

ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS
NON COTÉS

Infos

n°10

JUIN 2021

ÉDITO

À la veille de la campagne présidentielle de 2022, nous avons souhaité faire le point sur le rapport des Français à l'investissement immobilier et avons, pour cela, commandé un sondage exclusif à l'IFOP.

Créateur d'emploi, émetteur principal de gaz à effet de serre, statut de valeur refuge, vecteur d'artificialisation des sols... autant de réalités qui démontrent que l'immobilier est un acteur majeur de l'économie réelle, au cœur d'enjeux environnementaux et sociétaux forts. Il est donc fondamental qu'il puisse avoir toute sa place dans le débat public à venir.

Les résultats de ce sondage nous apprennent également que si les Français sont aujourd'hui très nombreux à voir l'immobilier comme un investissement sûr et rentable, il reste encore une marge de progression certaine pour mieux faire connaître les atouts de l'investissement indirect, au travers de produits d'épargne immobiliers.

Confiance, opportunités, besoin de pédagogie, les enseignements sont nombreux et constitueront autant de matière pour les travaux de l'ASPIM qui souhaite formuler des propositions concrètes pour l'avenir du secteur des fonds immobiliers non cotés.

Retrouvez l'intégralité du sondage sur le [site de l'ASPIM](#).

VÉRONIQUE DONNADIEU
Déléguée générale



SOMMAIRE

ACTUALITÉS **P.2**

EUROPE **P.4**

RÉGLEMENTATION **P.6**

CHIFFRES DU SECTEUR ET ÉTUDES **P.8**

Nouveaux adhérents

L'ASPIM a le plaisir d'accueillir parmi ses membres les sociétés de gestion Noe REIM et Eurasia AM ainsi que les cabinets Agama Conseil et Bryan Cave Leighton Paisner en qualité d'experts correspondants.



Labellisations ISR

Liste des nouveaux fonds immobiliers labellisés ISR*

Société de gestion	Nom du fonds	Capitalisation T1 2021
KEYS REIM	KEYS SELECTION	275 millions €
NOVAXIA	NOVAXIA R	0
IROKO	IROKO ZEN	10 millions €
ATLAND VOISIN	EPARGNE PIERRE	1 455 milliard €
LA FRANCAISE REM	LF MULTIMMO DURABLE	15 millions €
AVIVA INVESTORS	AVIVA INVESTORS EXPERIMMO	249 millions €
EDMOND DE ROTHSCHILD REIM	EDR IMMO PREMIUM	169 millions €

* classement par date de labellisation

Le label ISR pour les fonds immobiliers

Quel bilan à fin 2020 ?

Le constat est clair, la labellisation ISR a rencontré un réel succès auprès des fonds immobiliers comme en témoignent les chiffres : 12 fonds labellisés pour presque 11 milliards € d'encours au 31/12/2020, soit 6% du marché global des FIA immobiliers. Quel premier bilan peut-on en tirer ?

C'est pour répondre à cette question que l'ASPIM a créé un partenariat avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable et Novethic afin de publier chaque année l'Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers. Cette étude qualitative et quantitative traite notamment :

- Les caractéristiques des fonds et de leurs démarches ESG
- La comparaison des enjeux avec ceux du Baromètre de l'Immobilier Responsable
- Un premier bilan d'application du Label ISR pour les fonds immobiliers
- Le contexte réglementaire et normatif du Label ISR
- Le panorama des labels français et européens disponibles ouverts aux fonds immobiliers

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

83%

des fonds labellisés ont adopté une stratégie *best in progress*

Agenda

18 juin 2021

Assemblée générale annuelle de l'ASPIM à huis clos

26 juin 2021 avec l'AMF

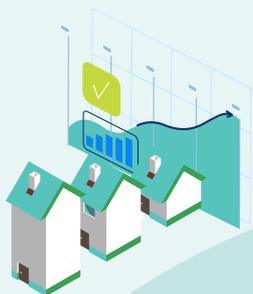
Dépassement de ratios et indemnisation : nouvelles obligations de reporting

