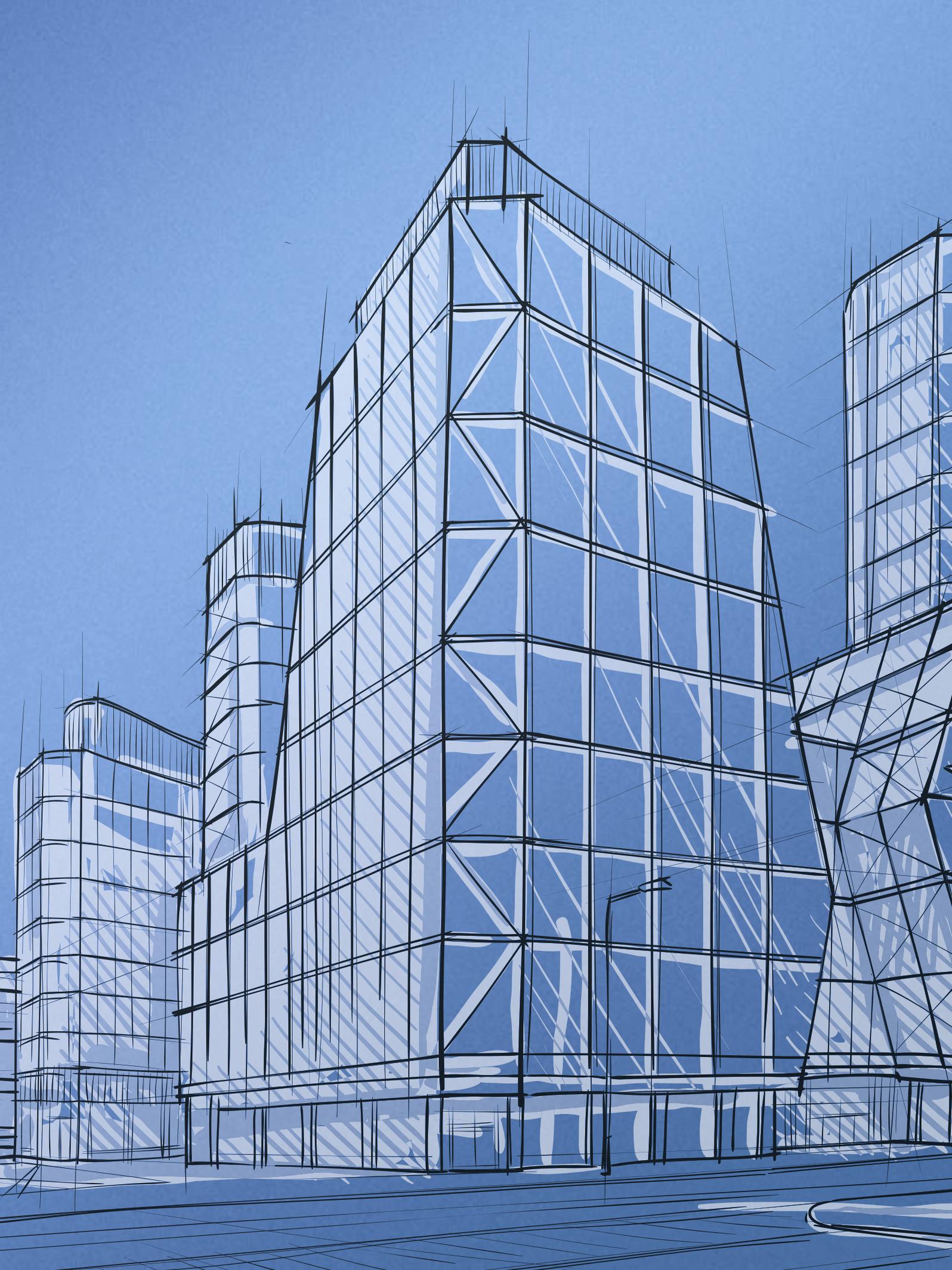


# Rapport d'activité 2024





<b>Edito du Président</b> .....	<b>04</b>
<b>Trois questions à Véronique Donnadiou</b> .....	<b>05</b>
<b>Présentation et gouvernance</b> .....	<b>06</b>
<b>Chiffres clés du secteur</b> .....	<b>08</b>

## 1

<b>Agir pour soutenir le secteur</b> .....	<b>16</b>
--	-----------

## 2

<b>Vers un immobilier durable</b> .....	<b>22</b>
---	-----------

---

<b>REGARD SUR L'EUROPE</b> .....	<b>26</b>
----------------------------------	-----------

---

## 3

<b>Analyser, étudier et collaborer</b> .....	<b>28</b>
--	-----------

## 4

<b>Représenter la profession et promouvoir l'échange</b> .....	<b>32</b>
--	-----------



## Ensemble, dépasser la crise et inventer l'immobilier de demain

**Frédéric Bôl**  
Président de l'ASPIM

**É**lu à la présidence de l'ASPIM en juin 2024, je mesure la responsabilité qui m'est confiée dans un contexte marqué par l'incertitude. Je souhaite porter la voix de l'ASPIM avec force, défendre ses intérêts, développer sa proactivité, le tout dans une logique collective et de cohésion avec les acteurs du secteur.

### Réussir, même en temps de crise...

En 2024, la crise immobilière a eu pour conséquences une baisse des valeurs de l'ensemble des véhicules et des difficultés en matière de liquidités. Mais les sociétés de gestion ont bien réagi avec une collecte globale positive, surtout portée par les SCPI. Dans ce contexte, l'ASPIM a intensifié ses relations institutionnelles, grâce à des échanges constants avec l'AMF et l'ensemble des autorités publiques. Nous souhaitons maintenir l'intensité et la qualité de ces relations sur la durée pour répondre aux attentes de nos adhérents.

### Aller toujours vers plus de transparence

Méthodes de valorisation, composition des portefeuilles, performance, rentabilité... En 2024, les clients, le régulateur, les distributeurs ont tous exprimé clairement leur souhait de

plus de transparence et d'une communication plus régulière. Ce travail de pédagogie et d'information, clé de la confiance des épargnants et des réseaux, est concrètement engagé par l'ASPIM.

### Mettre le logement « au milieu du village »

Le logement, socle de notre activité, traverse une crise durable... Les fonds immobiliers doivent contribuer à orienter l'épargne des Français vers le financement d'un logement abordable et de qualité. Cette réflexion et des propositions concrètes sont désormais portées par la toute nouvelle « commission logement » de l'ASPIM, auprès du gouvernement et des parlementaires.

### Travailler sur des sujets structurants à long terme...

Très tôt, l'ASPIM a plaidé et agi pour la mise en place du **label européen ELTIF** qui permettrait à la qualité de la gestion française d'être démontrée et accessible aux investisseurs et épargnants européens. Si les contraintes réglementaires et fis-

cales sont encore nombreuses, le chemin parcouru en 2024 est encourageant. Autre sujet de satisfaction, l'adoption de l'**ordonnance « Industrie Verte »**. Fruit d'une collaboration étroite entre les pouvoirs publics et les acteurs du marché, cette réforme intègre plusieurs recommandations clés du Livre Blanc de l'ASPIM – *La modernisation des fonds d'investissement immobiliers non cotés*. Une décision en ligne avec la volonté de mettre en lumière le rôle pivot de l'immobilier dans la transition énergétique et la croissance durable, ainsi qu'avec **les exigences de l'ESG** – un sujet clé pour l'ASPIM car porteur de valeur ajoutée pour le parc immobilier, le patrimoine et l'environnement.

### Et demain ?

En 2025, l'ASPIM fête ses 50 ans. Une belle occasion pour penser collectivement notre avenir avec ambition et réalisme. Plus que jamais, l'ASPIM va jouer collectif au plus près de ses adhérents, avec l'objectif réaffirmé de servir et d'anticiper les besoins immobiliers tant économiques que sociétaux.

**“Je souhaite porter la voix de l'ASPIM avec force, défendre ses intérêts, développer sa proactivité, le tout dans une logique collective et de cohésion avec les acteurs du secteur.”**



## Trois questions à

**Véronique Donnadieu**  
Déléguée générale de l'ASPIM

### Comment décririez-vous l'année 2024 ?

**Trois mots me viennent spontanément à l'esprit : « Intensité »** d'une crise qui dure, et qui a eu cette année encore des répercussions sur la collecte et les liquidités. Le rôle de l'ASPIM est central : être le lieu d'échanges, de partage et de recherche de solutions pour nos adhérents, mais aussi « la caisse de résonance » des positions spécifiques du secteur auprès de l'écosystème. **« Interactions »**, car nous avons déployé un travail intense avec nos autorités de tutelles pour partager nos préoccupations, et trouver de manière collaborative, les pistes les plus efficaces. Cela a permis à l'ASPIM de resserrer encore ses liens avec l'ensemble des décideurs institutionnels, tant au niveau national qu'europpéen. Mais ces interactions ne se limitent pas aux sphères institutionnelles. Elles irriguent également notre relation avec nos adhérents, avec lesquels nous entretenons un dialogue régulier, fondé sur l'écoute, la co-construction et la transparence. La richesse de l'ASPIM réside précisément dans la diversité de ses membres : des sociétés de gestion aux profils variés et avec des stratégies différentes. Cette pluralité constitue une véritable force. Elle nourrit le débat,

éclaire les enjeux de terrain et permet de porter une voix collective à la fois représentative, crédible et ambitieuse. Enfin, c'est au mot **« Innovation »** auquel je pense, car envisager une nouvelle façon de faire de l'immobilier est plus que jamais indispensable ! C'est ce que font nos adhérents dans leur diversité ; ils sont à l'écoute des nouveaux usages de la société et développent des stratégies plus flexibles, par exemple en transformant des bureaux en logements ou en rendant les bâtiments plus durables, avec une prime verte à la revente.

### Quels grands choix structurants avez-vous faits au sein de l'ASPIM en 2024 ?

Tout d'abord, **la création d'une « commission logement »** permanente répond à un principe de réalité : proposer des solutions concrètes à une crise du logement profonde et durable. Autour de Marc Pétillot, Directeur Général d'Ampère Gestion, les membres de la Commission réfléchissent au sein de 4 groupes de travail : rénovation énergétique, support d'épargne, fiscalité et transformation de bureaux en logements. Des propositions opérationnelles seront faites au gouvernement et aux parlementaires dès la fin du premier semestre 2025. Nous souhaitons **valoriser la spécificité**

### française de la gestion d'actifs.

L'ASPIM réunit 145 membres aux tailles, histoires et stratégies diverses, qui incarnent parfaitement la richesse et la diversité d'un secteur clé dans le développement des territoires et de l'économie. Au sein de l'ASPIM, renforcer les liens entre les différents acteurs grâce à un travail de proximité (petits-déjeuners mensuels, présence au MIPIM ou à PATRIMONIA...) est une priorité.

### Quelles sont les perspectives pour 2025 ?

Célébrer les **50 ans de l'ASPIM** et se dire que si les crises ont toujours existé, elles ont un début et une fin... Notre secteur a su s'adapter, innover et s'imposer au cœur des grandes transitions économiques, sociétales et environnementales. Au cours des 15 dernières années, l'encours sous gestion a presque doublé tous les 5 ans, de 28 Mds € en 2009 à plus de 313 Mds € 2023. Ce développement, l'ASPIM l'a soutenu et accompagné chaque jour et va continuer à le faire... en gardant ses fondamentaux et en se réinventant. Nouvelle plateforme et identité de marque, nouveaux outils de communication, une équipe solide qui se renforce avec l'arrivée de deux nouveaux collaborateurs, etc. À 50 ans, l'ASPIM est plus que jamais agile, passionnée et créative !



### IMAGINONS L'AVENIR DE MANIÈRE COLLECTIVE !

Depuis sa création, l'ASPIM promeut le secteur de l'investissement immobilier non coté, son impact et son rôle structurant, essentiel au développement des territoires et de l'économie. Au fil des décennies, le secteur s'est adapté et a innové pour faire de l'investissement immobilier bien plus qu'un simple produit financier : un véritable levier d'impact, au service des grandes transitions économiques, sociétales et environnementales. En 2025, l'anniversaire de l'ASPIM est l'occasion de se rappeler les grands moments de ces cinq décennies, mais surtout de penser et d'imaginer l'avenir de manière collective !

# Présentation de l'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires des fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, et autres FIA « par objet »). 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 2024, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 294 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 145, dont 114 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 31 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

**114**

sociétés  
de gestion  
membres

**31**

experts  
correspondants

**5**

commissions  
permanentes

**17**

groupes  
de travail

## L'équipe de l'ASPIM



**VÉRONIQUE DONNADIEU**  
*Déléguée générale*



**CYRIL KARAM**  
*Directeur des affaires  
juridiques et fiscales*



**JULIEN MAUFFREY**  
*Directeur des études*



**ALEXANDRA PICHOU**  
*Responsable communication  
et relations adhérents*



**ANNE-LAURE BOUIN**  
*Responsable réglementation  
finance durable*



**AUGUSTE KENDIR**  
*Juriste gestion d'actifs  
immobiliers (arrivé en 2025)*



**CONSTANT IMBERT**  
*Analyste junior fonds  
immobiliers (arrivé en 2025)*



**EVA STOJANOVIC**  
*Office manager*

## La gouvernance

### LE PRÉSIDENT



**FRÉDÉRIC BÔL**

### LA VICE-PRÉSIDENTE



**SÉVERINE FARJON**  
RAISE REIM

### LE TRÉSORIER



**JEAN-MAXIME JOUIS**  
BNP PARIBAS REIM

## Les membres du conseil d'administration



**RAPHAËL BRAULT**  
AEW



**JEAN-PHILIPPE MARTIN**  
FIDUCIAL GERANCE



**MARC BERTRAND**  
PRAEMIA REIM



**CHRISTIAN CUTAYA**  
ALLIANZ  
IMMOVALOR



**PIERRE GIL**  
HSBC REIM



**SÉVERINE FARJON**  
RAISE REIM



**MARC PETILLOT**  
AMPERE GESTION



**PHILIPPE DEPOUX**  
LA FRANÇAISE REM



**JEAN-MARC PETER**  
SOFIDY



**ANTOINE AUBRY**  
AMUNDI IMMOBILIER



**FAÏZ HEBBADJ**  
NORMA CAPITAL



**FABRICE LOMBARDO**  
SWISS LIFE ASSET  
MANAGEMENT



**GRÉGORY SOPPELSA**  
ATREAM



**ANNE SCHWARTZ**  
PAREF GESTION



**ROMAIN WELSCH**  
THEOREIM



**JEAN-MAXIME JOUIS**  
BNP PARIBAS REIM



**ÉRIC COSSERAT**  
PERIAL ASSET  
MANAGEMENT



**FLORENCE  
DOURDET-FRANZONI**  
UNOFI-GESTION  
D'ACTIFS

## Présidents d'honneur

**PATRICK DE LATAILLADE**  
Président d'honneur

**ALAIN BROCHARD**  
Président d'honneur,  
distingué de la Légion d'honneur

294

Mds€

d'encours sous gestion  
au 31/12/2024

**SCPI**

225

fonds

53

sociétés de gestion

88,6

Mds€ d'actif brut

**OPCI**

23

fonds

15

sociétés de gestion

17,9

Mds€ d'actif brut

**OPPCI**

400

fonds

90

sociétés de gestion

107

Mds€ d'actif brut

**AUTRES FONDS  
D'INVESTISSEMENT**

404

véhicules

(« autres FIA », FIA étrangers,  
FPS et FCPI)

80

Mds€ d'actif brut

**DONT SC EN UC**

52

véhicules

27

sociétés de gestion

21,4

Mds€ d'actif net

## Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

### LES CRÉATIONS DE SCPI

La dynamique de création de SCPI s'est intensifiée en 2024 avec un nombre record de nouveaux acteurs et de nouveaux produits lancés sur le marché. Ainsi, 8 nouvelles sociétés de gestion et 19 nouveaux produits ont porté le nombre total d'acteurs à 53 et celui des véhicules à 225. Les politiques d'investissement adoptées par les nouvelles SCPI se déploient principalement selon des stratégies opportunistes et diversifiées géographiquement. Quelques nouvelles SCPI ciblent toutefois des zones d'investissement précises (États-Unis, Outre-mer, Europe) et une nouvelle SCPI suit une stratégie dédiée aux infrastructures de santé.

### UNE ANNÉE DE TRANSITION POUR LA COLLECTE

L'année 2024 s'est caractérisée par une transition notable sur le marché des SCPI, marquée par une correction des valorisations due à un environnement économique encore sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt. La collecte nette annuelle s'est établie à 3,5 milliards d'euros (contre 5,7 milliards d'euros en 2023). La collecte brute annuelle, quant à elle, s'élève à 4,7 milliards € (contre 7,7 milliards d'euros en 2022), majoritairement captée par les SCPI diversifiées (68 %), suivies des SCPI

« bureaux » (14 %), « santé et éducation » (7 %), « logistique et locaux d'activité » (5 %), « commerces » (3 %), « résidentiel » (2 %) et « hôtels, tourisme, loisirs » (1 %).

