

ASPIM Infos

N°26
avril 2026

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Réglementation et fiscalité	.2
Finance durable	.5
Vie de l'association	.8
Études et chiffres du secteur	.9

ÉDITO

FRÉDÉRIC BÔL

Président de l'ASPIM



Ce début d'année 2026 a été marqué par plusieurs dossiers majeurs pour l'ASPIM : les propositions formulées sur l'évolution des véhicules d'investissement immobilier, la mobilisation engagée pour rendre le statut du bailleur privé pleinement opérationnel pour l'investissement via les fonds, et les travaux conduits au niveau européen en matière de finance durable.

Dans ce contexte, l'ASPIM agit pour adapter le cadre réglementaire et fiscal applicable aux véhicules immobiliers français. L'objectif est clair : renforcer leur lisibilité, leur stabilité et leur compétitivité, afin de leur permettre de financer plus efficacement les besoins de long terme des Français, qu'il s'agisse du logement, de la rénovation, des actifs à utilité sociale ou encore de la préparation de la retraite.

Cette mobilisation se traduit aussi sur le terrain de la finance durable, avec une avancée particulièrement positive pour notre secteur : la proposition de révision de la taxonomie européenne publiée le 17 mars 2026 intègre, pour l'activité 7.7 (acquisition et gestion du bâtiment) un critère valorisant enfin l'amélioration et la rénovation énergétique des bâtiments existants. Cette évolution va dans le sens des positions défendues par l'ASPIM de longue date et constitue un signal important pour mieux reconnaître le rôle de l'immobilier dans la transition.

Compétitivité

Afin de mieux financer les besoins de long terme des Français, l'ASPIM plaide pour une évolution des véhicules d'investissement en immobilier

Dans un contexte d'ouverture croissante des marchés et de concurrence renforcée entre pays européens, l'ASPIM travaille à des propositions d'évolution du cadre réglementaire et fiscal applicable aux véhicules français d'investissement immobilier.

Préserver la compétitivité pour mieux financer les besoins des Français

L'enjeu est double : préserver l'attractivité et la compétitivité de la Place de Paris dans un contexte d'internationalisation des flux d'investissement, tout en renforçant la capacité du secteur à financer durablement les besoins essentiels des Français : logement, infrastructures et actifs à utilité sociale, adaptation du parc immobilier aux nouveaux usages et mobilisation de l'épargne en vue de la préparation de la retraite.

Un moment charnière pour l'immobilier

Ces travaux s'inscrivent dans un moment particulier pour l'immobilier, marqué à la fois par l'ajustement des valorisations, le ralentissement de l'activité transactionnelle et des finances publiques durablement contraintes. Dans ce contexte, la mobilisation de capitaux privés de long terme apparaît plus essentielle que jamais pour accompagner les transformations économiques, sociales et territoriales du pays.

Des évolutions pour renforcer la lisibilité, la stabilité et la neutralité

L'ASPIM formule ainsi des propositions visant à faire évoluer le cadre applicable aux véhicules d'investissement immobilier, afin d'en renforcer la lisibilité, la stabilité et la neutralité, et préserver ainsi leur capacité à financer les besoins des Français et des territoires.



Le Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)

Un véhicule d'investissement multistratégie pour accompagner la rénovation et la transformation du bâti – l'ASPIM formule des propositions d'adaptation

Au-delà de la construction neuve, les besoins résidentiels et sociétaux nécessitent une capacité renforcée à financer la rénovation lourde, la restructuration et la transformation d'actifs, y compris via des montages multi-étapes combinant cession partielle après travaux et détention de long terme.

L'ASPIM identifie le FPS comme l'un des véhicules les plus adaptés à ces stratégies complexes, grâce à sa souplesse et à sa capacité d'intervention. Elle a dans cette perspective formulé un certain nombre de propositions visant à lever certaines incertitudes fiscales, notamment les risques de double ou triple imposition et le traitement des structures transparentes détenues par le fonds. L'objectif est de rendre le FPS pleinement opérationnel, capable d'attirer des capitaux longs vers des opérations de transformation et de rénovation aujourd'hui difficiles à financer dans des conditions satisfaisantes et/ou non réalisables via les autres véhicules d'investissement existants.

