

SOMMAIRE

P. 2 *Infos* ASPIM

P. 6 *Infos* CHIFFRES

P. 8 *Infos* ÉVÉNEMENTS

P. 4 *Infos* RÉGLEMENTAIRES
ET FISCALES

P. 8 *Info* EUROPE

ÉDITO

“Voilà...”



Il est sur toutes les lèvres, ce label entièrement dédié aux fonds immobiliers non cotés. Et pour cause, voilà plus de trois ans que les professionnels planchent sur une proposition qui doit permettre, enfin, au secteur de formaliser une démarche exigeante en matière d'investissement socialement responsable.

Nous connaissons les chiffres: le bâtiment représente 46 % de la consommation d'énergie en France, loin devant le transport et l'industrie, et plus d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Les gestionnaires de fonds immobiliers ont donc rôle majeur à jouer pour l'amélioration du parc existant.

Mais le label proposé par le secteur va plus loin puisqu'il embrasse des enjeux forts de société tels que la mobilité douce, la santé, le confort des occupants ou encore la contribution au développement local.

Ce label vise également à répondre aux attentes des citoyens éparpillés qui attendent légitimement de pouvoir investir dans des produits performants et à impact positif.

Il vise, enfin, à donner les moyens aux acteurs économiques de répondre aux injonctions des pouvoirs publics. Rappelons, par exemple, que la loi PACTE a instauré une obligation faite aux assureurs de proposer, dès le 1^{er} janvier 2020, au moins une unité de compte labellisée ISR dans tous les contrats d'assurance-vie.

Au niveau européen, la Commission a annoncé sa volonté de créer des labels orientant les investisseurs vers des actifs favorisant la transition écologique.

Il est maintenant urgent que les professionnels puissent être en situation de mettre en œuvre une démarche ISR formalisée. Avec le référentiel proposé, la France a l'opportunité d'affirmer son leadership et d'impulser un nouveau standard en Europe. À condition, bien sûr, que les décrets d'application soient publiés rapidement.

« Voilà », comme disent nos amis britanniques, la proposition de référentiel est fin prête. Les gestionnaires de fonds également.

VÉRONIQUE DONNADIEU

Déléguée générale de l'ASPIM

L'impact économique de l'investissement des fonds immobiliers en région : l'ASPIM à Nantes



Toujours avec le même objectif de sensibiliser les élus et responsables locaux sur la contribution économique des fonds immobiliers non cotés dans leurs régions, après Lyon, Lille et Marseille, c'est à Nantes qu'une délégation de l'ASPIM s'est rendue le 21 janvier afin d'y rencontrer notamment Pascal Pras, vice-président de la métropole de Nantes, en charge de l'urbanisme, du foncier et de l'habitat.

La métropole de Nantes est la sixième destination d'investissement en région pour 21 sociétés de gestion de portefeuille (SGP) adhérentes de l'ASPIM, avec plus de 600 000 m² gérés, 100 000 m² placés de bureaux, un volume d'investissement annuel de 67 M€ et un patrimoine immobilier sous gestion de plus de 1,6 Md€.

L'activité des fonds immobiliers est créatrice d'importantes retombées pour l'économie locale, avec 22 400 emplois localisés dans les actifs gérés, soit 6,5 % des emplois salariés de Nantes Métropole et 138 M€ d'acquisition par an (moyenne annuelle sur 2008-2019).

Un nouveau déplacement de l'ASPIM est prévu prochainement à Bordeaux.

Réponse de l'ASPIM à la consultation de l'AMF relative à sa doctrine extra-financière

Le 8 janvier 2020, l'ASPIM a répondu à la consultation de l'AMF sur son projet de doctrine relatif aux informations à fournir par les organismes de placements collectifs intégrant des approches extra-financières.

