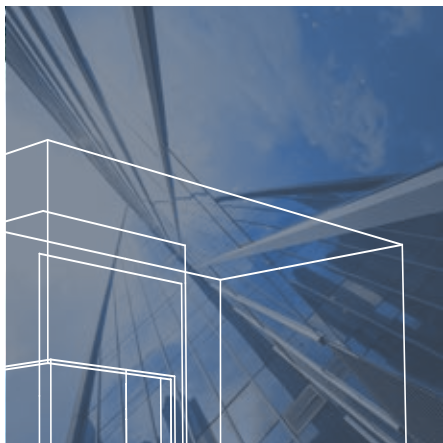


# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

---



# SOMMAIRE



## REPRÉSENTER

Au plus près des attentes de ses adhérents, l'ASPIM fait valoir la spécificité du secteur de l'investissement immobilier auprès des autorités nationales et européennes, pour créer un contexte favorable aux activités du secteur.



## ACCOMPAGNER

Pour l'ASPIM, accompagner efficacement ses adhérents en leur apportant au quotidien l'analyse la plus précise et la plus adaptée à une pratique efficace de leur métier, est une priorité. Guides, documentations, groupes de travail sont là pour répondre à cette attente.



## INFORMER

Statistiques immobilières, évolutions du secteur, impact des changements réglementaires, ISR, performances des fonds ... face à la profusion croissante d'information et à la diversité des sources, l'ASPIM déploie des outils sur-mesure et répond ainsi à l'attente de ses adhérents de disposer d'une information qualitative et accessible.



## PROMOUVOIR

Afin d'accroître la visibilité du secteur, de son rôle dans l'économie et de sa place dans l'écosystème de l'immobilier, l'ASPIM développe des actions de promotion avec une stratégie multi-canal.



Édito  
Présentation ASPIM  
Gouvernance  
Chiffres clés du secteur  
Chiffres clés ASPIM  
3 questions à Véronique Donnadieu  
Focus Label ISR  
Sondage IFOP / ASPIM :  
Les Français et l'investissement immobilier

## **REPRÉSENTER**

## **ACCOMPAGNER**

## **INFORMER**

## **PROMOUVOIR**

Les groupes de travail & commissions permanentes  
Les adhérents de l'ASPIM

P.4  
P. 6  
P. 7  
P. 8  
P. 9  
P. 15  
P. 16  
P. 19

## **P. 20**

## **P. 28**

## **P. 33**

## **P. 38**

P. 41  
P. 42

# PENSER L'AVENIR DES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS



Édito par **Jean-Marc COLY**,  
Président de l'ASPIM

**E**n septembre 2020, lors de mon élection à la Présidence de l'ASPIM dans le contexte de crise sanitaire durable, j'avais insisté sur l'ampleur des défis de ce mandat pour notre association, tout en choisissant d'engager un « changement dans la continuité ».

Si l'année écoulée a été complexe et exigeante, l'ASPIM a bien été, je le crois, au rendez-vous des attentes inédites de ses adhérents, en tissant des liens permanents malgré les contraintes et tout en assurant les activités qui leurs sont essentielles. En les informant de façon chiffrée et qualitative, en renforçant son soutien lié aux conséquences opérationnelles, juridiques et fiscales de la crise et en assurant la promotion de notre secteur dont la contribution économique et sociétale a été particulièrement exposée sur le plan médiatique et institutionnel ces derniers mois, l'ASPIM a conforté son rôle de partenaire incontournable du secteur.

Sur le plan des résultats 2020 de notre secteur, les statistiques ASPIM-IEIF indiquent qu'en dépit de la crise, les deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public ont maintenu des niveaux de collecte élevés. Au total, SCPI et OPC I grand public ont collecté 8

milliards € en 2020, un volume inférieur de 30 % à la collecte 2019 mais supérieur de 10 % à celle de 2018. Nous pouvons nous féliciter qu'en dépit des contraintes engendrées par la crise sanitaire et économique, la collecte des fonds immobiliers se soit maintenue à des niveaux élevés assurant au marché une bonne liquidité. Dans l'intérêt des porteurs de parts, les sociétés de gestion ont su se mobiliser et s'adapter pour accompagner les entreprises locataires les plus en difficultés : commerçants, restaurateurs, hôteliers. C'est grâce à des fondamentaux solides que les fonds ont pu tenir leurs promesses de performance et si 2021

risque d'être une nouvelle année difficile pour l'économie, je suis confiant dans la capacité des fonds immobiliers à confirmer dans le temps toute leur attractivité dans l'univers des produits financiers.

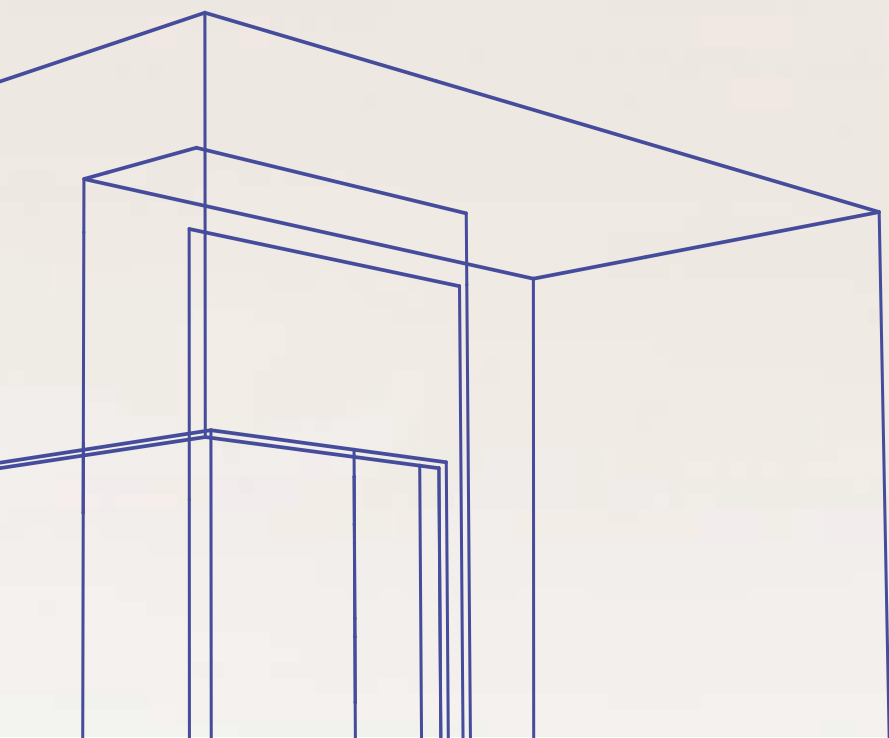
Au-delà de la crise et pour penser « l'après », l'ASPIM est d'ores et déjà au travail sur des sujets d'actualité, prioritaires et structurants pour les années à venir.

C'est le cas de l'ISR. À l'heure où nous parlons, 16 fonds non cotés de 10 sociétés de gestion représentant 11 milliards d'euros d'actifs sous gestion ont reçu le label ISR... Pour nous, c'est un succès ! C'est l'aboutissement d'une prise de conscience précoce de notre secteur qui connaît son impact sur l'environnement et sur la société et d'un long processus de développement en collaboration avec les pouvoirs publics.

Ce processus va maintenant se poursuivre avec la révision prochaine du label ISR et de sa gouvernance. Il est important que cette réforme puisse être définie et mise en œuvre rapidement tant le cadre, autant réglementaire que concurrentiel, du label évolue rapidement. Enfin, parce que la labellisation des fonds immobiliers est nouvelle et s'inscrit dans une démarche particulière au regard de l'univers des

“  
Il est pour moi  
essentiel de  
s'appuyer sur la  
richesse de nos  
diversités

”



valeurs mobilières, nous avons avec nos partenaires, l'OID et Novethic, créé l'Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers, qui vise à dresser un bilan des labellisations et devenir un rendez-vous annuel pour tous les acteurs du secteur

Enfin, au niveau européen, au-delà de la construction d'une Europe de la finance immobilière durable, nous sommes attentifs et engagés pour que la taxinomie soit aussi ambitieuse que bien calibrée en tenant compte de la spécificité de l'activité des gestionnaires de portefeuilles immobiliers qui peuvent de façon certaine, contribuer à l'atténuation du risque climatique si tant est que leur activité soit bien comprise.

Autre sujet clé pour les mois à venir : parce que l'investissement immobilier est un contributeur majeur de l'économie française et un moteur de l'emploi dans les territoires, il doit participer à la réflexion sur les grands enjeux sociétaux actuels et à venir. C'est pourquoi l'ASPIM a confié à l'IFOP en mars 2021 la réalisation d'un sondage sur les

Français et l'investissement Immobilier. Ce sondage, qui confirme l'attachement des Français à la pierre, est la séquence inaugurale d'une campagne de sensibilisation des candidats à l'élection présidentielle entamée par l'ASPIM. Grâce à un groupe d'experts indépendants dédié, l'idée est bien de contribuer activement à la réflexion sur l'investissement immobilier, sa place et son rôle en matière d'épargne, de retraite, d'emploi, sa contribution à la relance, mais aussi son impact sur le logement de demain en France. Je souhaite que nous soyons présents et force de proposition dans le débat public, auprès des politiques et des médias, pour être au plus près des attentes des Français.

En conclusion, je me souviens qu'en prenant mes fonctions, j'avais souligné l'importance du consensus, car il est pour moi essentiel de s'appuyer sur la richesse de nos diversités pour rassembler et porter haut l'étendard de la gestion de portefeuilles immobiliers. C'est ce que nous avons réussi collectivement dans cette année complexe,

et j'en suis particulièrement heureux. J'ai pu compter, aussi bien sur l'appui du Bureau et du Conseil qui a travaillé dans une logique d'écoute et d'expertise, que sur l'implication et le travail de l'équipe, très efficacement guidée par Véronique Donnadieu, notre Déléguée Générale qui insuffle à ce collectif l'énergie nécessaire pour qu'il donne le meilleur de lui-même.

Poursuivons ensemble notre action de défense, de valorisation, d'information et de pédagogie pour développer encore notre secteur, ses activités et son image ! C'est la mission de l'ASPIM, de ses équipes, de tous les professionnels impliqués dans ses instances et dans ses groupes de travail, de ses experts et de ses partenaires.

Soyez-en toutes et tous remercié(e)s !

# PRÉSENTATION DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCVI et autres FIA). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2020, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 250 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 116, dont 95 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPCVI, OPCVI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 21 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

## LES MEMBRES PERMANENTS DE L'ASPIM

### CHIFFRES ASPIM AU 14/04/2021

# 95

sociétés de gestion  
adhérentes

# 21

experts  
correspondants

# 4

commissions  
permanentes

# 18

groupes de travail



Jean-Marc Coly, Président



Véronique Donnadiou,  
Déléguée générale



Cyril Karam, Directeur des affaires  
juridiques et fiscales



Julien Mauffrey,  
Directeur des études



Justine Dagorn, Responsable  
communication et relations  
adhérents



Edwin Marveaux, Analyste junior -  
fonds immobiliers



Damien Delaporte, Collaborateur  
en alternance en immobilier

# GOVERNANCE

**Le Président :** M. Jean-Marc Coly

**Le Vice-président :** SWISS LIFE AM  
représentée par M. Frédéric Bôl

**Le Trésorier :** BNP PARIBAS REIM  
représentée par Mme Sigrid Duhamel

## Présidents d'honneur :

▶ M. Patrick de Lataillade

▶ M. Alain Brochard

## Les autres membres du conseil d'administration :

- ▶ **AESTIAM**  
représentée par M. Alexandre Claudet
- ▶ **AEW CILOGER**  
représentée par Mme. Isabelle Rossignol
- ▶ **AMPERE GESTION**  
représentée par M. Vincent Mahé
- ▶ **AMUNDI IMMOBILIER**  
représenté par M. Marc Bertrand
- ▶ **FIDUCIAL GERANCE**  
représentée par M. Thierry Gaiffe
- ▶ **HSBC REIM France**  
représentée par M. Dominique Paulhac
- ▶ **IMMOVALOR**  
représentée par M. Jean-Pierre Quatrhomme
- ▶ **LA FRANCAISE REM**  
représentée par M. Philippe Depoux
- ▶ **OREIMA**  
représentée par Mme. Brigitte Sagnes Dupont
- ▶ **PAREF GESTION**  
représentée par Mme. Anne Schwartz
- ▶ **PERIAL ASSET MANAGEMENT**  
représentée par M. Eric Cosserrat
- ▶ **PRIMONIAL REIM**  
représentée par M. Grégory Frapet
- ▶ **SOFIDY**  
représentée par M. Jean-Marc Peter
- ▶ **UNOFI GESTION D'ACTIFS**  
représentée par Mme. Florence Dourdet-Franzoni



## LES FONDS IMMOBILIERS EN CHIFFRES



# 250,4 Mds€

d'encours sous gestion

### SCPI



**208**

Véhicules



**38**

Sociétés de gestion



**71,4 Md€**

d'actif brut

### OPCI



**20**

Véhicules



**14**

Sociétés de gestion



**23 Md€**

d'actif brut

### OPPCI



**338**

Véhicules



**67**

Sociétés de gestion



**95 Md€**

d'actif brut

### AUTRES FIA ET FONDS ÉTRANGERS



**245**

Véhicules



**61 Md€**

d'actif brut

dont **SOCIÉTÉS CIVILES SUPPORTS D'UC**

**31**

Véhicules

**17**

gestionnaires

**17,2 Md€**

d'actif net



## LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

### DES CRÉATIONS DE SCPI VARIÉES

Les sept SCPI agréées en 2020 proposent diverses stratégies d'investissement. Si plusieurs d'entre-elles adoptent des stratégies « diversifiées », on retrouve davantage de SCPI ciblant en priorité une seule typologie d'actifs. Les thématiques ciblées vont des bureaux en Europe centrale, à la santé, en passant par les résidences de tourisme sur le littoral français ou encore l'investissement locatif « Denormandie ». Deux nouvelles sociétés de gestion sont entrées sur le marché des SCPI en 2020 (Consultim AM et Iroko), amenant le total à 38 acteurs et 208 véhicules.