FOCUS Logement

Les propositions portées par l'ASPIM pour lever les freins à l'investissement résidentiel via les fonds

Projet de loi de finances pour 2026 — Statut du bailleur privé : l'ASPIM se mobilise pour en faire un dispositif pleinement opérationnel pour l'investissement intermédiaire

Adopté dans le cadre de la loi de finances 2026, le statut du bailleur privé, également appelé « dispositif Jeanbrun », marque une rupture avec la logique des avantages fiscaux ponctuels. Fondé sur un mécanisme d'amortissement fiscal du bien, modulé selon le niveau de loyer consenti et assorti d'un engagement locatif d'au moins neuf ans, il substitue à la logique de la réduction d'impôt à l'entrée celle d'un avantage conditionné à la détention longue du bien et à la pratique d'un loyer accessible. Il entend ainsi redonner une assise durable à l'investissement résidentiel privé et contribuer à l'effort de production de logements. Bien que la disposition finalement adoptée ne soit pas pleinement à la mesure des attentes et du dispositif initialement

proposé, elle constitue néanmoins un premier signal positif. L'enjeu est maintenant de la rendre pleinement opérationnelle lorsque l'investissement est réalisé via des fonds immobiliers, notamment les SCPI et autres sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, qui constituent un véritable levier par leur capacité à orienter une partie de l'épargne collectée vers l'immobilier résidentiel.

Les objectifs sont de :

- **Confirmer l'éligibilité des investissements réalisés via les SCPI ;**
- **Organiser une mise en œuvre par transparence fiscale,** assurant la traçabilité, le contrôle et la prévention des risques d'abus, sans modification de l'assiette, du taux, de la durée ni des plafonds prévus par la loi.

OPCI professionnel & fiducie

L'ASPIM dresse un état des lieux et ouvre des pistes de réforme

Dans le cadre d'opérations de financement et/ou refinancement d'OPPCI et de leurs filiales, certains adhérents de l'ASPIM ont été confrontés à des problématiques liées à l'octroi d'une fiducie-sûreté par un OPPCI sur ses actifs.

Dans ce cadre, l'ASPIM, en partenariat avec l'AFG, a réuni un groupe de travail qui a eu pour objectifs :

- **D'identifier les problématiques juridiques et réglementaires ainsi que fiscales et comptables** relatives à la mise en œuvre de schémas de fiducie-sûreté par des OPPCI ou leurs filiales ;
- **D'analyser les solutions de mise en œuvre envisageables** et les points de vigilance le cas échéant ; et
- **En cas d'obstacles dirimants et/ou d'incertitudes, de tenter d'obtenir des clarifications/éléments d'interprétation auprès de l'AMF et/ou faire des suggestions de réforme sur certains textes.**

Ces travaux ont notamment permis d'identifier et/ou traiter des sujets suivants :

- **La capacité du fonds d'octroyer ce type de garantie,** ainsi que l'éligibilité de celle-ci ;
- **Les conséquences induites, notamment pour le respect du ratio immobilier, les obligations de distribution, etc. ;**

- **Une nuance à apporter à l'analyse selon le niveau où la fiducie est consentie :** fiducie octroyée directement par l'OPPCI ou le cas échéant par une filiale de ce dernier ; et
- **Le risque d'immixtion dans la gestion et d'atteinte à l'indépendance** pour tout gestionnaire octroyant une telle sûreté.





Intégration des marchés européens

Market Integration and Supervision Package (MISP) : réponse de l'ASPIM à la consultation de la Commission européenne

Premier texte normatif de l'**Union de l'épargne et de l'investissement** (*Savings and Investment Union / SIU*), le Market Integration and Supervision Package (MISP), publié par la Commission européenne en décembre 2025, vise à réduire la fragmentation des marchés financiers européens et à renforcer la cohérence de la supervision entre les États membres. Il prévoit une révision substantielle des cadres **AIFM, OPCVM et CBDF (Cross-Border Distribution of Funds)**, ainsi qu'un élargissement des pouvoirs de l'**ESMA**.

