

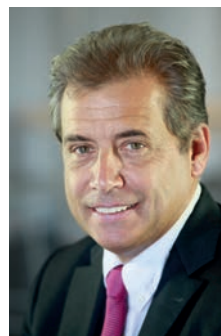
## ÉDITO

**A** lors que la période des fêtes et l'entrée dans une nouvelle année approchent, je souhaite profiter de cette dernière édition de notre lettre d'information pour faire le bilan de l'année écoulée et dresser quelques perspectives pour l'année prochaine.

Du point de vue de la collecte et de l'investissement, l'année 2019 s'annonce d'ores et déjà comme un nouveau record porté par un environnement favorable à nos véhicules d'investissement. Si nous devons en partie cela au contexte macroéconomique, c'est également grâce au dynamisme et à l'engagement des professionnels de notre secteur, que je tiens à saluer ici.

Nous avons annoncé que 2019 serait l'année des territoires et que l'ASPIM se mobiliserait à cette occasion pour porter les intérêts du secteur auprès des élus locaux afin d'accomplir le travail de fond nécessaire à la bonne compréhension de chacun sur la nature et l'impact de notre activité. Nous nous sommes donc déplacés pour rencontrer élus et journalistes locaux tout au long de l'année. À Lyon d'abord, puis à Lille et Marseille, nous avons reçu chaque fois un accueil ouvert et bienveillant de la part de nos interlocuteurs. Nous serons dès le mois de janvier à Nantes, puis nous poursuivrons ces rencontres tout au long de l'année.

2019 a également été une année tournée vers une attente toujours plus forte des investisseurs comme des pouvoirs publics: la prise en compte de critères extra-financiers exigeants dans les choix d'investissement. Nous nous sommes pleinement investis dans la finalisation et la promotion d'une proposition pour un label ISR propre au secteur des fonds immobiliers non cotés. Nous appelons de nos vœux sa publication prochaine par les pouvoirs publics.



Une année de conviction également, avec la démonstration que notre activité contribue significativement à la création de valeur et à l'emploi en France. L'étude que nous avons menée avec EY – relayée notamment par *Les Échos* – représente un atout pour accomplir ce travail de pédagogie auprès de nos interlocuteurs.

2020 sera, enfin, une année « européenne », avec des discussions à venir sur l'Union des marchés de capitaux 2.0, la révision de textes réglementaires structurants pour notre secteur et des avancées majeures vers la finalisation du plan européen pour la finance durable avec, en particulier, la taxinomie, dont dépendra la qualification de durable pour un grand nombre d'activités économiques, parmi lesquelles celles liées au secteur du bâtiment et de l'immobilier. Là encore, l'ASPIM sera au rendez-vous pour contribuer aux réflexions et porter les enjeux propres à notre secteur, à la croisée de la finance et de l'immobilier.

Cette bataille culturelle de l'immobilier non coté, nous allons la poursuivre l'année prochaine. C'est donc toujours plus résolu que nous abordons cette année 2020, au service des intérêts de nos adhérents.

En vous souhaitant d'excellentes fêtes de fin d'année.

**FRÉDÉRIC BÔL**

Président de l'ASPIM

## SOMMAIRE

**P. 2 Infos ASPIM**

**P. 4 Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES**

**P. 6 Infos EUROPE**

**P. 7 Info CHIFFRES**

## FLASH Infos

**12 décembre 2019**

*Frédéric Bôl, le président de l'ASPIM, intervenait au **Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI)**, au Palais des Congrès, sur le thème « Stratégies RSE et ISR: quelles réalités pour quels résultats ? ». Une conférence organisée et animée par l'IEIF et l'OID.*

*Frédéric Bôl et Véronique Donnadieu participaient à la **13<sup>e</sup> conférence OPCI et SCPI de PwC** en apportant leurs visions sur les dernières actualités concernant le marché et les enjeux en matière d'ISR.*

## Taxe sur les bureaux: une taxe au détriment de la compétitivité de la Place de Paris

À la mi-octobre, l'Assemblée nationale votait dans le cadre de l'examen du projet de budget 2020 une surtaxe des quartiers d'affaires pour financer le Grand Paris. Après sa suppression par le Sénat le 23 novembre dernier, cette taxe, fortement soutenue par le Gouvernement, a malheureusement été confirmée à l'issue des discussions finales.

