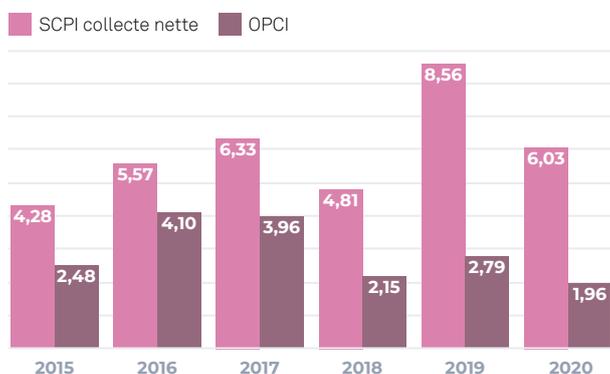


# Chiffres et études du secteur

## Chiffres clés

# Les SCPI et les OPCI en 2020

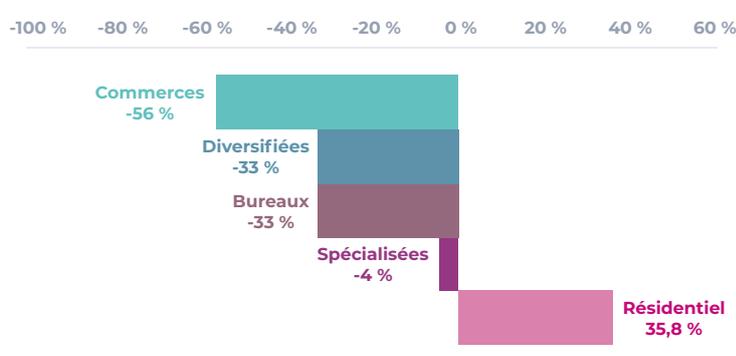
Collecte nette OPCI grand public et SCPI (en milliards d'euros)



### Après un record en 2019, la collecte recule de 29 % en 2020

En dépit de l'impact de la pandémie de COVID-19 et de l'attentisme des épargnants, les SCPI et OPCI grand public ont collecté 8 milliards € en 2020. Une grande partie de cette collecte est réalisée au premier trimestre (48 %), préalablement au déclenchement de la pandémie de COVID-19 et à la chute des souscriptions au second trimestre. La tendance sur la dernière partie de l'année est plus contrastée avec une baisse continue pour les OPCI grand public et les premiers signes d'un rebond pour les SCPI.

Évolution de la collecte nette en 2020 par typologies de SCPI

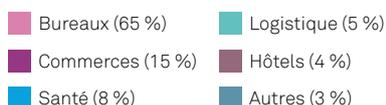


### Un contexte plus favorable à la santé et au résidentiel

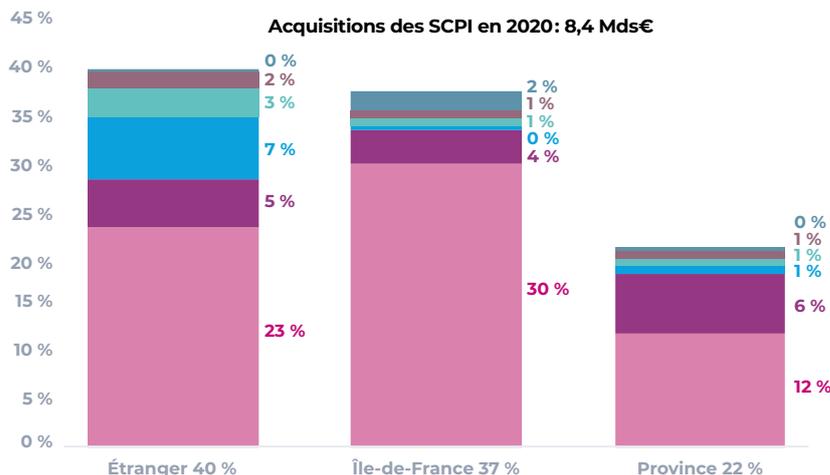
Assez logiquement, les SCPI commerces ont enregistré le plus fort repli de souscriptions loin derrière les SCPI bureaux et diversifiées. Les SCPI spécialisées, tirées par la santé, n'affichent qu'un très faible repli. De la même manière, les SCPI résidentiel, autre thématique considérée comme plus résiliente, progressent dans des volumes qui restent cependant très faibles.