L'ASPIM a adressé une contribution détaillée à cette consultation, en apportant le point de vue spécifique d'un secteur marqué par le fort ancrage national de ses actifs — droit de propriété, registres fonciers, fiscalité. Elle souligne également que les sociétés de gestion immobilière, majoritairement de taille intermédiaire, sont particulièrement exposées aux effets

d'une complexification réglementaire qui ne serait pas dûment justifiée.

Sur le fond, l'**ASPIM soutient l'objectif de convergence** et plaide pour une application uniforme des règles par les autorités nationales, condition essentielle pour un champ concurrentiel équitable pour tous les acteurs du marché. Elle exprime toutefois des **réserves sur plusieurs dispositions**, notamment le concept d'**« EU Asset Management Group »** et la revue périodique de l'ESMA qui en découlerait, dont les effets concrets restent incertains, ainsi que sur le **passport dépositaire**, susceptible d'affaiblir le dispositif de contrôle des actifs immobiliers tout en accentuant la concentration du marché de la conservation au profit de grands acteurs non européens.

→ Retrouvez la contribution complète de l'ASPIM [ici](#)



Taxonomie européenne

Une évolution favorable pour les fonds immobiliers

Une évolution importante proposée par la Commission européenne

Le 17 mars 2026, la Commission européenne a proposé une révision du Règlement Taxonomie qui marque une avancée importante pour l'immobilier. Pour l'activité 7.7, relative à l'acquisition et à la propriété de bâtiments, un nouveau critère permettrait de reconnaître les bâtiments ayant réduit leur demande en énergie primaire de 60 % ou plus en 10 ans maximum.

Une meilleure prise en compte de la rénovation du parc existant

Jusqu'à présent, les critères applicables favorisaient surtout les bâtiments neufs ou récents, sans réellement prendre en compte les efforts de rénovation du parc existant. Cette évolution va donc dans le bon sens : elle permettra de mieux valoriser l'amélioration énergétique des bâtiments existants au sein des portefeuilles immobiliers.

Une demande portée de longue date par l'ASPIM

L'ASPIM porte cette demande depuis 2020 auprès des institutions européennes. Cette proposition constitue donc une avancée concrète pour ses adhérents, qui pourront mieux refléter dans leurs portefeuilles les efforts engagés en matière de rénovation énergétique.

Une vigilance maintenue sur l'énergie finale

L'ASPIM restera pleinement mobilisée pour défendre une approche fondée sur l'énergie finale, plus cohérente avec l'objectif de décarbonation des bâtiments et mieux adaptée à la réalité du mix énergétique français.

L'ASPIM élabore actuellement une réponse à la consultation ouverte jusqu'au 14 avril pour faire part à la Commission européenne de son avis sur cette proposition. Dès que cette proposition de révision sera finalisée par la Commission européenne, le texte sera examiné au Parlement et au Conseil, qui ne pourront amender le texte mais seulement le rejeter en cas de désaccord majeur.

→ Retrouvez la position de l'ASPIM [ici](#)

→ Et la proposition de révision de la Commission européenne [ici](#)



Révision du règlement SFDR

Pour une approche plus adaptée aux réalités du secteur

La Commission européenne a publié sa proposition de révision du règlement SFDR qui revoit et simplifie la catégorisation des produits financiers en fonction de leurs caractéristiques de durabilité. L'ASPIM soutient la révision du règlement SFDR, notamment la **création d'une catégorie « transition », plus adaptée aux enjeux de rénovation des bâtiments.**

Les principaux points de vigilance identifiés par l'ASPIM :

