

ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS
NON COTÉS

Infos

n°12

DÉCEMBRE 2021

ÉDITO



Quel est l'avenir du bureau ? Quel sera l'impact du télétravail sur le long terme ? Comment investir son épargne ? Comment préserver la biodiversité ? Comment penser la ville de demain ?

Autant de questions qui fourmillent ces derniers temps et qui ont toutes un point commun : l'immobilier. En effet, l'immobilier est au cœur de notre quotidien. Qu'on habite en appartement ou en maison, qu'on travaille dans un centre commercial ou dans un bureau, qu'on soit propriétaire ou locataire nous sommes tous impactés directement dans notre quotidien par les

évolutions de l'immobilier. La fonction sociétale de l'immobilier revient sur le devant de la scène car c'est ce qui donne du sens à l'épargne immobilière.

Aujourd'hui, le secteur est en pleine mutation et cherche avant tout à s'inscrire dans une démarche globale. Afin d'accompagner ces évolutions, l'ASPIM a élaboré 11 propositions pour l'investissement immobilier de demain que vous découvrirez dans cette édition spéciale de la Lettre d'Information des fonds immobiliers non cotés.

JEAN-MARC COLY
Président

SOMMAIRE

ACTUALITÉS **P.2**

DOSSIER SPÉCIAL
PRÉSIDENTIELLE 2022 **P.4**

EUROPE **P.8**

RÉGLEMENTATION **P.8**

CHIFFRES DU SECTEUR ET ÉTUDES **P.9**

Nouveaux adhérents



Labellisations ISR

Au 6 décembre 2021, **24 sociétés de gestion** ont fait labelliser **41 fonds immobiliers** au total. Cela représente un **actif net global supérieur à 31,5 milliards €** soit plus de **18% de l'actif total** des FIA immobiliers.

Nouvelles labellisations depuis le 01/10/21

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Capitalisation
SWISSLIFE AM	OPCI	SWISSLIFE DYNAPIERRE	1 109 millions €
SWISSLIFE AM	OPPCI	IMMOBILIER IMPACT INVESTING	26 millions €
SWISSLIFE AM	OPPCI	ESG GRAND PARIS HARMONY	138 millions €
AXA REIM SGP	OPCI	AXA SELECTIV'IMMO ACTIONS	3 666 millions €
AXA REIM SGP	OPCI	AXA SELECTIV'IMMO SERVICE	1 348 millions €
ROCHE DUBAR ET ASSOCIES	SAS	FONCIÈRE ENTREPRISES 2.0	0
ROCHE DUBAR ET ASSOCIES	SAS	FONCIÈRE ENTREPRISES 19	0
FONCIERE MAGELLAN	OPPCI	OPPCI LOGIM	0
NORMA CAPITAL	SCPI	VENDOME REGIONS	307 millions €
CORUM AM	SCPI	EURION	43 millions €
123 INVESTMENT MANAGERS	OPPCI	OPPCI Parcours résidentiel	ND
ATREAM	SCPI	ATREAM HOTELS	234 millions €

Agenda

2 décembre 2021

Webinar ASPIM « Présentation de l'étude Ethifinance – CFNEWS sur les pratiques ESG des sociétés de gestion de portefeuille en immobilier »

10 décembre 2021

Webinar ASPIM « Présentation des nouveaux indicateurs de performance des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2022 »

14 décembre 2021

Webinar ASPIM – LPA CGR « Réforme du droit des sûretés »

13 janvier 2022

Webinar ASPIM – KPMG « Règlement comptable des OPCI »

20 janvier 2022

Webinar ASPIM – LPA CGR « La blockchain »

27 janvier 2021

Webinar ASPIM – PwC « Réforme du système fiscal international (Pilar + Globe) »

Indicateurs de performance des SCPI

Nouvelles modalités de calcul

Dans un contexte d'évolution des produits et de leurs modes de commercialisation (variabilité du capital, internationalisation des revenus, recours à l'effet de levier), les adhérents de l'ASPIM ont constitué un groupe de travail afin de faire progresser certaines définitions et d'en proposer de nouvelles, dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information donnée aux investisseurs.