### DES PERFORMANCES TOUJOURS ATTRACTIVES DANS UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE INCERTAIN

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) s'est établi à 4,18 % en 2020, une distribution en repli de 5 % par rapport à l'année précédente et qui traduit les mesures d'accompagnement prises en faveur des entreprises locataires impactées par des fermetures administratives. Les SCPI « commerces » ont enregistré la plus importante baisse de leur TDVM qui recule à 3,67 %. Les SCPI « diversifiées » ont proposé le meilleur TDVM (4,82 %), devant les SCPI « spécialisées » (4,41 %), les SCPI « bureaux » (4,04 %).

### UN BON NIVEAU DE COLLECTE EN DÉPIT DE LA CRISE SANITAIRE

Le déclenchement de la pandémie de COVID-19 a fortement impacté la collecte des SCPI à partir du second trimestre, néanmoins le marché n'affiche qu'un repli de 29% par rapport à la collecte record de 2019. Cette évolution s'explique par un très bon premier trimestre (2,26 milliards € collectés, + 25 % sur un an) ainsi qu'une remontée des volumes de souscriptions en fin d'année. Avec 6,03 milliards d'euros collectés en 2020, les SCPI auront réalisé la troisième meilleure collecte annuelle de leur histoire.

Par typologies, les SCPI « résidentielles » et les SCPI « spécialisées » (qui incluent la thématique de la santé), ont tiré leur épingle du jeu avec respectivement + 36 % de croissance et un repli de seulement 4 %. Les SCPI « bureaux » et « diversifiées » ont enregistré une baisse de 33 % de leur collecte nette, tandis que les SCPI « commerces » furent les plus impactées avec un recul 56 % de leur collecte annuelle.

### UNE LIQUIDITÉ ASSURÉE MALGRÉ UNE HAUSSE DU MARCHÉ SECONDAIRE

Avec 1,25 Mds € de parts échangées, le marché secondaire des SCPI connaît une augmentation de 24 % par rapport à 2019. Le taux de rotation des parts est resté à un niveau bas : 1,80 % de la capitalisation du marché.

### UNE CAPITALISATION TOUJOURS EN PROGRESSION

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteint les 71,4 milliards €, en progression de 9,5 % sur un an. Les SCPI à capital variable représentaient 87% de la capitalisation globale contre 13 % pour les SCPI à capital fixe.

### UNE INTERNATIONALISATION EN HAUSSE

L'investissement des SCPI a atteint 8,4 Mds € en 2020, soit une baisse de 9 % sur l'année. Les acquisitions en Ile-de-France ont représenté 38 % des montants (48% en 2019) contre 22% pour les Régions (24% en 2019). En 2020, le contexte sanitaire a vraisemblablement incité les gérants à orienter leurs investissements vers l'étranger puisque 40% des acquisitions ont été réalisées hors de France, contre 28 % en 2019.

Les actifs « traditionnels » (bureaux, commerces, logistique et activité) ont concentré 85 % des investissements. L'investissement dans les actifs « alternatifs » a atteint 15 % de l'investissement en 2020, ratio en baisse de 4 points sur un an malgré l'essor de l'immobilier de services (résidences seniors, résidences étudiantes, cliniques, hôtels).

**6,03 Mds €**  
de collecte

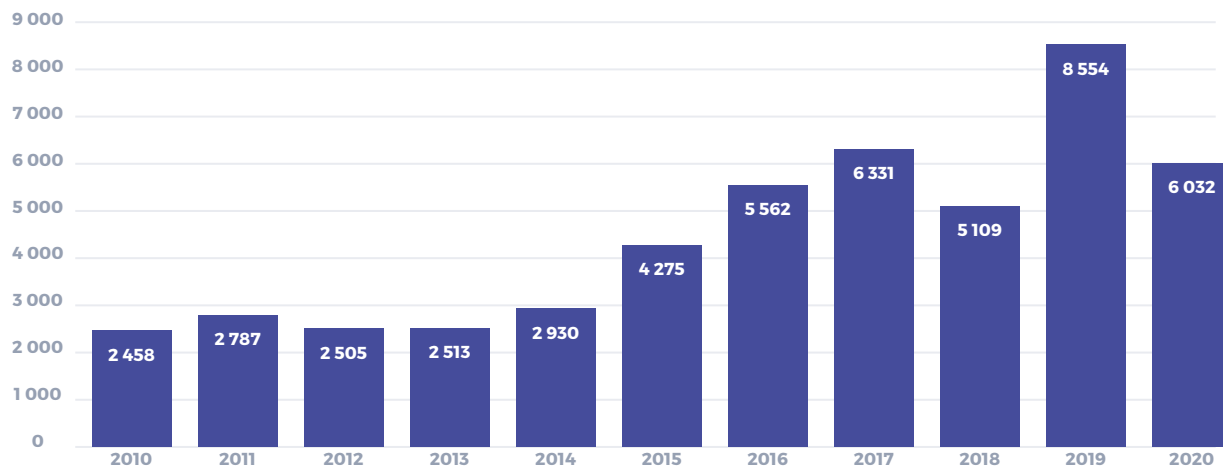
**4,18%**  
de Distribution  
sur Valeur de Marché

**71,4 Mds €**  
de capitalisation

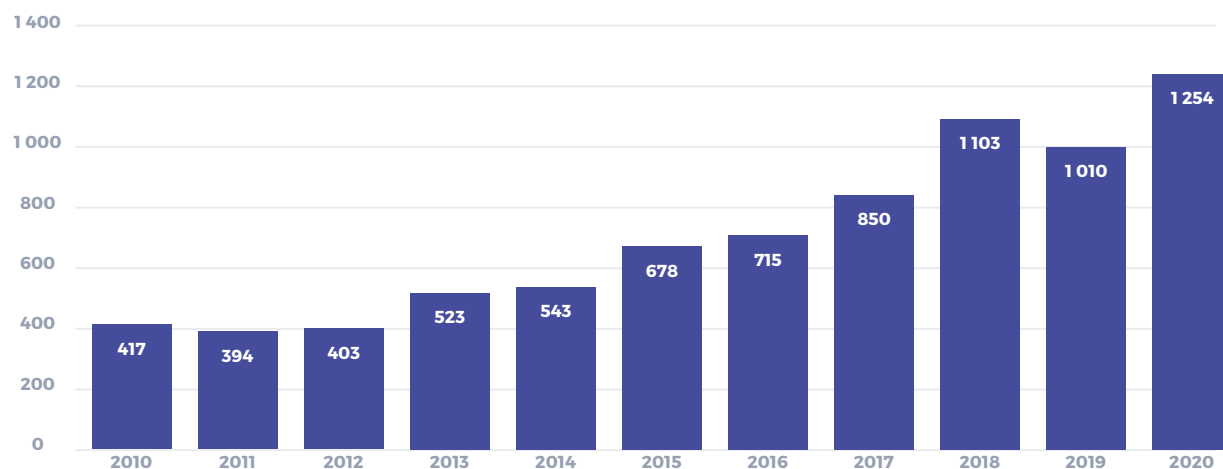
# Les fonds destinés au Grand Public

---

**COLLECTE NETTE DES SCPI (2010-2020) EN MILLIONS €**

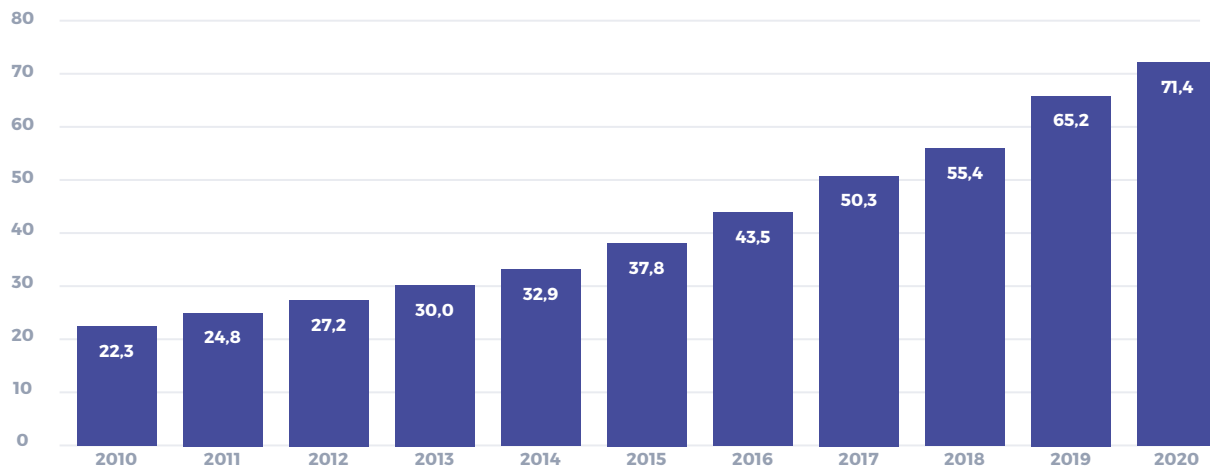


**TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DES PARTS DE SCPI (2010-2020) EN MILLIONS €**

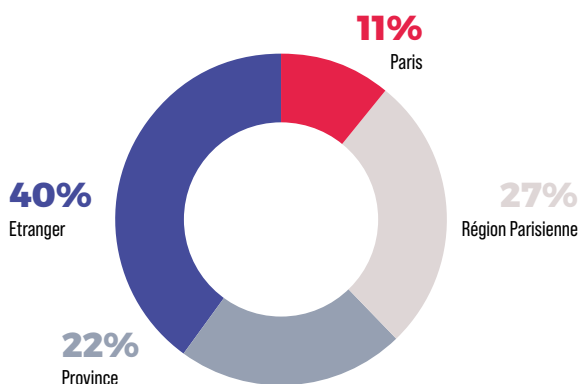


# Les fonds destinés au Grand Public

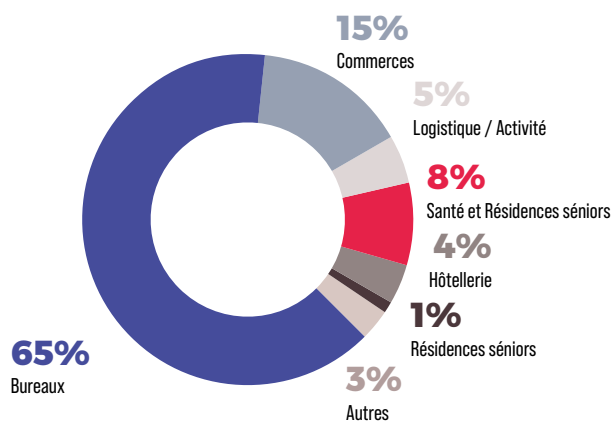
CAPITALISATION DES SCPI (2010-2020) EN MILLIARDS €



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACQUISITIONS DE SCPI EN 2020



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES ACQUISITIONS DES SCPI EN 2020



Source : ASPIM - IEIF

## LES ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER « GRAND PUBLIC » (OPCI)

Deux nouveaux OPC I ont été lancés en début d'année 2021 et une société de gestion s'est lancée sur le marché OPC I GP (Foncière Magellan) amenant le total à 15 sociétés de gestion et 22 OPC I Grand Public.