Il est ainsi prévu la création d'une zone « premium » dans les communes et arrondissements de Paris les plus attractifs, où serait appliquée une augmentation de 20 % de la taxe sur les bureaux. Sont concernés quatre communes des Hauts-de-Seine (Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Issy-les-Moulineaux et Levallois-Perret) et neuf arrondissements parisiens (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup>).

L'ASPIM, l'AFG et la FSIF (Fédération des foncières cotées) se sont conjointement mobilisées afin d'alerter les autorités publiques et les élus sur les risques qu'une telle nouvelle augmentation fait peser sur l'immobilier d'entreprise et sur la compétitivité de la place de Paris.

En effet, ce secteur est déjà l'un des principaux contributeurs au financement du Grand Paris Express via la taxe sur les bureaux et la taxe spéciale d'équipement. En 2017, la taxe sur les bureaux représentait déjà plus des deux tiers des recettes fiscales de la société du Grand Paris et la taxe spéciale d'équipement près d'un quart.

Alors que la taxe sur les bureaux a encore été augmentée l'année dernière de 100 M€, c'est à hauteur de 60 M€ supplémentaires que le secteur devra de nouveau contribuer, ce qui reviendra à augmenter à nouveau un impôt qui représente déjà jusqu'à 4 % du coût d'occupation d'un immeuble d'entreprise.

Les organisations ont par ailleurs souligné que ces augmentations incessantes affaiblissaient la compétitivité et fragilisaient le développement de nouveaux projets indispensables pour faire de la métropole du Grand Paris une métropole de rang mondial.

## Seconde étude Mazars/ASPIM sur la communication financière et la stratégie des FIA immobiliers « grand public »

Les résultats de la seconde étude sur la communication financière et les stratégies des SGP de FIA immobiliers « grand public » ont été dévoilés par Mazars à l'occasion d'une matinale le 18 décembre.

Pour cette deuxième édition, toujours réalisée en collaboration avec l'ASPIM à partir d'un panel composé d'une quarantaine de gestionnaires AIFM immobilier français et allemands, les équipes Mazars ont analysé les réponses aux questions et données suivantes :

- La communication financière et extra-financière des SCPI et OPC I fournit-elle une information pertinente et lisible pour tous les indicateurs clés ?
- Identification des bonnes pratiques: performance financière et environnementale, profils de risques, vacance, marché immobilier, endettement, liquidité, rémunération du gestionnaire, axes d'innovation, perspectives, etc.
- Quels constats peut-on faire en observant les pratiques des gestionnaires d'outre-Rhin ?
- Évolution de l'endettement et des stratégies d'investissements depuis 2015.
- Étude de la composition des dividendes versés par les SCPI.

Plus de détails sur : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)



## Lancement de la Commission ISR

Dans la continuité des engagements du secteur et de l'ASPIM en matière d'ISR (Charte ASPIM en faveur de l'ISR et travaux pour la création d'un label ISR immobilier), l'Association met en place une Commission ISR.

Cette Commission, présidée par Thierry Laquitaine, directeur ISR chez AEW Ciloger, et accompagnée dans ses travaux par PwC, a pour objectif de guider ses adhérents sur les thématiques liées à l'ISR immobilier et de représenter le secteur à l'égard des autorités nationales et européennes.

## Les classes de risques des SCPI au regard de PRIIP's : étude IEIF pour le compte de l'ASPIM et de l'AFG

L'IEIF, mandaté par l'ASPIM et l'AFG, vient de publier les résultats d'une étude sur le niveau des classes de risques PRIIPs des SCPI. Cette étude a pour objet de procéder à un état des lieux des classes de risques déclarées par les sociétés de gestion de SCPI après deux ans d'application de la réglementation PRIIPs.