29 juin 2021 avec BCLP

Synthèse des jurisprudences européennes sur les contentieux locatifs liés au covid



UN SONDAGE IFOP EXCLUSIF POUR L'ASPIM



81%
des personnes interrogées perçoivent le secteur immobilier comme un acteur majeur de notre économie



75%
des personnes interrogées considèrent que l'immobilier est un investissement sûr et rentable



22%
pourraient favoriser l'investissement indirect via la pierre papier



49%
pensent que les professionnels du bâtiment se préoccupent suffisamment de la lutte contre le réchauffement climatique



54%
des Français ne s'estiment pas prêts à souscrire à des produits immobiliers investis dans toute l'Europe

Confiance, opportunités, besoin de pédagogie, les enseignements sont nombreux et posent un constat clair :

LES FRANÇAIS SONT PLUS QUE JAMAIS ATTACHÉS À L'IMMOBILIER.

Règlement Disclosure

L'ASPIM répond à la consultation des autorités européennes de surveillance et met à jour son guide pédagogique

Les autorités européennes de surveillance (AES) avaient ouvert jusqu'au 12 mai 2021 une consultation relative aux propositions de normes techniques pour le règlement Disclosure et notamment sur son articulation avec le règlement relatif à la taxinomie.

Taxinomie

Publication par la Commission européenne de l'acte délégué – L'ASPIM rappelle sa position pour le secteur

La Commission européenne a publié, le 21 avril 2021 l'acte délégué relatif aux deux premiers objectifs environnementaux de la taxinomie, à savoir : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Le principal changement pour le secteur de l'immobilier est la prise en compte du top 15% des bâtiments les plus performants en termes de consommation d'énergie primaire dans la définition des actifs éligibles à la taxinomie comme l'ASPIM l'avait expressément demandé.

En parallèle, l'ASPIM a de nouveau insisté sur la nécessité de revoir la philosophie de la taxinomie, mal conçue pour le secteur des gestionnaires de portefeuilles immobiliers. En effet, cette dernière ne cible que les investissements dans les nouveaux actifs les plus performants au risque de détourner les investissements de **l'amélioration du parc immobilier existant, qui est en réalité le principal enjeu pour le secteur immobilier pour atteindre l'objectif de neutralité climatique du Green Deal d'ici 2050.** De par la nature de son activité, le gestionnaire de

L'ASPIM A FORMULÉ LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

• Un rapport unique sur les RTS

L'ASPIM recommande que toutes les lignes directrices concernant le règlement Disclosure soient centralisées dans un rapport unique.

• Le calcul de la part verte

L'ASPIM estime que plus de détails sur la méthode de calcul de l'Indicateur de performance est nécessaire afin de garantir des résultats cohérents et comparables pour l'ensemble du secteur.

• Évaluation obligatoire par un tiers

L'ASPIM préconise que cette évaluation soit volontaire et laissée à la libre appréciation des sociétés de gestion.