### L'EXPOSITION FINANCIÈRE DES OPC I TIRE LA PERFORMANCE DANS LE ROUGE

Selon l'indice IEIF OPC I grand public, le marché a affiché une performance globale de -1,55% en 2020. Il s'agit de la première performance annuelle négative depuis la création de l'indice en 2008. Cette contre-performance prend son origine dans la baisse de valorisation de la poche « foncières cotées », la capitalisation boursière des foncières cotées ayant fortement chuté depuis le déclenchement de la crise sanitaire.

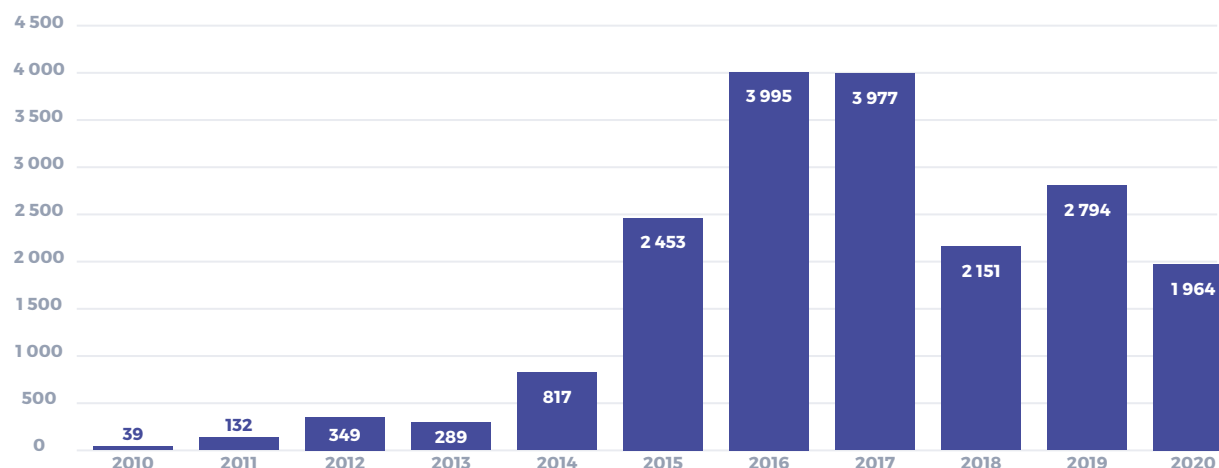
### COLLECTE : UNE ANNÉE CONTRASTÉE

Les OPC I grand public ont collecté 1,96 milliard € en 2020. Le montant des souscriptions nettes diminue de 29,7% sur un an. Le marché a présenté des visages bien différents avant et après le déclenchement de la crise sanitaire. En effet, le marché fut extrêmement porteur au premier trimestre avec une collecte record de 1,28 milliard d'euros avant une diminution progressive des souscriptions sur la seconde partie de l'année. Les volumes collectés au dernier trimestre sont retombés à des niveaux qui n'avaient plus été observés depuis la fin 2013.

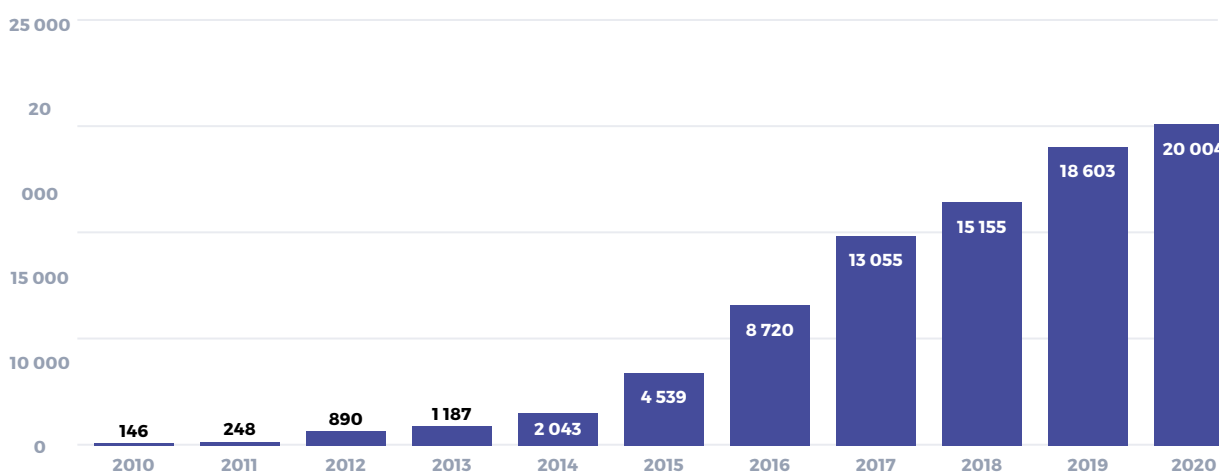
### L'ACTIF NET ATTEINT LA BARRE DES 20 MILLIARDS €

Au 31 décembre 2020, l'actif net des OPC I atteint la barre symbolique des 20 Mds €, en hausse de 7,5% sur un an.

#### COLLECTE NETTE DES OPC I « GRAND PUBLIC » (2010-2020) EN MILLIONS €



#### ACTIF NET DES OPC I GRAND PUBLIC (2010-2020) EN MILLIONS €



## LES SOCIÉTÉS CIVILES DISTRIBUÉES EN UNITÉ DE COMPTE (SC EN UC)



### UN MARCHÉ EN FORT DÉVELOPPEMENT

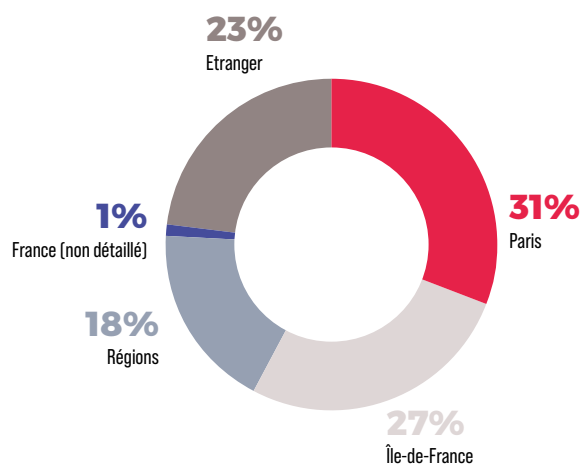
L'ASPIM recense 32 sociétés civiles distribuées en unité de compte pour un actif net d'un peu plus de 17,2 milliards € à fin 2020. L'actif net de cette catégorie de FIA immobilier est aujourd'hui assez proche de la valeur des OPCV grand public, également majoritairement distribués en unités compte d'assurance vie. Parmi les gestionnaires, l'ASPIM recense 13 sociétés de gestion agréées gérant 25 véhicules et 4 compagnies d'assurance gérant 6 véhicules.



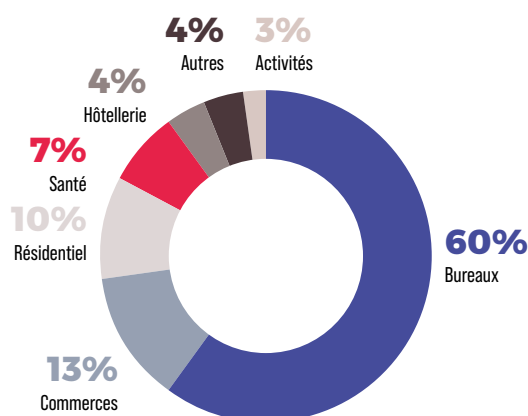
### LE PATRIMOINE IMMOBILIER DES SOCIÉTÉS CIVILES EST MAJORITAIREMENT LOCALISÉ EN RÉGION PARISIENNE

L'actif net moyen est composé à 91 % d'actifs immobiliers cotés et non cotés, de 7 % de liquidité et d'environ 2 % d'autres actifs financiers. 31 % du patrimoine immobilier des sociétés civiles est situé dans Paris, 27 % dans le reste de l'Île-de-France, 23 % à l'étranger et 18 % en régions. À l'instar des SCPI, la composition sectorielle du patrimoine immobilier est très favorable aux bureaux (60%). Les commerces et le résidentiel arrivent en seconde et troisième positions avec respectivement 13 % et 10 % de la valeur des patrimoines. Enfin nous retrouvons la santé (7 %) et l'hôtellerie (4 %) et les locaux d'activités (2 %).

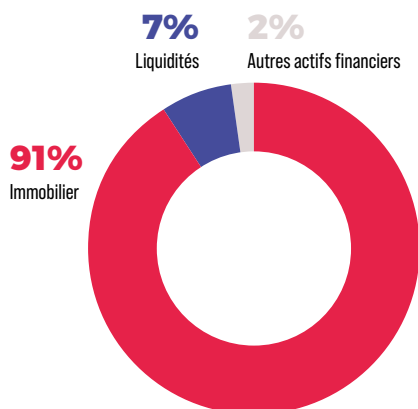
### LOCALISATION DU PATRIMOINE DES SC EN UC



### COMPOSITION TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE DES SC EN UC



### COMPOSITION DE L'ACTIF DES SC EN UC AU 31/12/20



## LES ORGANISMES DE PLACEMENT PROFESSIONNEL COLLECTIF EN IMMOBILIER (OPPCI)

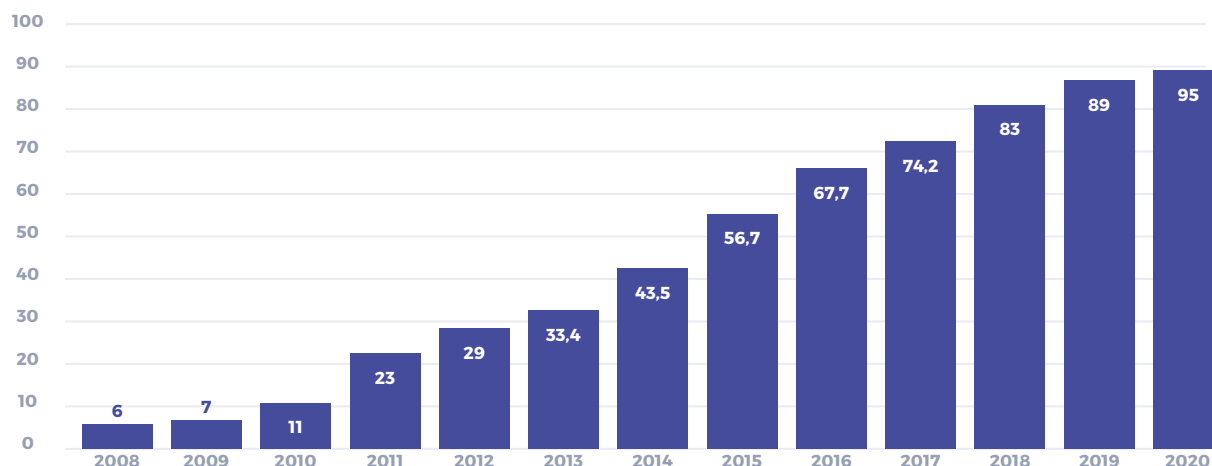
Fin 2020, l'ASPIM comptabilise 338 OPCI professionnels administrés par 67 sociétés de gestion agréées. Selon l'AMF, l'exposition brute des OPPCI s'établirait à 95 milliards d'euros fin 2020, soit 38% de l'encours total des FIA immobiliers gérés par les sociétés de gestion françaises.

Selon l'IEIF, les compagnies d'assurance et mutuelles restent les principaux actionnaires des OPCI professionnels (38,5% de l'actionariat en valeur) devant les autres fonds d'investissement non cotés (14%) et les entreprises industrielles et commerciales (13%).