Les travaux des sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM ont ainsi abouti à une **mise à jour de la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » dont les nouvelles dispositions seront applicables à partir du 1^{er} janvier 2022.**

Dans cette nouvelle version, l'ASPIM révisé les notions de **taux d'occupation financier (TOF), de taux de distribution et de performance globale**, en vue de simplifier la comparaison des SCPI avec les autres placements immobiliers.

Les gestionnaires de SCPI ont souhaité faire évoluer les règles de calcul du Taux d'occupation financier (TOF) pour que celui-ci reflète l'occupation des locaux réellement disponibles à la location

conformément aux standards internationaux utilisés dans l'immobilier de gestion.

Le traditionnel **Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)** est remplacé par le Taux de distribution calculé sur la base du prix de référence au 1^{er} janvier et du dividende brut annuel avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds en amont de la distribution. Etant donné que le Taux de distribution reflète la performance de l'année écoulée, celui-ci ne pourra pas être calculé pour les SCPI ayant moins d'une année civile d'existence.

Enfin, conformément à l'exigence de transparence de l'information des SCPI, l'ASPIM introduit des recommandations sur la **présentation du niveau d'endettement** (et d'engagements) et des **frais supportés par les associés** au profit de la société de gestion.

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



Finance durable

• Mise à jour du Guide ASPIM « Disclosure / SFDR »

Suite à la publication par les Autorités européennes de supervision de leur rapport final comprenant les nouveaux RTS le 22 octobre 2021, le Guide *Disclosure/SFDR* de l'ASPIM a été mis à jour. À noter que l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions a été par la suite reportée au 1^{er} janvier 2023.

➔ Cette publication est réservée aux adhérents de l'ASPIM et disponible sur l'extranet.

• Panorama des principales réglementations en matière de finance durable à destination des sociétés de gestion en immobilier

Dans une volonté de guider ses adhérents dans la lecture et mise en oeuvre des principales réglementations en matière de finance durable (SFDR / règlement *Disclosure*, taxinomie, article 29 de la Loi Energie-Climat), l'ASPIM a publié un Panorama récapitulatif des différentes obligations et de leurs échéances.

➔ Cette publication est réservée aux adhérents de l'ASPIM et disponible sur l'extranet.

• Mise à jour de l'étude liquidité des fonds immobiliers ouverts au public en France

L'ASPIM a mandaté en 2020 Pierre Schoeffler pour réaliser une étude indépendante sur la liquidité des fonds immobiliers ouverts au public en France. Compte tenu du recul historique existant, l'attention portait alors en particulier sur les SCPI, mais un bilan à date était également dressé s'agissant des OPCI. Une nouvelle version de l'étude a été publiée afin de prolonger l'observation dans un environnement de crise sanitaire et formuler par ailleurs des propositions d'adaptation d'outils de gestion du risque de liquidité pour les SCPI.

➔ Retrouvez la [synthèse](#) et [l'étude complète](#) sur le site de l'ASPIM

• L'ASPIM, signataire du Protocole d'engagement en faveur du développement du Logement intermédiaire à loyer abordable

Après officialisation par le 1^{er} Ministre de la mesure de compensation intégrale de la taxe foncière sur le Logement intermédiaire, un protocole d'engagement en faveur du développement du Logement intermédiaire à loyer abordable a été signé le 15 novembre entre le Ministère du Logement, CDC Habitat, Action Logement, la fédération des ESH, et les fédérations d'investisseurs institutionnels. Pour l'ASPIM, il s'agissait d'affirmer sa volonté de contribuer de façon plus importante à une politique publique de développement d'une offre de logement abordable.

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



Présidentielle 2022

L'ASPIM présente ses propositions pour un immobilier non coté plus résilient, inclusif et performant

À quelques mois de l'élection présidentielle et après un long travail préparatoire avec un panel d'experts, l'ASPIM a élaboré 11 propositions pour dessiner un investissement immobilier de demain résilient, inclusif et performant.