### LES SIGNES D'UNE NORMALISATION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le volume des parts en attente a sensiblement diminué en fin d'année, reculant de 7 % au quatrième trimestre pour atteindre 2,4 milliards d'euros, soit 2,7 % de la capitalisation totale des SCPI. Ce stock de parts en attente reste toutefois concentré sur un nombre limité de SCPI : ainsi, 16 SCPI, gérées par seulement 8 sociétés de gestion, regroupent à elles seules 80 % des parts en attente. Parmi ces 16 SCPI, 12 présentent une prédominance du secteur des bureaux, reflétant les difficultés spécifiques rencontrées depuis la remontée des taux d'intérêt. Enfin, avec 1,2 milliard d'euros de parts échangées en 2024, le marché secondaire est resté actif, confirmant ainsi une tendance à la normalisation des flux de rachats.

### LES VALORISATIONS CONTINUENT DE S'ADAPTER

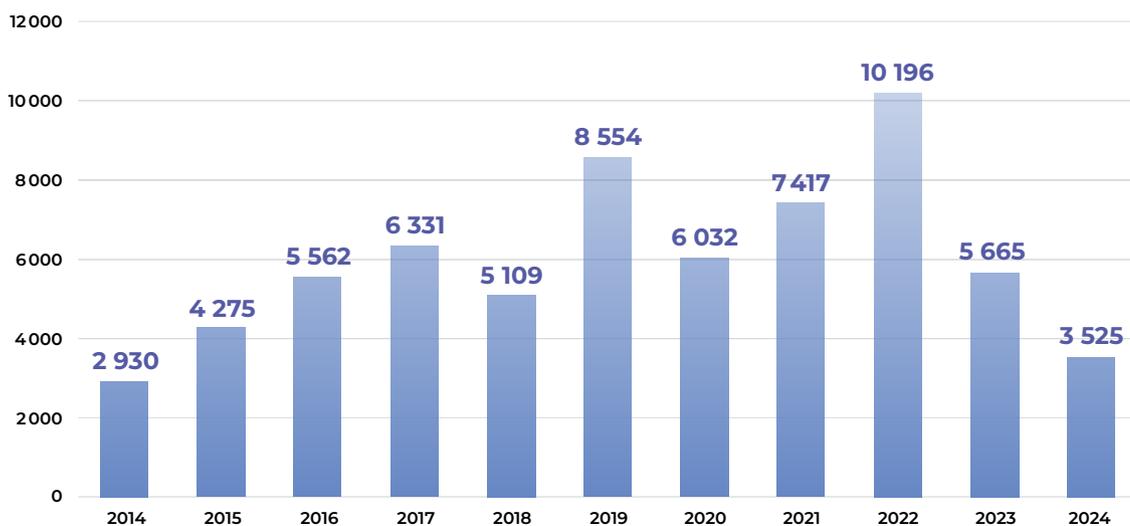
Dans un contexte de marché toujours marqué par la correction des valorisations due à la hausse des taux d'intérêt, les prix des parts des SCPI ont globalement diminué

de 4,5 % en 2024. Les baisses les plus importantes concernent les SCPI « bureaux » (-7,1 %) et « santé et éducation » (-4,7 %), alors que les SCPI diversifiées et résidentielles affichent respectivement une légère progression de 0,1 % et 0,5 %. D'autres segments tels que la logistique, les locaux d'activité et l'hôtellerie ont conservé des prix inchangés.

### LA HAUSSE DES TAUX DE DISTRIBUTION BÉNÉFICIERA AUX NOUVEAUX INVESTISSEURS

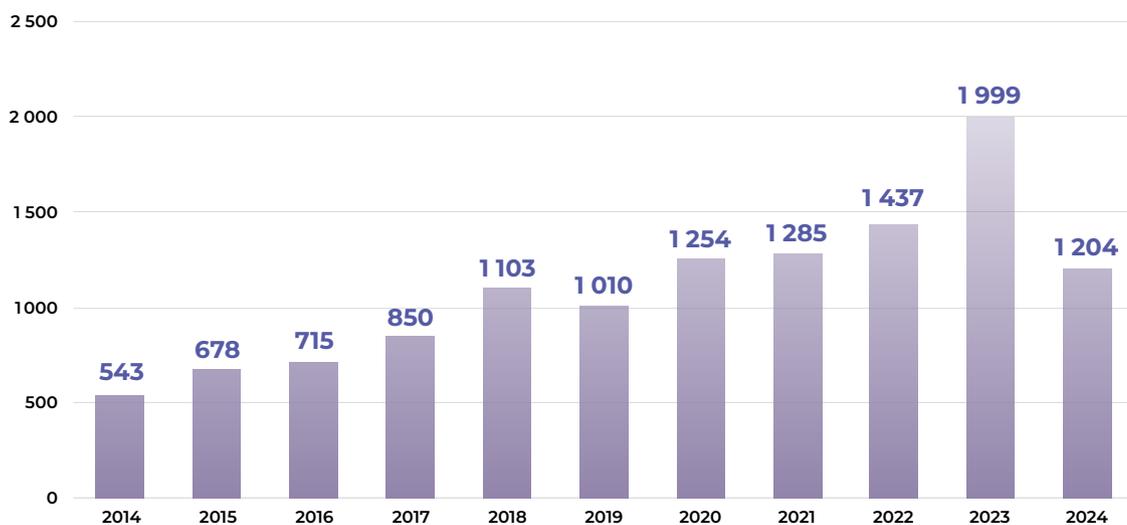
Les premières baisses de prix observées en 2023 ont favorisé une progression du taux de distribution moyen du marché des SCPI, en hausse de 20 points de base, passant ainsi de 4,52 % en 2023 à 4,72 % en 2024. Ce taux varie sensiblement selon les stratégies des SCPI, de 4 % pour les SCPI « santé et éducation » jusqu'à 5,8 % pour les SCPI diversifiées. Par ailleurs, l'année 2024 se caractérise par un écart croissant entre les SCPI les plus anciennes et celles récemment créées, ces dernières profitant plus rapidement de la hausse des taux de rendement observée sur les marchés immobiliers.

### Collecte nette des SCPI (2014-2024) en M€



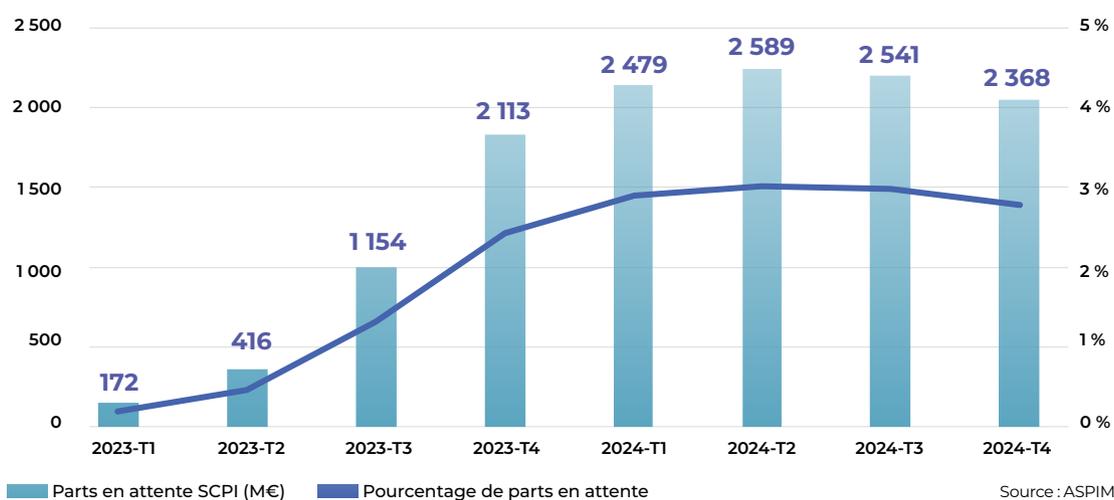
Source : ASPIM

### Transactions sur le marché des parts de SCPI (2014-2024) en M€

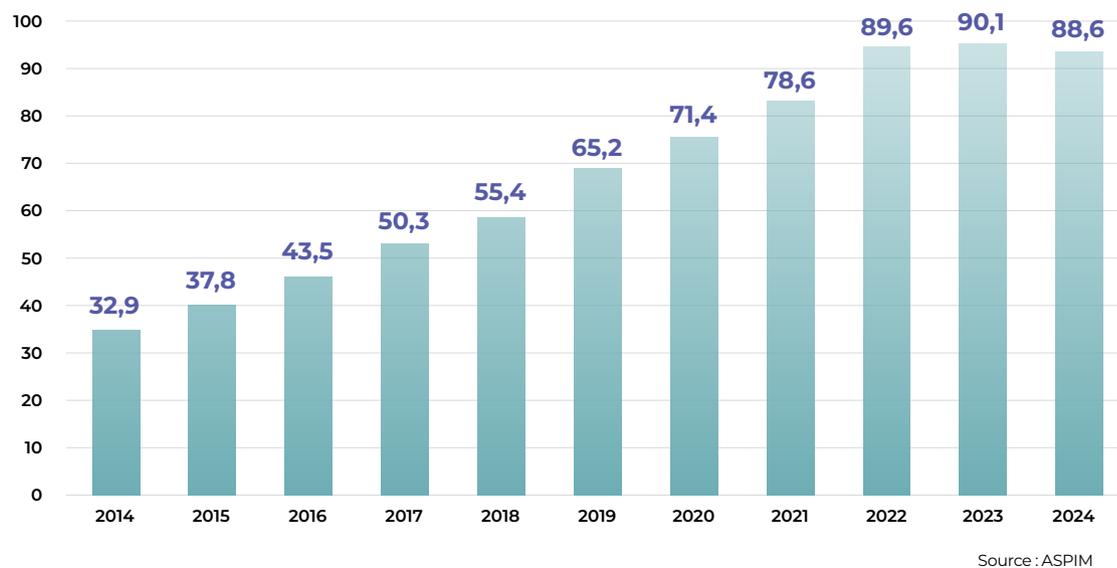


Source : ASPIM

## Parts en attente et rachats non exécutés à la fin du trimestre (2014-2024) en M€ et pourcentage de la capitalisation



## Capitalisation des SCPI (2014-2024) en Mds €



## Les organismes de placement collectif immobilier « grand public » (OPCI)

### UNE PERFORMANCE GLOBALE EN BAISSÉ MODÉRÉE

Les OPCI grand public ont affiché une performance moyenne globale du marché de -2,9 % en 2024. Ce ralentissement de la baisse reflète la poursuite des ajustements des valorisations immobilières, toujours sous l'effet persistant de la hausse des taux d'intérêt, bien que dans une moindre mesure qu'en 2023 (-7,6 %).

### DES DEMANDES DE RACHAT MOINS FORTES

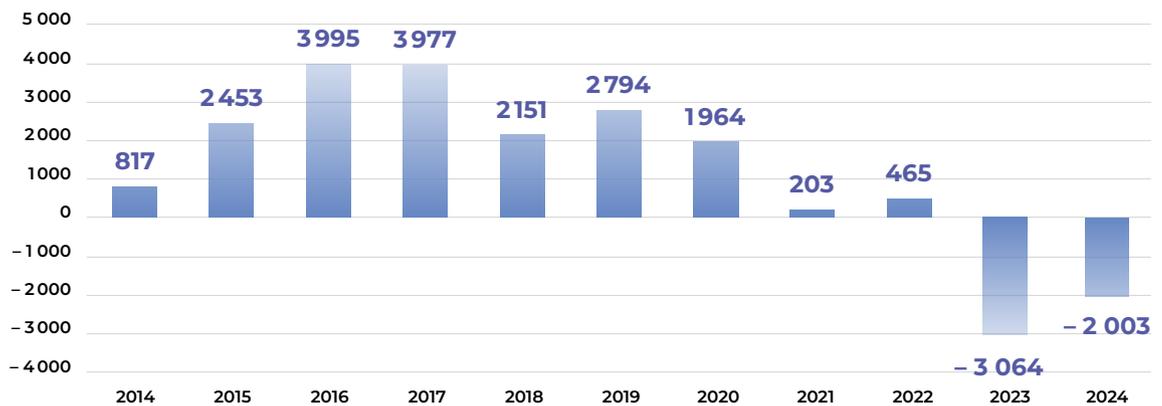
Les OPCI grand public ont connu une décollecte nette de 2 milliards d'euros en 2024, en nette amélioration par rapport aux 3 milliards d'euros enregistrés en 2023. La décollecte nette s'est progressivement

réduite au cours de l'année 2024, passant de -553 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre à -338 millions d'euros au 4<sup>e</sup> trimestre, signe d'une normalisation progressive après la forte détérioration constatée fin 2023, où elle atteignait -1,3 milliard d'euros. Ce recul moins prononcé des sorties reflète une gestion plus maîtrisée des demandes de rachats, rendue possible par la liquidité des actifs détenus et l'activation de mécanismes de régulation tels que les *gatings* (plafonds de volume de rachats).

### UN ACTIF NET TOUJOURS EN FORT REcul

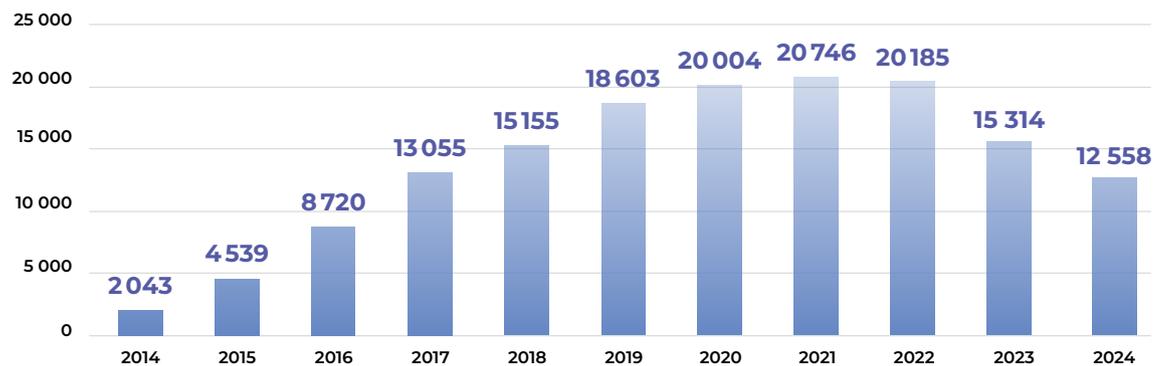
Au 31 décembre 2024, l'actif net des OPCI s'établissait à 12,6 milliards d'euros, en baisse de 18 % par rapport à l'année précédente.

### Collecte nette des OPCI grand public (2014-2024) en M€



Source : ASPIM

### Actif net des OPCI grand public (2014-2024) en M€



Source : ASPIM

## Les sociétés civiles distribuées en unités de compte d'assurance-vie (SC en UC)

### UNE DYNAMIQUE QUI RALENTIT EN 2024

Après une période très dynamique marquée par les créations de nombreux fonds, le secteur a vu une croissance plus modérée, avec seulement 2 nouveaux fonds lancés en 2024, portant ainsi le marché à 27 sociétés de gestion et 52 sociétés civiles.

### DES PERFORMANCES CONTRASTÉES MAIS GLOBALEMENT NÉGATIVES

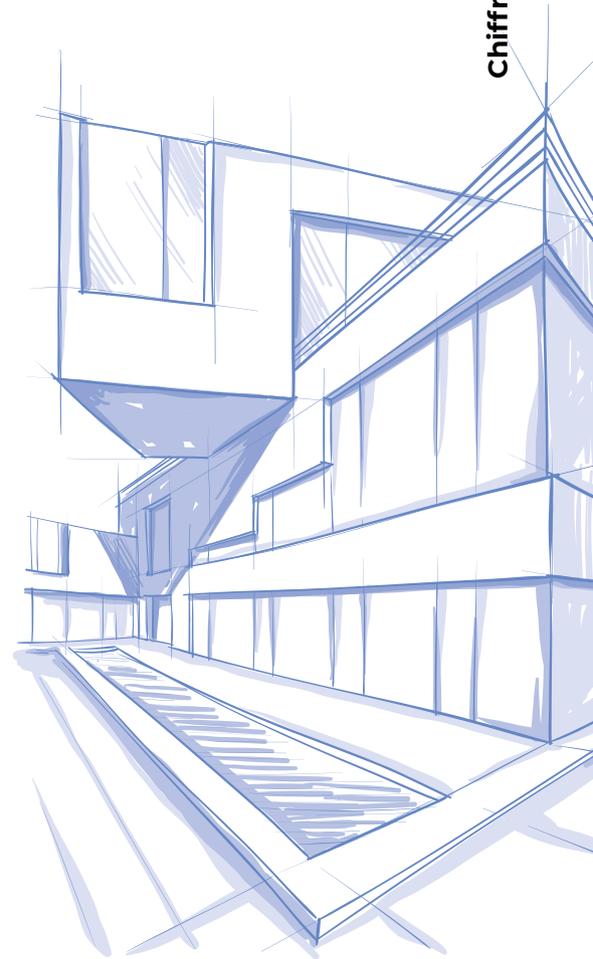
Les sociétés civiles en unités de compte ont enregistré une performance globale de -4,7 % en 2024. Derrière ce résultat globalement négatif se cache toutefois une réalité très contrastée : 58 % des sociétés civiles affichent des performances positives, avec une progression moyenne de +2,8 %, alors que les 42 % restantes subissent une baisse moyenne de -8,3 %. Depuis fin 2022, les fonds ont progressivement intégré les corrections de valorisation liées à la hausse des taux d'intérêt, cumulant ainsi une baisse globale de 11,5 %.