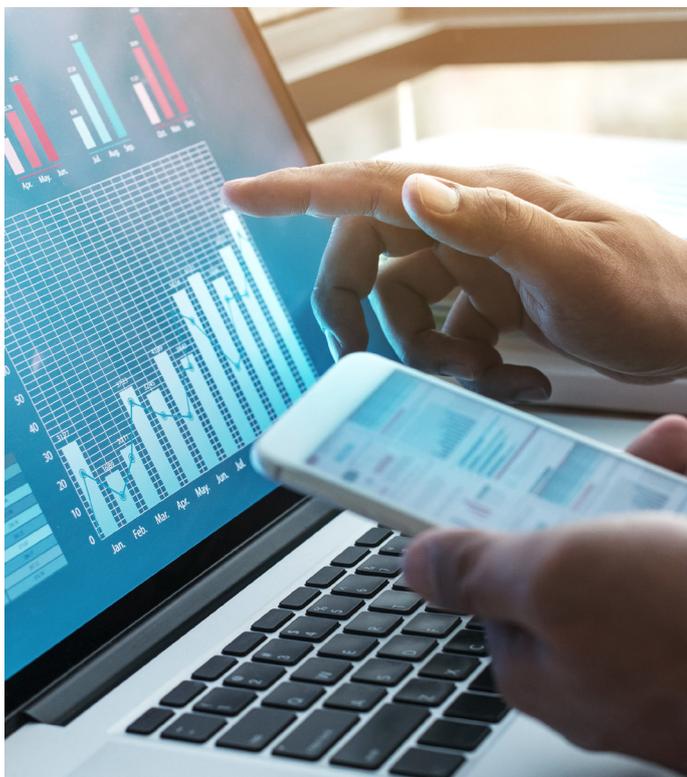
• Pertinence des templates proposés

L'ASPIM est en accord avec les templates proposés qui sont clairs et permettent de mettre en avant les critères de la taxinomie.



fonds immobilier gère à la fois le fonds et le sous-jacent, c'est-à-dire le bâtiment et les parties prenantes. Le secteur est donc un acteur clé pour contribuer à l'amélioration du parc immobilier existant et dispose d'un fort effet de levier quant à la sensibilisation et la formation des occupants, l'optimisation des opérations du bâtiment, la maintenance et le renouvellement des équipements techniques et la rénovation et la restructuration.

Pour toutes ces raisons, l'ASPIM soutient fermement le fait que l'activité 7.7 « Acquisition » et « propriété de nouveaux bâtiments » puisse inclure **un critère technique spécifique concernant l'amélioration des actifs existants. Des propositions ont été formulées en ce sens.**



Révision du règlement ELTIF : Le régulateur français soutient l'éligibilité et un meilleur calibrage pour les fonds immobiliers non cotés

Dans son « *position paper* » de mars dernier, l'AMF a présenté ses recommandations pour rendre les fonds ELTIF plus attractifs. Concernant plus particulièrement le secteur des fonds immobiliers, le régulateur suggère une clarification des règles d'éligibilité, ainsi que l'abaissement ou la suppression des conditions de taille minimum pour les investissements immobiliers. Ces préconisations rejoignent celles formulées par l'ASPIM dans le cadre de la consultation de la Commission européenne.

Ce document fournit par ailleurs des informations sur un certain nombre de questions clés, notamment la protection des investisseurs, les règles d'éligibilité et la stabilité financière. Elles sont utiles pour comprendre les priorités des autorités nationales de supervision avant la proposition de révision législative attendue en novembre/décembre 2021.

Stabilité Financière

Dans son rapport annuel, l'ESMA alerte sur les risques liés aux fonds immobiliers

En avril dernier, l'ESMA a publié son rapport annuel sur les Fonds d'Investissement Alternatifs pour l'année 2020. Dans ce rapport, le régulateur européen alerte notamment sur les risques à court terme concernant les décalages de liquidité pour l'ensemble des fonds alternatifs de l'Union européenne, lié à la supériorité de la liquidité offerte aux investisseurs par rapport à la liquidité des actifs.

En ce qui concerne les fonds immobiliers en particulier, le régulateur fait part de ses inquiétudes quant aux vulnérabilités structurelles et au fait que les échéances des actifs et des passifs ne sont pas alignées. L'ESMA note également que 54% des fonds immobiliers sont à capital variable, avec une hétérogénéité considérable en ce qui concerne la fréquence des rachats.

Ces éléments sont en ligne avec le rapport de l'ESMA sur les tendances, les risques et les vulnérabilités (TRV) pour le second semestre 2020. Il est également important de noter que ces données pourraient être utilisées par la Commission européenne pour préparer son projet de révision de la Directive AIFM, attendu en fin d'année 2021.