L'amorce de projet a été réalisé en collaboration avec l'IFOP au cours d'une enquête intitulée « Les Français et l'investissement immobilier » dans laquelle les répondants ont rappelé leur attachement à la pierre et qui a ainsi permis de dégager les grands axes de travail. Ces propositions ont ensuite été soumises aux adhérents de l'ASPIM et seront prochainement présentées aux différents candidats à l'élection présidentielle afin que l'immobilier, préoccupation majeure du quotidien des France, trouve sa place dans la campagne à venir.

Au-delà de la vision positive du secteur immobilier, ce sondage réalisé avec l'IFOP est également l'expression claire d'une confiance dans l'investissement immobilier : pour 75% des personnes interrogées, l'immobilier est un investissement sûr et rentable. Cette perception fait l'unanimité entre les différentes générations et professions interrogées mais ce sondage pointe également du doigt les différents enjeux du secteur immobilier.

L'ASPIM a donc travaillé avec différents experts et intellectuels pour réfléchir à des propositions de solutions face à ces enjeux, sur les thématiques suivantes : impact de l'investissement immobilier sur le marché du logement (Pierre Sabatier), l'immobilier en soutien au système de retraite et à l'épargne salariale (Philippe Crevel), la mobilisation de l'épargne immobilière en faveur des jeunes actifs (Eric Pichet), les enjeux environnementaux de l'investissement immobilier (Cabinet Egrégore), l'internationalisation des produits (Ingrid Nappi) et l'amélioration du cadre d'exercice des véhicules d'investissements (Stéphane Puel).



PROPOSITIONS
élaborées par l'ASPIM
pour dessiner
un investissement
immobilier de demain.

**Proposition n°1**

Favoriser la création de « Fonds Logement » ou de « Compartiments Logements » dans les grands fonds immobilier non cotés.

Proposition n°2

Porter au niveau européen une **harmonisation des labels ISR**, qui permettrait de définir un cœur de critères et d'objectifs communs.

Proposition n°3

Mettre en place un **amortissement fiscal de 3/5 ans du coût des travaux d'économie d'énergie** au bénéfice des épargnants investissant dans les fonds d'investissement immobiliers qui engagent des travaux de rénovation énergétique.

Proposition n°4

Faciliter le plus largement possible l'accès des produits d'épargne immobilière aux dispositifs d'Épargne Retraite ou Salariale

Proposition n°5

Rendre éligible sans limite à l'actif des fonds immobiliers, les mécanismes permettant de **mobiliser l'épargne immobilière des seniors** : Viager, Dette immobilière affectée à cette finalité, démembrement de propriété etc.

Proposition n°6

Encourager les systèmes mobilisateurs par une élimination du coût fiscal de la mise en place de ce type d'opération (Droits de mutation, Plus-values, Taxe de Publicité Foncière etc.).

Proposition n°7

Adapter la fiscalité du produit de cette mobilisation de l'Épargne des seniors en fonction de son utilisation pour encourager sa mobilisation vers l'économie réelle ou le financement de la dépendance.

Proposition n°8

Faciliter la distribution des fonds immobiliers par la **digitalisation des opérations** notamment de souscription et de gestion ;

Proposition n°9

Favoriser l'europanisation de la commercialisation auprès des particuliers notamment européens (passeport de commercialisation, condition d'attribution du label ELTIF) ;

Proposition n°10

Mettre en place une fiscalité française adaptée à cette distribution transfrontalière (éviter la double imposition des revenus immobiliers : pays d'investissement/ France ; pays de résidence du porteur et France).

Proposition n°11

Élaborer une « boîte à outils » européenne rassemblant les mécanismes de liquidité des fonds immobiliers non cotés permettant de favoriser leur reconnaissance mutuelle.



➔ [Retrouvez le détail des 11 propositions sur le site de l'ASPIM.](#)

Focus**Fonds Logement**

Le constat est sans appel : l'offre résidentielle locative se trouve aujourd'hui face à un important déficit sur les plans quantitatifs et qualitatifs, notamment au regard des besoins croissants de la population (dynamique des naissances, décohabitation des ménages, mobilité professionnelle, maintien à domicile des personnes âgées non dépendantes, mixité sociale etc.) et des enjeux liés à l'urgence climatique, alors que, dans le même temps, l'épargne des Français est abondante et que le logement est identifié comme est un outil incontournable dans la préparation de la retraite des Français. Forts de ce constat et des solutions que le secteur pouvait apporter, les professionnels, regroupés au sein de l'ASPIM, ont travaillé au développement d'un véhicule dédié au résidentiel, porteur d'une offre abordable et de qualité.