### POURSUITE DE LA DÉCOLLECTE

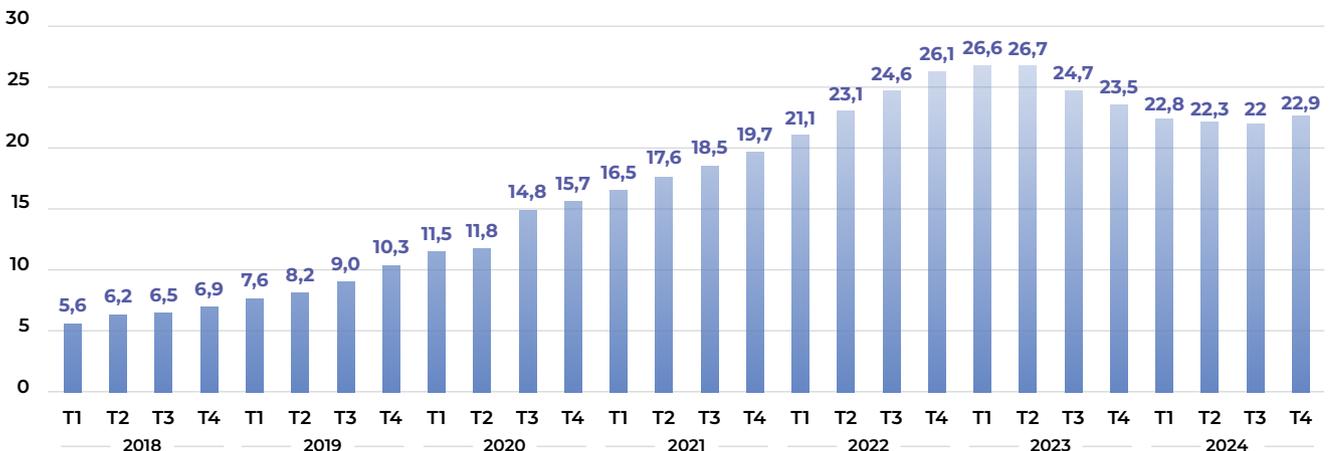
Les sociétés civiles enregistrent une décollecte nette de 929 millions d'euros en 2024, après une décollecte de 564 millions d'euros en 2023, confirmant ainsi la tendance initiée l'année précédente. Toutefois, la décollecte s'atténue progressivement en 2024, passant de -400 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre à -249,6 millions d'euros au 4<sup>e</sup> trimestre, traduisant une amélioration graduelle par rapport à la nette dégradation observée fin 2023 (décollecte nette de -835 millions d'euros au 4<sup>e</sup> trimestre 2023). Vingt-six sociétés civiles sur 52 sont en situation de décollecte sur l'année 2024.

### UN ACTIF NET EN BAISSÉ MODÉRÉE

L'actif net des sociétés civiles s'établit à 21,4 milliards d'euros au 31 décembre 2024, en recul de 9 % sur un an.

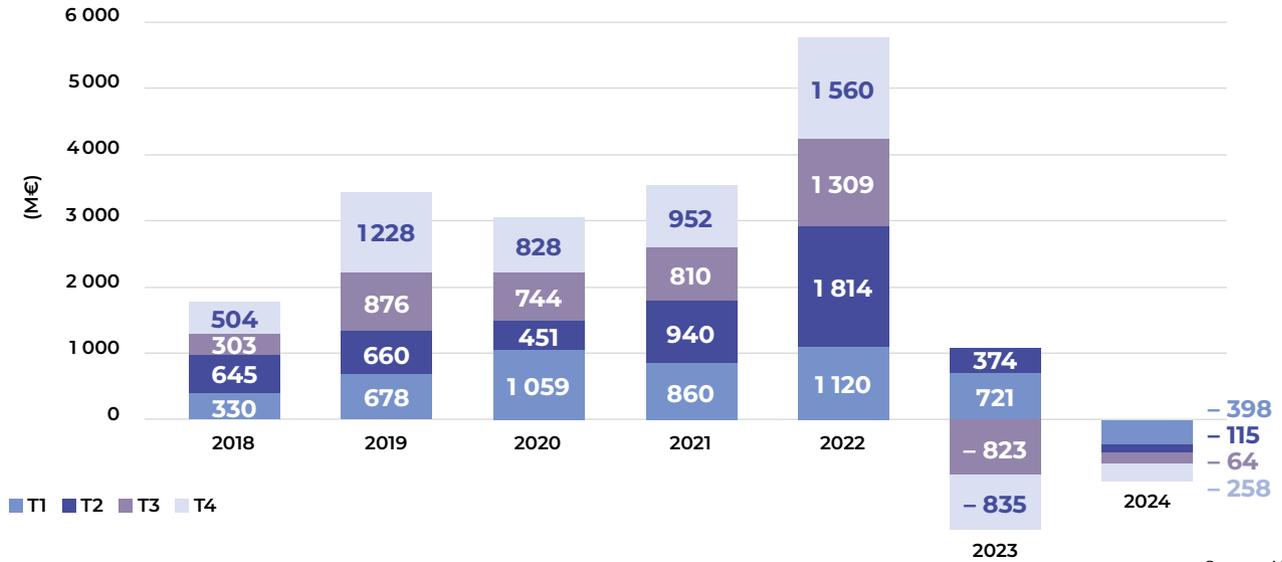


### Actif net des SC supports en unités de compte (2018-2024) en Mds€



Source : ASPIM

## Souscriptions nettes des SC en UC (2018-2024) en M€



## Acquisitions en 2024 des FIA immobiliers grand public (SCPI, OPCI GP, SC)

Sur l'année 2024, les acquisitions directes en immobilier des SCPI, OPCI et sociétés civiles en unités de compte (UC) atteignent 3,8 milliards d'euros, avec respectivement 3,5 milliards d'euros pour les SCPI, 31 millions d'euros pour les OPCI et 280 millions d'euros pour les sociétés civiles.

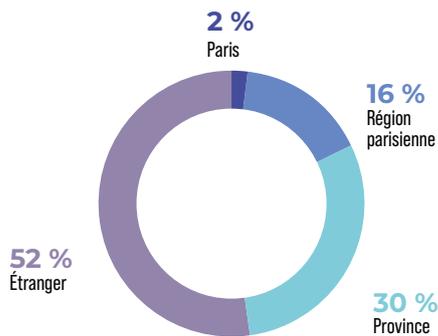
Ces investissements se sont d'abord orientés vers l'étranger (52 %, principalement aux Pays-Bas, en Espagne et au Royaume-Uni), puis vers les régions (30 %) et l'Île-de-France (18 %).

En termes de typologies, les bureaux ont représenté 31 % des acquisitions en valeur. Ils devancent les commerces (26 %), la logistique (13 %), la santé/éducation (11 %), le résidentiel (6 %) et l'hôtellerie, tourisme, loisirs (5 %).

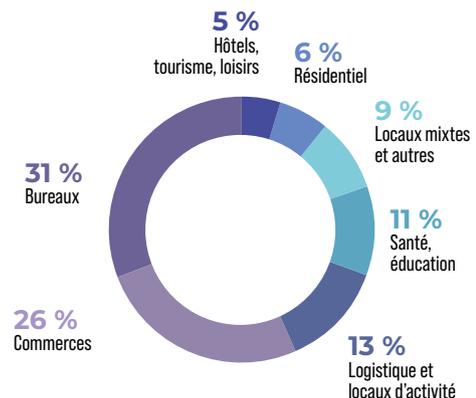
Les cessions d'actifs immobiliers en 2024 s'élèvent à 3 milliards d'euros, dont 1,8 milliard d'euros pour les SCPI, 1,1 milliard d'euros pour les OPCI grand public, et 170 millions d'euros pour les sociétés civiles.

Près de la moitié (45 %) en valeur des actifs cédés en 2024 concernent des bureaux.

### Répartition géographique des acquisitions en 2024



### Répartition typologique des acquisitions en 2024



## Les organismes de placement professionnel collectif en immobilier (OPPCI)

Après plus de dix ans de forte croissance, les OPCI professionnels ont amorcé une phase de stabilisation. L'actif brut, après avoir culminé à 114 milliards d'euros en 2022, s'établit à 107 milliards d'euros fin 2024\*. Le rythme de création ralentit également, passant de 24 nouveaux fonds lancés en 2022, à 8 en 2023 et 6 en 2024. Fin 2024, l'ASPIM recense 400 véhicules, gérés par 90 sociétés de gestion agréées. Les OPPCI représentent 36 % de l'encours total des FIA immobiliers gérés par les sociétés de gestion françaises.

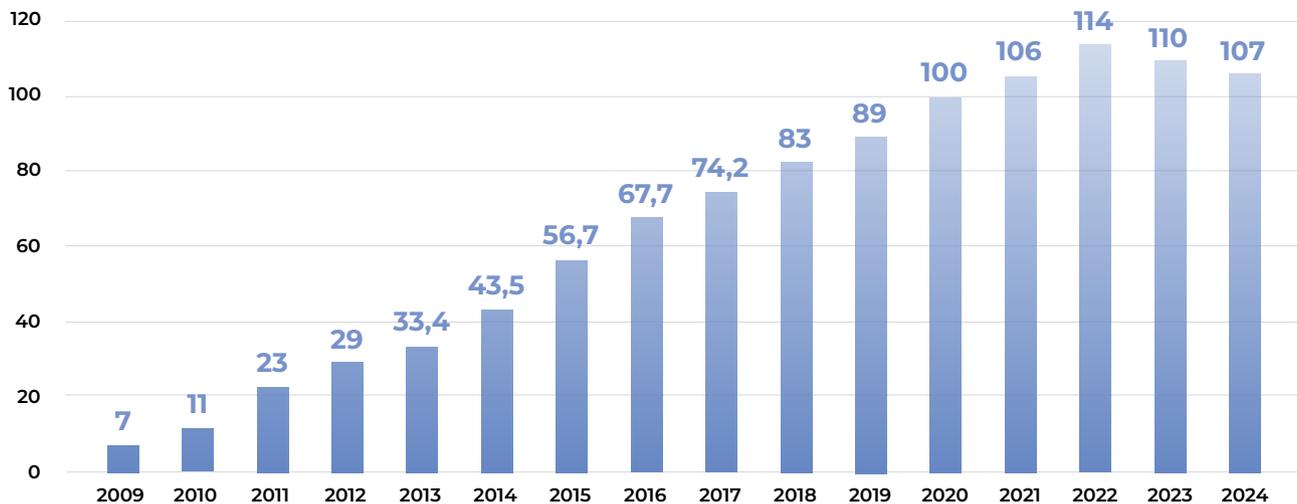
Selon l'IEIF\*\*, au 31 décembre 2023, les compagnies d'assurance représentaient 33 % en valeur de l'actionnariat des OPCI professionnels, confirmant le repli constaté depuis deux ans au profit des fonds de fonds

dont la part atteignait 21 %. Les autres fonds d'investissement non cotés ont reculé à la 3<sup>e</sup> position avec 13 % de l'actionnariat en valeur, devant les fonds de pension souverains avec 8 %. Le patrimoine des OPPCI était composé à 42 % de bureaux, en recul de 5 points par rapport à l'année 2022. Le secteur de la santé avait enregistré la plus forte progression, gagnant 6 points pour atteindre 12 %. Les commerces représentaient 15 %, une part stable, tout comme le résidentiel (11 %). En revanche, la part des locaux industriels avait diminué de 3 points, pour s'établir à 11 %.

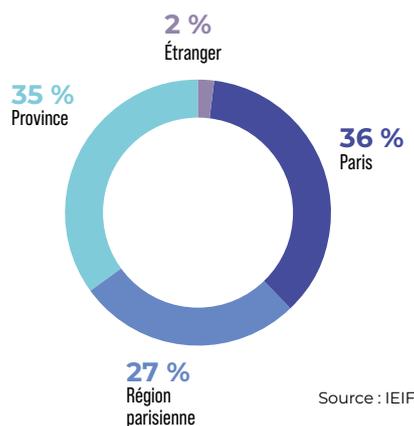
\* Sur la base des données AMF

\*\* Synthèse annuelle 2023 des OPCI professionnels – décembre 2024

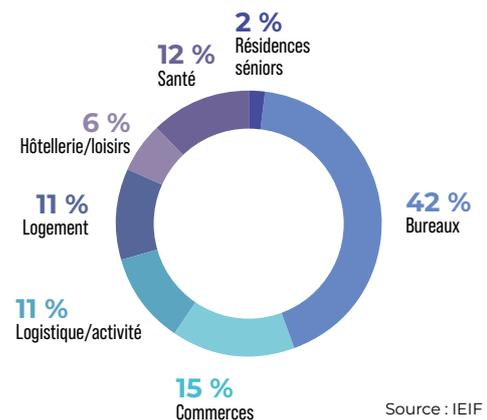
### Actif brut des OPCI professionnels (2014-2024) en Mds€