BOFIP, crédit d'impôt et abandons de loyer

L'ASPIM obtient des précisions de la part de Bercy

L'administration fiscale a publié en février dernier sa doctrine relative au crédit d'impôt en faveur des bailleurs consentant des abandons de loyers à certaines entreprises locataires. Le BOFIP confirme la majorité des positions que la Direction Générale des Finances et de l'Inspection Publique avait communiquées à l'ASPIM lors de la préparation de la mesure dans le cadre du PLF 2021, et qui avaient été communiquées aux adhérents via le « Q&A relatif au traitement fiscal et opérationnel des abandons de loyers ».

L'ASPIM a demandé à Bercy des éclaircissements et a en partie obtenu des réponses en ce qui concerne les obligations déclaratives des associés de SCPI.

Information et cumul des mandats

Mise à jour de la doctrine AMF applicable aux SCPI

Début mars, l'AMF a publié la mise à jour de sa doctrine applicable aux SCPI concernant la mise à jour des notes d'information ainsi que celle applicable aux règles d'information et cumul des mandats au sein des conseils de surveillance. La majorité des propositions défendues par l'ASPIM dans le cadre de la consultation de place ont été prises en compte par le Collège de l'AMF.

Concernant plus spécifiquement le traitement du risque de cumul des mandats, le Collège a confirmé que la documentation de convocation à l'assemblée générale (BALO et lettre) peut n'indiquer à l'associé convoqué que le nombre de mandats et non pas le détail (liste complète des mandats). En revanche, contrairement à la proposition de l'ASPIM, si la liste exhaustive n'est pas mentionnée dans la convocation, alors la société de gestion doit préciser que cette liste exhaustive est mise à disposition sur son site internet (et non pas comme proposé sur simple demande écrite auprès de la société de gestion) et que l'associé candidat transmet sous sa responsabilité la liste exhaustive de ses mandats.

Par ailleurs, bien que cela ne figure pas dans sa doctrine, l'AMF a confirmé qu'elle valide également le principe selon lequel la limitation du nombre de mandats relève de la liberté statutaire.

Taxe de 3%**Bercy accorde un moratoire pour la télédéclaration**

En raison des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la télédéclaration de la taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France (« taxe de 3% »), l'ASPIM, conjointement avec l'AFG et la FSIF, a demandé à la DGFIP la possibilité de déposer pour la campagne 2021, les déclarations sous format papier et sollicité la non-application de pénalités dans ce cas.

En réponse à cette demande de place, et au vu des circonstances particulières de cette première année, Bercy a exceptionnellement autorisé certaines entités (celles ayant engagé leur démarche d'immatriculation avant le 15 mai, celles ayant déjà procédé à un dépôt papier et celles détenant plus de 99 immeubles) à déposer leur déclaration au format papier, et sans pénalité dans certains cas.

À cet égard, une version actualisée de la foire aux questions (FAQ) sera prochainement mise en ligne sur le site impots.gouv.fr, enrichie des réponses de la DGFIP aux dernières questions remontées par les usagers. Par ailleurs, un groupe de travail de place sera prochainement lancé afin de lever les difficultés rencontrées lors de la campagne 2021.

Consultation AMF relative aux dépassements de ratios
L'ASPIM et l'AFG travaillent sur un fichier de reporting dédié aux fonds immobiliers



Suite à la demande de l'AMF, l'ASPIM a relancé un groupe de travail commun avec l'AFG en vue de proposer un modèle de fichier de reporting relatif aux dépassements de ratios pour les fonds immobiliers. L'objectif est de soumettre au régulateur une proposition de place.

Le régulateur a dans cette perspective, confirmé que les fonds professionnels, étaient bien dans le champ d'application du régime de déclaration, et que concernant les modalités/formes de transmission du fichier, il pourrait l'être sous format Excel ou bien via un module de remplissage écran intégré à ROSA. L'AMF débiterait sa campagne de supervision dès 2022 sur la base des reportings 2021.

Une réunion de place (AFG-ASPIM-France Invest) est organisée fin juin avec le régulateur.