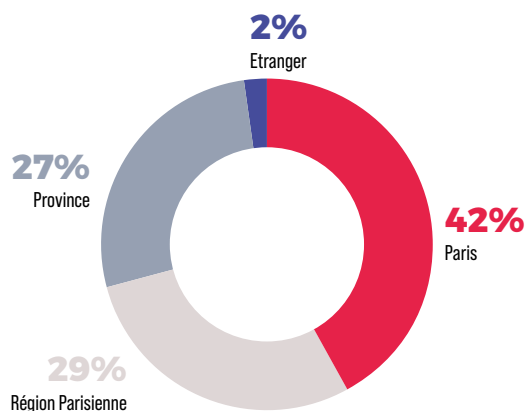
### PEU DE CHANGEMENT DANS LA COMPOSITION DU PATRIMOINE DES OPPCI

Le patrimoine des OPPCI est localisé presque exclusivement en France, avec seulement 2% du patrimoine à l'étranger. Au niveau de la typologie, les bureaux représentent 51% du patrimoine devant les commerces qui représentent 18% du patrimoine. Les actifs de logistique et d'activités représentent eux 12% du patrimoine.

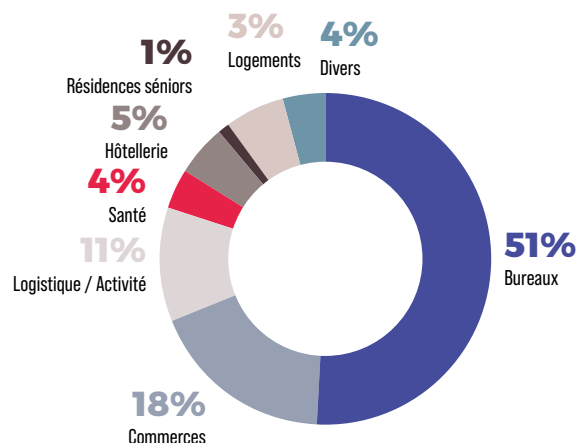
ACTIF BRUT DES OPCI PROFESSIONNELS (2010-2020) EN MILLIARDS €



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES OPPCI EN 2019



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES OPPCI EN 2019



Source : ASPIM - IEIF



### 3 QUESTIONS À VÉRONIQUE DONNADIEU

#### **Qu'est-ce que cette période COVID a changé pour l'ASPIM et ses adhérents ?**

La crise COVID a été une vraie période test pour nous ; j'en retiens trois éléments majeurs pour l'ASPIM : un lien renforcé avec nos adhérents, l'exposition institutionnelle et médiatique inédite et enfin une dynamique de communication nouvelle.

Paradoxalement, alors que nous étions moins au contact « direct » de nos adhérents, nous avons été encore plus proches d'eux et attentifs à leurs nouvelles préoccupations. Profondément ancrés dans l'économie du quotidien, nos adhérents ont été confrontés à des responsabilités importantes et nous avons été présents à leurs côtés, sur des problématiques réglementaires, juridiques, fiscales et opérationnelles. L'ASPIM a ainsi produit une documentation régulière pour les informer en « temps réel » ; mais également organisé un nombre très important de webinaires thématiques qui ont connu une fréquentation exceptionnelle, démontrant l'implication et le besoin d'échange de nos adhérents. Je pense que cette crise a conforté de manière durable notre proximité et notre utilité auprès de nos adhérents.

Autre sujet majeur : l'exposition institutionnelle forte et la visibilité médiatique inédite de notre secteur. Le gouvernement avait besoin de nous pour collecter des données auprès de nos adhérents comme le montant des loyers abandonnés, la répartition de nos classes d'actifs, le nombre de TPE et PME parmi les locataires... Notre exposition médiatique complexe nous a conduits à porter la voix du secteur auprès des médias pour expliquer et défendre ses intérêts.

Nous sommes plus et mieux connus qu'avant la crise mais notre rôle doit encore être mieux compris. L'ASPIM avait entamé un développement de ses outils de communication juste avant la crise et cette période nous a permis d'acquérir une plus grande maturité dans nos modes de communication.

#### **L'ASPIM collabore avec l'écosystème financier et réglementaire français, mais vous êtes également très impliqués auprès des instances européennes, pourquoi ?**

En effet, dans le cadre de la crise COVID, il était indispensable de tenir informées les instances européennes, plus attentives que jamais à l'évolution des fonds immobiliers. L'ASPIM a donc souhaité apporter une analyse pointue et pratiquer une vraie pédagogie auprès des instances européennes, sur le comportement des fonds immobiliers français qui sont particuliers à l'échelle européenne, comparés à d'autres fonds européens. L'ASPIM a donc présenté à ses interlocuteurs européens, une étude conduite par Pierre Schoeffler sur la liquidité des fonds immobiliers non cotés français.

La réglementation sur la finance durable justifie notre proximité avec l'Europe. Alors que la France dispose déjà d'un cadre en la matière, l'Europe déploie avec SFDR et la Taxinomie, des réglementations nouvelles, structurantes pour le secteur et où les spécificités des fonds immobiliers ne sont pas toujours bien intégrées. Alerter sur la nécessaire cohérence entre réglementations nationales et européennes, sensibiliser à la spécificité des fonds immobiliers et informer nos adhérents, demande à l'ASPIM une mobilisation importante et indispensable.

Enfin, nous souhaitons inscrire nos échanges avec l'Europe dans une logique d'avenir : la commercialisation transfrontière n'est pas à l'ordre du jour et les perspectives pour revoir le règlement ELTIF de manière pleinement efficace sont limitées. En France, notre industrie connaît une vraie dynamique, et l'ASPIM au plus près des intérêts de ses adhérents a été active en 2020 et continuera de l'être. C'est un sujet qui nous tient à cœur pour l'avenir de notre secteur.

#### **Quelle va être l'actualité de l'ASPIM et du secteur dans les mois à venir ?**

Notre secteur est ancré dans l'économie réelle et apporteur de solutions sur des thématiques d'avenir ; c'est pourquoi l'ASPIM souhaite alimenter la réflexion dans la perspective de l'élection présidentielle de 2022. L'ASPIM a donc commandé un sondage à l'IFOP sur le « Rapport des Français à l'investissement immobilier » et nous allons travailler avec un panel d'experts reconnus sur des thématiques fondamentales pour notre société comme les enjeux environnementaux et climatiques, mais aussi celle du logement dont il faut repenser et améliorer l'offre existante ou encore le financement de la retraite.

Enfin, nous sommes toujours à l'écoute de notre écosystème pour apporter de nouveaux éléments d'analyse sur nos fonds. Comment classifier les produits et standardiser leur présentation ? Comment réactualiser leur classification ? ... Ce sont des sujets structurants pour le secteur, les épargnants, et par capillarité, pour les Français qui vivent l'immobilier au quotidien, qu'ils soient propriétaires, bailleurs, locataires, investisseurs professionnels ou particuliers.

### BILAN D'UN DÉMARRAGE RÉUSSI

## L'ASPIM, L'OID, ET NOVETHIC CRÉENT L'OBSERVATOIRE DE LA LABELLISATION ISR DES FONDS IMMOBILIERS

Depuis janvier 2016, le Label ISR permet de labelliser les fonds remplissant des caractéristiques spécifiques en matière d'intégration des enjeux extra-financiers, les enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Face à la forte demande des investisseurs et acteurs de l'immobilier d'investissement de disposer d'un référentiel adapté aux particularités de la gestion immobilière, un groupe de travail rassemblant les acteurs du secteur sous le pilotage de l'ASPIM et en partenariat avec les pouvoirs publics a été initié. La gestion immobilière est en effet, une branche « à part » sur les marchés financiers : illiquidité des actifs, inertie du stock existant, impact sur la gestion directe des actifs, etc. Ces spécificités ont été prises en compte et le référentiel du Label ISR pour les fonds immobiliers, a été officialisé dans un arrêté publié en juillet 2020

**Au 31 décembre 2020, trois mois seulement après l'ouverture du Label ISR aux fonds immobiliers, 12 étaient déjà labellisés pour une valeur totale de 10,9 milliards €. Aujourd'hui, 16 fonds de 10 sociétés de gestion ont été labellisés.**

L'engouement des acteurs démontre une volonté de mesurer les pratiques de gestion à l'aune du référentiel du Label en matière de performance sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ceci confirme l'intérêt de plus en plus important des investisseurs pour ces problématiques, dans un contexte réglementaire dynamique, notamment de Taxinomie Verte Européenne.

Après seulement quelques mois de labellisation des fonds immobiliers, le

**ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance annonce une réforme de la gouvernance et du référentiel du label :** l'occasion de redéfinir les contours et la légitimité du Label ISR dans un contexte global de multiplication des labels disponibles pour les fonds d'investissement et d'évolution du cadre réglementaire en matière d'investissement responsable.

**Dans ce cadre, l'ASPIM, l'OID et Novethic se sont associés pour lancer l'Observatoire de la labellisation ISR des fonds immobiliers** dont la première édition a pour but de dresser un bilan de la période de labellisation qui deviendra un vrai rendez-vous annuel pour tous les acteurs de l'immobilier durable en :

- ▶ dressant un bilan annuel des pratiques de labellisation des fonds immobiliers
- ▶ comparant les grilles ESG des sociétés et les indicateurs d'impacts retenus
- ▶ anticipant les évolutions prochaines en remplaçant le label dans son contexte réglementaire
- ▶ analysant les autres labels ouverts aux fonds immobiliers, disponibles actuellement ou prochainement

Le tout sera effectué sous la responsabilité du Comité de suivi de l'Observatoire et conduit selon une méthodologie rigoureuse de collecte et d'analyse des données fournies par les sociétés de gestion dans le respect des codes de transparence, et de conduite d'entretiens avec les sociétés de gestion et les porteurs du label.



### L'ASPIM

## MEMBRE DU COMITÉ DE LA PROMOTION DU LABEL ISR

Depuis l'ouverture de la labellisation ISR aux fonds immobiliers, l'ASPIM participe, aux côtés de l'AFG et du FIR, au Comité de la promotion du label ISR. Sa mission est d'assurer la pédagogie et la sensibilisation des épargnants aux différents produits labellisés mais aussi aux différentes dimensions des critères E S et G (environnemental, social, gouvernance) et notamment sur les spécificités de la gestion immobilière. L'ASPIM a ainsi mobilisé

plusieurs de ses membres pour réaliser des spots radio diffusés à des heures de grande audience sur RTL et Radio Classique afin de mettre en valeur les spécificités de la gestion immobilière et les différentes approches de gestions. Par ailleurs, le nouveau site du label ISR est disponible et la stratégie de contenus sur les réseaux sociaux a été entièrement repensée.



### LE LABEL ISR POUR LES FONDS IMMOBILIERS EN 7 DATES CLÉS

- **2016** : Création du label ISR
- **Mai 2016** : Publication de la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » par l'ASPIM
- **Septembre 2017** : Lancement du groupe de travail piloté par l'ASPIM sur la déclinaison immobilière du label
- **Juillet 2020** : Publication au Journal Officiel de l'arrêté officialisant la déclinaison immobilière du Label ISR
- **Octobre 2020** : Ouverture effective de la labellisation aux fonds immobiliers
- **2022/2023** : Révision du référentiel Label ISR

## LISTE DES FONDS IMMOBILIERS LABELLISÉS ISR AU 20/05/2021

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Capitalisation (En millions €)
<b>BNP PARIBAS REIM</b>	OPCI	DIVERSIPIERRE	2288
<b>PRIMONIAL REIM</b>	OPCI	PREIM ISR	50
<b>AMPERE GESTION</b>	OPPCI	FONDS DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE II (FLI II)	14
<b>SWISS LIFE AM</b>	OPPCI	DELTA IMMO	681
<b>SWISS LIFE AM</b>	OPPCI	VILLIERS IMMOBILIER	737
<b>NOVAXIA</b>	SCA	ONE	145
<b>PERIAL ASSET MANAGEMENT</b>	SCI	EUROCARBONE	10
<b>NORMA CAPITAL</b>	SCPI	FAIR INVEST	19
<b>NOVAXIA</b>	SCPI	NOVAXIA NEO	42
<b>LA FRANCAISE</b>	SCPI	LF GRAND PARIS PATRIMOINE	1119
<b>PERIAL ASSET MANAGEMENT</b>	SCPI	PFO2	2530
<b>PRIMONIAL REIM</b>	SCPI	PRIMOPIERRE	3396
<b>SWISS LIFE AM</b>	SCPI	PIERRE CAPITALE	96
<b>KEYS REIM</b>	FCP (Fonds Commun de Placement)	KEYS SELECTION	275
<b>NOVAXIA</b>	SC	NOVAXIA R	0
<b>IROKO</b>	SCPI	IROKO ZEN	10



# LES FRANÇAIS PLUS QUE JAMAIS ATTACHÉS À L'IMMOBILIER

Après une année de crise sanitaire qui a démontré entre autres, l'importance de l'immobilier dans le quotidien des Français, et à la veille d'importantes échéances électorales, l'ASPIM a souhaité faire le point sur le rapport des Français au secteur et à l'investissement immobilier. L'ASPIM a confié cette mission à l'IFOP qui a réalisé un sondage auprès des Français en mars 2021.