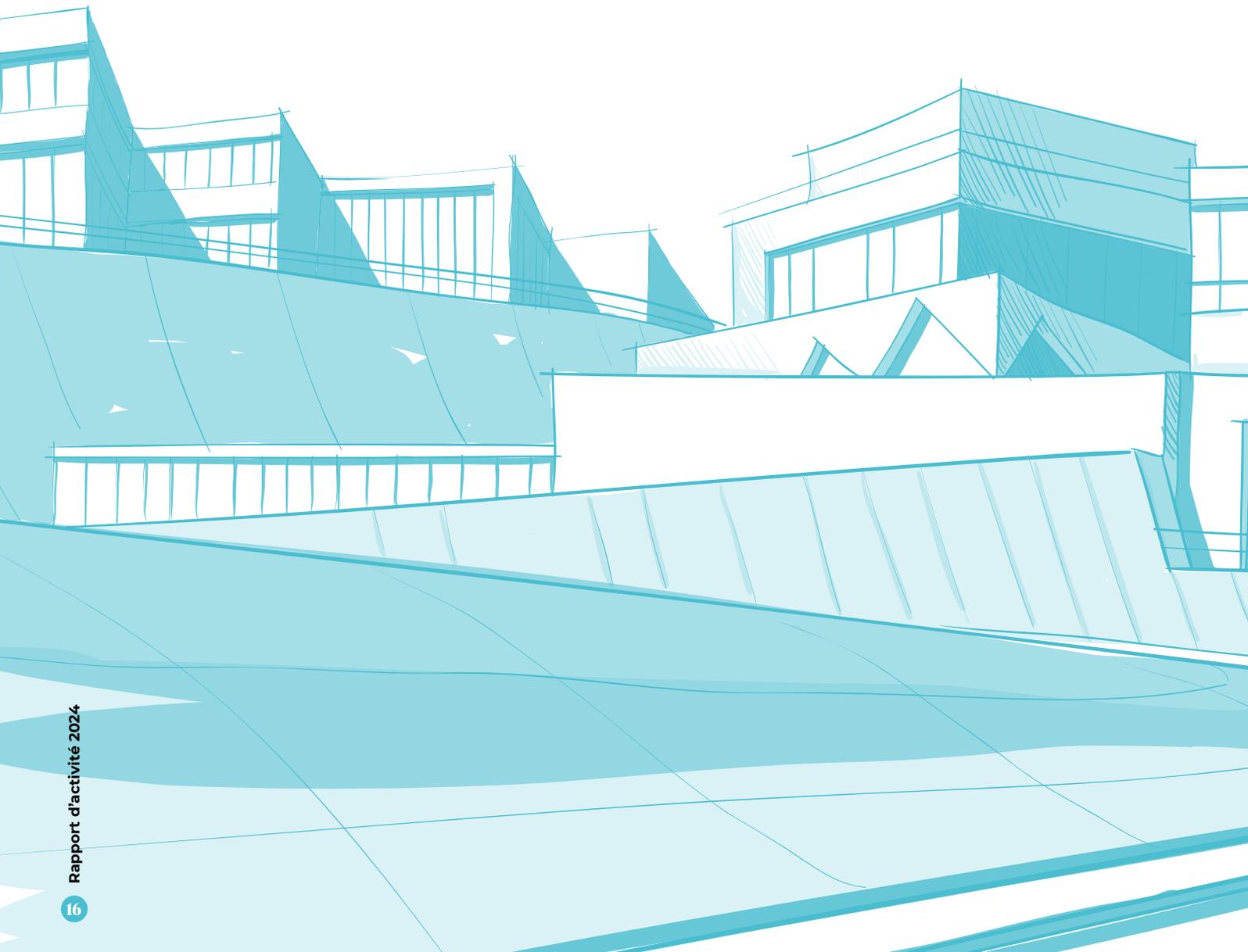


### Répartition géographique des OPPCI en 2023



### Répartition typologique des OPPCI en 2023

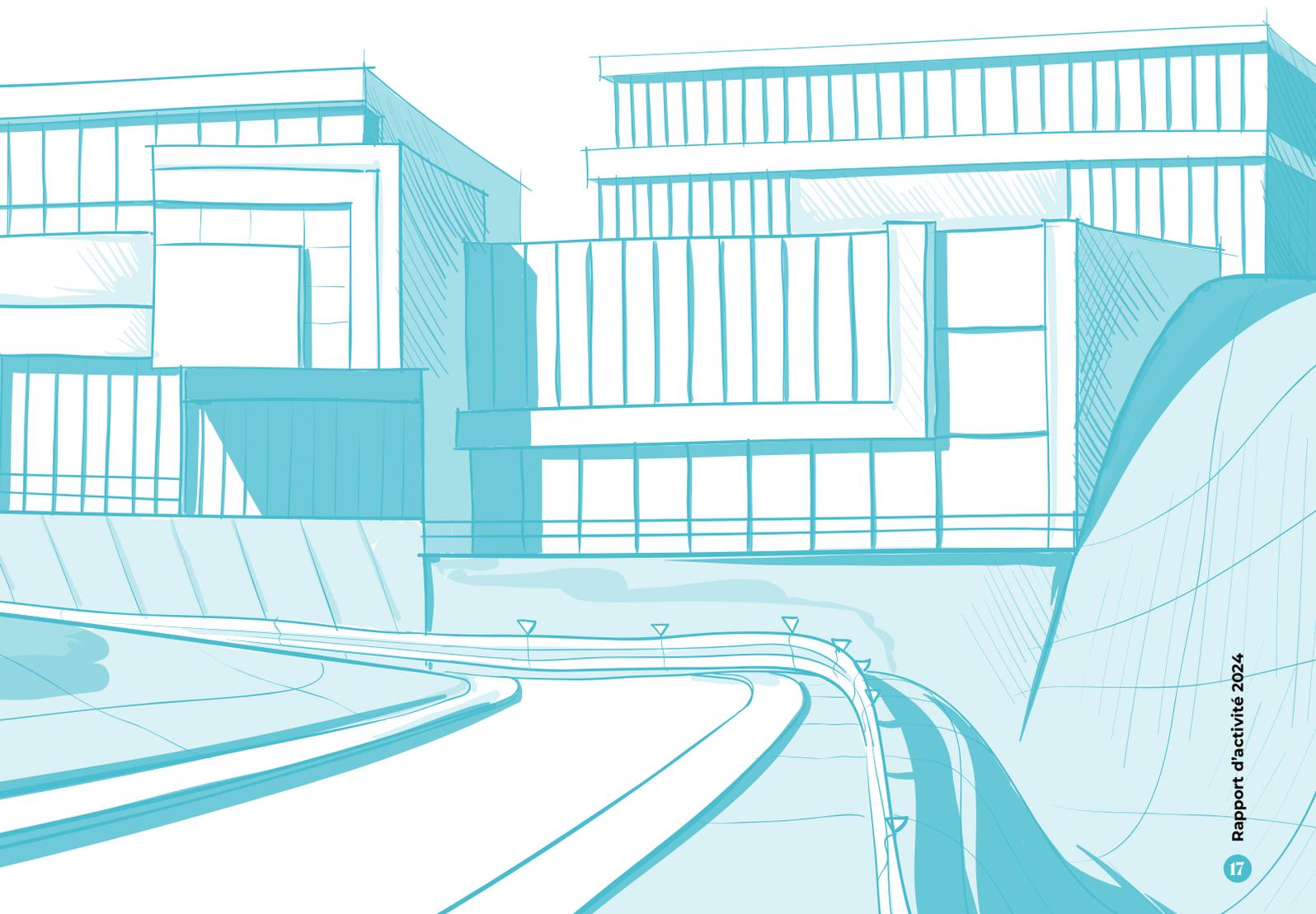






## Agir pour soutenir le secteur

Le secteur des fonds immobiliers non cotés constitue un vrai levier d'impact au service des territoires. Il est donc indispensable, encore plus en temps de crise, de défendre ses spécificités, de communiquer activement sur son rôle et de soutenir son développement. C'est pourquoi en 2024, l'ASPIM a poursuivi l'indispensable travail de modernisation du secteur et a déployé une action institutionnelle soutenue.





©iStock

## Adoption de l'ordonnance industrie verte : Feu vert pour la modernisation du secteur

### Une avancée majeure pour le secteur des fonds d'investissement immobiliers

Adoptée dans le cadre de l'article 40 de la loi « Industrie Verte », l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024, relative à la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, **renforce la compétitivité des fonds d'investissement alternatifs français**, et **aligne leur cadre réglementaire** sur la réglementation européenne ELTIF pour faciliter leur distribution transfrontalière auprès d'une clientèle de détail.

#### • En ligne avec les recommandations de l'ASPIM...

Élaborée grâce à une collaboration étroite entre les pouvoirs publics et les associations de Place, cette réforme reprend de nombreuses propositions présentées par l'ASPIM dans son Livre Blanc « **La modernisation des fonds d'investissement immobiliers non cotés** » publié en 2022.

#### • À l'écoute des évolutions de la société et des nouveaux usages...

Elle inclut des amendements issus de la loi PACTE, modifiant l'objet des SCPI et OPCI pour leur permettre de :

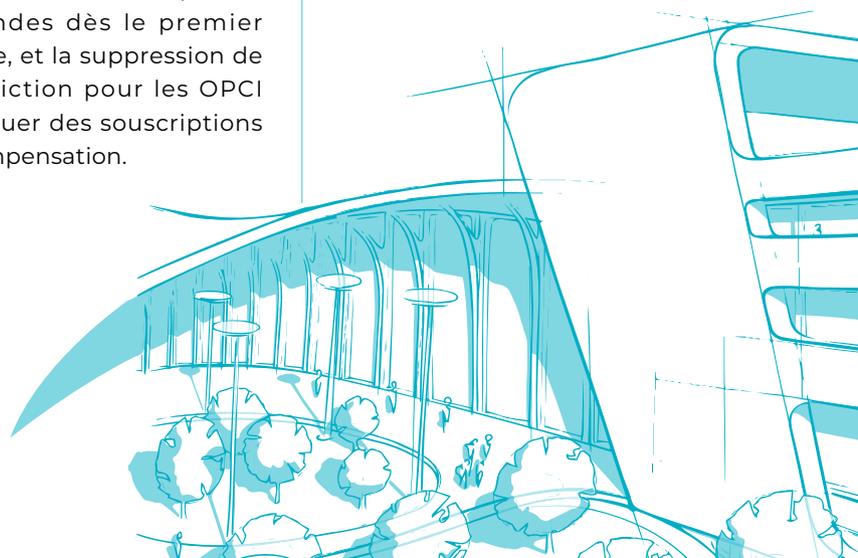
- s'adapter aux nouveaux besoins des locataires, notamment par la détention de meubles et d'équipements facilitant le développement d'activités de co-working et de co-living.
- contribuer davantage à la transition écologique, en incluant la détention, la location et l'exploitation de procédés de production d'énergies renouvelables.

- **Dans une logique de simplification du régime des fonds immobiliers**, l'ordonnance prévoit des ajustements techniques pour plus de souplesse. Elle permet, par exemple, la possibilité pour la SCPI d'émettre des catégories de part et la suppression du montant minimum de la valeur nominale de la part, la distribution d'un acompte sur dividendes dès le premier exercice, et la suppression de l'interdiction pour les OPCI d'effectuer des souscriptions par compensation.

#### • Les travaux se poursuivent dans le cadre du décret d'application de la loi « Industrie Verte ».

L'ASPIM poursuit ses échanges avec la Direction générale du Trésor et l'AMF afin d'affiner et d'intégrer ses propositions dans le décret d'application à venir.

À l'heure où la façon de penser et « faire » de l'immobilier évolue, **ces avancées doivent se poursuivre** et être approfondies pour permettre aux véhicules d'investissement d'accompagner ces mutations.



## Vers une labélisation des SCPI dans le cadre de l'ELTIF 2.0 ?

### Un travail collectif, des avancées structurantes

Cette année, l'ASPIM a collaboré avec l'AMF et la Direction générale du Trésor pour évaluer le potentiel de labélisation des SCPI et OPCI dans le cadre du règlement ELTIF, une réglementation européenne relative à la distribution transfrontalière des fonds grand public.

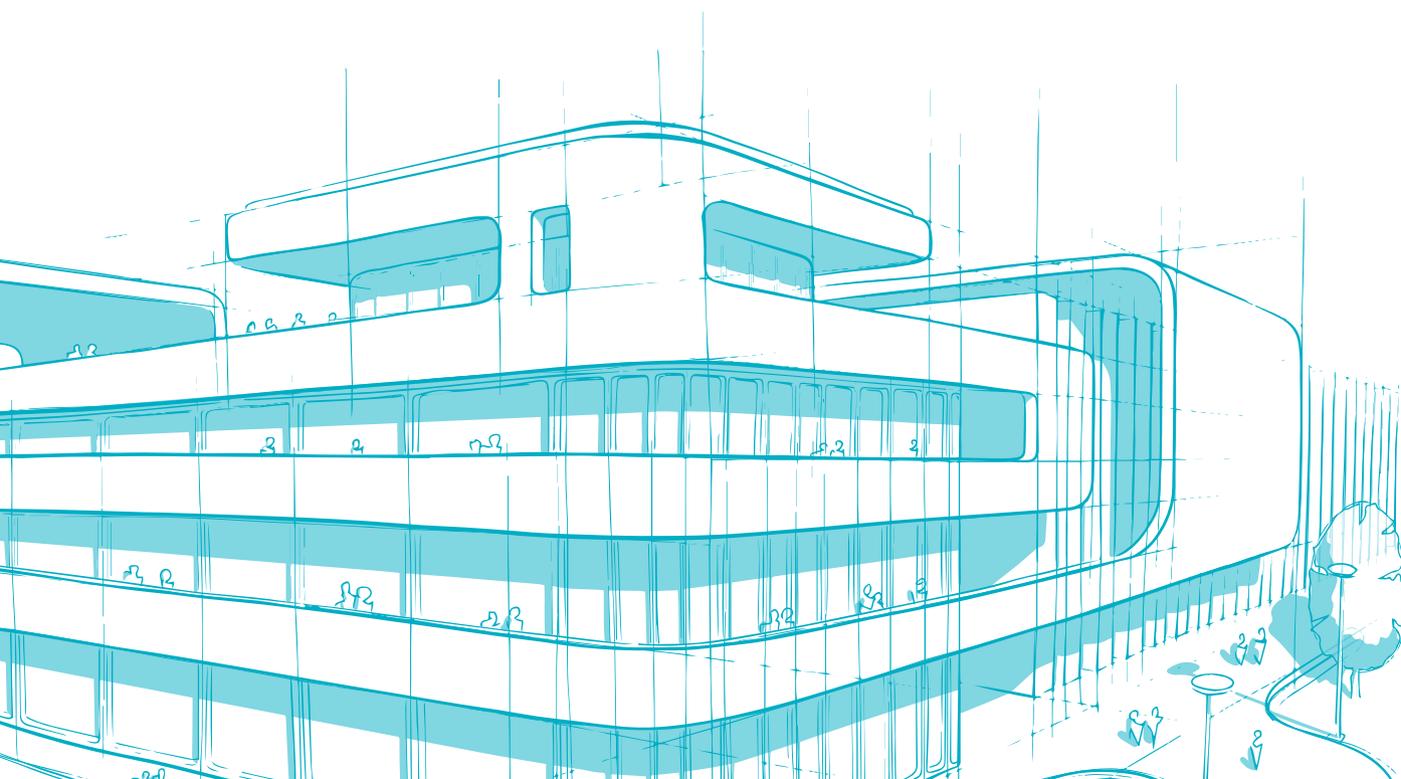
L'objectif principal de ce travail est **d'identifier les points de blocage subsistants et de les porter à l'attention du régulateur et de Bercy afin qu'ils soient pris en compte dans l'ordonnance de transposition de la loi Industrie Verte.**

Ainsi, les SCPI avec fonds de remboursement pourront être considérés **comme des fonds fermés**, tout en appliquant les principes de gestion de la liquidité définis par les RTS (*Regulatory Technical Standards*) de l'ESMA.

## Gestion de la liquidité des SCPI

### L'ASPIM plaide pour la coexistence de deux dispositifs complémentaires afin d'améliorer la liquidité des SCPI

Dans un contexte marqué par des tensions sur le marché des parts, les SCPI à capital variable disposent de plusieurs outils pour assurer la liquidité, pouvant aller jusqu'à la suspension de la variabilité du capital et la mise en place d'un mécanisme de confrontation des ordres sur le marché secondaire. **L'ASPIM soutient cette possibilité de sortir par confrontation qui constituerait un outil de liquidité supplémentaire** offert aux associés qui souhaiteraient vendre leurs parts de SCPI.



## Adoption du PLU bioclimatique de la ville de Paris

### Un dispositif toujours problématique pour les bailleurs

Faire de Paris « une ville neutre en carbone en 2050 », c'est l'objectif du PLU bioclimatique (PLU**b**) adopté par le Conseil de Paris le 20 novembre 2024. Durant les 4 ans de révision du PLU**b**, l'ASPIM s'est fortement mobilisée sur 3 dispositifs majeurs pouvant impacter l'attrait économique de la ville et bouleverser les règles de l'urbanisme :

- Le dispositif des emplacements réservés dont l'étendue était disproportionnée par rapport aux capacités de préemption réelle de la ville ;
- La servitude de mixité fonctionnelle, imposant les propriétaires à intégrer un quota de logements pour toute construction, restructuration lourde ou changement de destination d'un actif tertiaire de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ;
- La notion de « restructuration lourde » introduisant de nouvelles obligations dès lors que des travaux importants sont réalisés pouvant dissuader la rénovation énergétique, pourtant urgente pour atteindre les objectifs climatiques.

Grâce à la mobilisation des professionnels, des améliorations ont été actées comme :

- **Un « bonus de constructibilité » avec la réintroduction de la possibilité d'extension** de la surface de plancher pour les activités économiques dans le secteur de développement de l'habitation, ou encore ;
- Une **clarification de la notion de restructuration lourde** quant aux éléments du bâti devant être pris en compte pour le calcul du seuil de 15 % et à la nécessité de préciser que les opérations de rénovation énergétique sont exclues du champ d'application de la notion de restructuration lourde.

Mais le dispositif final du PLU**b** soulève toujours des questions et des difficultés opérationnelles pour les bailleurs de locaux tertiaires.

## Consultation de la Commission européenne sur la régulation macroprudentielle

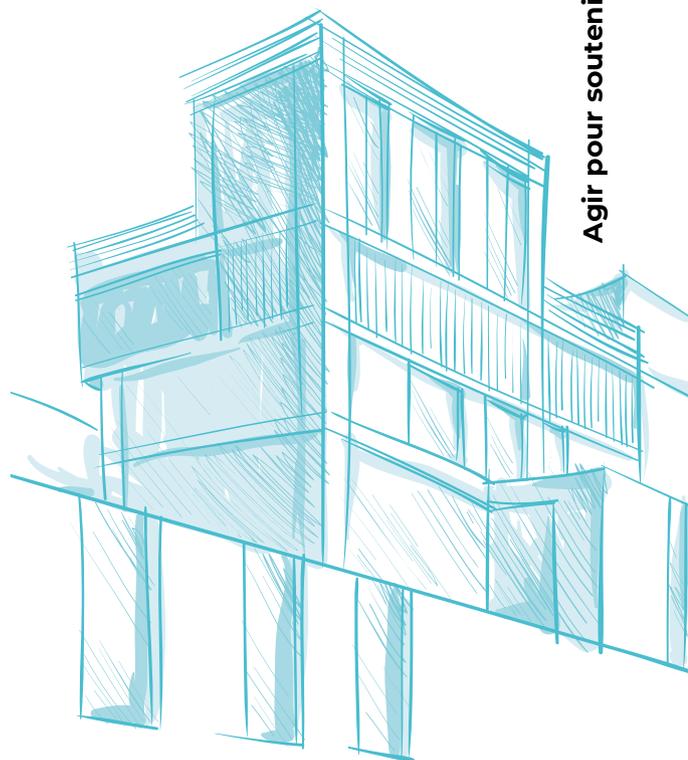
### Reconnaître les spécificités des fonds immobiliers est indispensable

Dans le cadre de cette consultation, dont l'objectif est d'évaluer l'efficacité des politiques existantes tout en renforçant la stabilité financière, **l'ASPIM a formulé des propositions visant à défendre un cadre réglementaire européen adapté aux spécificités de l'investissement immobilier, tout en garantissant un équilibre entre stabilité financière et compétitivité du secteur.** En synthèse, l'ASPIM a formulé plusieurs messages :

- Le cadre réglementaire actuel est suffisant pour prévenir les risques systémiques liés au NBF1\* réglementés ;
- Une régulation trop globale pourrait pénaliser la compétitivité des fonds immobiliers dans l'Union européenne ;
- Préserver l'autonomie des gestionnaires dans la gestion de la liquidité est essentiel ;
- Il faut encourager le partage de données anonymisées pour renforcer la transparence ;
- Pour assurer une supervision efficace et harmonisée, une meilleure coordination entre autorités est nécessaire.