L'état des lieux de l'étude concerne l'année 2018 à partir des classes de risques déclarées en fin d'année. Il porte sur 78 SCPI investies en immobilier d'entreprise sur les 90 existantes (soit 93 % de la capitalisation totale) et 25 SCPI investies en immobilier résidentiel sur les 81 existantes (soit 44 % de la capitalisation totale).

Il ressort de l'étude qu'en moyenne les SCPI investies en immobilier résidentiel sont en classe de risque 3 et les SCPI investies en immobilier d'entreprise à un niveau un peu supérieur qui, si le fonctionnement en capital fixe apparaît comme plus naturel à considérer dans une optique de mesure de risque de marché, est de l'ordre de la classe de risque 4.

Consultez l'étude de l'IEIF sur l'extranet de l'ASPIM, dans votre espace adhérents : [www.extranet.aspim.fr](http://www.extranet.aspim.fr)

## ReFinE: le réseau de recherche se dévoile au SIMI

En tant que membre de son Comité d'orientation, l'ASPIM était présente le 12 décembre lors du Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI) aux côtés des équipes ReFINE (*Real estate Finance and Economics network*) pour une conférence de présentation d'un certain nombre de sujets de recherche sélectionnés par le réseau :

- « Prix de l'immobilier et divergence en Europe », présenté par Thomas Grjebine (économiste CEPII) ;
- « Dynamique de l'immobilier commercial », présenté par Camille Regnier (maître de conférences ERUDITE) ;
- « Moments d'ordre élevés en immobilier, quantification des risques extrêmes » et « Interactions spatiales entre prix de l'immobilier résidentiel et immobilier commercial », par Jérôme Coffinet (chef du service de méthodologie statistique de la Banque de France).

Lancé en janvier 2019 avec, notamment, le soutien de l'ASPIM, ce réseau de recherche en immobilier commercial associe pour la première fois en France les acteurs du secteur, les pouvoirs publics et les chercheurs afin d'améliorer par la recherche leur compréhension de l'immobilier d'entreprise.

## Publication du Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable

À l'occasion du SIMI, l'OID a dévoilé le Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable. Fort de son expertise et des résultats du premier Baromètre en 2018, l'OID, en partenariat avec l'ASPIM, la FFA, la FSIF et l'IEIF, a analysé les pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) d'acteurs représentant plus de 70 % du marché.

À l'heure où l'ESG est devenu une préoccupation majeure pour les investisseurs et les gestionnaires immobiliers, l'OID présente une évaluation des bonnes pratiques et de la maturité du secteur à travers le prisme de 18 enjeux ESG.

Plus d'informations sur : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)

## Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

### PLF 2020 : nouveau régime de TVA sur les frais de gestion et modification de l'IFI

#### TVA sur les frais de gestion

Afin d'aligner la législation française sur le droit et la jurisprudence européens, l'article 9 du projet de loi de finances (PLF) 2020 prévoit de modifier l'article 261 C-1-f du Code général des impôts (CGI) afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les FIA en immobilier. Ainsi, les SGP de SCPI pourront soit opter pour la TVA, la commission de gestion du fonds et la commission de gestion locative, taxables de plein droit, étant assujetties à la TVA, soit ne pas opter pour la TVA, seule la commission de gestion locative restant alors taxable de plein droit.

À noter qu'en cas d'option pour la TVA, ce choix pourrait entraîner la taxation des commissions de souscription des parts de SCPI, alors que les commissions de placement des SICAV (ainsi que celles des FCP et des FCC) en sont exonérées, malgré l'option de leur SGP.

Cette distorsion de régime a été indiquée à Bercy. L'ASPIM reste mobilisée afin d'obtenir pour les SCPI un régime similaire à celui des SICAV.

#### Remplacement de l'IFI par un nouvel « Impôt sur la fortune improductive »

L'amendement déposé par le sénateur Albéric de Montgolfier au nom de la commission des finances du Sénat, qui visait à exclure l'immobilier locatif et la pierre-papier de l'assiette de l'IFI n'a pas été retenu en lecture finale. Pour autant, cet amendement témoigne d'une volonté de relancer le débat sur la notion d'investissement immobilier improductif. L'ASPIM reste mobilisée.