Cette étude est le point de départ d'un travail de réflexion approfondi, déjà initié par l'ASPIM autour de la construction de l'immobilier de demain. L'ASPIM souhaite en effet pouvoir formuler des propositions concrètes sur le secteur immobilier dans le cadre de la campagne présidentielle de 2022.

Le sondage IFOP fournit des confirmations et de grands enseignements :

► **Les Français sont plus que jamais attachés à la pierre, notamment pour préparer leur retraite**, et lui reconnaissent une contribution économique significative. 81% des personnes interrogées perçoivent le secteur immobilier comme un acteur majeur de notre économie, une perception qui est partagée à tout âge mais en particulier chez les 35 ans et plus, principaux porteurs de parts.

“ Pour l'écrasante majorité des Français, l'immobilier est un secteur majeur de l'économie. Aujourd'hui, de nombreuses solutions sont à inventer pour faire face aux principaux défis du secteur immobilier, notamment son impact environnemental, et l'élargissement nécessaire de son périmètre d'investissement. Ces solutions séduiront un segment non négligeable de la population. ”

Jérôme Fourquet, directeur du département « Opinion » de l'IFOP



“

Nous sommes honorés de voir que les Français réitèrent l'expression de leur confiance envers l'investissement immobilier, et plus généralement leur attachement à la pierre, qui leur est notamment précieuse dans la préparation de leur retraite. ”

Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM



► **76 % des personnes interrogées estiment que le secteur du bâtiment et de l'immobilier assure de l'emploi** dans toutes les régions françaises.

► **L'expression claire d'une confiance dans l'investissement Immobilier** : pour 75 % des personnes interrogées, l'immobilier est un investissement sûr et rentable. Cette perception fait l'unanimité entre les différentes générations et professions interrogées.

► **Les Français ont également une préférence sur leur moyen d'investissement** : si 78 % de ceux qui envisagent investir préfèrent le faire dans un bien qu'ils ont choisi et dont ils assurent la gestion, 22 % pourraient favoriser l'investissement indirect via la pierre-papier.

► **Les Français expriment de nouvelles attentes face aux enjeux du secteur immobilier** :

- **L'environnement** : pour 49 % d'entre eux, les professionnels du bâtiment se préoccupent suffisamment de la lutte contre le réchauffement climatique, un jugement nuancé par l'opinion des jeunes et des personnes engagées dans un mouvement politique écologiste. Ces attentes sont partagées par les professionnels, qui travaillent chaque jour à l'amélioration de l'impact environnemental du secteur immobilier.
- **L'élargissement du périmètre d'investissement** : 54 % des Français ne s'estiment pas prêts à souscrire à des produits immobiliers investis dans toute l'Europe, ce qui constitue un nouvel enjeu pour le secteur : une nécessaire pédagogie sur les atouts réels de la diversification géographique.



# REPRÉSENTER

AU PLUS PRÈS DES ATTENTES DE SES ADHÉRENTS, L'ASPIM FAIT VALOIR LA SPÉCIFICITÉ DU SECTEUR DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER AUPRÈS DES AUTORITÉS NATIONALES ET EUROPÉENNES, POUR CRÉER UN CONTEXTE FAVORABLE AUX ACTIVITÉS DU SECTEUR.

## LA TAXINOMIE EUROPÉENNE : CLÉ DE VOÛTE DE LA FINANCE VERTE

PUBLIÉE LE 9 MARS 2020 AU JOURNAL OFFICIEL DE L'UNION EUROPÉENNE (JOUE), LA TAXINOMIE EST UN LANGAGE COMMUN POUR LA FINANCE DURABLE. CE SYSTÈME DE CLASSIFICATION UNIFIÉ DESTINÉ À TOUS LES ACTEURS DU SECTEUR FINANCIER DE L'UNION EUROPÉENNE PERMET DE DISTINGUER CE QUI EST « VERT » DE CE QUI NE L'EST PAS, ÉTABLIT UNE LISTE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CONSIDÉRÉES COMME DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL ET AVEC POUR OBJECTIF DE PERMETTRE DE RÉORIENTER LES FLUX DE CAPITAUX VERS DES INVESTISSEMENTS DURABLES.

Fondée sur le travail du Groupe d'experts qui a rendu son rapport en mars 2020, la taxinomie constitue la brique fondamentale du plan d'action de la Commission européenne pour répondre à l'ambition commune de réduction des émissions de carbone d'ici 2050. C'est sur la taxinomie que s'appuieront les autres textes, et notamment le règlement « disclosure », le futur écolabel européen pour les produits financiers ainsi que la communication des investisseurs et gestionnaires de portefeuille qui commercialisent des produits d'investissement « verts ».

L'immobilier est identifié comme l'un des huit secteurs clés prioritaires retenus et analysés par l'UE sur la base de leur contribution aux émissions de GES. L'ASPIM a très tôt formulé un certain nombre d'observations et de recommandations sur un projet de texte mal conçu pour le secteur des gestionnaires de portefeuilles immobiliers. En effet, la taxinomie 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 pourtant le principal enjeu pour le secteur immobilier pour atteindre l'objectif de neutralité climatique du Green Deal d'ici 2050.** En effet, le taux de renouvellement actuel du parc

immobilier étant d'environ 1% par an, cela signifie que la plus grande partie du parc immobilier pour 2050 existe déjà. C'est donc d'abord et avant tout sur ce stock existant qu'il faut agir pour atteindre les objectifs climatiques européens. Or, le gestionnaire de fonds immobilier, de par la nature de son activité, gère à la fois le fonds et le sous-jacent, c'est-à-dire le bâtiment et les parties prenantes. Il 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.

L'activité actuelle « 7.2 Rénovation de bâtiments existants » définie dans l'acte délégué est destinée aux promoteurs et entrepreneurs uniquement, l'état actuel de la taxinomie ne permettant pas aux gestionnaires de portefeuille de valoriser les travaux de rénovation.

Pour toutes ces raisons, l'ASPIM et ses membres soutiennent 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.

## RÈGLEMENT « DISCLOSURE » : L'ASPIM PROPOSE DES INDICATEURS DE REPORTING ADAPTÉS À L'IMMOBILIER

CONÇU PAR LES AUTORITÉS DE SUPERVISION EUROPÉENNES (ESAS), LE RÈGLEMENT « DISCLOSURE » IMPOSE AUX INVESTISSEURS DE NOUVELLES OBLIGATIONS DE REPORTING ET ÉTABLIT DES RÈGLES DE TRANSPARENCE ET DE COMMUNICATION EXTRA-FINANCIÈRES HARMONISÉES POUR L'UNION EUROPÉENNE.

Dans le cadre de la consultation sur les standards techniques relatifs au règlement sur la transparence des investissements durables ouverte par les ESAs, l'ASPIM a souligné le peu d'efficacité des indicateurs d'impact ESG et proposé d'autres indicateurs comme la biodiversité, ou les critères sociaux et éthiques, plus adaptés au secteur immobilier, mais aussi plus cohérents avec les autres réglementations du secteur et en particulier la taxinomie.

La première proposition de l'ASPIM pour optimiser la mise en oeuvre du règlement « Disclosure » est d'instaurer une période de transition de 3 ans permettant à certains acteurs de finaliser la mise en place de critères en cours d'élaboration et d'en assurer une information complète. Par ailleurs, l'ASPIM a soumis un socle de critères simplifié, plus lisible et plus efficace de 9 indicateurs spécifiques au secteur de l'immobilier dont 7 ont été retenus dans le texte final, à la place des 32 proposés par le Parlement européen dans le cadre du règlement « Disclosure ».



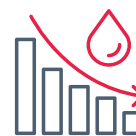
### ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

émissions totales  
de carbone générées  
par les actifs détenus



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

énergie consommée  
par les actifs détenus  
par mètre carré



### EAU

quantité moyenne d'eau  
consommée et récupérée  
par les actifs par mètre  
carré d'actifs investis



### DÉCHETS

part des actifs non  
équipés par des  
équipements de tri ou par  
un contrat de récupération  
des déchets



### BIODIVERSITÉ

part de la surface non végétalisée par rapport  
à l'ensemble des surfaces de tous les bâtiments



### CONSOMMATION DE RESSOURCES

part des matières première de construction par rapport  
au poids total des matériaux de construction utilisé dans  
les nouvelles constructions ou dans les rénovations

## DOCTRINE EXTRA FINANCIÈRE DE L'AMF : CONSTRUIRE UNE INFORMATION CLAIRE ET NON TROMPEUSE

L'AMF a élaboré une doctrine relative aux informations à fournir par les organismes de placements collectifs intégrant des approches extra-financières. L'objectif est d'assurer une information claire et transparente, une cohérence entre les différentes sources disponibles, mais aussi de limiter le « green washing » et donc de renforcer la confiance des investisseurs.

L'ASPIM partage 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*.

Pour autant, cette doctrine est aujourd'hui plus adaptée aux valeurs mobilières et l'ASPIM préconise, pour plus de clarté et de simplicité, la réalisation d'une déclinaison spécifique à l'immobilier, en cohérence avec la déclinaison immobilière du label ISR adapté aux fonds immobiliers.

### REVUE MIF 2 : L'ASPIM FAVORABLE À UN PARCOURS CLIENT SIMPLIFIÉ

Dans le cadre de la consultation de la Commission européenne sur la revue des directives MiFID/MiFIR, sur le volet protection de l'investisseur, l'ASPIM plaide pour un statut professionnel plus accessible pour des clients actuellement considérés comme « non professionnels ».

## DOCUMENT D'INFORMATION CLÉ PRIIPS<sup>1</sup> : UNE RÉVISION DES INDICATEURS

Les ESAs<sup>5</sup> ont soumis à la consultation 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).

L'ASPIM s'est exprimée sur trois points : la nouvelle méthodologie qui présente des scénarios de performance que l'ASPIM juge plus réalistes et plus appropriés au lancement de nouveaux produits, l'inclusion d'informations relatives aux performances passées et enfin la présentation des coûts des frais immobiliers qui doit selon l'ASPIM se limiter à un affichage des coûts de gestion du fonds.

Suite à la consultation débutée en Janvier 2020, les RTS révisés devraient entrer en application fin 2021.

1 – PRIIPs : Packaged Retail Investment and Insurance-based Products

2 – ESAs : Autorités européennes de surveillance



### **RÉVISION DU RÈGLEMENT ELTIF : FAVORISER L'ACCÈS AUX FONDS IMMOBILIERS**

La Commission européenne a lancé une consultation relative à la révision du règlement ELTIF<sup>1</sup>, avec pour objectif d'accroître l'utilisation future du label.

Dans sa réponse, l'ASPIM milite pour que l'immobilier commercial puisse être éligible à ELTIF sans être l'accessoire d'un projet d'investissement à long terme, notamment par une labellisation ISR.

L'ASPIM rappelle par ailleurs les obstacles à l'obtention du label pour les fonds immobiliers, obstacles déjà signalés à la Commission par le passé : un ticket d'entrée trop élevé, une éligibilité de l'immobilier commercial contrainte, des règles de diversification à revoir, une durée de vie du fonds à aligner sur celle des actifs, des conditions trop strictes de rachat en cours de vie du fonds et une fiscalité à uniformiser pour une équité au sein de l'UE.

---

### **REVUE DE LA DIRECTIVE AIFM<sup>2</sup> : L'ASPIM PLAIDE POUR UN STATU QUO**

Une refonte en profondeur du cadre européen régissant les gestionnaires de FIA serait contre-productive alors que les gérants de SCPI se sont tous adaptés en 2014 à la « révolution » que représentait alors l'AIFM. C'est pourquoi, dans le cadre de la consultation de la Commission européenne sur la directive AIFM, l'ASPIM, comme beaucoup d'associations de place, a exprimé le souhait de simples ajustements. Dans sa réponse, l'ASPIM s'inquiète également du sort réservé aux mandats « loi Hoguet »,

en raison de l'importance de cette problématique pour ses adhérents. Le statu quo au niveau de l'ESMA<sup>3</sup> persiste, l'ASPIM poursuit son travail d'information et de conviction pour que la spécificité française soit prise en compte par les instances européennes. La Commission européenne devrait acter cette révision au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

1 - European long-term investment funds

2 - La directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager) fournit un cadre réglementaire aux gestionnaires de fonds alternatifs en Europe.