#### \*Intermédiation financière non bancaire (NBF1)

L'intermédiation financière non bancaire désigne toutes les activités d'intermédiation financière réalisées en dehors du système bancaire traditionnel, c'est-à-dire par des institutions financières qui ne sont pas des banques.



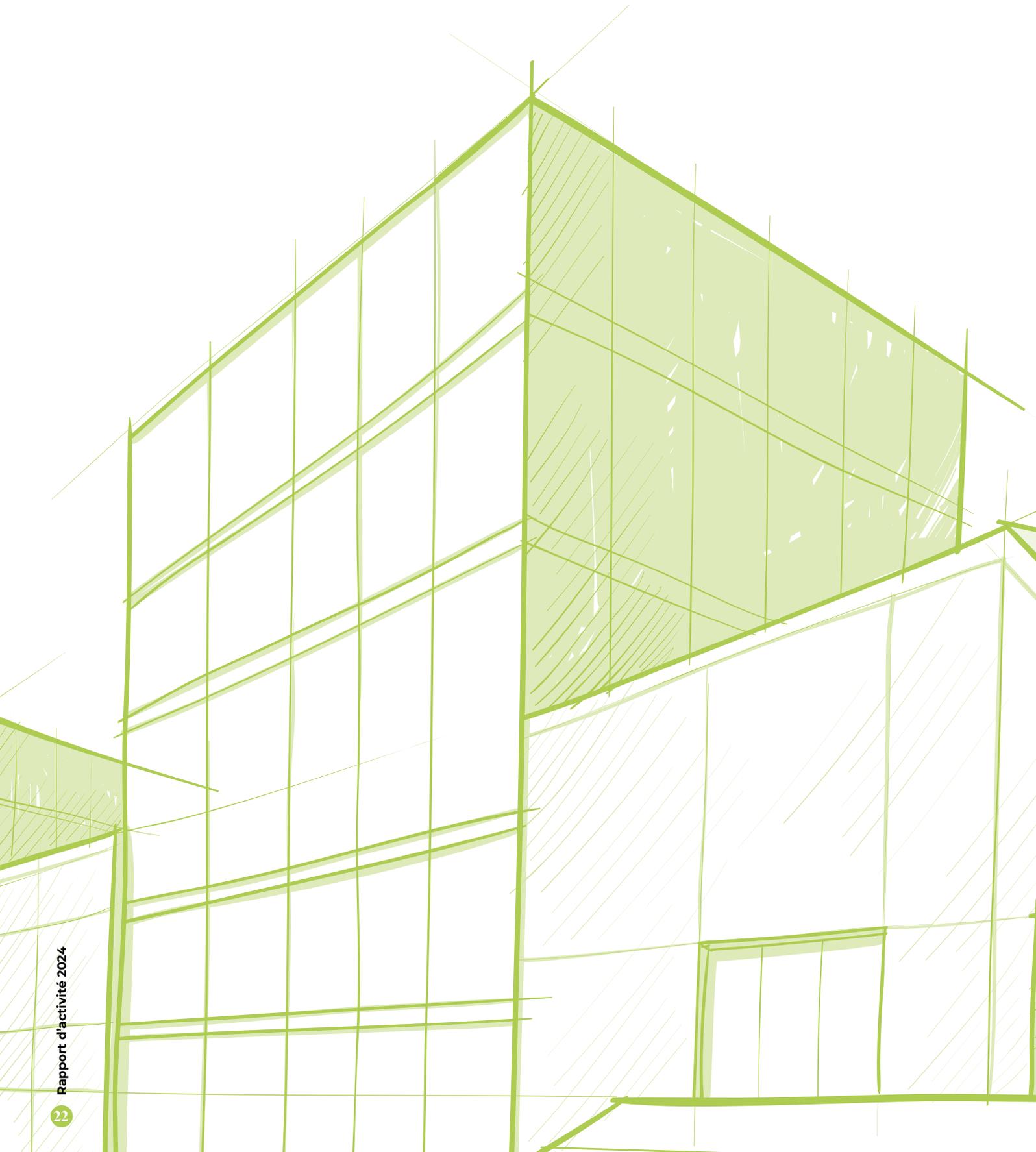
©iStock

## Pour un logement abordable et de qualité

### L'épargne des Français peut beaucoup !

Face à la pénurie structurelle des logements, l'ASPIM continue de faire de cette thématique une priorité stratégique. Présidée par Marc Pétillet, directeur général d'Ampère Gestion, la toute nouvelle commission logement de l'ASPIM travaille activement autour de 4 axes de réflexion pour présenter des propositions concrètes et réalistes au gouvernement et au parlement mi-2025 :

- Comment accompagner la transition écologique du parc immobilier grâce à **la rénovation énergétique** ;
- Comment positionner le logement comme un levier attractif pour l'investissement et être un vrai **support d'épargne** ;
- Comment proposer **un cadre fiscal incitatif et adapté** ;
- Comment répondre aux besoins de logements en optimisant l'existant et en **transformant des bureaux en logements**.





## Vers un immobilier durable

Développer un immobilier plus durable n'est pas une option, c'est une nécessité. Si l'appropriation croissante des enjeux environnementaux, sociétaux et de bonne gouvernance par les sociétés de gestion est une réalité, la nécessaire adaptation du cadre réglementaire doit être mesurée. L'ASPIM, interlocutrice privilégiée des autorités européennes et françaises sur ce thème, fait preuve de vigilance et de proactivité, grâce aux retours de ses adhérents et en lien avec les associations professionnelles homologues.



## L'article 29 LEC à l'épreuve des faits

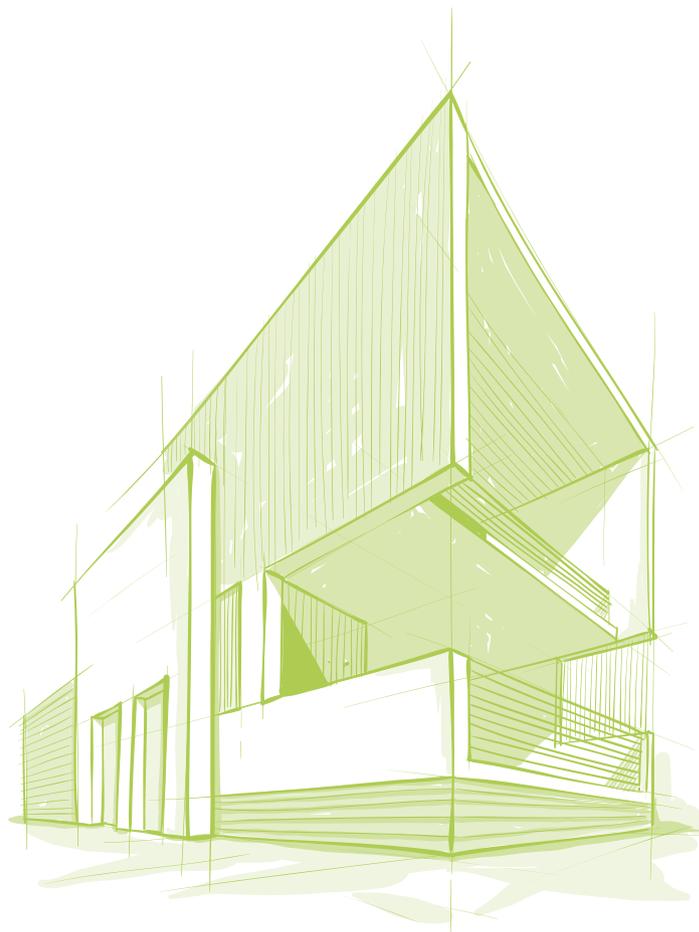
### L'ASPIM plaide pour une simplification

L'objectif de l'article 29 LEC est d'avoir plus de transparence sur les pratiques extra-financières des acteurs du marché grâce à l'intégration d'une information sur les risques spécifiques liés au changement climatique et à la biodiversité pour lesquels les sociétés de gestion de portefeuille immobilier doivent désormais établir un rapport annuel dédié.

**Les adhérents que l'ASPIM a consultés sur la mise en pratique de l'article confirment plusieurs « défis » :** l'interprétation et l'application de l'article, la quantification des effets financiers liés à ces risques et le chevauchement avec la CSRD\*, une réglementation européenne aux objectifs similaires.

**L'ASPIM propose des solutions pour clarifier, simplifier et adapter ces obligations aux spécificités du secteur immobilier.**

\* Corporate Sustainability Reporting Directive



©iStock

## Rénovation des bâtiments

### Taxinomie : l'ASPIM plaide pour l'ajout d'un troisième critère adapté aux bâtiments rénovés

Dans le cadre de la consultation lancée par la **Plateforme sur la Finance durable**, l'ASPIM a présenté ses recommandations pour une révision des critères de sélection techniques de l'**Acte Délégué Climat de la Taxinomie**.

Il est urgent de rénover plutôt que de construire, et l'ASPIM a rappelé l'importance d'orienter les flux de capitaux vers la rénovation des bâtiments et non vers la construction neuve.

**Et pour que les gestionnaires d'actifs immobiliers puissent valoriser plus encore, la rénovation des bâtiments auprès de leurs clients, un levier existe, l'ajout d'un troisième critère technique à l'activité 7.7 « Acquisition et gestion de bâtiments ».**

L'ASPIM préconise l'ajout d'un troisième critère qui intégrerait les critères techniques de l'activité 7.2 « Rénovation de bâtiments existants » en plus de ceux de l'activité 7.7 qui ne tient pas totalement compte des spécificités de la rénovation.

Avec un spectre élargi, ce critère devrait également intégrer d'autres activités liées à la rénovation comme :

- L'optimisation de l'exploitation ;
- L'entretien et le renouvellement des équipements techniques ;
- L'engagement avec les locataires ;
- Les initiatives liées aux matériaux utilisés dans la rénovation des bâtiments.

## Dénomination des fonds et stratégie d'investissement

### L'indispensable cohérence de la communication extra-financière

L'ASPIM a répondu à la consultation de l'AMF sur les orientations de l'ESMA encadrant l'usage des termes extra-financiers dans la dénomination des fonds. Elle soutient les principes énoncés par l'ESMA, en particulier la nécessité d'une cohérence entre le nom d'un fonds et sa stratégie d'investissement, en garantissant le respect de seuils quantitatifs pour utiliser des termes ESG. Dans un souci d'équilibre global, l'ASPIM rappelle également la nécessité :

- **D'une meilleure articulation entre les textes nationaux et européens**, afin de ne pas pénaliser les fonds français ;
- **De soumettre les fonds étrangers commercialisant leurs produits en France aux mêmes exigences que les fonds français** ;
- **De ne pas appliquer le principe d'exclusion (PAB/CTB) aux fonds immobiliers**, ces derniers n'investissant pas dans des activités, mais dans des biens immobiliers destinés à des locataires ;
- **D'adapter la méthode de calcul des seuils ESG**, en prenant uniquement en compte les investissements réalisés et en excluant les instruments de couverture, liquidités et créances, afin de mieux refléter les spécificités des fonds immobiliers.

## Référentiel immobilier du label ISR

### Une révision utile, une consultation fructueuse

L'ASPIM a répondu à l'appel à contribution lancé par le comité du label ISR, 3 ans après la création du référentiel immobilier, pour conduire les travaux de revue de cette déclinaison spécifique, dédiée aux fonds immobiliers.

**L'ASPIM a identifié et partagé avec le comité plusieurs suggestions d'évolution** dans le cadre de cette revue comme entre autres, la durée du cycle de labélisation de passer de 3 à 5 ans en cohérence avec la temporalité de l'immobilier ou encore la non-pertinence d'imposer, sur le même schéma des valeurs mobilières, des exclusions sur les profils des locataires, puisque l'investissement concerne des immeubles et non des entreprises.

©iStock



### ZOOM SUR LA VALEUR VERTE

**Face aux défis écologiques et climatiques, comment améliorer les performances environnementales et sociales des actifs immobiliers, tout en maintenant les valeurs, voire en créant de la valeur ?**

En partenariat avec deux cabinets d'expertise, Swiss Life Asset Managers France a présenté une initiative pilote sur la base d'études de cas concrets tirés de leurs portefeuilles immobiliers. Cette démarche visait à améliorer la prise en compte des paramètres de durabilité dans les business plans et les expertises immobilières.

Les experts ont démontré l'impact de l'amélioration des paramètres ESG sur certaines variables d'expertise telles que le loyer, le taux d'occupation, la durée de commercialisation.

**Dans de nombreux cas, l'amélioration de la valeur nette des actifs qui en résulte (premium vert) compense a minima le coût des investissements ESG portés par la société de gestion de portefeuille, voire conduit à un accroissement de la valeur.**

# REGARD SUR L'EUROPE

Près de 40 ans après l'Acte unique et 25 ans après l'unification monétaire, la libre circulation de l'épargne se heurte encore à de nombreux obstacles en Europe, nuisant au financement de la croissance, de l'innovation et de la transition écologique.

Plus que jamais, dans un contexte géopolitique et commercial imprévisible, le projet d'Union pour l'épargne et l'investissement est prioritaire.



©iStock

## Pour un marché unique du financement

L'Union pour l'épargne et l'investissement (*Savings and Investment Union*) vise à créer un véritable marché unique du financement dans l'Union européenne. Ce projet européen s'inscrit dans la continuité de l'Union des marchés de capitaux, qui a permis l'adoption de plusieurs mesures permettant d'harmoniser les législations européennes et de favoriser les investissements transeuropéens.

## Quelle est la contribution actuelle des fonds immobiliers dans l'économie européenne ?

Parce qu'ils **représentent 3 % du PIB de l'Union européenne et génèrent environ 4,4 millions d'emplois, les fonds immobiliers occupent une place importante dans l'économie européenne.**

En gérant des actifs concrets et durables (bureaux, commerces, hôpitaux, logements, etc.), ces fonds jouent un rôle stratégique dans plusieurs domaines clés et contribuent ainsi :

- **À un allègement des charges administratives et à la modernisation des bâtiments :** les fonds immobiliers permettent aux entreprises et aux institutions publiques de se concentrer sur leur cœur de métier en prenant en charge la gestion et la rénovation de leurs infrastructures ;
- **Au soutien à la transition écologique :** ils investissent massivement dans la rénovation

énergétique et la construction de bâtiments durables, contribuant ainsi aux objectifs climatiques de l'Union européenne à horizon 2050 ;

- **Et au développement du logement abordable et durable :** entre 2015 et 2021, les investissements des fonds immobiliers dans le logement ont été multipliés par 3,5, atteignant 606 milliards d'euros.

## Trois forces qui font de la gestion d'actifs immobiliers un partenaire indispensable de l'Union pour l'épargne et l'investissement

### 1. Elle permet de transformer l'épargne en investissement productif :

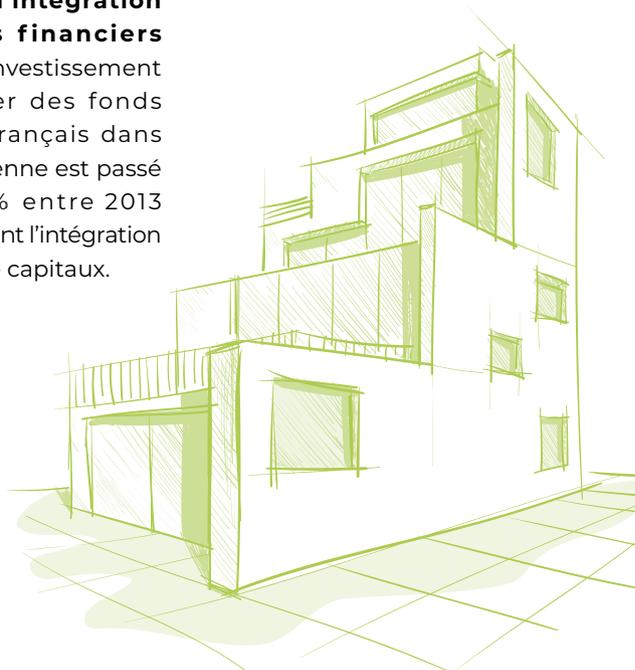
les fonds immobiliers offrent des alternatives aux dépôts bancaires, avec des rendements attractifs et stables sur la durée.

### 2. Elle constitue un complément pour les retraites privées :

dans un contexte de recul des systèmes publics de retraite, l'investissement immobilier permet d'assurer des revenus réguliers ;

### 3. Elle favorise l'intégration des marchés financiers européens :

l'investissement transfrontalier des fonds immobiliers français dans l'Union européenne est passé de 2 % à 14 % entre 2013 et 2023, renforçant l'intégration des marchés de capitaux.



## L'ASPIM propose des axes stratégiques et un plan d'action ambitieux à 5 ans

L'ASPIM, profondément persuadée du rôle clé des fonds immobiliers dans le déploiement de l'UEI, propose des mesures innovantes et ambitieuses autour de 3 grands axes de travail.