### Mise à jour de l'instruction AMF relative aux OPCI

L'instruction AMF DOC-2011-23 applicable aux OPCI et OPCI professionnels a été mise à jour le 26 novembre dernier. Des changements portent notamment sur la

création, les modifications du fonds en cours de vie (par exemple concernant la commission de surperformance) et les modalités d'information des investisseurs et de l'AMF (désormais uniquement par voie électronique ou via la base GECO).

Consultez l'instruction sur : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### Publication de la loi énergie-climat

Le 9 novembre 2019 a été publiée au *Journal officiel* la loi n° 2019-1147 relative à l'énergie et au climat visant à mettre en place les nouveaux objectifs climatiques pour les cinquante prochaines années. Avec deux grands objectifs que sont la neutralité carbone à l'horizon 2050 et la baisse de 40 % de la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012, le secteur de l'immobilier est un acteur majeur du bon accomplissement de ces objectifs étant donné qu'il est à lui seul responsable pour plus d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre.

De ce fait, le texte met en place un dispositif de lutte contre les « passoires énergétiques » en instituant des audits obligatoires à partir de 2022. La mise en place de ce dispositif s'accompagne d'une obligation de travaux pour tous les propriétaires d'une « passoire thermique » afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et ainsi rénover le bâti existant en respectant les enjeux de développement durable.

Lisez le texte de loi sur : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### Décret d'application de la loi Pacte

Le 15 novembre 2019 a été publié au *Journal officiel* le décret n° 2019-1172 pris en application de la loi Pacte afin notamment d'établir la liste des fonds ouverts à des investisseurs professionnels pouvant être éligibles aux supports en unités de comptes (UC) distribués au travers de contrats d'assurance-vie et les conditions relatives à la situation de l'investisseur.

## Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

Comme anticipé, les OPCV professionnels ne seront pas éligibles aux contrats d'assurance-vie en UC, alors que les fonds de capital-investissement ouverts aux investisseurs professionnels le deviennent [fonds professionnels de capital investissement (FPCI) et fonds professionnels spécialisés (FPS)], ce qui rend éligible les fonds mettant en place des stratégies de marchands de biens et de promotion immobilière.

Afin de protéger l'assuré, le décret fixe les conditions dans lesquelles ce dernier peut investir dans ce type d'UC, notamment via une prime d'au moins 100 000 euros, avec un plafonnement du montant investi à 50 % de l'encours du contrat. Par ailleurs, la souscription passera par le respect d'un certain formalisme écrit, à la fois de la part de l'investisseur – qui doit notifier par écrit à l'assureur qu'il est un client suffisamment expérimenté pour avoir conscience des conséquences de sa décision d'investissement et pour comprendre les risques qu'il encourt – et de la part de l'assureur – qui doit préciser clairement à son client les risques liés à la sélection de ce type d'UC.

Enfin, l'assureur devra procéder, préalablement à la sélection d'UC par l'investisseur, à une évaluation adéquate des compétences, expérience et connaissances de ce dernier, dans le but de s'assurer qu'il est en mesure de prendre ses décisions d'investissement et de comprendre les risques qu'il encourt en sélectionnant ce type d'UC, notamment au travers de critères patrimoniaux, d'expérience sur les marchés financiers et/ou d'expérience professionnelle.

Retrouvez le décret en détail sur : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

### LCB-FT : nouvelles lignes directrices AMF

L'AMF a publié le 29 novembre dernier ses quatre nouvelles lignes directrices relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). La position-recommandation DOC-2019-15 – lignes directrices relatives à l'approche par les risques en matière de LCB-FT – traite en particulier des diligences qui doivent porter sur les locataires éventuels de l'immeuble acquis.