Projet de loi finances 2022
Propositions de l'ASPIM en matière de financement des travaux de rénovation énergétique

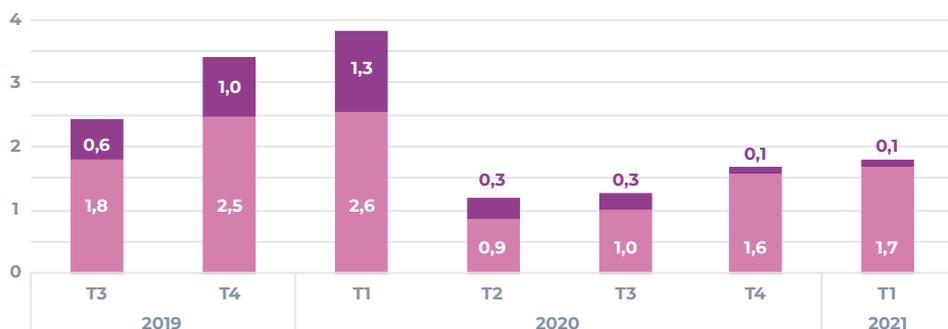
Dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2022, l'ASPIM souhaite proposer une mesure fiscale afin de faire face à l'impact important et croissant des coûts de mise en œuvre des nouvelles normes environnementales en termes de travaux de rénovation énergétique des bâtiments. Pour rappel, la Commission fiscale de l'ASPIM avait déjà estimé qu'il ne s'agissait pas de s'orienter vers une modification du plan comptable des SCPI, mais plutôt d'une modification de leur traitement fiscal, à savoir : obtenir un dispositif de déductibilité fiscale sur les revenus pour ce type de travaux sans toutefois impacter la capacité de distribution des SCPI.

Chiffres et études du secteur

Chiffres clés

Les chiffres du T1 2021

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

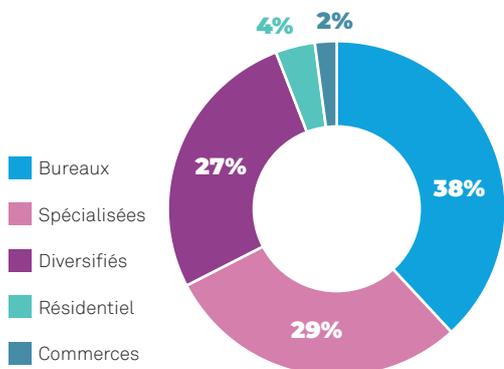


Troisième trimestre consécutif de hausse

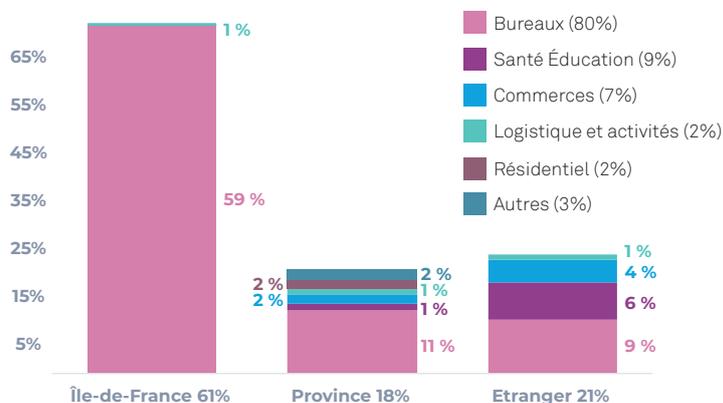
Les SCPI et OPCV grand public ont collecté 1,8 milliard d'euros au cours du premier trimestre 2021, un volume en hausse de 6% par rapport au dernier trimestre 2020. Il s'agit du troisième trimestre de hausse depuis juin 2020.