### 1. FACILITER L'INVESTISSEMENT DES PARTICULIERS DANS L'IMMOBILIER EUROPÉEN

- En créant un produit paneuropéen d'épargne et d'investissement multi-actifs, sur le modèle du Plan d'Épargne en Actions (PEA) français qui permettrait d'investir non seulement en actions mais aussi en actifs réels comme l'immobilier et les infrastructures ;
- En réformant le Plan Européen d'Épargne Retraite (PEPP) pour y intégrer davantage d'investissements de long terme ;

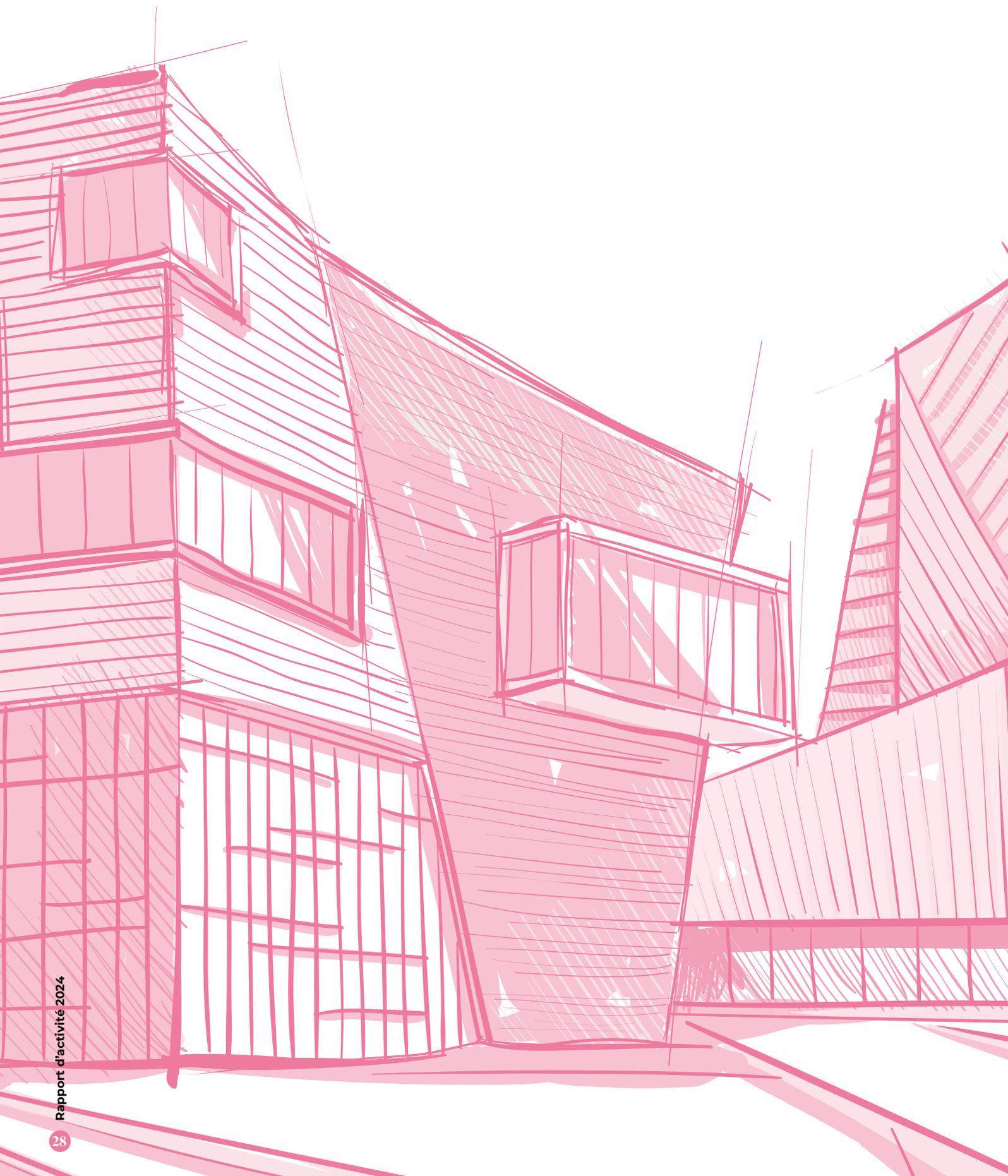
- En harmonisant la fiscalité pour que ces produits d'investissement bénéficient d'incitations comparables dans tous les États membres.

### 2. ADAPTER LA RÉGLEMENTATION AUX SPÉCIFICITÉS DES FONDS IMMOBILIERS

- En adoptant une approche centrée sur les besoins des épargnants plutôt qu'une logique purement coût rendement et en valorisant la stabilité des revenus des investissements immobiliers ;
- En assurant une cohérence réglementaire entre les directives ELTIF et AIFMD en matière de gestion de la liquidité.

### 3. PLACER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AU CŒUR DE LA FINANCE DURABLE

- En intégrant et en valorisant les investissements de transition dans les différentes réglementations ;
- En définissant des critères crédibles pour les investissements de transition et en s'inspirant du label ISR français, qui impose une amélioration continue des performances ESG des portefeuilles ;
- En plaçant la décarbonation au cœur des stratégies d'investissement et en s'assurant que les fonds immobiliers suivent des trajectoires de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à moyen et long terme.



# 3

## Analyser, étudier et collaborer

L'ASPIM contribue chaque année à des études et des analyses pour comprendre l'évolution du secteur sur des thèmes aussi variés que les pratiques ESG et l'immobilier responsable, la communication financière, la taxinomie européenne, l'article 29 LEC, etc. Grâce à des liens solides avec son écosystème, l'ASPIM participe à cette réflexion collective en scellant des partenariats et en développant des échanges et des collaborations avec des observatoires, cabinets et experts faisant référence.

## Étude ASPIM – OID « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers »

### L'engagement ne faiblit pas

Réalisée en partenariat avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable, cette quatrième édition de l'étude offre un panorama détaillé des grandes tendances des pratiques ESG dans le secteur des fonds immobiliers. L'édition 2024 analyse les pratiques de **120 fonds**, représentant **69 % des fonds grand public** en valeur, et met en lumière les grandes tendances du secteur.

#### LES 5 ENSEIGNEMENTS PRINCIPAUX :

##### • Un secteur en pleine transformation

Malgré un contexte économique incertain, les acteurs se mobilisent activement pour **intégrer les enjeux ESG** et se conformer aux nouvelles réglementations.

##### • Une adoption généralisée des classifications SFDR

En 2024, **100 % des fonds analysés** disposent d'une classification SFDR (Article 6/8/9), contre seulement 90 % en 2022.

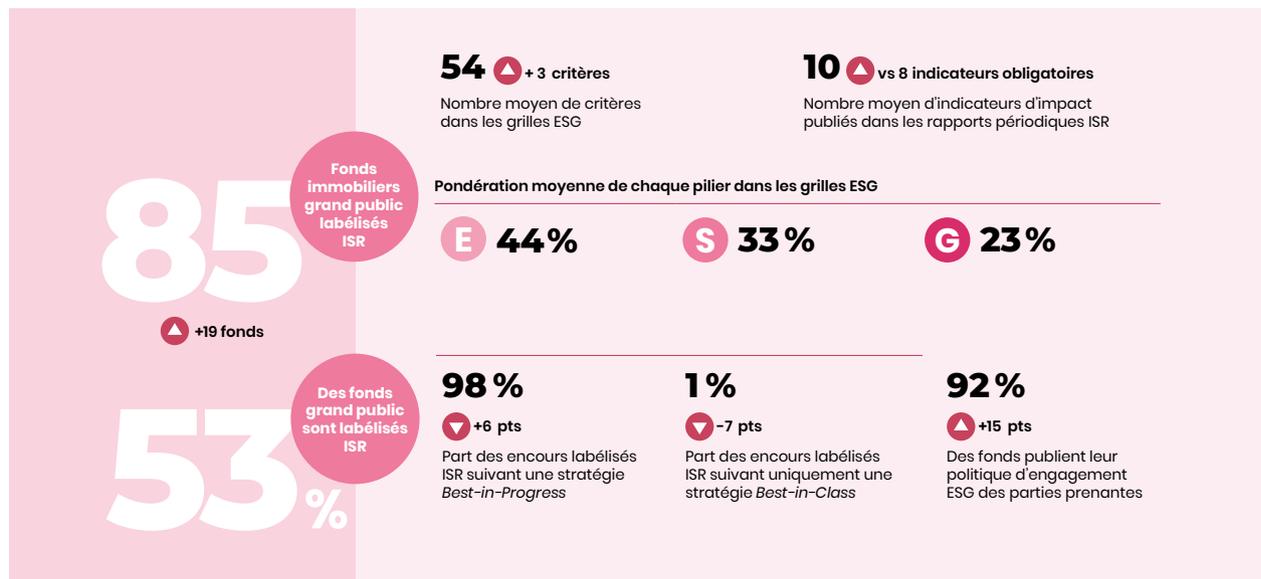
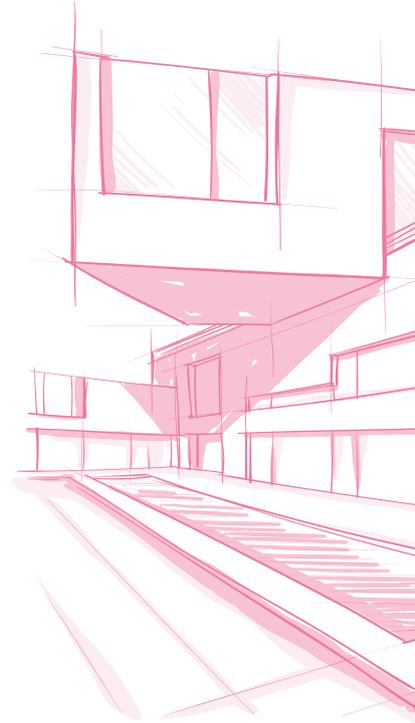
##### • Un engagement croissant de la part des sociétés de gestion, **de plus en plus labélisées ISR**

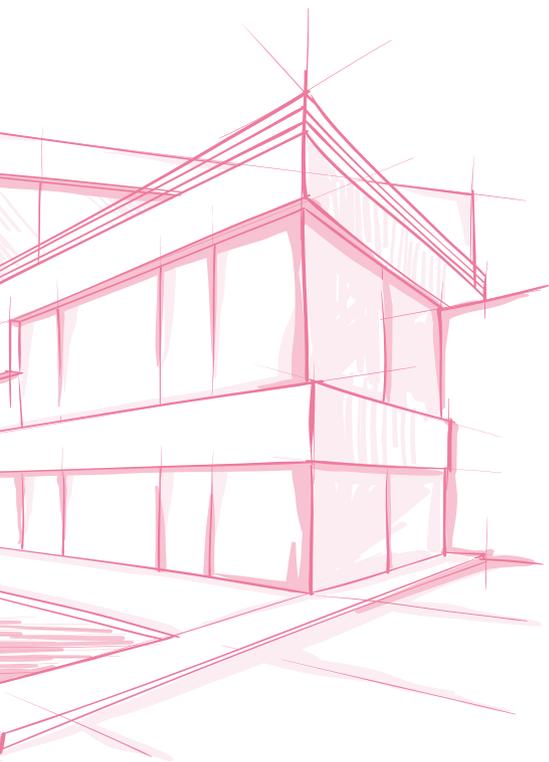
- **85 fonds grand public labélisés ISR Immobilier** au 31 décembre 2023, représentant 69 milliards d'euros d'encours (53 % du marché en valeur).
- **92 % des fonds labélisés** publient leur politique d'engagement ESG, soit **une hausse de 15 points** en un an.

##### • Des difficultés d'alignement avec la taxinomie européenne

Les taux d'alignement réels des fonds immobiliers restent faibles en raison de l'approche conceptuelle de la taxinomie européenne, orientée sur les actifs neufs, et donc peu propice à intégrer les enjeux et les stratégies de transition et d'amélioration des portefeuilles immobiliers pourtant essentiels au secteur immobilier.

##### • L'étude analyse également l'impact des réglementations françaises, notamment l'article 29 LEC, perçu utile par certains acteurs, tandis que d'autres y voient une redondance avec des obligations de reporting déjà existantes.





## Baromètre OID de l'Immobilier Responsable

### L'ASPIM durablement impliquée

Dans un contexte réglementaire en mutation (CSRD, CS3D, EPBD, taxinomie, ZAN, label ISR), la 7<sup>e</sup> édition du **Baromètre de l'Immobilier Responsable**, réalisée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) avec l'ASPIM et plusieurs associations professionnelles, propose une analyse des évolutions et des avancées du secteur en matière d'ESG. Grâce aux **85 questionnaires et 18 entretiens qualitatifs réalisés**, cette édition fait le point sur :

- La priorisation des **20 enjeux ESG** définis par l'OID ;
- Les outils et indicateurs les plus couramment utilisés ;
- Les actions mises en œuvre par les acteurs du secteur ;
- Les modalités d'appropriation des réglementations.

## Étude MAZARS - Communication financière et stratégie des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) immobiliers grand public La transparence progresse !

La 7<sup>e</sup> édition de l'étude Forvis Mazars – ASPIM présente les avancées et les enjeux de la communication financière des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) immobiliers « grand public » (SCPI, OPCV, SC), notamment en matière de transparence et de structuration des données.

- **Adoption croissante des indicateurs de performance** : 81 % des SCPI détaillent le calcul du taux d'occupation financier (TOF) et 92 % mentionnent explicitement l'ASPIM.
- **Mesure de la performance totale - un déploiement progressif** : L'indicateur de rendement global immobilier, recommandé par l'ASPIM, n'est utilisé que par 29 % des SCPI.
- **Transparence sur l'endettement** : 64 % des SCPI publient leur ratio « dettes et autres engagements », avec 92 % optant pour une représentation graphique standardisée, conformément aux recommandations de l'ASPIM. Les sociétés civiles restent en retrait avec seulement 41 % de communication sur ce sujet.
- **Consolidation des données financières** : 76 % des SCPI disposant de filiales suivent les recommandations de l'ASPIM pour agréger et présenter ces informations. Toutefois, peu de SCPI fournissent une définition précise sur les règles d'agrégation appliquées.

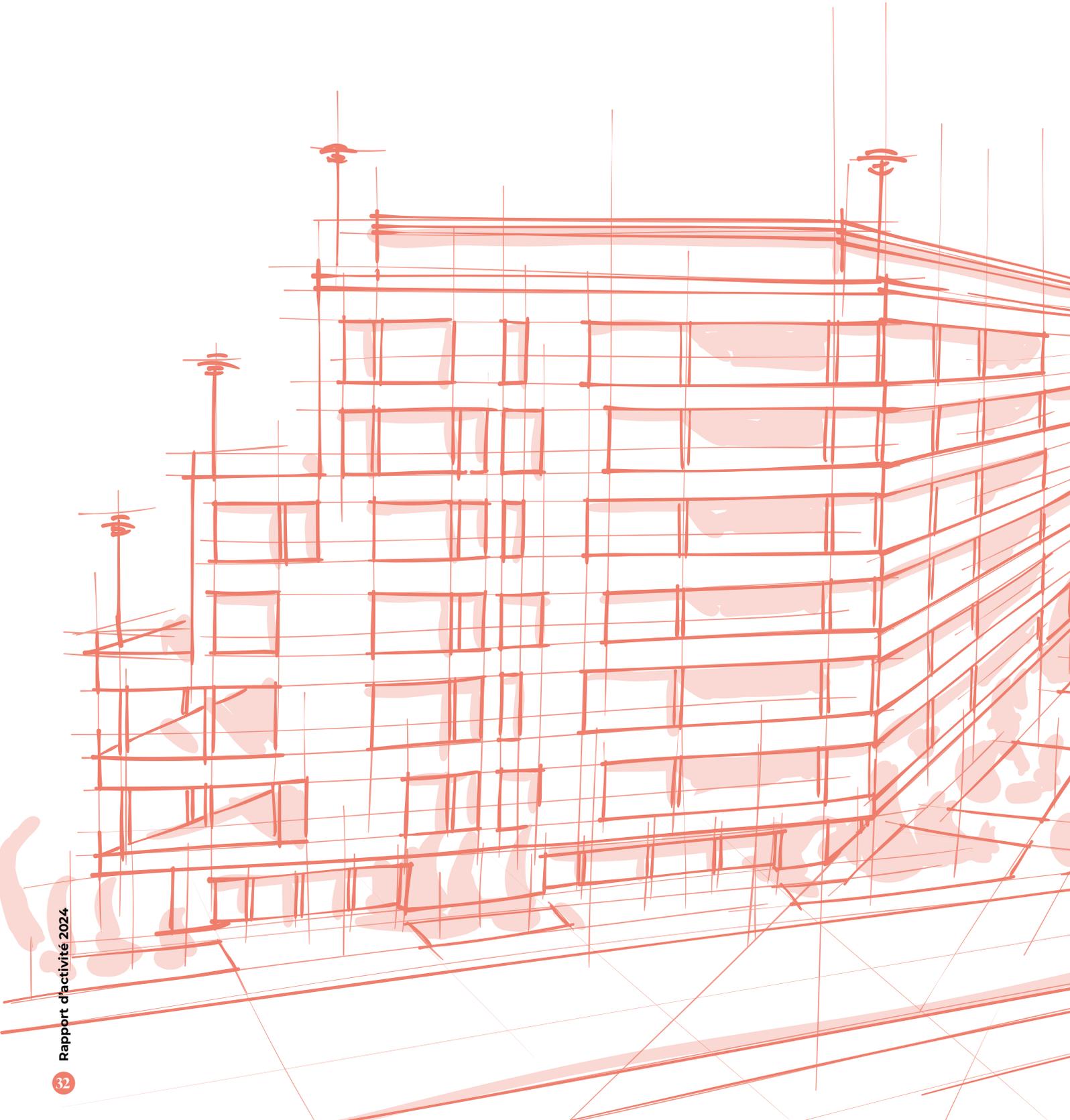
### PARTENARIATS ACADÉMIQUES

#### Attirer et former les talents de demain

Pour renforcer les liens entre l'industrie immobilière et l'enseignement supérieur, l'ASPIM s'est rapprochée de formations de référence créant ainsi une dynamique où connaissances pratiques et académiques s'alignent sur les besoins spécifiques des entreprises du secteur. L'ASPIM est :

- partenaire du parcours REIM du **Master GESIIC de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne** depuis 2023. **Anne Schwartz**, Directrice Générale de Peref Gestion, et administratrice de l'ASPIM, est marraine de la promotion 2024-2025.
- membre du **Conseil scientifique de l'ESPI\*** et siège au **Conseil de Perfectionnement**, qui réunit les principales fédérations du secteur pour adapter les formations existantes et en créer de nouvelles, en ligne avec les besoins des entreprises.