- **Conserver en l'état le critère alternatif « other investments »**, qui constitue aujourd'hui le principal critère d'entrée pour les fonds immobiliers et permet de couvrir l'ensemble des stratégies ;
- **Laisser à chaque acteur la possibilité de choisir le KPI d'alignement taxinomique qui correspond le mieux à leur stratégie d'investissement ;**
- **Harmoniser à l'échelle européenne** les pratiques existantes les plus ambitieuses en matière de finance à impact ;

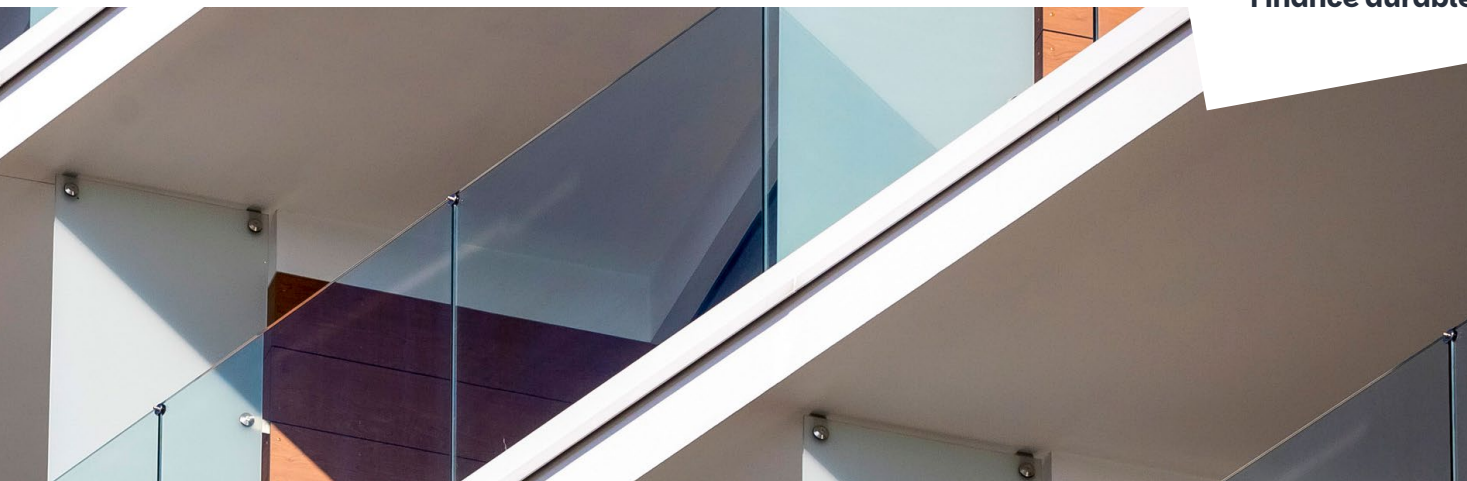
→ Retrouvez la note d'analyse [ici](#)

- **Clarifier la notion de surréglementation au niveau national :** si la Commission européenne entend une interdiction pour les États membres d'adopter des exigences complémentaires relatives à la prise en compte des risques de durabilité au niveau des produits financiers, quel impact cela aurait-il sur l'article 29 de la Loi Énergie-Climat ?

Les travaux complémentaires portés par l'ASPIM

En parallèle, l'ASPIM travaille sur l'application concrète de la directive aux fonds immobiliers afin d'être force de proposition auprès des régulateurs dans la rédaction des actes délégués. Dans ce cadre, l'ASPIM a élaboré :

- Une **définition d'un actif immobilier en transition ;**
- Une **proposition de révision de la méthodologie de calcul du KPI taxinomique** pour exclure les liquidités (dépôts à vue, créances d'exploitation) et prendre en compte uniquement les investissements réalisés par le fonds.



Cadre et pratiques de durabilité

En 2026, l'ASPIM fait évoluer l'étude annuelle sur les pratiques ESG et de labellisation ISR des fonds immobiliers

Dans la continuité des travaux menés avec l'OID, l'ASPIM fait évoluer son approche.