L'ASPIM porte ainsi pour projet la création d'un « Fonds logement », qui aurait vocation, dans les zones tendues, à faire construire des logements neufs et en acquérir des anciens avec un minimum significatif à engager de travaux d'amélioration aux plans énergétique et « sociétal », afin de prendre en compte le nécessaire développement d'une approche ESG du patrimoine.

Ce Fonds Logement, avant tout destiné aux personnes physiques dans l'optique de la préparation de la retraite, représenterait une forme d'« institutionnalisation » de l'épargne des ménages en direction du logement locatif. L'intermédiation due au Fonds apporte une garantie de professionnalisme dans la gestion de l'immeuble et du contrat de bail à l'avantage commun du locataire et de l'investisseur, ce dernier bénéficiant en outre des vertus liées à la gestion collective (régulation de l'épargne par l'AMF, délégation de la gestion immobilière, mutualisation des risques, calibrage de l'investissement et du désinvestissement).

Sans avantages fiscaux à l'entrée, investis durablement sur l'ensemble du territoire, ces fonds permettront à ces professionnels d'assurer l'objectif sociétal majeur que constitue le logement des Français à tarif maîtrisé dans des locaux adaptés à leurs besoins y compris dans des résidences gérées et au meilleur niveau environnemental.

Après plusieurs mois de travaux, l'ASPIM a donc formalisé des propositions et identifié les conditions favorables au succès de ce projet :

Le succès du produit auprès des souscripteurs particuliers et l'animation de sa liquidité pour permettre une affectation de très long terme du patrimoine acquis au logement abordable, reposant naturellement sur une performance raisonnable du fonds, il est indispensable que celle-ci ne soit pas conditionnée par des avantages ponctuels et limités dans le temps. C'est pourquoi l'ASPIM propose l'application au logement de mécanismes éprouvés tels que la récupération de la TVA grevant le prix d'acquisition et corrélativement, la soumission des loyers à la TVA. Cette contrepartie que seule une gestion institutionnelle peut réaliser ne provoquera pas de pression à la hausse sur les loyers puisque les loyers devront se situer 5 à 10% en dessous des loyers de marché constatés.

Dans le même temps, les sociétés de gestion renonceront à la faculté de donner congé aux locataires notamment pour vendre et il sera proposé un mécanisme destiné à favoriser l'acquisition par ces fonds et compartiments des logements construits sous l'empire des dispositifs fiscaux précédents afin de les maintenir durablement dans le domaine locatif abordable

Pour diriger l'épargne des particuliers vers ces produits tout en leur permettant de se constituer une épargne retraite ou salariale utile, il sera par ailleurs important de faciliter leur éligibilité à ces produits et de les doter d'un traitement notamment fiscal favorable.



Taxinomie

L'ASPIM répond à la consultation de la Sustainable Finance Platform concernant les critères techniques pour les 4 derniers objectifs de la taxinomie verte

Dans le cadre des travaux menés au niveau européen sur la taxinomie, l'ASPIM a répondu à la consultation lancée par la Sustainable Finance Platform concernant les critères proposés pour les 4 derniers objectifs de la taxinomie verte : Protection de l'eau et des ressources marines, Transition vers une économie circulaire, Prévention de la pollution et de l'environnement, Protection de la biodiversité et écosystèmes.

DANS SA RÉPONSE, L'ASPIM MET NOTAMMENT EN ÉVIDENCE LES POINTS SUIVANTS :

- En raison du code NACE sous lequel sont classifiés les membres de l'ASPIM (« Acquisition et possession d'immeubles »), leurs activités en tant que gestionnaires de ces immeubles et parties prenantes aux activités de construction, rénovation et démolition ne sont pas prises en compte

et donc pas valorisées. Cela oriente les investissements vers la construction de bâtiments neufs au détriment de la rénovation du parc existant ;

- Certains critères techniques sont peu réalistes ou peu adaptés aux pratiques du marché.