L'ASPIM a indiqué être en phase avec l'approche du régulateur sur le fait de limiter la possibilité de faire des critères extra-financiers un élément central de la communication du produit aux seuls fonds capables de démontrer une approche contraignante et significative, tout en laissant la possibilité aux autres fonds de communiquer de manière brève et concise sur leur approche extra-financière. L'objectif étant ici de limiter les risques de *green washing*. En outre, la nature « *contraignante* » et « *significative* » de l'approche semble être un bon standard minimum.

Par ailleurs, l'ASPIM soutient la nécessité de cohérence entre les différentes sources d'informations disponibles, sur laquelle l'AMF insiste au travers de son projet de doctrine, dans le but de renforcer la confiance des investisseurs.

À noter que bien que cette doctrine vise à couvrir toutes les classes d'actifs, elle renvoie majoritairement au vocabulaire des valeurs mobilières et semble difficilement applicable en l'état au cas spécifique de l'immobilier.

Aussi, bien qu'un prochain rapport doive être publié par l'AMF au cours du premier trimestre 2020, avec un focus particulier sur la prise en compte de critères extra-financiers dans l'immobilier, l'ASPIM préconise, pour plus de clarté et de simplicité, la réalisation d'une déclinaison spécifique à l'immobilier de cette doctrine, en cohérence avec la déclinaison immobilière du futur label ISR immobilier.

Infos ASPIM

DIC PRIIPs : réponse de l'ASPIM à la consultation des ESAs

Le 13 janvier 2020, l'ASPIM a répondu au document de consultation sur les modifications des standards techniques (RTS) applicables au document d'information clé (DIC) pour les produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (PRIIPs) publié par les autorités européennes de surveillance (ESAs).

Cette réponse a principalement porté sur trois propositions de la consultation :

- concernant les scénarios de performance, l'ASPIM est favorable à la nouvelle méthodologie qui présente des scénarios plus réalistes et qui est plus appropriée pour le lancement de nouveaux produits sans données historiques;
- en ce qui concerne les performances passées, l'ASPIM soutient l'inclusion d'informations qui y seraient relatives; et
- sur la présentation des coûts, l'ASPIM a réitéré sa position quant à la non-transparisation des frais immobiliers, en se limitant à un affichage des coûts de gestion du fonds.

Les modifications des RTS sont prévues pour le premier trimestre 2020, avec une mise en application effective début 2021.

Retrouvez la réponse de l'ASPIM sur : www.esma.europa.eu

La plateforme ImmoData accessible sur l'extranet pour les adhérents

Une première version de la plateforme statistiques ImmoData est accessible pour les adhérents sur l'extranet de l'ASPIM depuis le 20 novembre 2019. Cette première version propose deux applications, l'une relative aux statistiques du marché des SCPI, l'autre au marché des bureaux franciliens.

Pour rappel, la création d'une application SCPI s'accompagne d'une automatisation partielle de la remontée d'information (41 % de la collecte) grâce un développement piloté par l'ASPIM auprès de SOPRA STERIA.

Pour accéder à ImmoData, rendez-vous sur votre espace adhérent : www.extranet.aspim.fr

Questionnaire AMF sur le suivi des engagements climatiques des sociétés de gestion

L'AMF a transmis, fin février dernier, à l'ensemble des sociétés de gestion françaises un questionnaire sous forme de sondage en vue de recenser les principales caractéristiques des engagements en matière de climat formulés par les entités de la Place financière.

Ce questionnaire est adressé dans le cadre de la réalisation d'un travail commun avec l'ACPR sur le suivi des engagements climatiques des acteurs financiers.



Le questionnaire est à compléter d'ici le 27 mars 2020 sur : www.forms.office.com

Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

Priorités de supervision de l'AMF pour 2020

Le 18 janvier dernier, l'AMF a publié ses priorités de supervision pour l'année 2020. À noter que, contrairement à 2019, aucune thématique ne concerne spécifiquement l'immobilier.

Les priorités thématiques sont ventilées selon trois groupes :

- la gestion de portefeuille ;
- les autres activités d'intermédiaires de marché réalisées par les prestataires de services d'investissement ;
- la commercialisation d'instruments financiers.