Après plusieurs années de déploiement du label ISR et de montée en puissance de la réglementation en matière de finance durable, le marché a gagné en maturité. Il apparaît désormais nécessaire de disposer de données plus granulaires sur certaines thématiques.

Une méthodologie adaptée

Pour gagner en efficacité, l'ASPIM a choisi cette année de recueillir les informations qualitatives au moyen d'un questionnaire adressé à l'ensemble de ses sociétés de gestion adhérentes, plutôt que par des entretiens ciblés. Ce questionnaire a pour objectif de collecter des informations plus précises sur les pratiques ESG et de labellisation ISR, notamment sur des éléments qui ne sont pas accessibles publiquement.

Les axes d'analyse retenus en 2026

Cette année, l'étude se concentre sur trois thématiques :

- › **L'application de la révision de SFDR par les sociétés de gestion ou les professionnels**, afin d'être force de proposition auprès des institutions européennes sur la rédaction des actes délégués ;
- › **Les indicateurs ISR suivis par les fonds**, afin d'identifier les pratiques, standardisées comme innovantes, au sein des sociétés de gestion ;
- › **La création de valeur liée aux travaux de rénovation des bâtiments**, afin de mieux démontrer l'apport des démarches ESG et ISR dans l'activité des sociétés de gestion.

Financement de la transition

L'ASPIM mobilisée sur trois leviers

L'ASPIM travaille sur le financement de la transition à travers trois axes :

- › **Mieux identifier les aides mobilisables**, avec un webinar organisé en partenariat avec EcoverCe, cabinet de conseil et organisme de formation spécialisé dans le financement de la transition énergétique, pour décrypter les aides mobilisables pour les actifs tertiaires et résidentiels en 2026.
- › **Analyser les financements utilisés par les sociétés de gestion**, notamment les *Sustainability-Linked Loans*, prêt bancaire dont le taux dépend du respect de KPI ESG. L'objectif est de recenser les pratiques de marché pour l'immobilier non coté, les attentes des banques et étudier les évolutions de taux observées.
- › **Contribuer aux travaux du Plan Bâtiment Durable**, pour faire émerger des propositions de financement soutenables face aux besoins réglementaires et de rénovation énergétique des bâtiments.

Nouveaux adhérents



MTV IM est un « pure player » de l'immobilier commercial dédié à une clientèle professionnelle.



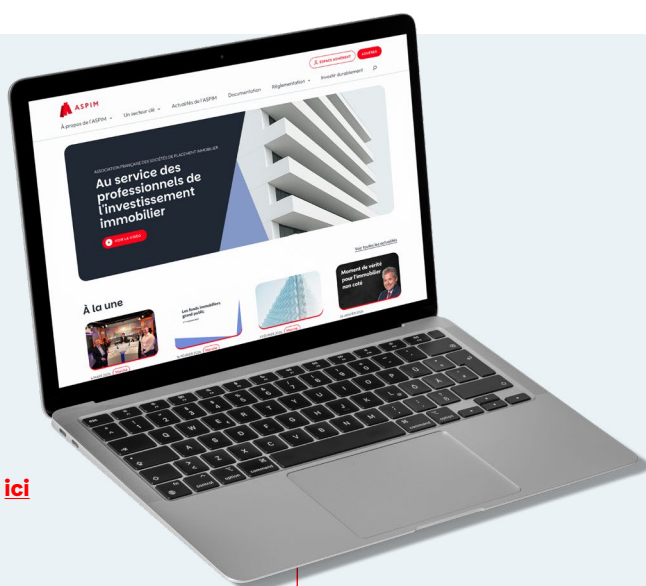
Squair est un cabinet d'avocats qui intervient dans tous les domaines du droit des affaires.

Web

Le site de l'ASPIM fait peau neuve

Le nouveau site permet ainsi d'accéder plus facilement aux publications, aux informations clés et aux principaux contenus de l'association.