### Des investissements plus que jamais orientés vers l'étranger

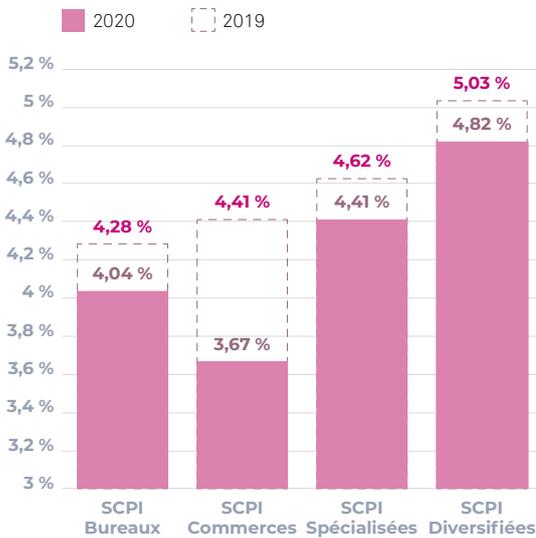
Le montant des investissements de SCPI n'affiche qu'un repli de 9 % par rapport à 2019. La typologie de bureaux est résiliente avec 65 % de montants investis, mais c'est l'international qui se distingue, devenant la principale destination des investissements avec 40 % du total.



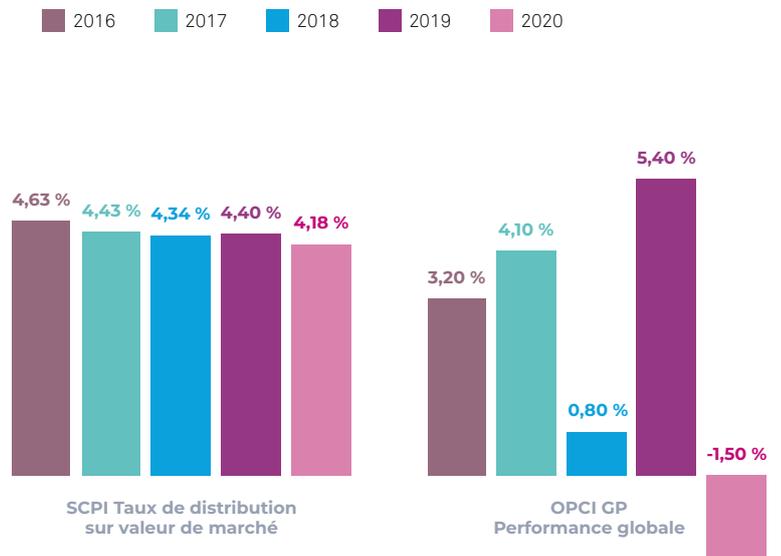
Acquisitions des SCPI en 2020: 8,4 Mds€



Évolution du DVM par typologies de SCPI



Évolution des performances



**Un repli finalement limité des performances**

En dépit d'un rebond significatif au dernier trimestre (+0,9 %), la performance globale des OPCI grand public est en repli de -1,5 %. Cette baisse a pour origine la forte volatilité de la poche « foncières cotées ». Selon l'indice Euronext IEIF SIIC France, le secteur des foncières cotées affiche une performance annuelle de -22,8 % en 2020. Contre toute attente, le DVM 2020 des SCPI finit dans la fourchette haute des prévisions : +4,18 % contre +4,40 % en 2019. Les SCPI Commerces ont enregistré une baisse plus importante de DVM, qui tombe à 3,67 % pour cette catégorie. Contrairement à ce qui s'était déroulé lors de la crise financière de 2008, les prix de parts n'ont pas enregistré de baisse en 2020 ; à l'inverse, la VPM progresse de 1,12 % en raison des augmentations de prix de parts constatées préalablement au déclenchement de la crise sanitaire.