La mise en place de diligences LCB-FT repose sur le fait que la société de gestion de fonds immobiliers recourt ou non à l'intermédiaire d'un broker. À noter que cette position est en principe transitoire et devrait être revue en début d'année prochaine afin de tenir compte de la transposition de la 5<sup>e</sup> directive dans le CoMoFi. Dans ce laps de temps, l'ASPIM continue à se mobiliser auprès du régulateur afin d'obtenir une position plus adaptée au secteur.

Accédez au dossier sur : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### Rapport Lagleize : pour un retour des institutionnels sur le marché résidentiel

Le 20 novembre 2019, le député Jean-Luc Lagleize (LRM) a présenté son rapport visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français.

À cette fin, le rapport propose notamment des dispositions visant à accompagner l'épargne institutionnelle dans le secteur résidentiel.

D'une part, il encourage le retour des assureurs sur le marché immobilier, notamment en préconisant la révision de la directive Solvency II afin d'abaisser à titre dérogatoire pour les investissements résidentiels le ratio de solvabilité de 25 % à 15 %.

D'autre part, afin de mobiliser des fonds et à davantage impliquer les acteurs institutionnels dans l'effort de construction des logements, tout en participant aux objectifs de développement durable, les pouvoirs publics sont invités à réviser le régime des véhicules d'investissement immobilier cotés et non cotés (SIIC, SCPI et OPCV) et à créer des réductions d'impôt en faveur de la rénovation énergétique du parc résidentiel locatif.

Consultez le rapport sur : [www.assemblee-nationale.fr](http://www.assemblee-nationale.fr)



## Finance durable, taxinomie : l'ASPIM prend position

Dans une note transmise récemment aux services de la Commission européenne intitulée « Soutenir l'engagement des fonds immobiliers en matière d'investissement durable », l'ASPIM rappelle que l'immobilier est à juste titre identifié par la Commission européenne comme un secteur clé pour l'atténuation du changement climatique et la décarbonisation de l'économie, et, qu'à cet égard, les sociétés de gestion de portefeuille immobilier, qui détiennent et gèrent directement des actifs immobiliers, ont un potentiel d'action directe.

Sur la taxinomie en particulier, laquelle a vocation à classer les activités économiques « durables », l'ASPIM a souhaité donner son point de vue sur le calibrage des futures mesures techniques (« niveau 2 »), sur la base du rapport du *Taxonomy Expert Group* (TEG) publié plus tôt cette année.

Pour une mise en œuvre incitative de la taxinomie, l'Association soutient des seuils permettant d'intégrer les activités de transition, de maintenir la neutralité technologique et d'encourager les bâtiments économes en énergie. À cette fin, un certain nombre d'observations et de recommandations ont été formulées par l'ASPIM pour les activités « acquisition de bâtiments » et « construction de bâtiments » en deçà du seuil proposé par le TEG.

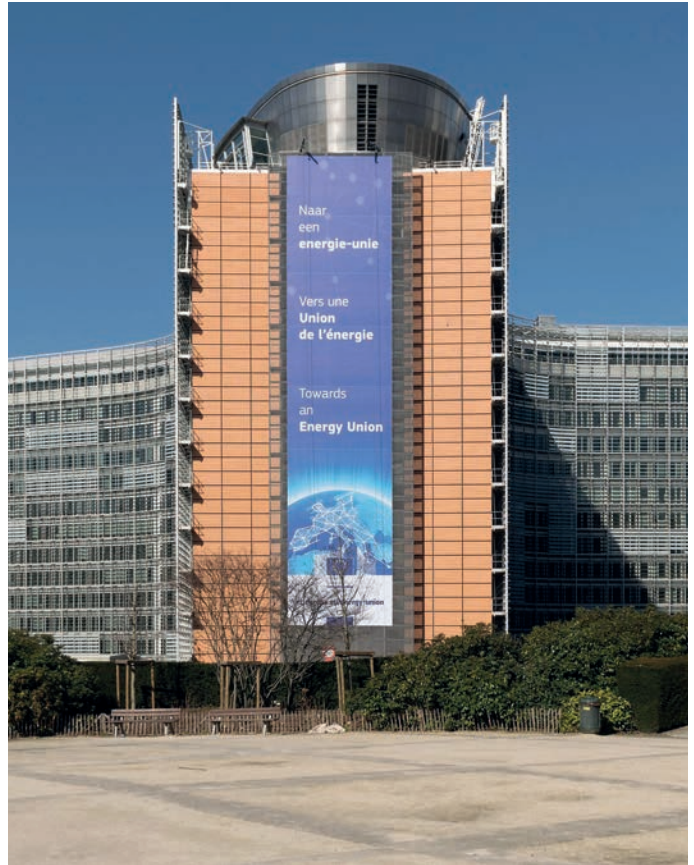
Enfin, l'ASPIM a indiqué que si elle soutenait la stratégie du seuil des 15 %, elle a rappelé qu'il devrait être appliqué avec suffisamment de granularité, au niveau des classes d'actifs et non au niveau des portefeuilles immobiliers commerciaux, au risque d'exclure sinon certaines catégories de classes d'actifs qui, par nature, seraient surperformées par d'autres. Le principe devrait alors être d'appliquer la sélection au niveau de chaque catégorie d'actif de la classe d'actifs.