Concernant la gestion, les priorités du régulateur porteront sur la délégation du contrôle permanent (principalement pour les SGP de petite taille qui délèguent à des cabinets de contrôle spécialisés), la cybersécurité (contrôle du processus de collecte et de gestion des incidents de cybersécurité et des prestataires informatiques critiques) et la LCB-FT (suite à la mise à jour de la doctrine AMF et en prévision de la transposition de la 5^e Directive).

Et s'agissant de la commercialisation, une campagne de contrôles SPOT sera menée auprès des distributeurs sur leurs obligations issues de MIF 2 en termes de détermination d'un marché-cible et de stratégie de distribution, ainsi que sur l'application des exigences en matière d'évaluation de l'adéquation d'un instrument financier à la situation particulière d'un client.

La publication de ces priorités thématiques permet de mettre en avant certaines zones de risque identifiées par l'AMF et d'inciter les acteurs régulés à examiner plus particulièrement certaines de leurs pratiques au regard des obligations professionnelles en vigueur.

Consultez le document de présentation sur : www.amf-france.org

Lutte anti-blanchiment : analyse sectorielle des risques et transposition de la 5^e directive

L'AMF a publié le 30 décembre 2019 l'analyse sectorielle des risques de blanchiment de capitaux et de lutte contre le terrorisme (LBC-FT), qui vise à décliner, pour le secteur de la gestion d'actifs, l'analyse nationale (ANR) publiée le 20 septembre 2019 par le Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (COLB).

Concernant l'investissement immobilier, l'analyse démontre que ce dernier est assujéti à une vulnérabilité intrinsèque présentant des risques potentiellement élevés pour des raisons notamment liées aux montages des fonds, aux structures de détentions et au profil de l'investisseur-client.

L'analyse détermine également les mesures d'atténuation prises par les pouvoirs publics pour pouvoir déterminer la vulnérabilité résiduelle, comme une double supervision des sociétés de gestion (AMF et DGCCRF) et des biens immobiliers valorisés par un expert indépendant. Ce fort encadrement réglementaire du secteur et les efforts faits par tous les professionnels conduisent à retenir une vulnérabilité résiduelle modérée. En termes de cotation du risque, l'analyse conclut à un niveau de risque modéré pour le domaine de l'immobilier.

Consultez l'analyse sectorielle sur : www.amf-france.org

Par ailleurs, ont été publiés le 13 février dernier les textes de transposition de la 5^e directive LCB-FT. Ils modifient le 8^o de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier applicable au régime de l'activité de location.

L'interprétation de l'Association est que, lorsqu'elle est accessoire à celle de gestion, la location n'entre pas dans le champ de la LCB-FT, comme en dispose la loi Hoguet. Aussi, seule reste assujéti aux diligences LCB-FT l'activité de location si elle exercée seule et au titre de l'activité de transaction. Dans ce cas, le nouveau texte exclut de l'application du dispositif les locations dont le loyer mensuel est inférieur ou égal à 10 000 euros.

Infos RÉGLEMENTAIRES ET FISCALES

Le groupe de travail LAB sera prochainement réuni afin de proposer à l'AMF une mise à jour de sa doctrine à ce sujet (cf. p. 9 de la Position - Recommandation DOC-2019-15).

Ordonnance : www.legifrance.gouv.fr

Décret en Conseil d'État : www.legifrance.gouv.fr

Décret simple : www.legifrance.gouv.fr

Projet d'arrêté tertiaire

Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, dit « décret tertiaire », a pour objectif de préciser les modalités d'application de l'article 175 de la loi ELAN quant aux conditions de mise en œuvre de réduction des consommations énergétiques que devront atteindre les bâtiments tertiaires en 2030, 2040 et 2050.

Bien qu'entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019, ses modalités d'application techniques devront l'être par arrêté ministériel pris en trois étapes, dont le projet a été mis en consultation :

www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr

La première étape porte sur les questions méthodologiques de mise en œuvre des dispositions qui sont prévues dans le décret, comme notamment la méthode de calcul des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale que devront atteindre les bâtiments tertiaires.