■ SCPI ■ OPCV

Répartition de la collecte nette du premier trimestre par catégorie de SCPI



Acquisitions des SCPI au premier trimestre 2021 : 1,5 Md €



Les SCPI bureaux restent prépondérantes dans la collecte

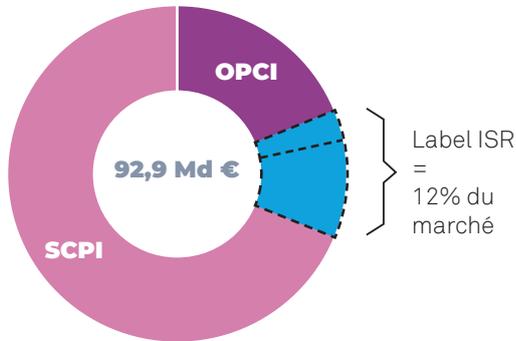
En dépit des interrogations attenantes au retour au bureau après de pic du Covid-19, la catégorie « bureaux » réalise toujours la plus grande part de la collecte des SCPI (38%). Ensuite, pour le second trimestre consécutif, les SCPI spécialisées (29%) devançant les SCPI diversifiées (27%). La catégorie des SCPI spécialisées, qui regroupe des thématiques hétérogènes (hôtellerie, logistique, santé...), profite d'un engouement certain des investisseurs autour de la thématique de la santé depuis le début de la crise sanitaire. Les SCPI Commerces et résidentielles complètent la collecte à hauteur de 6%.

Investissements

le marché hexagonal et les actifs de bureaux ont été ciblés

La valeur des acquisitions réalisées par les SCPI au premier trimestre totalise 1,5 milliard €, volume en repli rapport au quatrième trimestre 2020 (2,45 milliards €), mais dans la moyenne des premiers trimestres 2019 et 2020. On remarque au premier trimestre, que les SCPI ont renoué avec les actifs localisés en Île-de-France, ceux-ci totalisent 61% des montants investis (contre 37% sur l'année 2020). Les bureaux restent la catégorie la plus recherchée (80%), devant la santé (9%), les commerces et les locaux commerciaux (7%), ces deux derniers étant essentiellement situés à l'étranger.

Capitalisation des SCPI et OPCI
au 31/03/2021



12% du marché des SCPI et des OPCI est labélisé « ISR »

A la fin du premier trimestre la capitalisation du marché des SCPI et OPCI grand public avoisinait les 93 milliards d'euros : 72,8 milliards d'euros pour les SCPI et 20,1 milliards pour les OPCI grand public. Selon le décompte début juin, les SCPI et OPCI grand public ayant obtenu le label ISR représenteraient déjà 12% de la capitalisation globale du marché.

Étude ASPIM

Les sociétés civiles distribuées en unités de compte

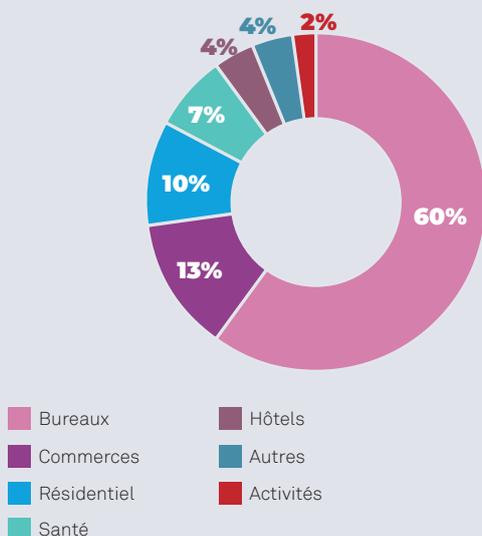
Ces cinq dernières années, les gestionnaires français de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier ont connu une des plus fortes croissances parmi les différents marchés européens. Avec près de 250 milliards € d'actif brut gérés fin 2020 (190 milliards € d'actif net), les sociétés de gestion françaises occupent la deuxième position en Europe, juste derrière l'Allemagne.

