

Classification économique des SCPI et OPCI grand public

Novembre 2024 / V2

Avant-propos

Afin de mieux rendre compte de l'émergence de nouvelles classes d'actifs dans les stratégies d'investissement des fonds non cotés, les sociétés de gestion, réunies au sein de l'ASPIM, ont souhaité définir une segmentation économique des SCPI et OPCI grand public plus explicite et permettant une meilleure comparabilité entre les véhicules.

La présente note expose les principes d'une segmentation selon la **stratégie immobilière prépondérante** du fonds. Ces principes sont applicables aussi bien aux SCPI qu'aux poches d'allocation immobilière des OPCI grand public.

Les règles décrites dans la présente note seront utilisées lors de la publication des chiffres du marché des SCPI.

1. Segmentation selon les stratégies immobilières

La classification économique des SCPI et OPCI grand public se base sur l'existence ou non d'une typologie d'actifs immobiliers prépondérante dans la politique d'investissement du fonds.

1.1. Les stratégies immobilières à prépondérance

Les fonds sont classifiés en fonction de la typologie prépondérante dans la stratégie immobilière du fonds.

Les typologies retenues pour segmenter le marché sont les suivantes :

<p><i>Stratégie immobilière à prépondérance :</i></p> <p>Bureaux</p> <p>Commerces</p> <p>Résidentiel</p> <p>Logistique et locaux d'activités</p> <p>Hôtels, tourisme, loisirs</p> <p>Santé et éducation</p> <p>Alternatifs*</p> <p><i>*Pour toute autre typologie n'entrant dans aucune des</i></p>
--

1.2. Les stratégies immobilières diversifiées

Pour être qualifiée de « diversifiée » la stratégie immobilière du fonds devra respecter cumulativement les deux conditions suivantes :

- Stratégie immobilière visant à investir sur **au moins 3 classes d'actifs** (voir 1.1)
- Aucune classe d'actifs ne devant dépasser **50% de la valeur totale du patrimoine immobilier**.

2. Modalité de détermination de la stratégie immobilière

2.1. Composition du patrimoine au 31 décembre de chaque année

La stratégie immobilière d'un fonds est définie chaque année sur la base de la composition du patrimoine au 31 décembre. Celle-ci sera communiquée à l'ASPIM par le gestionnaire au moyen d'une grille déclarative fournie par cette dernière.

2.2. Cas des fonds ayant plus de 3 ans d'ancienneté

Pour les fonds de plus de 3 ans d'ancienneté, la stratégie immobilière devra correspondre à la **composition effective du patrimoine immobilier en valeur vénale**, qu'il soit détenu directement ou indirectement, c'est-à-dire par le biais :

- d'immeubles détenus directement, tels que visés aux articles L. 214-115 I. 1° du Code monétaire et financier (CMF) ;
- de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du Code monétaire et financier (CMF).

2.3. Cas des fonds ayant moins de 3 ans d'ancienneté

Pour les fonds de moins de 3 ans, la qualification de la stratégie immobilière devra correspondre aux objectifs investissement décrits dans la documentation commerciale (DIC PRIIPs/DICI OPCVM, note d'information, prospectus).

3. Délai de remédiation

En cas de dépassement ponctuel par une classe d'actif du seuil de diversification (§ 1.2) dans la limite de 60 % de la valeur totale du patrimoine immobilier, un délai de remédiation d'un an pourra être accordé au gestionnaire. Si, passé ce délai, les ajustements nécessaires dans la composition du patrimoine n'ont pas été effectués, la catégorie du fonds sera modifiée pour refléter sa composition réelle.

Ce délai de remédiation ne se cumule pas avec la période de diversification accordée aux SCPI de moins de 3 ans (§2.3).

—