→ Pour découvrir ou redécouvrir le site de l'ASPIM, cliquez [ici](#)



Vœux 2026

Un rendez-vous commun pour l'écosystème de la gestion d'actifs

À l'occasion des vœux communs organisés par l'ASPIM, France Invest et l'AFG, les acteurs de la gestion d'actifs se sont réunis au Pavillon Wagram pour ouvrir l'année 2026. Cette rencontre a permis de rappeler le rôle joué par la gestion d'actifs, l'immobilier non coté et le capital-investissement dans le financement du temps long et l'accompagnement des transformations de l'économie réelle. Elle a également été l'occasion de mettre en lumière la place des actifs à vocation sociétale dans l'immobilier non coté, à travers des investissements concrets, ancrés dans les territoires, qui accompagnent les grandes transitions.



L'ASPIM dans la presse

Intervention de Frédéric Bôl dans *Revue banque* — « Moment de vérité pour l'immobilier non coté » — Janvier 2026 –

[À consulter ici](#)

Intervention de Frédéric Bôl dans *BSMART4CHANGE* — « SCPI : est-on en train de refaire les mêmes erreurs aujourd'hui qu'hier ? » — Février 2026 –

[À consulter ici](#)

Intervention de Juliette Gorre dans *Option Droits & Affaires* — « Immobilier : entre mutation ESG et tension sectorielle » — Février 2026 – [À consulter ici](#)

Le retour de la collecte... porté par les SCPI

Après deux années d'ajustement, l'exercice 2025 confirme une amélioration graduelle pour une partie des fonds immobiliers grand public, avec une collecte nette totale de + 2,7 Md€. Cette reprise est portée par les SCPI (+ 4,6 Md€), alors que les OPCI (-1,3 Md€) et les sociétés civiles en unités de compte (-0,6 Md€) restent en décollecte. La collecte brute des SCPI atteint 5,5 Md€, proche de ses standards historiques, et se concentre très majoritairement sur les SCPI diversifiées (65 % des souscriptions), loin devant les bureaux (24 %).

Un marché qui représente 121 milliards d'euros

Le marché reste de taille significative, avec 121,2 Md€ d'encours au 31 décembre 2025, dont 89,1 Md€ pour les SCPI, 11,0 Md€ pour les OPCI et 21,0 Md€ pour les SC en UC.

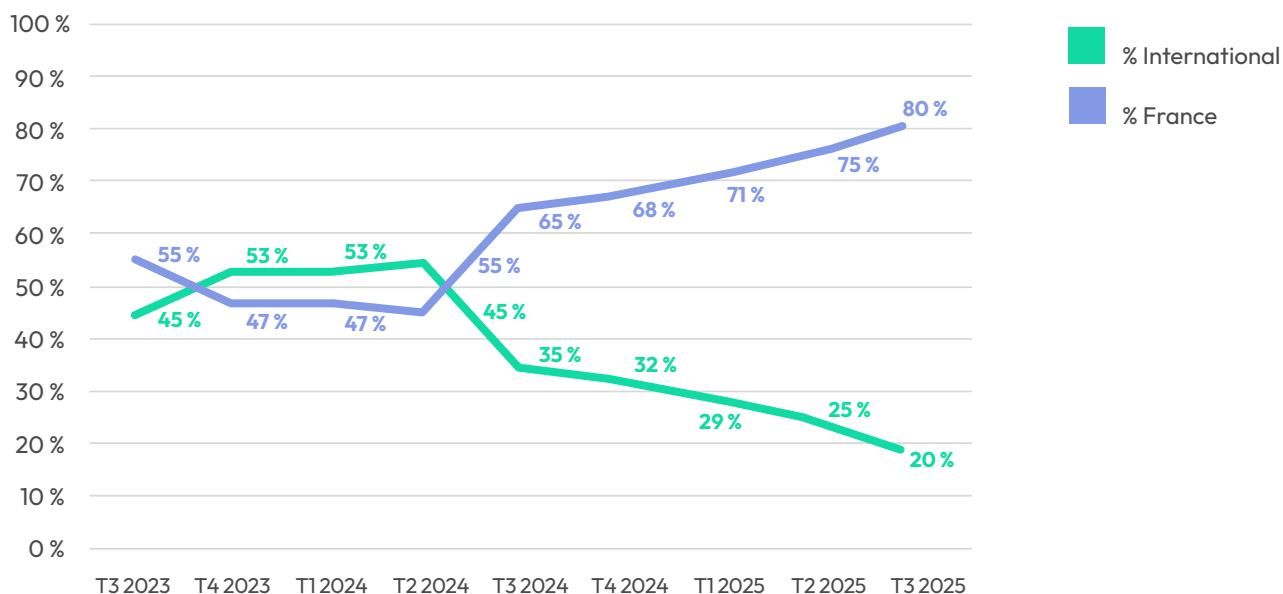
La normalisation avance, mais la liquidité reste le point de vigilance. Si le marché se stabilise, la liquidité demeure le sujet central : les parts SCPI en attente atteignent 2,8 Md€, soit environ 3,1 % de la capitalisation. Ce stock reste très concentré sur un nombre limité de véhicules, souvent exposés aux bureaux. En parallèle, le marché secondaire représente 967 M€ d'échanges, soit environ 1,1 % de la capitalisation.