Une partie de cette croissance est associée au développement de produits à destination de l'assurance-vie. Moins connues que les OPCI grand public, les sociétés civiles ont pris une part grandissante dans les unités de compte proposées en assurance-vie. Ainsi à fin 2020, l'ASPIM recense 31 sociétés civiles distribuées en unités de compte pour un actif net d'un peu plus de 17 milliards

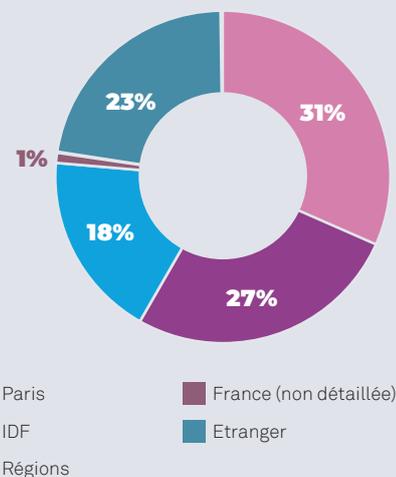
€. Un chiffre qui est sensiblement proche des 20 milliards d'actifs nets détenus par les OPCI grand public.

Selon les données collectées par l'ASPIM, l'actif net des sociétés civiles est constitué à 91% d'actifs immobiliers. Ce patrimoine est positionné à 60% sur les actifs de bureaux et localisé à 58% en Ile-de-France (dont 31% à Paris).

Le patrimoine immobilier est positionné à 60% sur les bureaux

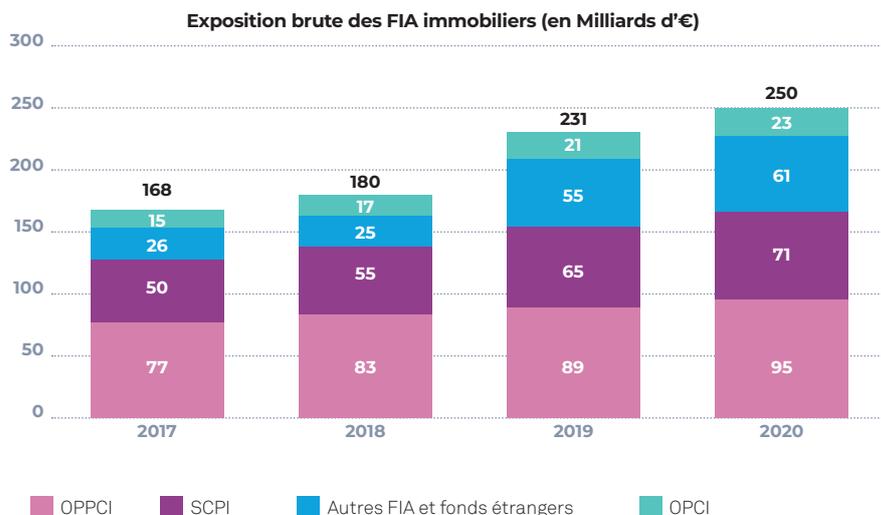


Le patrimoine immobilier se trouve à 58% en Ile-de-France, dont 31% à Paris.



L'encours des FIA au 31/12/2020

Selon les dernières données de l'AMF, l'exposition brute des FIA en immobilier gérés par les sociétés de gestion agréées en France a progressé de 8,5% en 2020 pour atteindre à 250,4 milliards d'€ au 31 décembre dernier contre 230,7 milliards un an plus tôt. Les OPCI professionnels représentent 38% de l'exposition brute totale, devant les SCPI 28%, les autres FIA 16% ; les fonds étrangers 12% et enfin les OPCI grand public 9%.



ASPIM INFOS est une publication de l'Association française des sociétés de placement immobilier - 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 **Conception et réalisation** Cihtea - www.citheas.com **Impression** ComOn ! Fab **Crédits photos**: Istock.com /Nicolas Kalogeropoulos/ASPIM, Matthew Simmonds/Pexels, Francesco Ungaro/Pexels.