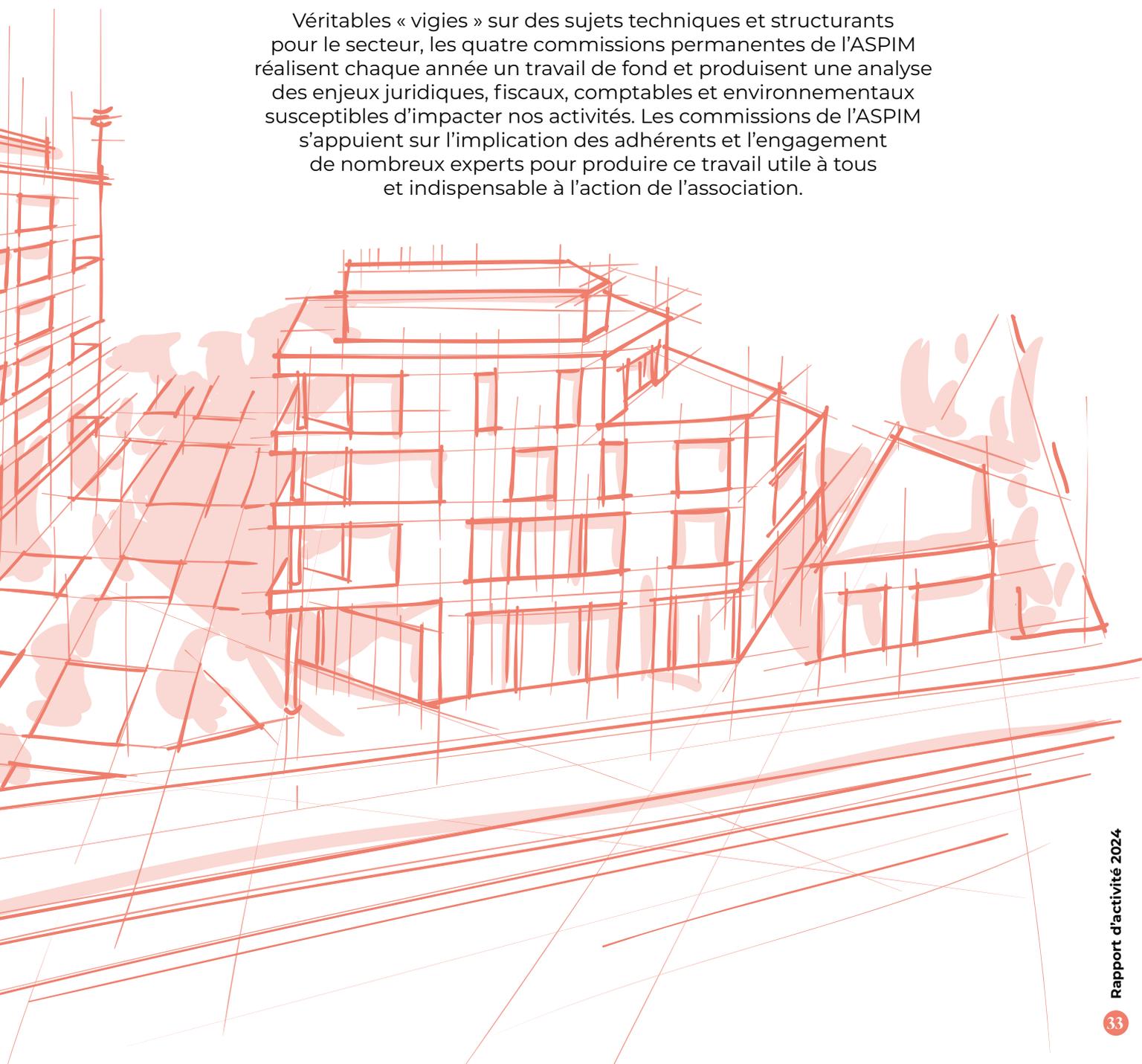
\*École Supérieure des Professions Immobilières





## Représenter la profession et promouvoir l'échange

Véritables « vigies » sur des sujets techniques et structurants pour le secteur, les quatre commissions permanentes de l'ASPIM réalisent chaque année un travail de fond et produisent une analyse des enjeux juridiques, fiscaux, comptables et environnementaux susceptibles d'impacter nos activités. Les commissions de l'ASPIM s'appuient sur l'implication des adhérents et l'engagement de nombreux experts pour produire ce travail utile à tous et indispensable à l'action de l'association.



# LES COMMISSIONS PERMANENTES



**Marc Pétillet**  
AMPERE Gestion  
Président de commission



**Cyril Karam**  
Directeur des affaires  
juridiques et fiscales

## Commission logement

Depuis plusieurs années, convaincue des atouts de la gestion collective, l'ASPIM porte des propositions **en vue de mobiliser l'épargne pour soutenir la production de logements et accompagner l'adaptation et la rénovation énergétique du parc résidentiel existant.**

En 2024, l'association a souhaité réunir, au sein d'une commission logement, les expertises de ses adhérents et de ses partenaires.

Les travaux, engagés par cette commission, visent à construire un projet cohérent en vue de :

- Participer à la résorption de la pénurie de logements adaptés aux évolutions sociodémographiques.

- Répondre aux enjeux des politiques publiques.

**Trois principaux axes de réflexion se sont dégagés et font l'objet de premières pistes de réflexion :**

- La définition d'un cadre d'investissement adapté pour répondre à l'impératif de performance financière ;
- La transformation d'actifs tertiaires obsolètes en logement ;
- La participation à la rénovation énergétique et environnementale du parc existant notamment au cœur des centres-villes.

**Ces travaux doivent déboucher en 2025 sur la structuration d'un nouveau projet de l'ASPIM en matière de logement.**

**“Les travaux engagés par cette commission visent à construire un projet cohérent en vue de répondre aux enjeux sociodémographiques et des politiques publiques.”**



## Commission réglementation

### “L'année 2024 a marqué la concrétisation de discussions de longue date menées sur la Place, avec la Direction générale du Trésor et l'AMF, notamment par la publication de l'ordonnance du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs.”

En 2024, la commission réglementation de l'ASPIM a connu une année particulièrement riche en actualités juridiques et réglementaires.

Dans un contexte de marché tendu, les échanges avec les acteurs de la Place et le régulateur se sont poursuivis afin de proposer des ajustements juridiques adaptés.

L'année 2024 a marqué la concrétisation de propositions de réformes de longue date menées sur la Place, avec la Direction générale du Trésor et l'AMF, notamment par la publication de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs. Cette ordonnance, dont les mesures ont été largement discutées et débattues au cours des réunions de la commission, ouvrent de nouvelles perspectives pour les fonds immobiliers. Parmi ces nouveautés :

- La possibilité pour des SCPI de créer des catégories de parts ;
- L'élargissement de la liste des actifs éligibles à l'actif d'une SCPI et d'un OPCI ;
- La simplification de processus dans la gestion des OPCI.

En outre, elle permet de passer à une valorisation semestrielle pour les SCPI (au lieu d'annuelle) afin de mieux refléter l'évolution du marché immobilier et de garantir une information plus précise aux associés.

L'année passée, la commission a également poursuivi ses travaux relatifs au label ELTIF 2 et a su instaurer un dialogue constructif avec l'AMF qui peut laisser espérer de futures labélisations pour les fonds immobiliers français.

Parallèlement, des discussions sur le devenir des autres FIA se poursuivent, l'ASPIM s'emploie, en accord avec d'autres associations de Place, à proposer des pistes de réflexion visant à préserver la commercialisation des véhicules existants grâce au renforcement de leur cadre réglementaire. De nouvelles problématiques liées à l'endettement des OPPCI et à l'encadrement des mesures nécessaires au déploiement de certaines garanties bancaires, telles que la fiducie, ont également émergé.

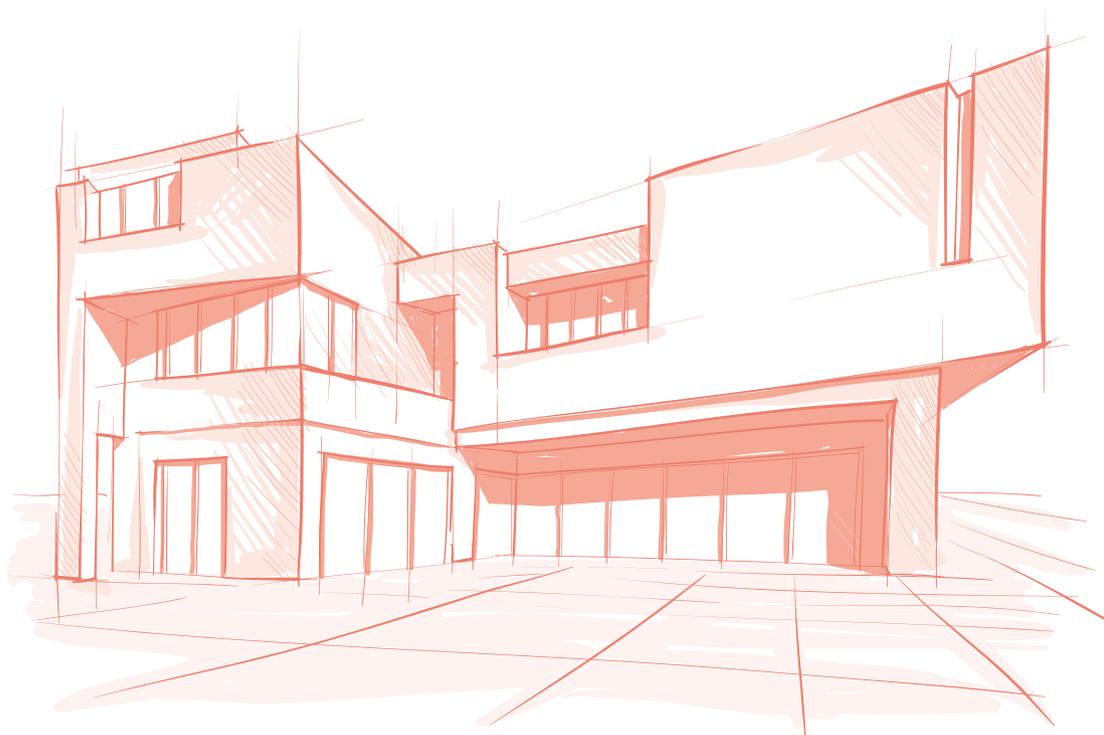
Il faudra continuer les échanges de Place afin d'adapter au mieux le régime des véhicules immobiliers à celui du marché, en proposant de nouvelles adaptations du cadre en vigueur. Ainsi, la question se posera avec le label ELTIF 2, la Loi Industrie Verte, et la nécessité de mettre en place de nouveaux types de fonds immobiliers. De même, il faudra laisser la place à l'innovation dans nos réflexions et nos préoccupations en abordant les sujets relatifs à l'IA, la blockchain, etc., afin que l'immobilier français reste une classe d'actifs attractive.



**Marie Lapointe**  
La Française REM  
Présidente  
de commission



**Cyril Karam**  
Directeur des affaires  
juridiques et fiscales



**Roxane Ha-Vinh**  
Swiss Life Asset  
Managers France  
Présidente  
de commission



**Cyril Karam**  
Directeur des affaires  
juridiques et fiscales

## Commission fiscale

En 2024, la commission fiscale de l'ASPIM a poursuivi son travail de veille sur l'actualité fiscale dans un contexte inédit. Les principales mesures et jurisprudences fiscales ont été analysées afin d'évaluer leur impact sur le secteur des fonds immobiliers non cotés.

Dans le but d'assurer une sécurité fiscale maximale, un groupe de travail a été constitué pour favoriser les échanges entre adhérents et experts sur les obligations de distribution des organismes de placement collectif immobilier, qui sont la clé de voûte de leur régime fiscal. De nombreux sujets ont été abordés et des propositions concrètes devraient en résulter.

La commission a ainsi poursuivi sa mission d'information et d'accompagnement des adhérents face aux évolutions fiscales, tant en France qu'à l'étranger, tout en approfondissant l'analyse du cadre existant à mesure que surgissent de nouvelles problématiques liées à la vie des fonds immobiliers.

Au-delà de son rôle de veille et de plateforme d'échanges, la commission a également été à l'initiative de propositions de réformes pour développer l'attractivité de la Place de Paris.

**“Au-delà de son rôle de veille et de plateforme d'échanges, la commission a également été à l'initiative de propositions de réformes pour développer l'attractivité de la Place de Paris.”**

## Commission comptable

La commission comptable est avant tout un lieu d'échanges entre confrères et consœurs sur nos pratiques et nos problématiques dont le double objectif est d'avoir :

- Une cohérence de place dans nos communications financières aux associés de nos fonds.
- Une application correcte des différents textes régissant nos activités.

En 2024, l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié le plan comptable OPCV selon les préconisations du groupe de travail dédié de l'ASPIM, afin d'y intégrer le traitement des fusions dans le règlement.

Après l'entrée en vigueur des dernières modifications du Plan Com-

table Général en janvier 2025, les membres de la commission ont étudié et clarifié les changements de fait que devront intégrer les sociétés de gestion dans leurs pratiques et leurs informations financières.

Un groupe de travail dédié à l'harmonisation du calcul et à la présentation de la valeur de reconstitution des SCPI a remis au Conseil d'administration de l'ASPIM une proposition de recommandation à l'attention des adhérents, applicable dès les rapports sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Enfin, la commission comptable a assuré une veille réglementaire et a permis aux membres d'échanger sur les bonnes pratiques comptables et les informations financières.



**Florence Leroux**  
HSBC REIM  
Présidente  
de commission



**Cyril Karam**  
Directeur des affaires  
juridiques et fiscales

**“ La commission comptable est avant tout un lieu d'échanges entre confrères et consœurs, visant à garantir la cohérence dans nos communications financières et la correcte application de nos textes. ”**



## Commission ISR

### “Un effort de simplification nécessaire pour une transition efficace vers une économie durable.”



**Virginie Wallut**  
La Française REM  
Présidente de commission



**Anne-Laure Bouin**  
Responsable  
réglementation finance  
durable



**Avec l'accompagnement de**  
Nicolas Brément  
PwC

En 2024, l'ASPIM a accompagné, dès que possible, les autorités nationales et européennes dans leur volonté de réviser le cadre réglementaire. Elle veille à soutenir ses membres dans l'appréhension de concepts encore trop souvent flous et parfois incohérents. Les sociétés de gestion immobilière ont partagé leur expérience, souligné les avancées réelles ainsi que les freins persistants, afin de leur permettre de jouer pleinement leur rôle dans la transition.

#### Un acteur reconnu, sollicité par les autorités nationales et européennes

Dans le cadre de la révision des textes en vigueur, l'ASPIM, à travers sa commission ISR, veille à la prise

en compte des spécificités des produits financiers immobiliers. Elle contribue à lever les incohérences et à éviter les confusions, afin de permettre aux sociétés de gestion de se concentrer sur leur impact dans l'économie réelle plutôt que sur la seule conformité réglementaire. L'ASPIM a notamment formulé des propositions concrètes pour améliorer les critères de la taxonomie et a plaidé pour une meilleure articulation entre les textes nationaux et européens, dans le cadre de la consultation de l'AMF sur les orientations de l'ESMA concernant la dénomination extra-financière des fonds.