Un profil « rendement », malgré l'effet valorisation

Côté performances, 2025 confirme un profil orienté rendement : le taux de distribution des SCPI ressort à 4,91 % (en hausse). En revanche, la performance totale reste freinée par les ajustements de valorisation, avec une baisse moyenne pondérée des prix de part de -3,45 %. Au global, la performance SCPI s'établit à + 1,46 %, portée notamment par les diversifiées (+ 6,27 %) et la logistique/locaux d'activité (+ 5,83 %). Les OPCI affichent une performance de + 0,93 % et les SC en UC de + 1,47 %.



Internationalisation des investissements SCPI



En 2025, les SCPI ont clairement privilégié les marchés hors de France : 75 % des investissements ont été réalisés à l'international (soit 2,68 Md€ sur 3,57 Md€ d'acquisitions). La domination est visible trimestre après trimestre, avec une part internationale comprise entre 71 % et 80 %.

Cette bascule est récente mais désormais bien ancrée. Sur 2024 - 2025, l'international représente environ les deux tiers des acquisitions (≈ 66 %), alors qu'en 2018 - 2020, la logique était inverse : environ 1/3 à l'international et 2/3 en France. Le facteur explicatif est double : d'un côté, les volumes investis hors de France se maintiennent à des niveaux élevés ; de l'autre, l'investissement en France a fortement décroché depuis le début de la crise des taux, avec une baisse d'environ 80 % (comparaison moyenne 2018 - 2020 vs 2024 - 2025).

Cette dynamique est aussi alimentée par l'offre : une trentaine de SCPI lancées en 2024 - 2025, dont une grande partie affiche des stratégies européennes.

Enfin, la géographie des acquisitions se concentre : six pays captent l'essentiel des investissements 2025, avec en tête le Royaume-Uni (28,9 %), puis l'Espagne (14,1 %), l'Italie (13,9 %), l'Allemagne (13 %), les Pays-Bas (12 %) et l'Irlande (11 %) — soit près de 93 % des montants investis.

Il est important de rappeler que, dans plusieurs pays européens, les acquisitions immobilières sont administrativement plus simples et plus rapides qu'en France. Ces délais plus courts se traduisent par une mise en exploitation plus prompte des actifs et peuvent représenter un gain de loyers allant jusqu'à un trimestre.

→ Retrouvez l'intégralité des informations relatives aux données [sur le site de l'ASPIM](#)



Des acteurs engagés
dans l'investissement immobilier

ASPIM INFOS est une publication de l'Association française des sociétés de placement immobilier - www.aspim.fr - Tél. : 01 44 90 60 00
Direction de la publication : Véronique Donnadieu • Direction de la rédaction : Alexandra Pichou • Contact : a.pichou@aspim.fr
Conception et réalisation : Cihtea — www.cithea.com • Crédits photos : iStock, ASPIM