## Réunion EREF à Bruxelles

Le 2 décembre 2019 se réunissait à Bruxelles le *European Real Estate Forum* (EREF), association informelle regroupant différentes organisations, parmi lesquelles l'ASPIM, présentes dans le secteur de l'investissement immobilier en Europe.

Josefina Lindblom, chargée de mission à la Direction générale Environnement de la Commission européenne, a présenté un exposé sur les réglementations en matière de développement durable ayant un impact sur les investissements immobiliers. À sa suite, l'eurodéputée suédoise Karin Karlsbro a livré sa vision du secteur de l'investissement immobilier commercial.

Cette réunion fut également l'occasion pour l'ASPIM de présenter une synthèse de l'étude EY/ASPIM sur l'impact socio-économique des fonds immobiliers, avec un accent tout particulier sur les tendances et chiffres européens.



Bâtiment Berlaymont : siège de la Commission européenne, à Bruxelles.

**Info CHIFFRES**

**Collecte des SCPI et OPCI au 3<sup>e</sup> trimestre 2019**

Dans un environnement de taux d'intérêts toujours bas, le rythme de collecte des fonds d'investissement immobilier grand public s'est maintenu à un niveau élevé au troisième trimestre.

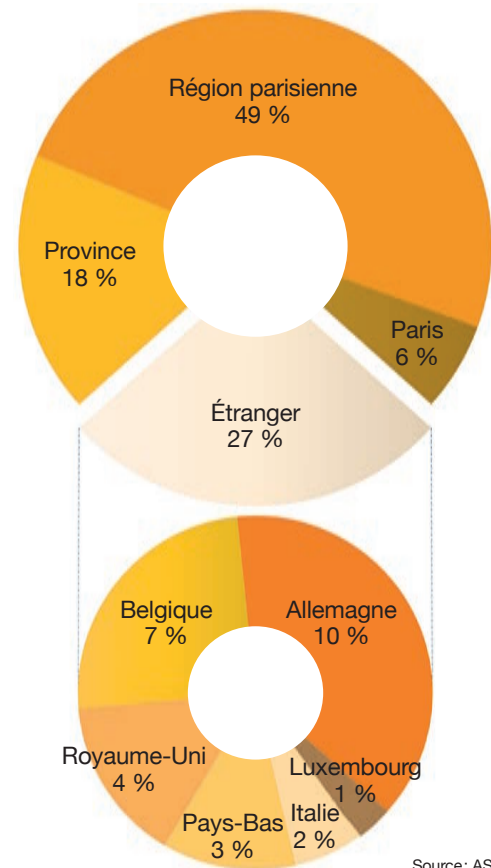
La collecte nette des deux véhicules atteint 2,5 Md€ au troisième trimestre, volume en hausse de 63 % sur un an.