Réglementation

L'ASPIM répond à la consultation de l'AMF sur la mise à jour de sa doctrine relative aux fonctions de contrôle

Suite au contrôle SPOT portant sur « l'externalisation du contrôle interne au sein des sociétés de gestion de portefeuille » réalisé par l'AMF en 2020, et dans un objectif d'amélioration des pratiques d'externalisation des contrôles tiré du bilan de ce contrôle thématique, l'ASPIM a été consultée sur le projet de modification de la doctrine AMF, ainsi que celle relative au dossier d'agrément des sociétés de gestion.

Le point majeur concerne la clarification des schémas organisationnels attendus de la part des gestionnaires en matière de contrôle de conformité et de dispositifs de contrôle interne.

Le projet de doctrine prévoit d'imposer un seuil de budget annuel de nombre de jours/homme minimum pour l'externalisation du contrôle en fonction des encours sous gestion.

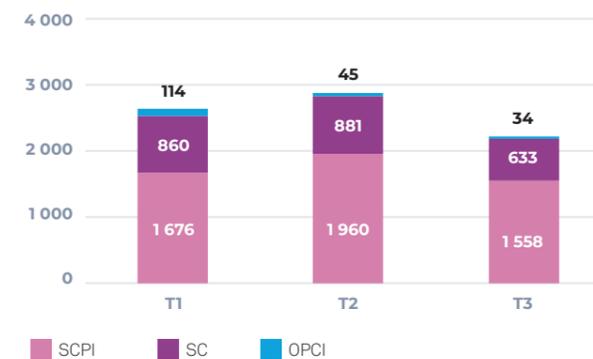
L'ASPIM a attiré l'attention du régulateur sur l'impact qu'un tel seuil aurait pour les « petites » sociétés de gestion, car il risque de renchérir le coût de la régulation. En effet, le critère des encours ne semble pas adapté : aussi, l'Association préconise de prendre en compte des éléments qualitatifs tels que la complexité des produits gérés, la catégorisation de la clientèle, l'existence de labellisation/certification, etc.

Chiffres et études du secteur

Chiffres clés

Les chiffres du T3 2021

Collecte nette des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles en unité de compte (en millions d'euros)

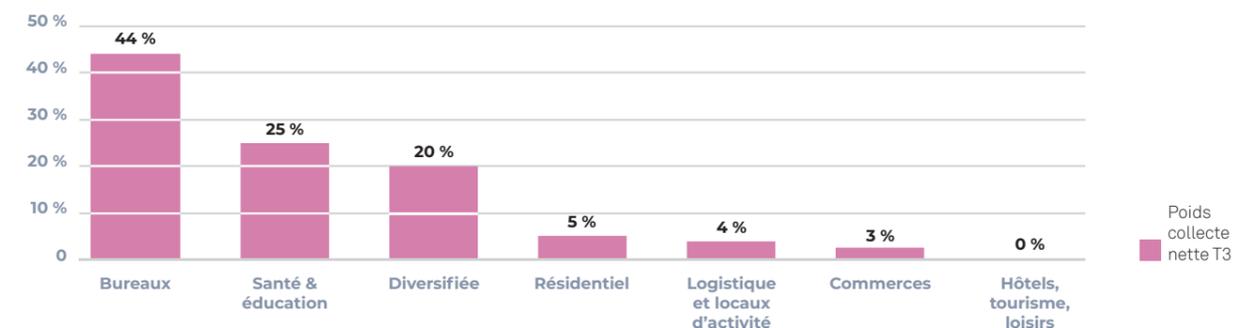


Une collecte en baisse de 23 % sur un trimestre sous l'impact de la saisonnalité

Les SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière ont collecté 2,23 milliards d'euros au troisième trimestre 2021, contre 2,89 milliards d'euros au second trimestre 2021. Cette baisse doit être analysée au regard de la saisonnalité des souscriptions de SCPI. En effet, les volumes souscrits au troisième trimestre sont généralement inférieurs de 15-20% à ceux du second trimestre.