**Étude ASPIM**

**Analyse du patrimoine des SCPI dans quatre marchés en régions**

Partenaires de longue date des territoires, les SCPI sont restées en 2020 les principaux investisseurs en régions avec 45 % des volumes investis. Afin de mieux comprendre et d'illustrer cette dynamique d'investissement, l'ASPIM a analysé les patrimoines régionaux détenus par les SCPI sur les marchés de Lyon, Lille, Marseille et Nantes.

**Une contribution croissante au développement économique et à l'emploi**

L'étude souligne la contribution des SCPI au développement économique et à l'emploi local, en particulier durant la dernière décennie. Ainsi, 138 000 salariés travaillent et innovent dans des locaux ou immeubles gérés par les SCPI. En outre, depuis 2013, le développement des acquisitions réalisées en VEFA

a généré 2,7 milliards de revenus pour l'économie locale et contribué à pérenniser 14 000 emplois dans le secteur de la construction neuve.

**Les SCPI accompagnent le phénomène de métropolisation plus qu'elles ne le provoquent**

Les SCPI ont logiquement accompagné le phénomène de métropolisation en raison de la prédominance historique des bureaux. Ceux-ci représentent 55 % des surfaces et sont localisés à 89 % dans l'une des neuf métropoles du territoire étudié (en particulier la métropole lyonnaise). Cependant, les « nouvelles » classes d'actifs sont marquées par une relative indépendance vis-à-vis des grandes métropoles. C'est le cas de l'hôtellerie, des commerces et de la santé dont respectivement 84 %, 57 % et 43 % des surfaces sont localisées en dehors des grandes métropoles. La diversification croissante des investissements observée depuis 2010 a contribué à atténuer le phénomène de métropolisation. Les SCPI sont ancrées dans une grande variété de territoires avec un maillage important sur chacune des régions étudiées.

Retrouvez l'intégralité de l'étude sur le [site internet de l'ASPIM](#).

Étude MAZARS / ASPIM

# Communication financière et stratégie des FIA immobiliers en 2020

Pour la troisième année, Mazars publie une étude sur la communication financière et les stratégies des sociétés de gestion de FIA immobiliers grand public. Dans cette édition, toujours réalisée en collaboration avec l'ASPIM, Mazars a analysé la qualité de la communication des SCPI et des OPCI depuis le début de la crise sanitaire.

### Une communication qui s'est adaptée à la crise sanitaire

100 % des SCPI et OPCI analysés ont intégré une information circonstanciée dans leur rapport annuel 2019 sur la situation liée à la COVID-19. Tous les véhicules SCPI et OPCI ont mis une information générale dans les BIT et DIP. Contrairement aux SCPI, qui ont donné pour 99 % d'entre-elles une information sur le niveau d'impayés au 30 juin 2020, il y a très peu d'informations sur le suivi des impayés au niveau des DIP des OPCI.

### Progression lente des indicateurs extra-financiers

Mazars analyse également la publication d'indicateurs de performance extra-financière. Ainsi, la thématique RSE est abordée dans les rapports annuels pour 47 % des SCPI et 33 % des OPCI. De plus, 32 % des SCPI affichent un indicateur de mesure globale de la performance RSE contre 22 % pour les OPCI. Si les ratios sont significatifs, ils restent très proches de ceux observés il y a un an. Les premières labellisations ISR de fonds immobiliers intervenues en fin d'année devraient encourager la communication d'indicateurs extra-financiers dans les publications 2021.

Retrouvez l'intégralité de l'étude sur le [site internet de l'ASPIM](#).



ASPIM INFOS est une publication de l'Association française des sociétés de placement immobilier - [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr) - 01 44 90 60 00 **Direction de la publication** Véronique Donnadieu  
**Direction de la rédaction** Justine Dagorn **Contact** [j.dagorn@aspim.fr](mailto:j.dagorn@aspim.fr) **Conception et réalisation** Cihtea - [www.cihtea.com](http://www.cihtea.com) **Impression** ComOn ! Fab **Crédits photos**: Istock.com /Nicolas Kalogeropoulos/ASPIM, Matthew Simmonds/Pexels, Francesco Ungaro/Pexels.