3 - ESMA : European Securities and Markets Authority



**LCB-FT<sup>5</sup> :****UNE CONCERTATION AVEC LES AUTORITÉS**

LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB-FT) EST L'UNE DES PRIORITÉS MAJEURES DE SUPERVISION DE L'AMF. LA 5<sup>E</sup> DIRECTIVE QUI A ÉTÉ TRANSPOSÉE EN DROIT FRANÇAIS EN FÉVRIER 2020 PRÉVOIT UNE SÉRIE DE MESURES VISANT À MIEUX LUTTER CONTRE LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET À GARANTIR UNE MEILLEURE TRANSPARENCE DES TRANSACTIONS FINANCIÈRES. DANS LE CADRE DE LA MISE À JOUR DE SA DOCTRINE APPLICABLE AUX DILIGENCES LOCATAIRES, L'AMF A CONSULTÉ L'ASPIM, DONT LES RECOMMANDATIONS ONT ÉTÉ PRISES EN COMPTE.

**R**éprésentant les acteurs du métier de la gestion des fonds d'investissement en immobilier, l'ASPIM est logiquement impliquée dans cette démarche de prévention.

L'ANR, l'analyse nationale publiée à l'automne 2019 par le COLB<sup>6</sup> a démontré que l'investissement immobilier présente une vulnérabilité intrinsèque avec des risques potentiellement élevés pour des raisons liées aux montages des fonds, aux structures de détentions et au profil de l'investisseur-client. Les mesures d'atténuation prises par les pouvoirs publics, le fort encadrement réglementaire du secteur et les efforts faits par tous les professionnels conduisent à une vulnérabilité résiduelle et une cotation du risque modérées pour le domaine de l'immobilier.

**Dans la publication de la mise à jour de sa doctrine LCB-FT concernant les diligences locataires, l'AMF a pris en compte les recommandations de l'ASPIM :**

► L'AMF confirme qu'une société de gestion n'a pas à effectuer de diligences vis-à-vis des locataires déjà présents dans l'immeuble lors de son acquisition par la société de gestion pour le compte du fonds immobilier qu'elle gère, car elle n'a pas pu effectuer une activité de location relative audit immeuble.

► L'AMF souligne qu'il convient de distinguer les diligences à réaliser vis-à-vis des locataires, selon les modalités d'exercice de l'activité de location :

- Si la société de gestion a recours à un tiers pour l'activité, elle n'a pas de diligence à effectuer sur les locataires présents ou ultérieurs.
- Si la SGP exerce elle-même l'activité de location en exécution d'un mandat de transaction : elle n'est tenue d'effectuer des diligences LCB-FT qu'auprès des locataires de l'immeuble recherchés post-acquisition et si le loyer mensuel HT est supérieur ou égal à 10 000 €.



► Demeure exclue du champ des diligences LCB-FT, la recherche de locataires au titre d'une activité de gestion locative s'inscrivant dans le cadre plus général d'une activité de gestion immobilière loi Hoguet.

5 – LCB-FT : lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

6 – COLB : Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

7 – Position-recommandation DOC-2019-15

### DÉPASSEMENT DE RATIOS ET INDEMNISATIONS : RÉPONSE DE PLACE POUR UN REPORTING RAISONNÉ

L'AMF souhaite renforcer sa visibilité sur les dépassements de ratios et sur les indemnités versées. Dans le cadre d'une consultation de place relative à l'élaboration d'une doctrine, l'ASPIM, l'AFG et France Invest ont fait part collectivement au régulateur de leurs préoccupations liées au périmètre du reporting, à son contenu, à la cohérence du calendrier et à sa fréquence.

Pour ce faire, l'ASPIM a lancé un groupe de travail en partenariat avec l'AFG afin de répondre de façon concertée à la demande de l'AMF de recevoir en juin 2021 un modèle de fichier de reporting des dépassements de ratios adapté aux fonds immobiliers (SCPI, OPCI et OPPCI).



### RÉFORME DE LA TVA APPLICABLE AUX FRAIS DE GESTION : LES FIA PAR OBJET ÉLIGIBLES À L'EXONERATION



Afin d'aligner la législation française sur le droit et la jurisprudence européens, la loi de finances pour 2020 a modifié l'article 261 C-1°-f du Code général des impôts et 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 le cadre de la consultation de la Direction de la législation fiscale relative aux projets de décret d'application et de doctrine administrative (BOFIP), l'ASPIM a demandé à ce que ces textes de décret listant les fonds « optables » incluent les FIA « par objet ».

Initialement absents de la liste publiée au JO du 30 avril 2020 qui présentait bien les fonds immobiliers et forestiers « par nature » ainsi que les fonds ayant une activité de capital-investissement immobilier (FCPR, FPCI, FPS/ SLP), les FIA par objet ont finalement bien été intégrés dans le BOFIP publié le 7 mai 2020 ; ceci ouvre la possibilité d'inclure les FIA par objet s'ils sont comparables aux OPVCM et FIA énumérés par le décret.

8 – Rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) du ministère de la Transition écologique et du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales,

9 – (SCPI, OPCI « grand public » et OPCI professionnels, société d'épargne forestière et groupement forestier d'investissement)

## EN BREF.

### PARIS EUROPLACE : L'ASPIM PARTICIPE AU GROUPE DE TRAVAIL « INVESTISSEMENT DE LONG TERME »

Activer l'épargne et la mobiliser au service de la relance, donner du sens à l'épargne et la démocratiser sont les trois priorités 2021 de ce groupe de travail dont la réflexion collective produit des mesures concrètes, au profit du financement des entreprises françaises.

Il propose par exemple maintenir un cadre fiscal stable et favorable à l'investissement, d'élargir les opportunités d'investissement pour la clientèle individuelle, via une palette plus large de produits en accord avec les attentes et les besoins des investisseurs et d'accompagner le développement des démarches d'investissement responsable.



### FINANCE VERTE : L'ASPIM REJOINT « FINANCE FOR TOMORROW »

L'ASPIM a rejoint « Finance for Tomorrow », émanation de Paris Europlace qui rassemble tous les acteurs financiers privés, publics et institutionnels qui s'engagent pour une finance durable. « F4T » souhaite faire de la Place de Paris une référence européenne et mondiale par la qualité de ses produits et de son expertise en matière de finance verte et durable.



### L'ASPIM, MEMBRE DU BUREAU DU PLAN BÂTIMENT DURABLE

Le Plan Bâtiment Durable<sup>9</sup> fédère les acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur à horizon 2050. Réuni chaque mois, le bureau du Plan Bâtiment Durable auquel siège l'ASPIM rassemble les représentants des organismes les plus impliqués dans la mise en œuvre du Plan Bâtiment Durable ainsi que des personnalités qualifiées.



2

# — ACCOMPAGNER —

POUR L'ASPIM, ACCOMPAGNER SES ADHÉRENTS EN LEUR APPORTANT AU QUOTIDIEN L'ANALYSE LA PLUS ADAPTÉE À UNE PRATIQUE EFFICACE DE LEUR MÉTIER, EST UNE PRIORITÉ. GUIDES, DOCUMENTATIONS, GROUPES DE TRAVAIL SONT LÀ POUR RÉPONDRE À CETTE ATTENTE.

**COVID 19 :****ABANDON DE LOYERS ET CRÉDIT D'IMPÔT, L'ASPIM PUBLIE UNE DOCUMENTATION PRATIQUE**

Dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances 2021, un amendement relatif au traitement fiscal des abandons de loyers et du crédit d'impôt a été adopté. Comment la mesure s'applique-t-elle aux fonds d'investissements en immobilier ? Quel est son champ d'application ? Quelle est la périodicité de la mesure ? Comment fonctionne le crédit d'impôt ? Quels documents justificatifs faut-il fournir ?

Pour répondre à toutes ces questions et bien d'autres, dans le contexte complexe de la COVID 19 et ses multiples conséquences, l'ASPIM a publié un Q&A, en collaboration avec l'AFG et la FSIF, ainsi qu'un modèle d'attestation que le locataire doit produire afin de bénéficier d'un tel abandon. Un outil pratique, très utile aux adhérents de l'ASPIM pour la mise en oeuvre de cette mesure avant la publication par Bercy de sa doctrine.

Par ailleurs, l'ASPIM met à la disposition de ses adhérents une doctrine commentée suite aux clarifications obtenues mi-mars 2021 de la DGFIP et relatives au Bofip.

**STRESS TESTS :****UN GUIDE ASPIM DE MISE EN ŒUVRE DES GUIDELINES DE L'ESMA**

Afin d'accompagner ses adhérents dans la mise pratique des nouvelles lignes directrices édictées à l'automne 2020 par l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA) concernant les stress tests dans les fonds d'investissement (OPCVM et FIA), un guide a été conçu et publié par l'ASPIM.

Il s'agit d'une « boîte à outils » qui définit le champ d'application de ces guidelines et présente les recommandations méthodologiques applicables aux fonds d'investissement en immobilier, en fonction de leurs spécificités. Il détaille les données initiales, les paramètres à « stresser » et les données de sortie par catégorie de fonds, ainsi que les limites et les méthodes de révision et enfin les règles de gouvernance.

# GUIDE « DISCLOSURE » : UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRES

LA PLUPART DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU 27 NOVEMBRE 2019 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (LE SFDR) SONT ENTRÉES EN VIGUEUR LE 10 MARS 2021.

Le Règlement « *Disclosure* » impose aux acteurs des marchés financiers de nouvelles obligations d'identification des risques et de publication d'information en matière de « durabilité ». Les sociétés de gestion immobilières étant directement concernées, l'ASPIM les accompagne grâce à l'édition d'un guide pratique. Il présente les obligations spécifiques qui les concernent : transparence sur la prise en compte des « principales incidences négatives » de leurs décisions d'investissement, nature des facteurs de durabilité, transparence applicable aux produits financiers faisant la « promotion d'une caractéristique environnementale ou sociale » ou ayant un « objectif d'investissement durable ». Ce guide met particulièrement l'accent sur la documentation impactée, les informations spécifiques qui doivent y figurer, les portefeuilles concernés et la définition des facteurs de risques spécifiques.

Un outil indispensable pour une mise en pratique optimale de « *Disclosure* » qui sera mis à jour en fonction de clarifications futures apportées par les autorités.



## LIQUIDITÉ DES FONDS IMMOBILIERS FRANÇAIS L'ASPIM APPORTE DE NOUVEAUX ÉLÉMENTS D'ANALYSE

LA CRISE SANITAIRE ET ÉCONOMIQUE LIÉE AU COVID-19 ET SES CONSÉQUENCES POTENTIELLES SUR LA LIQUIDITÉ DES FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER RENFORCENT LA NÉCESSITÉ DE DISPOSER DE MESURES EFFICACES POUR FAIRE FACE À DE POTENTIELLES DEMANDES IMPORTANTES DE RETRAITS QUI RISQUERAIENT DE DÉSTABILISER LE MARCHÉ.

La crise sanitaire et économique liée au Covid-19 et ses conséquences potentielles sur la liquidité des fonds d'investissement en immobilier renforcent la nécessité de disposer de mesures efficaces pour faire face à de potentielles demandes importantes de retraits qui risqueraient de déstabiliser le marché.

Pour analyser la situation actuelle inédite de manière globale, l'ASPIM a mandaté Pierre Schoeffler pour réaliser une étude indépendante sur la liquidité des fonds immobiliers ouverts au public en France. Il s'agissait de pouvoir bénéficier d'un point de vue historique long sur la façon dont les fonds immobiliers ouverts se sont comportés en termes de liquidité au fil du temps. Si l'accent est surtout mis sur les SCPI, un bilan à date est également dressé s'agissant des OPCI.

Une perspective de comparaison au niveau européen était par ailleurs importante, compte tenu des modèles variés de fonds immobiliers dans les pays de l'Union et de l'actualité du sujet pour les régulateurs et superviseurs européens attentifs au comportement des fonds. L'Étude dresse un bilan positif du comportement des fonds français et constitue un outil précieux d'analyse ainsi qu'une base solide de propositions.

Dans un contexte où le sujet de la liquidité des fonds est au cœur de l'attention des autorités, l'ASPIM reste mobilisée pour travailler sur des propositions relatives à la gestion de la liquidité des SCPI en situation de crise.