La seconde étape est la publication d'un arrêté modificatif, prévu pour avril-mai 2020, qui viendra compléter les dispositions de l'arrêté relatives à la définition des niveaux de consommation d'énergie finale exprimés en valeur absolue pour chacune des catégories d'activités et selon les zones géographiques en métropole.

Enfin, la dernière étape sera la publication d'un second arrêté modificatif, prévu pour juin-juillet 2020, qui viendra quant à lui compléter la définition des niveaux de consommation d'énergie finale exprimés en valeur absolue pour les territoires d'outre-mer.

Réforme du régime de TVA applicable aux frais de gestion : réponse de l'ASPIM à la consultation de Bercy

Afin d'aligner la législation française sur le droit et la jurisprudence européens, la loi de finances pour 2020, en modifiant l'article 261 C-1^o-f du Code général des impôts, a étendu l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les FIA en immobilier.

Dans sa réponse à la consultation de la Direction de la législation fiscale, l'ASPIM a, le 28 février 2020, demandé à ce que le projet de décret listant les fonds « optables » inclut les FIA « par objet » et que le projet de BOFIP prévoie que les commissions de souscription de SCPI bénéficient du même régime d'exonération que les FCP et les SICAV.

De plus, l'ASPIM a sollicité Bercy pour que ce nouveau régime ne soit applicable, non pas à compter de la publication de la loi de finances, mais reporté à celle du décret et du BOFIP afin que les sociétés de gestion puissent mettre à jour la documentation légale de leurs fonds.

DAC 6 : lettre Paris Europlace

Face aux difficultés rencontrées par les acteurs de la Place financière de Paris dans la mise en œuvre opérationnelle de la directive DAC 6 (relative à l'échange obligatoire d'informations dans le domaine fiscal en lien avec les dispositifs transfrontières), Paris Europlace – dont l'ASPIM est membre – a adressé le 21 février dernier à Gérald Darmanin, ministre de l'Action et des Comptes publics, un courrier lui demandant que soit mise en place une période d'observation sans sanction pour les premières déclarations déposées en 2020.

En effet, une adoption trop rapide de la directive, sans concertation des acteurs concernés et suivie d'un texte de transposition lacunaire, rend à ce jour extrêmement difficile sa mise en œuvre dans les délais impartis en raison de très nombreuses difficultés d'interprétation.

Infos CHIFFRES

SCPI et OPCI en 2019 : des primes de risque en hausse et un record de collecte

L'année 2019 s'est conclue sur un bilan très favorable pour les fonds d'investissement immobilier à destination d'une clientèle grand public. En effet, en dépit d'un niveau de collecte record qui aurait pu contribuer à une poursuite de l'érosion des rendements, les SCPI et OPCI « grand public » affichent des performances annuelles en progression. Cette situation fait figure d'exception au cours d'une année marquée par une importante baisse du taux d'emprunt sans risque (OAT 10 ans). Les SCPI et OPCI « grand public » affichent à fin 2019 des primes de risque au plus haut : + 548 bps sur l'OAT 10 pour la performance globale des SCPI (VPM incluse) et + 528 bps pour la performance globale des OPCI « grand public ».

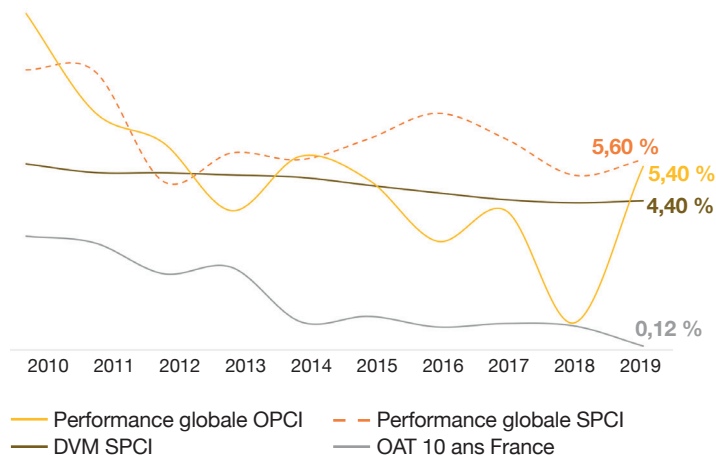
Les deux principaux véhicules collectifs d'investissement immobilier ont collecté un montant record de 11,4 Md€ en 2019, principalement porté par la dynamique des SCPI (8,6 Md€ de collecte nette). Cette dynamique peut s'expliquer par le contexte politique en France, avec le débat relatif au système des retraites, qui contribue à sensibiliser les Français à la nécessité de se constituer un complément de revenu à la retraite via l'épargne. Le rapport rendement/risque et l'horizon de long terme des SCPI séduit à ce titre les épargnants.

