



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

27 mars 2020

Prestations immobilières au sein de la gestion d'actifs : l'AMF publie les enseignements de ses contrôles thématiques

L'Autorité des marchés financiers livre aujourd'hui la synthèse de ses contrôles thématiques courts intitulés SPOT (« Supervision des Pratiques Opérationnelle et Thématique ») sur les modalités de réalisation des prestations immobilières au sein des sociétés de gestion. Cette thématique faisait partie de ses priorités de supervision pour l'année 2019.

Pour cette nouvelle série de contrôles SPOT, l'AMF a sélectionné six sociétés de gestion aux profils variés, que ce soit en termes de types de fonds gérés (OPCI, SCPI), d'actifs détenus, de clientèle ou de niveaux d'encours.

Pour chacune d'entre elles, le régulateur a porté son attention, sur la période 2016-2019, sur les points suivants :

- L'organisation en matière de gestion de fonds et en matière de gestion des actifs immobiliers (ressources internes allouées, éventuelle externalisation) et les procédures mises en place ;
- Les modalités de sélection des prestataires immobiliers et les modalités de tarification de ces prestations ;

- L'information des souscripteurs concernant ces prestations (organisation, modalités de calcul et montant des frais à la charge du fonds, etc.) ;
- La gestion des conflits d'intérêts ;
- Le dispositif de contrôle.

Les principaux constats

Sur le panel examiné, la fonction de valorisation des actifs immobiliers (stratégie en matière de travaux structurants, stratégie locative, etc.) et la fonction de gestion locative (quittancement, recouvrement des loyers, charges, etc.) sont le plus souvent assurées en interne. En revanche, la gestion technique des biens immobiliers, qui comprend par exemple la maintenance, le suivi et la gestion des travaux de réparation, est régulièrement assurée par des prestataires externes qui peuvent faire partie du même groupe que la société de gestion.

Les contrôles ont permis de relever quelques bonnes pratiques, présentées dans la synthèse, concernant notamment la sélection des prestataires immobiliers (formalisation de l'analyse des réponses reçues lors des appels d'offres et du choix du prestataire). En outre, les sociétés du panel ont bien mis en place un dispositif de gestion des conflits d'intérêts encadrant la sélection des prestataires et des contrôles de second niveau concernant à la fois la sélection des prestataires, les frais et la gestion des conflits d'intérêts.

L'AMF relève en revanche que des améliorations doivent être apportées au dispositif en place au sein des sociétés de gestion contrôlées :

- La plupart des sociétés évaluées ne disposent pas de procédures suffisamment précises et opérationnelles couvrant les processus liés aux fonctions de valorisation des actifs immobiliers et de gestion locative et technique. Dans un nombre significatif de cas, ces procédures ne couvraient pas, par exemple, les modalités de commercialisation des actifs, les processus de suivi du quittancement des loyers et de gestion des baux, de suivi des impayés ou encore de gestion des charges ;
- La traçabilité du processus de sélection est, dans la plupart des cas, insuffisante ce qui rend moins opérationnel, en pratique, le dispositif de gestion des conflits d'intérêts. De même, le suivi de la qualité de la prestation effectuée est insuffisamment formalisé et tracé ;
- La traçabilité des contrôles permanents et périodiques (concernant la sélection des prestataires, les frais et la gestion des conflits d'intérêt) est souvent insuffisante ;


- L'information aux porteurs concernant les prestations immobilières est peu détaillée, voire inexistante, et celle sur les frais peu granulaire. De fait, la comparaison des fonds apparaît difficile. Si ces niveaux de détail ne sont pas exigés par la réglementation, ils constituent de bonnes pratiques relevées par les missions de contrôle.

En savoir plus

Synthèse des contrôles SPOT sur les modalités de réalisation des prestations

▾ immobilières

SUR LE MÊME THÈME

 S'abonner à nos alertes et flux RSS



COMMUNIQUÉ AMF

SUPERVISION

26 novembre 2020

Gestion d'actifs : l'AMF pointe une efficacité trop inégale des dispositifs d'externalisation du contrôle interne



COMMUNIQUÉ AMF

SUPERVISION

29 septembre 2020

L'AMF publie les enseignements de ses contrôles SPOT sur l'évaluation des instruments financiers complexes



ACTUALITÉ

SUPERVISION

21 juillet 2020

L'AMF publie la synthèse de ses contrôles SPOT dédiés à l'enregistrement des conversations



Mentions légales :

Responsable de la publication : Le Directeur de la Direction de la communication de l'AMF. Contact :
Direction de la communication, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris
Cedex 02