## AMÉLIORATION DU CADRE D'EXERCICE DES VÉHICULES FINANCIERS :

# L'ASPIM MISE SUR LA CONCERTATION



**D**évelopper le potentiel des véhicules immobiliers et mieux répondre aux besoins des épargnants, tel est l'objectif principal du groupe de travail "modernisation des parts de SCPI" de l'ASPIM qui formule des propositions d'ordre réglementaire, fiscal et opérationnel pour l'amélioration du cadre d'exercice des SCPI, et les élargit aux OPCI. En partenariat avec l'AFTI et en lien direct avec le Haut Comité Juridique de la Place Financière de Paris, ces réflexions sont axées principalement sur une réforme opérationnelle du traitement du passif des SCPI ainsi que la vie sociale, les opérations sur les fonds et la gouvernance.

### RATIOS D'ENDETTEMENT DES OPCI : DES MODALITÉS À CLARIFIER

Le décret n° 2020-1148 du 17 septembre 2020 modifie les modalités de calcul du ratio d'endettement des OPCI. Cette évolution réglementaire, qui correspond à une demande systématique de l'AMF pour l'agrément des OPCI, semble conduire à un calcul erroné dans sa nouvelle rédaction. L'ASPIM a créé un groupe de travail pour identifier les décalages et proposer des solutions qui ont été présentées à l'AMF.



# INFORMER

STATISTIQUES IMMOBILIÈRES ET ÉVOLUTIONS DU SECTEUR, IMPACT DES CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES, ISR, PERFORMANCES DES FONDS ... FACE À LA PROFUSION CROISSANTE D'INFORMATION ET À LA DIVERSITÉ DES SOURCES, L'ASPIM DÉPLOIE DES OUTILS SUR-MESURE ET RÉPOND AINSI À L'ATTENTE DE SES ADHÉRENTS DE DISPOSER D'UNE INFORMATION QUALITATIVE ET ACCESSIBLE.

## PLATE-FORME IMMODATA : LES CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR À 360°

FACE À LA PROFUSION DE STATISTIQUES IMMOBILIÈRES, À LA DIVERSITÉ DES SOURCES ET DES MÉTHODOLOGIES, L'ASPIM PROPOSE IMMODATA, UNE PLATE-FORME NOUVELLE GÉNÉRATION. DISPONIBLE SUR L'EXTRANET DE L'ASSOCIATION, CETTE PLATE-FORME PERMET À CHACUN DES ADHÉRENTS D'EXPLORER FACILEMENT LES TENDANCES DES FIA IMMOBILIERS ET DES MARCHÉS.



IMMODATA propose 6 applications dont « **Indice du marché** » qui permet à un utilisateur de retrouver rapidement les principaux indices de performance de la pierre-papier ou d'indexations des loyers. Avec l'application « **Marché Immobilier français** », les données historiques du GIE ImmoStats sur l'immobilier d'entreprise en Île-de-France, les prix, les loyers, la demande placée, l'offre immédiate, les mesures d'accompagnement, le marché logistique ou encore marché résidentiel sont aisément accessibles.

Par ailleurs, deux applications sont dédiées aux SCPI et OPCI grand public. Dans l'application « **Marché SCPI** » l'utilisateur peut comparer les performances annuelles mais aussi retrouver chaque trimestre l'évolution du marché des parts de ses SCPI. De même pour l'application « **Marché OPCI** » qui présente les données historiques des 22 OPCI du marché depuis 2008.

Enfin, Immodata propose un référentiel unique des 607 FIA par nature (SCPI, OPCI, OPPCI) gérés par 90 sociétés de gestion ainsi que la liste des premiers fonds immobiliers ayant obtenu le « **label ISR** ».

Un outil complet et accessible, devenu rapidement indispensable aux adhérents de l'ASPIM.

## FIA IMMOBILIERS ET ASSUREURS : L'ÉTUDE ASPIM CONFIRME UNE FORTE CROISSANCE DE DÉTENTION

L'ASPIM a réalisé une analyse du poids des compagnies d'assurance dans la détention de parts de SCPI et d'OPCI. Fin 2018, les assureurs détenaient environ **16 % de la capitalisation des SCPI et 31 % de l'actif brut des OPCI et OPPCI**. L'ASPIM indique également qu'entre 2010 et 2018 le poids de l'immobilier dans les unités de compte a été multiplié par 4 (pour atteindre 7,4 % en 2018). Les OPCI et SCPI ont fortement bénéficié de cette croissance, représentant 65 % des supports d'unités de compte immobilières fin 2018.



## ENDETTEMENT DES SCPI : ANALYSE DE L'ÉVOLUTION À LA LOUPE

Le secteur immobilier bénéficie depuis quelques années d'un environnement de taux d'intérêt bas favorisant le recours au crédit pour augmenter son exposition immobilière. Selon une analyse réalisée par l'ASPIM, plusieurs SCPI ont pu accroître progressivement leur niveau d'endettement, dans les limites fixées par leurs statuts. Selon l'ASPIM, le taux d'endettement par transposition de l'ensemble du marché (hors SCPI fiscales) est passé de **8% à fin 2015 à 15% fin 2019**.



## PATRIMOINE DES SCPI EN RÉGIONS : LA DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT SE CONFIRME EN 2020

PARTENAIRES DE LONGUE DATE DES TERRITOIRES, LES SCPI SONT RESTÉES EN 2020 LES PRINCIPAUX INVESTISSEURS EN RÉGIONS AVEC 45% DES VOLUMES INVESTIS. AFIN DE MIEUX COMPRENDRE ET D'ILLUSTRER CETTE DYNAMIQUE D'INVESTISSEMENT, L'ASPIM A ANALYSÉ LES PATRIMOINES RÉGIONAUX DÉTENUS PAR LES SCPI SUR LES MARCHÉS DE LYON, LILLE, MARSEILLE ET NANTES. LES SCPI SONT ANCRÉES DANS UNE GRANDE VARIÉTÉ DE TERRITOIRES AVEC UN MAILLAGE IMPORTANT SUR CHACUNE DES RÉGIONS ÉTUDIÉES.



La contribution des SCPI au développement économique et à l'emploi local, est confirmée par l'étude ASPIM. Ainsi, 138 000 salariés travaillent et innovent dans des locaux ou immeubles gérés par les SCPI. En outre, depuis 2013, le développement des acquisitions réalisées en VEFA a généré 2,7 milliards de revenus pour l'économie locale et contribué à pérenniser 14 000 emplois dans le secteur de la construction neuve.

Les SCPI ont logiquement accompagné le phénomène de métropolisation en raison de la prédominance historique des bureaux. Ceux-ci représentent 55 % des surfaces et sont localisés à 89 % dans l'une des neuf métropoles du territoire étudié (en particulier la métropole lyonnaise). Cependant les « nouvelles » classes d'actifs sont marquées par une relative indépendance vis-à-vis des grandes métropoles. C'est le cas de l'hôtellerie, des commerces et de la santé dont respectivement 84 %, 57 % et 43 % des surfaces sont localisées en dehors des grandes métropoles. La diversification croissante des investissements observée depuis 2010 a contribué à atténuer le phénomène de métropolisation.

## 3<sup>e</sup> ÉTUDE MAZARS-ASPIM 2020 SUR LA COMMUNICATION FINANCIÈRE DES FIA

COMMENT ÉVOLUE LA COMMUNICATION DES FIA IMMOBILIERS DANS UN CONTEXTE DE CRISE AIGÛE ? LES INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERS SONT-ILS PLUS PRÉSENTS ? C'EST POUR MIEUX COMPRENDRE LES CHOIX DE COMMUNICATION DES SOCIÉTÉS DE GESTION DE FIA GRAND PUBLIC QUE MAZARS A PUBLIÉ EN COLLABORATION AVEC L'ASPIM, LA TROISIÈME ÉDITION DE SON ÉTUDE SUR LA COMMUNICATION FINANCIÈRE DU SECTEUR.

**S**elon l'étude, **100 % des SCPI et OPCI ont intégré une information circonstanciée sur la situation liée à la covid-19** dans leur rapport annuel 2019. Tous les véhicules SCPI et OPCI ont mis une information générale dans les BIT et DIP. Cependant, contrairement aux SCPI, qui ont donné pour 99 % d'entre-elles une information sur le niveau d'impayés au 30 juin 2020, très peu d'informations sur le suivi des impayés au niveau des DIP des OPCI ont été constatées.

Concernant **la publication d'indicateurs de performance extra-financière**, l'étude MAZARS-ASPIM relève que la thématique RSE est abordée dans les rapports annuels pour 47 % des SCPI et 33 % des OPCI. De plus, 32 % des SCPI affichent un indicateur de mesure globale de la performance RSE contre 22 % pour les OPCI. Si les ratios sont significatifs, ils restent très proches de ceux observés il y a un an. Les premières labellisations ISR de fonds immobiliers intervenues en fin d'année devraient encourager la communication d'indicateurs extra-financiers dans les publications 2021.



## OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE : L'ASPIM COLLABORE AU BAROMÈTRE ESG

L'ASPIM, aux côtés de la FSIF et de la FFA, a participé au comité d'experts du baromètre de l'immobilier responsable de l'OID. Ce baromètre est un outil ESG de référence pour les acteurs de l'immobilier géré professionnellement qui propose une évaluation annuelle du niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier d'investissement en matière d'ESG et vise à accompagner les gérants en facilitant l'intégration des enjeux ESG dans leurs stratégies.



## PANORAMA DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE : UN ÉCLAIRAGE UNIQUE SUR DES ENJEUX MAJEURS

L'ASPIM participe depuis plusieurs années à l'étude réalisée par le cabinet EY en collaboration avec la Fondation Palladio et Business Immo sur le « Panorama de l'immobilier et de la ville ». Cette étude annuelle est la seule à couvrir la diversité et

la complexité des métiers de l'immobilier et de la construction de la ville en France. L'étude contribue à une meilleure compréhension de l'univers de la fabrique de la ville et des lieux de vie, l'un des grands enjeux d'intérêt général du 21<sup>e</sup> siècle.



## ÉVÉNEMENTS ASPIM 2021 - 2021

UNE ANNÉE DE WEBINAIRES POUR RESTER AU PLUS PRÈS DE L'ACTUALITÉ DU SECTEUR, ANALYSER LES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ, S'ADAPTER AUX NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS ET BIEN SÛR, ÉCHANGER ENSEMBLE ET AVEC DES EXPERTS SUR TOUTES LES THÉMATIQUES CLÉS DU MOMENT.

- ▶ **Point marché investissement au 1<sup>er</sup> semestre 2020 PARTIE 1** - Webinar ASPIM - BNP PARIBAS Real Estate du 9 juillet 2020
- ▶ **Point marché investissement au 1<sup>er</sup> semestre 2020 PARTIE 1** - Webinar ASPIM - CBRE du 16 juillet 2020
- ▶ **Agenda européen sur la gestion d'actifs et actions européennes de l'ASPIM** - Webinar ASPIM - Fleishman Hillard du 13 octobre 2020
- ▶ **Le décret tertiaire** - Webinar ASPIM - LexCity du 6 octobre 2020
- ▶ **Présentation du nouveau référentiel du label ISR pour les fonds immobiliers** - Webinar ASPIM - PwC du 16 octobre 2020
- ▶ **Les fonds immobilier et l'investissement à l'étranger : attraits et problématiques** - Webinar ASPIM - Jeantet du 5 novembre 2020
- ▶ **Mise en place du crédit d'impôt sur les loyers** - Webinar ASPIM du 18 novembre 2020
- ▶ **Retour d'expérience sur la démarche de labellisation ISR pour les fonds immobiliers** - Webinar ASPIM - Ethiket du 9 décembre 2020
- ▶ **Présentation du MSCI Real Estate Climate Value at Risk** - Webinar ASPIM - MSCI du 28 janvier 2021
- ▶ **Présentation du guide ASPIM de mise en œuvre du règlement Disclosure** - Webinar ASPIM - PwC du 2 mars 2021
- ▶ **Présidentielle 2022 : Quelles propositions pour l'immobilier non coté ?** - Webinar ASPIM - PwC du 29 mars 2021
- ▶ **Actualités réglementaires précontentieuses et contentieuses 2020** - Webinar ASPIM - Racine du 13 avril 2021
- ▶ **Sélection et allocations pour les fonds immobiliers non cotés** - Webinar ASPIM - Swiss Life AM du 30 avril
- ▶ **Présentation d'un outil de création de registres dématérialisés** - Webinar ASPIM - La papeterie financière du 4 mai 2021
- ▶ **Actualités 2021 des fonds immobiliers et des investissements à l'étranger** - Webinar ASPIM - Jeantet du 19 mai 2021
- ▶ **Présentation de l'Observatoire 2021 des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers** - Webinar ASPIM - OID - Novethic du 18 mai 2021



4

# PROMOUVOIR

AFIN D'ACCROÎTRE LA VISIBILITÉ DU SECTEUR, DE SON RÔLE DANS L'ÉCONOMIE ET DE SA PLACE DANS L'ÉCOSYSTÈME DE L'IMMOBILIER, L'ASPIM DÉVELOPPE DES ACTIONS DE PROMOTION AVEC UNE STRATÉGIE MULTI-CANALE.