Les SCPI ont également été très actives sur le marché de l'investissement, que ce soit en termes d'acquisition (9,2 Md€, + 48 % par rapport à 2018) ou en termes de cessions. En effet, le montant des cessions a doublé par rapport à 2018, passant de 0,85 Md€ à 1,7 Md€. Les actifs arbitrés sont principalement des bureaux franciliens.

Coté investissements, les SCPI ont ciblé en priorité les bureaux (63 %), puis les commerces (12 %), la santé (10 %), l'hôtellerie (4 %) et la logistique (4 %). Si les acquisitions de bureaux sont essentiellement localisées en Île-de-France, on constate que les autres classes d'actifs concernent majoritairement l'étranger, à la seule exception de la logistique, essentiellement localisée en région.

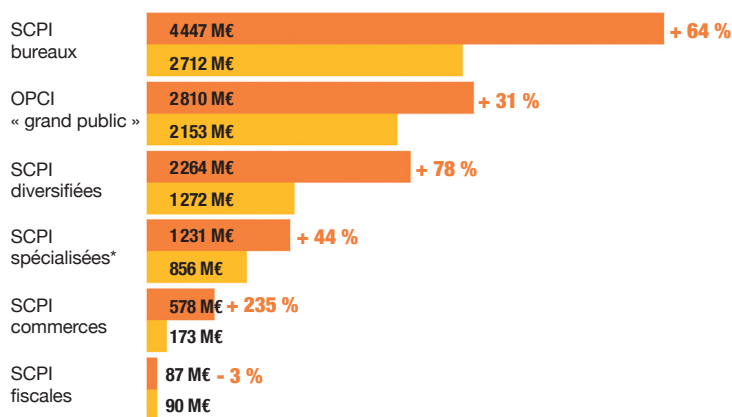
Performances globales

Source : ASPIM sur base IEIF et Banque de France



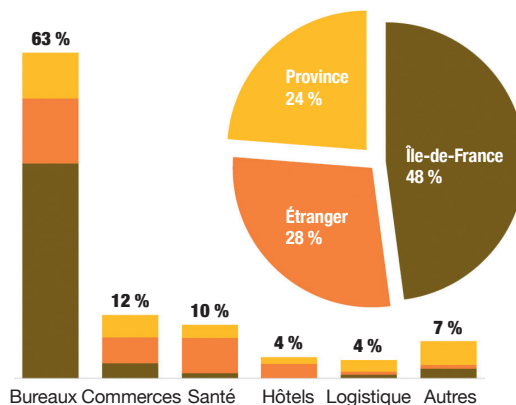
Collecte nette des SCPI et OPCI « grand public » en 2019 : 11,4 Md€

Source : ASPIM - IEIF (* dont SCPI de rendement résidentielles) 2019 2018



Acquisitions SCPI en 2019 : 9,2 Md€

Source : IEIF



Infos CHIFFRES

Bilan 2019 de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe et en France

En Europe

Investissement en Europe en 2019		
Typologie	%*	Md€
Bureaux	47	131,8
Commerces	15	42,5
Industrie et logistique	13	37,8
Hôtellerie	8	23,5
Autres services	16	45,3
Total	100	280,9

Source : BNP Paribas RE

* Le total a été arrondi.