Depuis le début de l'année, la collecte nette cumulée des SCPI et OPCI « grand public » avoisine les 8 Md€ au 30 septembre 2019, soit une hausse de 58 % par rapport à la même période l'année précédente.

Coté acquisitions, les SCPI ont investi 2 Md€ au troisième trimestre. La part de l'étranger dans les acquisitions est redescendue à 27 %, contre 34 % au deuxième trimestre. L'Allemagne est toujours en tête des destinations dans le reste de l'Europe, devant la Belgique et le Royaume-Uni.

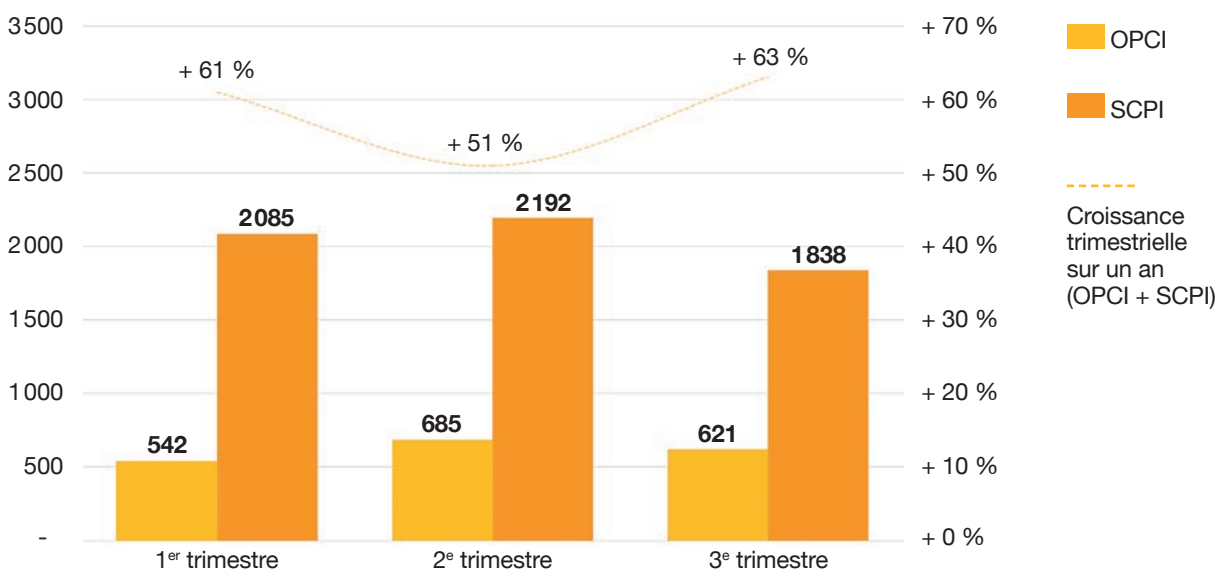
Coté performance, au 30 septembre l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise faisait ressortir une performance globale de 6,3 % sur un an (dont 1,8 % de revalorisation de prix de part) pour les SCPI Immobilier d'entreprise, tandis que l'indice IEIF OPCI Grand Public mensuel affichait une performance de 3,4 % sur un an.

**Acquisitions des SCPI Immobilier d'entreprise au 3<sup>e</sup> trimestre 2019**



Source: ASPIM/IEIF

**Évolution trimestrielle de la collecte SCPI/OPCI « grand public » en 2019 (en millions d'euros et %)**



Source: ASPIM/IEIF





# L'investissement immobilier, une dynamique au service des territoires

1<sup>re</sup> étude socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés

Octobre 2019

—ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

EY Building a better working world

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 Donnadiou  
**Direction de la rédaction:** Naomi Suhod **Contact:** [n.suhod@aspim.fr](mailto:n.suhod@aspim.fr) **Conception et réalisation:** Paeonia Com&Event – [www.paeonia-comevent.com](http://www.paeonia-comevent.com) **Impression:** ComOn! Fab **Crédits photos:** Michel Brack, Creative Commons, DR.