## COLLOQUE DE L'ASPIM : IMMOBILIER ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

À la suite de son AG du 15 septembre dernier, l'ASPIM a organisé un colloque : « *L'immobilier, acteur de la transition écologique : enjeux et perspectives* ». Des intervenants experts : Marie-Claire Martel<sup>1</sup>, William Aucant<sup>2</sup> ont dressé un état des lieux des attentes des citoyens en matière de rénovation énergétique des bâtiments et d'artificialisation des sols, exposées lors de la Convention citoyenne pour le climat, et Charlotte Gardes<sup>3</sup>, représentante du Trésor, a apporté un éclairage très détaillé quant aux enjeux de la taxinomie européenne pour le secteur de l'immobilier.



## L'ASPIM DANS LES MEDIAS : UNE VISIBILITE INÉDITE

La crise COVID a donné aux sociétés de gestions et aux associations professionnelles, une exposition médiatique inédite. Dans ce contexte si complexe, l'ASPIM a mis tout en œuvre pour remplir sa mission : représenter et défendre les intérêts de ses adhérents mais aussi ceux des porteurs de parts tout en menant un travail de pédagogie auprès des médias et de veille continue, afin d'expliquer au mieux le rôle et les fonctions économiques du secteur.

La publication des chiffres clés du marché des SCPI et OPCI grand public est également un rendez-vous incontournable pour la presse spécialisée et généraliste chaque trimestre et ceux-ci étaient particulièrement attendus en ce début d'année 2021. Les chiffres publiés par l'ASPIM en collaboration avec l'IEIF sont

exhaustifs et relèvent d'un travail minutieux de collecte de données auprès de chaque société de gestion. Les messages clés relayés aux médias ont été compris et partagés : notre secteur au cœur de l'économie, s'est montré résilient et les SCPI n'ont souffert d'aucun problème de liquidité.

Enfin, l'élection de Jean-Marc Coly (ex Amundi) à la présidence de l'ASPIM a été l'occasion de donner un nouvel élan aux projets de l'association et d'incarner ses messages dans les médias. Interviews, dossiers thématiques, presse écrite, radio, plateau tv, réseaux sociaux : tous les thèmes essentiels comme le programme de travail de l'ASPIM pour 2022, le sondage IFOP ou encore le Label ISR, ont été relayés.

<sup>1</sup> - membre du bureau du CESE et du comité de gouvernance de la Convention citoyenne pour le climat

<sup>2</sup> - architecte urbaniste à Nantes, membre du groupe Seloger et de la Convention citoyenne pour le climat

<sup>3</sup> - en charge des sujets de finance durable et de risques climatiques à la Direction générale du Trésor

## LES PUBLICATIONS DE L'ASPIM : UNE INFORMATION RICHE ET ACCESSIBLE

De nombreux outils permettent à ses adhérents de suivre les actualités de l'ASPIM : la newsletter, chaque vendredi, les informe des travaux en cours, de l'agenda, et des actualités réglementaires du secteur. Chaque trimestre, l'association publie sa lettre d'information « ASPIM Infos » diffusée largement sur les réseaux sociaux ainsi qu'aux autorités et aux institutions du secteur. Début 2021, cette publication a été entièrement repensée pour plus de lisibilité et de modernité.

Par ailleurs, 3 cabinets d'experts rédigent des newsletters techniques à destination des adhérents de l'ASPIM :

- La lettre réglementaire par le cabinet RACINE
- La Lettre juridique par le cabinet LPA-CGR
- L'actualité de la fiscalité immobilière par le cabinet PWC




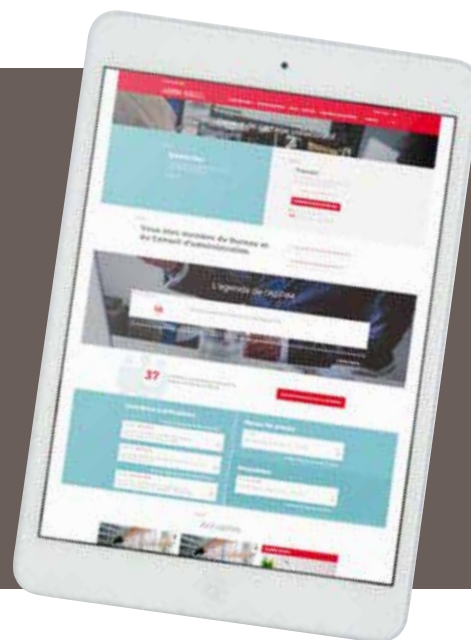
### L'ESPACE EXTRANET : TOUTES LES INFOS CLÉS EN QUELQUES CLICS

Tous les adhérents de l'ASPIM ont accès à un espace extranet dans lequel ils peuvent retrouver des contenus qui leur sont exclusivement dédiés :

- L'Agenda de l'Association
- Les commissions et groupes de travail : ordres du jour, compte-rendus.
- Les actualités du secteur
- L'accès à la plateforme Immodata

Le centre de documentation : notes méthodologiques, guides, études ASPIM, supports de présentation des webinars, réponses aux consultations...

 RENDEZ-VOUS SUR [WWW.ASPIM.FR](http://WWW.ASPIM.FR)





## LES COMMISSIONS PERMANENTES

- Commission ISR présidée par Thierry Laquitaine, AEW
- Commission juridique présidée par Marie Lapointe, La Française REM
- Commission comptabilité présidée par Florence Leroux, Peref Gestion
- Commission fiscalité présidée par Roxane Ha Vinh, Swiss Life AM

## LES GROUPES DE TRAVAIL

- Abandons de loyer et crédit d'impôt
- AIFMD
- Classification économique des SCPI
- Cumul des mandats
- Dépassement de ratios
- Disclosure
- ELTIF
- Fonds logement
- LCB-FT
- Modernisation des parts de SCPI
- Ratios d'endettement des OPCV
- RTS Taxinomie-Disclosure
- Stress test
- Suivi du label ISR
- Suivi de la modernisation des parts de SCPI
- Traitement fiscal des investissements liés à la rénovation énergétique des bâtiments dans les SCPI
- TVA



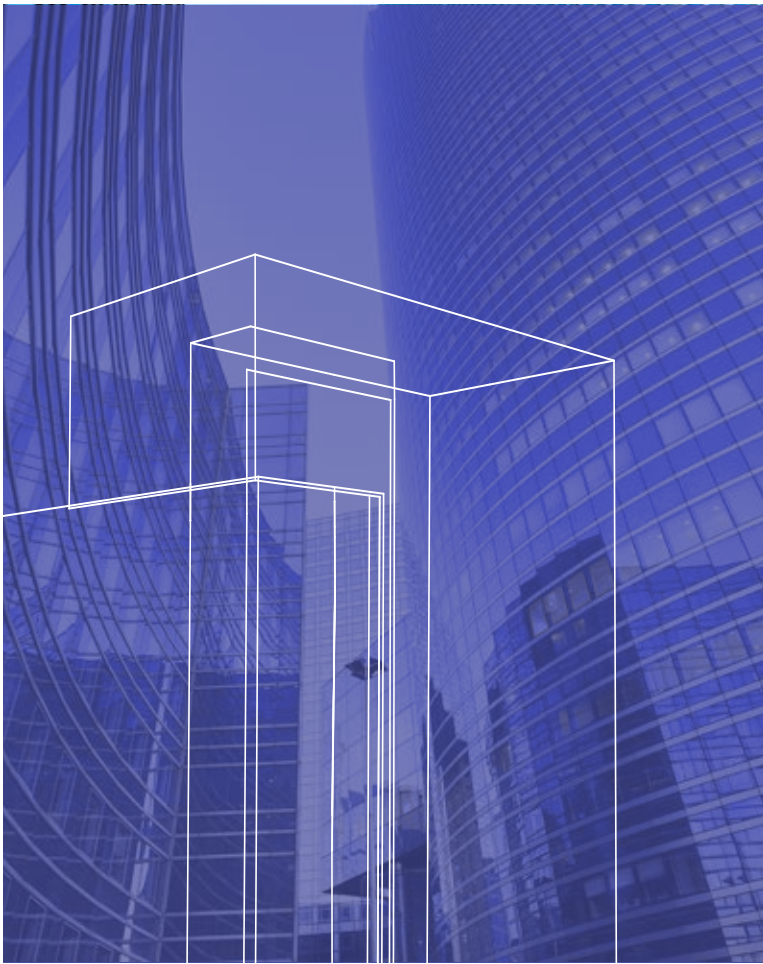
## LES ADHÉRENTS SOCIÉTÉS DE GESTION

- 123 INVESTMENT MANAGERS
- A PLUS FINANCE
- ADVENIS REIM
- AESTIAM
- AEW CILOGER
- ALDERAN
- ALTIXIA
- AMUNDI IMMOBILIER
- AMDG
- AMPERE GESTION
- ANOZYS REIM
- ATLAND VOISIN
- ATREAM
- AVIVA INVESTORS
- BAGAN ASSET MANAGEMENT
- BALZAC REIM
- BEAUVAU CAPITAL
- BLUEIMVEST
- BNP PARIBAS REIM
- CARYATID SGP
- CM-CIC SCPI GESTION
- COLLIERS International IAM
- CONSULTIM AM
- DELTAGER
- DTZ Investors REIM
- ELEUSIS CAPITAL
- ENSOF CAPITAL
- ETERNAM
- EURASIA ASSET MANAGEMENT
- EURYALE ASSET MANAGEMENT
- FIDUCIAL GÉRANCE
- FIMINCO REIM
- FONCIERES & TERRITOIRES
- FONCIÈRE MAGELLAN
- FOREST INVEST
- FREQO GROUP
- GROUPAMA GAN REIM
- GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS
- HALIEUTIS PARTNERS
- HARVESTATE
- HINES SGP
- HORIZON ASSET MANAGEMENT
- HSBC REIM FRANCE
- IMMOVALOR GESTION
- INOVALIS
- INTERGESTION
- IROKO
- JP MORGAN
- KYANEOS AM
- KEYS REIM
- LAFAYETTE GESTION
- LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS
- LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT SAS
- LIBERTY REAL ESTATE
- LB-P ASSET MANAGEMENT
- LIFENTO
- MATA CAPITAL
- MERCATENA
- MIDI2i
- MINDSTON
- MNK PARTNERS
- MY SHARE COMPANY
- NOE REIM
- NORMA CAPITAL
- NORMANDIE REIM
- NOVAXIA INVESTISSEMENT
- OFI PIERRE
- OREIMA
- OSAE PARTNERS
- OTHRYS
- GROUPE PANHARD
- PAREF GESTION
- PATRIMONIA CAPITAL
- PATRIZIA PIM FRANCE SAS
- PERIAL ASSET MANAGEMENT
- PRIMONIAL REIM
- RAISE REIM
- ROCHE DUBAR & ASSOCIES
- ROHAN INVESTISSEMENT
- SCAPRIM REIM
- SEEFAR
- SOCIÉTÉ FORESTIÈRE
- SOFIDY
- SOGENIAL
- SPIRIT REIM
- STAM FRANCE INVESTMENT MANAGERS SAS
- SWISS LIFE AM France
- THEOREIM
- TISHMAN SPEYER MANAGEMENT OPCIS SAS
- TWENTY FIRST CAPITAL
- UNOFI
- URBAN PREMIUM
- VAUBAN AM
- VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- V PATRIMOINE

## LES ADHÉRENTS EXPERTS CORRESPONDANTS

- Agama Conseil
- Allen & Overy
- BNP PARIBAS Securities services
- Denjean & Associés
- Duhamel
- Ernst & Young Advisory (EY)
- Ethiket
- Exponens
- Forstone
- Gide Loyrette Nouel AARPI
- GOODWIN
- H3P Real Asset
- Jeantet
- Kramer Levin Naftalis & Frankel LLP
- KPMG
- LPA-CGR
- Mazars
- Pinsent Masons
- Pricewaterhouse Coopers
- Regulation Partners
- Racine





# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

---

**—ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

10 rue La Boétie 75008 Paris - Téléphone : +33 (0)1 44 90 60 00 - Adresse mail : [contact@aspim.fr](mailto:contact@aspim.fr)