2019 a été une année record pour le marché immobilier européen avec 281 Md€ investis, soit 3 % de plus qu'en 2018. Les volumes d'investissements ont atteint des niveaux records en Allemagne, en France, en Espagne et en Italie, notamment.

L'Allemagne est devenu le premier marché européen avec 73,4 Md€ investis, en hausse de 19 % par rapport à 2018, devançant le Royaume-Uni (59,9 Md€) qui enregistre un recul important (- 19 %) dû aux incertitudes liées aux modalités de sortie de l'Union européenne. La France, troisième, affiche un plus haut historique avec 41,5 Md€ investis en 2019 : + 19 % par rapport au précédent record de 2018.

En France

Investissement en France en 2019			
Typologie	%	Md€*	Évolution 2018-2019
Bureaux	61	25,3	+ 8 %
Commerces	15	6,2	+ 38 %
Logistique	15	6,3	+ 50 %
Services	9	3,6	+ 57 %
Total	100	41,5	+ 19 %

Source : BNP Paribas RE

* Le total a été arrondi.

Avec 25,23 Md€ et une augmentation de 8 % par rapport à 2018, le bureau est le secteur d'investissement majoritaire en France, il correspond en effet à 61 % de l'investissement français en 2019.

La logistique a connu une évolution importante, avec une augmentation de 50 % par rapport à 2018, atteignant ainsi 6,3 Md€ et correspondant à 15 % de l'investissement en 2019.

Les commerces (+ 38 %) ont le même poids dans l'investissement en France que la logistique avec 6,2 Md€ investis.

Enfin, les résidences de services (séniors et étudiantes) connaissent la plus grande évolution, soit 57 % de plus qu'en 2018, même si elles restent encore minoritaires dans l'investissement français avec 3,6 Md€, soit 9 % de l'investissement immobilier français total.

L'Île-de-France reste le principal marché avec 29,5 Md€ investis. L'investissement en région atteint également des niveaux record avec 12 Md€, soit 40 % de plus qu'en 2018. Parmi les métropoles les plus dynamiques, on retrouve Lyon en tête avec 2,7 Md€, suivie de Lille avec 849 M€ et de Toulouse avec 526 M€.

Info EUROPE

EREF: réunion du 18 février 2020

Le 18 février 2020 se réunissait à Bruxelles le *European Real Estate Forum* (EREF), association informelle regroupant différentes organisations présentes dans le secteur de l'investissement immobilier en Europe, parmi lesquelles l'ASPIM.

Jennifer Johnson, *Deputy Secretary General* au sein de la *European Mortgage Federation*, présenta un exposé sur l'*Energy Efficient Mortgage Initiative* (EEMC), une initiative de marché pour le financement par les banques de l'investissement dans les bâtiments écoénergétiques.

Cette réunion fut également l'occasion de faire un point sur les futures révisions des directives AIFM et Solvabilité II.



Infos ÉVÉNEMENTS

Vœux 2020 de l'ASPIM, l'AFG et France Invest

Le 15 janvier 2020, à l'Automobile Club de France, l'ASPIM, France Invest et l'AFG présentaient leurs vœux pour cette nouvelle année. Cet événement est un moment privilégié pour notre secteur pour échanger avec ses homologues du secteur de la gestion et du capital investissement ainsi que les représentants des autorités de place, particulièrement présents cette année.

Départ de Christophe Kacy

Christophe Kacy, en charge de la communication depuis onze ans au sein de l'Association, a quitté ses fonctions au mois de janvier dernier. Nous lui souhaitons une bonne continuation dans ses projets professionnels.

Nouvelles adhésions

En ce début d'année 2020, l'ASPIM a le plaisir de vous annoncer l'arrivée de trois nouveaux adhérents. Nous comptons désormais parmi nous deux nouvelles sociétés de gestion de portefeuille, Ensof Capital et Altixia Reim, ainsi qu'un nouvel expert correspondant, le cabinet d'avocats Racine.