Au troisième trimestre, la répartition de la collecte entre les différents fonds est inchangée par rapport au second trimestre : 70% des souscriptions réalisées par les SCPI, 28% par les sociétés civiles et seulement 2% pour les OPCI grand public.

Collecte nette SCPI au troisième trimestre selon la stratégie immobilière prépondérante



La typologie des bureaux reste prépondérante, les SCPI santé/éducation et diversifiées progressent

Entre le second trimestre et le troisième trimestre, les SCPI à prépondérance bureaux ont vu leur part légèrement diminuer (44 % contre 49 % au second trimestre) au profit des stratégies orientées sur la santé et éducation (25 % contre 23 % au second trimestre), les stratégies diversifiées (20 % contre 19 % au second trimestre), et les stratégies orientées sur le résidentiel (5 % contre 3 % au second trimestre). Le poids des typologies Logistique et locaux d'activité, Commerces, et les Hôtels, tourisme, loisirs sont restés inchangés avec respectivement 4%, 2,6 % et 0,3 %.

Bureaux et commerces en tête

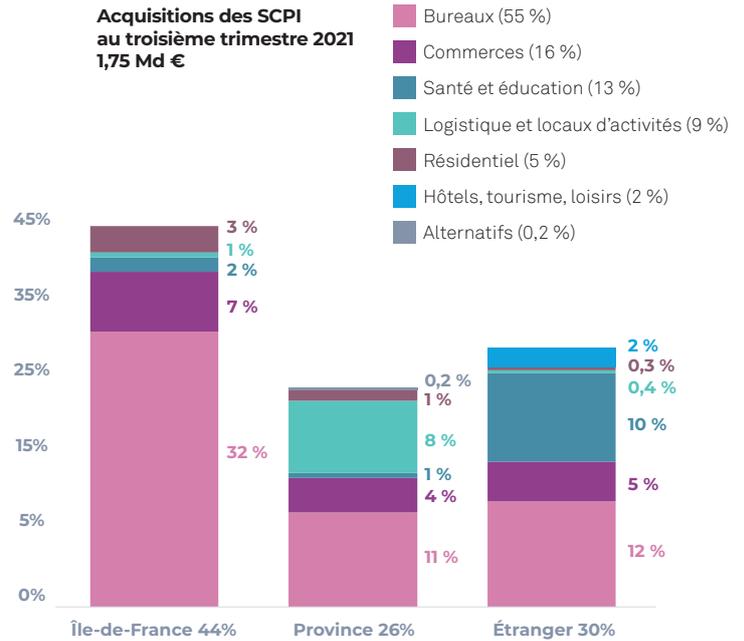
Le montant des acquisitions réalisées par les SCPI au troisième trimestre s'établit à 1,75 milliard €, chiffre légèrement en dessous des montants observés aux troisièmes trimestres 2019 et 2020 (2 milliards €). La part des investissements réalisés à l'étranger, qui avait atteint les 38% au premier semestre, retombe à 30% au troisième trimestre. Les bureaux restent prédominants avec 55% des montants investis dont 32% en Ile-de-France, 12% à l'étranger et 11% en régions. Les commerces (16%) devancent la santé/éducation (13%; dont 10% à l'étranger), la logistique (9% dont 8% en régions) et le résidentiel (5%).

Rendements et performances à la fin du 3^e trimestre

Sur les premier neuf premiers mois de l'année, l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise France (SCPI) indique un rendement courant de 3,2%, supérieur de 0,2 point de pourcentage au niveau de distribution observé à la même période de 2020, mais inférieur de 0,1 point par rapport à la même période de 2019.

Les unités de compte immobilières (OPCI grand public et sociétés civiles) affichent des performances positives depuis le début de l'année. L'indice IEIF OPCI Grand public mensuel indique une performance globale de +2,7% depuis le début de l'année. Quant aux sociétés civiles supports d'unités de compte, leur performance globale s'établit à +2,3% depuis le début de l'année.

Acquisitions des SCPI
au troisième trimestre 2021
1,75 Md €



Source : IEIF

