

Paris, le mercredi 15 mars 2017

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Lancement des Fonds d'Investissement en Location Meublée (FILM) : la gestion collective s'invite dans le financement des résidences gérées

10 rue La Boétie
75008 Paris

T +33 (0)1 44 90 60 00
F +33 (0)1 44 90 60 05

contact@aspim.fr
www.aspim.fr

L'ASPIM se félicite du lancement prochain des premiers fonds d'investissement en location meublée (FILM).

Cette nouvelle catégorie de fonds immobilier spécialisé trouve sa source dans la loi Macron d'août 2015, qui a permis aux OPCI d'acquérir une part de meubles affectés à l'exploitation des immeubles, et le correctif fiscal qui s'en était suivi. Le FILM, destiné à une clientèle de particuliers, distribuera essentiellement des revenus sous forme de bénéfices industriels et commerciaux (BIC) traités suivant le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP).

Au plan du marketing, le FILM constitue une double novation. Il s'agit d'un fonds de placement immobilier (FPI) qui a connu jusqu'à présent un développement limité, la très grande majorité des OPCI commercialisés étant des SPPICAV. En outre, pour produire des BIC dans les mains des investisseurs, les parts du FILM auront vocation à être détenues sur le compte-titres des porteurs alors même que les OPCI « grand public » sont distribués presque exclusivement par le biais d'unités de compte (UC) de contrats d'assurance-vie. Le FILM apportera en outre aux investisseurs motivés par l'investissement en résidences gérées et la fiscalité qui s'y rattache les avantages reconnus de la gestion collective : la délégation et la professionnalisation de la gestion immobilière, la mutualisation des risques, le calibrage de l'investissement (l'abondement mensuel sera techniquement possible) et du désinvestissement.

Pour Arnaud Dewachter, Délégué général de l'ASPIM, « *le FILM ouvre de nouvelles perspectives en vue du financement de besoins résidentiels qualitatifs dont le déficit est criant dans notre pays pour certaines catégories d'utilisateurs : étudiants, personnes âgées isolées ou dépendantes, revitalisation de résidences de tourisme. Il constitue un marqueur supplémentaire de l'engagement sociétal des fonds d'investissement immobilier.* »

La concrétisation du FILM a été permise du fait d'échanges approfondis avec l'Autorité des marchés financiers (AMF) qui délivre les agréments pour la gestion de ces véhicules. Les débats ont naturellement porté sur la préservation des intérêts des investisseurs qui sont de bénéficier tout à la fois d'un véhicule investi le plus possible en résidences gérées ainsi que de la liquidité due par un fonds ouvert au sens de la loi. La réponse technique à cette double exigence figure dans la doctrine de l'AMF relative au contrôle des rachats de parts (« *gating* ») des fonds ouverts destinés aux investisseurs non professionnels que le régulateur doit publier incessamment. Suivant la position de ce dernier, il est possible de prévoir des plafonnements de rachats de parts pour l'OPCI, avec des « *gates* » à 2% par mois en contrepartie d'un délai maximal de 12 mois pour le remboursement des parts.

Au plan macro-économique, le FILM constitue un signal positif pour la promotion de l'épargne de long terme, un objectif essentiel autant pour les futurs retraités que pour l'économie française dans son ensemble. Cet objectif doit pouvoir s'accompagner, dans certaines circonstances conjoncturelles, de mesures de plafonnement de la liquidité des placements de manière à préserver les grands équilibres de l'épargne.

Un certain nombre de sociétés de gestion, adhérents de l'ASPIM, envisagent de lancer des FILM dans les prochaines semaines.

A PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est la structure de représentation de la gestion des fonds immobiliers non cotés que sont principalement les SCPI et les OPCI.

Dans ses relations avec les autorités françaises et internationales en charge des sujets intéressant ses adhérents, sociétés de gestion agréées par l'AMF, l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports à l'économie nationale de ce secteur professionnel.

L'ASPIM est en particulier à l'origine de la création en 2006 de l'OPCI, nouvelle formule d'investissement destinée aux particuliers et aux investisseurs institutionnels, et de la récente réforme du cadre juridique des SCPI, à l'occasion de la transposition en droit français de la directive AIFM.

Relations presse ASPIM

Christophe Kacy

Tél. : 01 44 90 60 00

c.kacy@aspim.fr