L'ASPIM a également, à la demande de la Direction générale du Trésor, recueilli les retours d'expérience de ses membres sur la mise en œuvre de l'article 29 LEC. Elle a aussi participé aux travaux visant à réviser la version immobilière du label ISR, en collaboration avec le comité du label ISR.

#### Un acteur engagé dans la communauté des pionniers de la finance durable

L'ASPIM multiplie les occasions de communication et de collaboration avec ses pairs, afin de souligner le rôle essentiel que peuvent jouer les actifs réels dans les stratégies de transition écologique. Lors du sommet « *Impact Investing* », Séverine Farjon, Vice-Présidente de l'ASPIM et Directrice Générale de RAISE REIM, a animé une table ronde sur le rôle des actifs réels dans l'investissement à impact. Véronique Donnadieu, déléguée générale de l'association, a, lors du SIMI, mis en lumière une

initiative pilote de son adhérent Swiss Life Asset Managers France, visant à améliorer la prise en compte des critères de durabilité dans la valorisation des actifs immobiliers.

Par ailleurs, l'association a collaboré avec l'Institut de la Finance Durable (IFD) pour adapter aux actifs réels la grille d'évaluation des fonds à impact, et valoriser le rôle des fonds immobiliers non cotés dans la mobilisation de l'épargne. Elle a également porté plusieurs propositions concrètes pour le secteur tertiaire privé, axées sur l'amélioration de l'accessibilité aux données ou l'accélération de l'amortissement des investissements en rénovation.

Soucieuse de rendre compte des avancées du secteur et de diffuser les meilleures pratiques, l'ASPIM a renouvelé son partenariat avec l'OID pour publier la seconde édition de l'étude sur les pratiques ESG et la labélisation ISR des fonds immobiliers.

#### Perspectives 2025

L'année 2025 s'annonce comme une étape déterminante pour l'évolution du cadre réglementaire européen, dans un contexte mondial de remise en question des critères extra-financiers. La Commission européenne devrait poursuivre ses efforts de simplification et de rationalisation de la réglementation liée à la finance durable. L'ASPIM restera mobilisée pour accompagner, avec pragmatisme, ses membres afin de leur permettre de s'aligner au mieux sur ces nouvelles exigences.

# L'ASPIM VOUS INFORME

## Les publications

L'ASPIM œuvre au quotidien pour proposer à ses adhérents des contenus de qualité sous une forme moderne et dynamique. Dans cette optique, plusieurs formats ont été optimisés pour apporter une information claire à travers des canaux adaptés.

- **ASPIM Infos : la lettre d'information des fonds immobiliers non cotés** est diffusée largement chaque trimestre aux adhérents et à l'ensemble de l'écosystème.
- **La newsletter hebdomadaire** : elle informe chaque semaine les adhérents de l'ASPIM des actualités de l'association, du secteur et des travaux en cours. Elle comporte également une rubrique agenda et une rubrique revue de presse.



Deux cabinets d'experts correspondants effectuent des **veilles lors des commission dédiées** :

- Le cabinet BCLP – veille fiscale
- Le cabinet Racine – veille juridique

Enfin, le cabinet LPA Law propose, chaque trimestre, **un webinaire consacré à l'actualité du droit immobilier**.



## ImmoData

ImmoData est la plateforme de visualisation de statistiques de l'ASPIM. Accessible à toutes les sociétés de gestion membres, cet outil permet notamment de retrouver chaque trimestre l'ensemble des données détaillées transmises par les gérants de sociétés civiles en unités de compte immobilières, d'OPCI grand public et de SCPI. La plateforme propose en tout 9 applications détaillant les statistiques, les indices et les bases de données des fonds immobiliers non cotés.

## Colloque annuel

**L'immobilier dans l'économie et la société : regards croisés sur les enjeux présents et futurs.**

Le 18 juin 2024, l'ASPIM a organisé son colloque annuel sur le thème « L'immobilier dans l'économie et la société : regards croisés sur les enjeux présents et futurs ». Ce colloque a été l'occasion de réfléchir aux rôles et aux transformations à venir du secteur immobilier, avec la tenue de deux tables rondes.



## L'immobilier, un moteur essentiel de l'économie française



**Pierre-Édouard Boudot**

Directeur des études France chez CBRE



**Loïc Cantin**  
Président de la FNAIM

La première table ronde a mis en lumière la place centrale qu'occupe l'immobilier dans l'économie française. En 2022, le secteur de l'immobilier représentait 18 % du PIB national et près de 600 000 emplois dans une trentaine de métiers. Au-delà de cette contribution économique et sociale directe, l'immobilier joue un rôle déterminant pour l'ensemble de l'économie en offrant aux entreprises l'écrin indispensable à la production de valeur.

Pierre-Édouard Boudot, Directeur des études France chez CBRE, et Loïc Cantin, Président de la FNAIM, ont discuté du rôle sous-estimé de l'immobilier en tant que moteur de la richesse nationale.



## L'immobilier de demain, enjeux et transformations à venir



**Bérengère Oster**  
Managing Director France chez Wüest Partner



**Axel Nevers**  
Directeur de l'Université de la Ville de Demain



**Robin Rivaton**  
CEO de Stonal

La deuxième table ronde s'est concentrée sur les transformations futures du secteur immobilier, en particulier en vue de 2030. L'immobilier, au cœur des mutations sociétales, environnementales et technologiques, est confronté à des enjeux cruciaux : décarbonation, utilisation des données, intelligence artificielle, développement de la smart city, et évolution des comportements sociaux.

Les intervenants, Axel Nevers, Directeur de l'Université de la Ville de Demain, Bérengère Oster, Managing Director France chez Wüest Partner, et Robin Rivaton, CEO de Stonal et essayiste, ont offert un regard prospectif sur ces défis et les transformations attendues. Ils ont exploré comment l'immobilier va évoluer pour répondre à ces enjeux, en redéfinissant la ville de demain et en repensant les modes de vie urbains, en particulier dans un contexte de transition énergétique et numérique.

## L'espace extranet : toutes les infos 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
- Les commissions et groupes de travail : ordres du jour et comptes-rendus
- Les actualités du secteur
- L'accès à la plateforme ImmoData
- Le centre de documentation : notes méthodologiques, études ASPIM, supports de présentation des webinars, réponses aux consultations, etc.



## Les webinars de l'ASPIM en 2024

### ► 15 mars

PRIIPS : mise à jour de l'indice IEIF et évolution du niveau de SRI pour les SCPI – avec l'IEIF et BMA Risk

### ► 26 mars

Actualités du droit immobilier – avec LPA Law

### ► 25 avril

Cartographie des risques – avec Regulation Partners

### ► 30 avril

Présentation de la solution INCANS, l'outil de mesure des risques locatifs – avec MSCI

### ► 23 mai

Contrôles et sanctions AMF : bilan 2023 – avec Racine

### ► 29 mai

AIFM 2 – avec Gide

### ► 4 juillet

Assurances - Responsabilité civile et cyber – avec WTW et CNA Hardy

### ► 9 juillet

Immo-Monitoring - Observatoire annuel des marchés immobiliers – avec Wüest Partner

### ► 23 juillet

Actualités du droit immobilier – avec LPA Law

### ► 24 septembre

Règlement Dora (*Digital Operational Resilience Act*) – avec Racine

### ► 11 octobre

Article 29 de la loi énergie climat - avec Ethiket

### ► 18 octobre

*Dutch tax classification reform for French SCPIs* – avec l'AFG

### ► 26 novembre

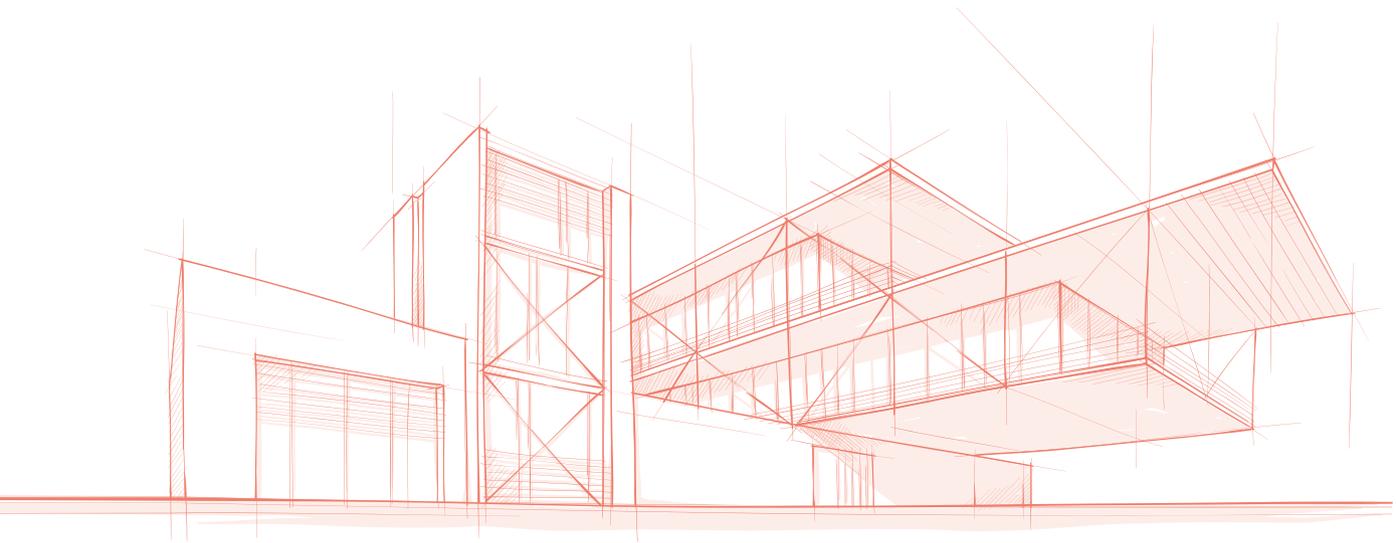
Présentation de BELT Solutions – avec AGAMA Conseil

## Les groupes de travail de l'ASPIM

- ▶ SUIVI DU LABEL ISR
- ▶ RÉGLEMENTATION FINANCE DURABLE
- ▶ INNOVATION
- ▶ PRIIPS
- ▶ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE
- ▶ ELTIF 2
- ▶ OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION DES OPCI
- ▶ ÉLIGIBILITÉ DES AUTRES FIA EN UC
- ▶ DÉBRIEFING DE L'ORDONNANCE INDUSTRIE VERTE
- ▶ LIQUIDITÉ - AIFM
- ▶ CONSULTATION SUPERVISION IFNB (INTERMÉDIATION FINANCIÈRE NON BANCAIRE)
- ▶ VALEUR DE RECONSTITUTION - SCPI
- ▶ FIDUCIE
- ▶ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
- ▶ TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS
- ▶ SUPPORT D'ÉPARGNE
- ▶ CONTRÔLE DÉPOSITAIRE DES CRITÈRES ESG

## Les adhérents sociétés de gestion au 31/05/2025

- ▶ AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ A PLUS FINANCE
- ▶ ADVENIS REIM
- ▶ AESTIAM
- ▶ AEW
- ▶ ALDERAN
- ▶ ALLIANZ IMMOVALOR
- ▶ ALTAREA INVESTMENT MANAGERS
- ▶ ALTIXIA
- ▶ AMUNDI IMMOBILIER
- ▶ AMDG
- ▶ AMPERE GESTION
- ▶ AROXYS
- ▶ ARKEA REIM
- ▶ ATLAND VOISIN
- ▶ ATREAM
- ▶ AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS SGP
- ▶ AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS
- ▶ BAGAN ASSET MANAGEMENT
- ▶ BALESTRA
- ▶ BALZAC REIM
- ▶ BEAUREALE INVESTMENTS FRANCE
- ▶ BEAUVAU CAPITAL
- ▶ BLACKSTONE
- ▶ BLUEIMVEST
- ▶ BNP PARIBAS REIM
- ▶ BRAXTON INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ CARYATID SGP
- ▶ COLLIERS GLOBAL INVESTORS
- ▶ CONSULTIM AM
- ▶ DARWIN
- ▶ DELTAGER
- ▶ DTZ INVESTORS REIM
- ▶ EDMOND DE ROTHSCHILD REIM
- ▶ ENSOF CAPITAL
- ▶ EPOPEE GESTION
- ▶ EPSICAP REIM
- ▶ ETERNAM
- ▶ ETXEA CAPITAL
- ▶ EURASIA ASSET MANAGEMENT
- ▶ EURYALE ASSET MANAGEMENT
- ▶ F&A ASSET MANAGEMENT
- ▶ FIDUCIAL GÉRANCE
- ▶ FIMINCO REIM
- ▶ FONCIERES & TERRITOIRES
- ▶ FONCIÈRE MAGELLAN
- ▶ FOREST INVEST
- ▶ GREENMAN ARTH
- ▶ GROUPAMA GAN REIM
- ▶ HARVESTATE
- ▶ HINES SGP
- ▶ HORIZON ASSET MANAGEMENT
- ▶ HSBC REIM FRANCE
- ▶ INOVALIS
- ▶ INTERGESTION
- ▶ IROKO
- ▶ JP MORGAN
- ▶ JUNE REIM
- ▶ KAREG IM
- ▶ KYANEOS AM
- ▶ KEYS REIM
- ▶ LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS
- ▶ LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT SAS
- ▶ LE LUXE FRANCAIS
- ▶ LIBERTY REAL ESTATE
- ▶ LIFENTO
- ▶ MATA CAPITAL
- ▶ MEANINGS
- ▶ MIDIZI
- ▶ MIMCO ASSET MANAGEMENT
- ▶ MINDSTON
- ▶ MNK PARTNERS
- ▶ MY SHARE COMPANY
- ▶ NORMA CAPITAL
- ▶ NORMANDIE REIM
- ▶ NOVAXIA INVESTISSEMENT
- ▶ O2 CAPITAL ASSET MANAGEMENT
- ▶ OFI INVEST REAL ESTATE
- ▶ OG2I
- ▶ OLIFAN REAL ESTATE
- ▶ OREIMA
- ▶ OSAE PARTNERS
- ▶ OTHRYS
- ▶ OTOKTONE3I
- ▶ PAREF GESTION
- ▶ PATRIMONIA CAPITAL
- ▶ PERIAL ASSET MANAGEMENT
- ▶ PICTURE ASSET MANAGEMENT
- ▶ PIERRES RESPONSABLES REIM
- ▶ PRAEMIA REIM
- ▶ RAISE REIM
- ▶ REDTREE CAPITAL
- ▶ REMAKE ASSET MANAGEMENT
- ▶ ROCHE DUBAR & ASSOCIES
- ▶ SB2F
- ▶ SOCIÉTÉ DES NOUVEAUX PATRIMOINES
- ▶ SOCIÉTÉ FORESTIÈRE
- ▶ SOFIDY
- ▶ SOGELYM DIXENCE INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ SOGENIAL
- ▶ SPIRIT REIM SERVICES
- ▶ STAM FRANCE INVESTMENT MANAGERS SAS
- ▶ SWISS LIFE AM FRANCE
- ▶ TELAMON
- ▶ THEOREIM
- ▶ TISHMAN SPEYER MANAGEMENT OPCI SAS
- ▶ TWENTYTWO INVESTMENT MANAGEMENT
- ▶ UNION INVESTEMENT REAL ESTATE FRANCE
- ▶ UNOFI
- ▶ URBAN PREMIUM
- ▶ VAUBAN AM
- ▶ VICTOIRES HAUSSMANN SGP
- ▶ VALIMMO REIM
- ▶ V PATRIMOINE
- ▶ WEMO REIM



## Les adhérents experts correspondants au 31/05/2025

- ▶ AGAMA CONSEIL
- ▶ ALLEN & OVERY
- ▶ ALTER DOMUS
- ▶ ARSENE
- ▶ BDO
- ▶ BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES
- ▶ BRYAN CAVE LEIGHTON PAISNER
- ▶ DENJEAN & ASSOCIES
- ▶ DUHAMEL
- ▶ ERNST & YOUNG ADVISORY (EY)
- ▶ ETHIFINANCE
- ▶ ETHIKET
- ▶ EXPONENS
- ▶ FIDAL
- ▶ FORSTONE
- ▶ FORVIS MAZARS
- ▶ FRANCIS LEFEBVRE
- ▶ GALM AVOCATS
- ▶ GIDE LOYRETTE NOUËL AARPI
- ▶ GOODWIN
- ▶ H3P REAL ASSET
- ▶ JEANTET
- ▶ KPMG
- ▶ LPA LAW
- ▶ PRICEWATERHOUSE COOPERS
- ▶ REAL ESGATE
- ▶ REGULATION PARTNERS
- ▶ RACINE
- ▶ REVIEW
- ▶ SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
- ▶ WÜEST PARTNER FRANCE

## L'ASPIM est membre de



### NOUS CONTACTER

Pour les non-adhérents : [contact@aspim.fr](mailto:contact@aspim.fr)  
Pour les adhérents : [communication@aspim.fr](mailto:communication@aspim.fr)  
Suivez-nous sur :



