

SUIVI ET ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE L'ASPIM

23 juillet 2026

JURIDIQUE & REGLEMENTAIRE

Thématique	Objectifs	État d'avancement
Commission réglementation		Mardi 13 oct. à 14h (Teams) Mardi 8 déc. à 14h (Teams)
MISP (<i>Market integration package</i>)	Lancement par la Commission européenne d'un train de mesures visant à intégrer les marchés financiers de l'UE et en particulier pour : - éliminer les obstacles à l'intégration (passeport distribution retail, passeport dépositaire, etc.), - rationaliser et renforcer la supervision (supervision par l'ESMA des grands groupes), - etc.	20 mars : réponse ASPIM à la consultation CE Mai 2026 : transmission d'un <i>position paper</i> @ DG Fisma
AIFM 2	Transposition en droit national (CoMoFi + RG AMF + instruction AMF) de la directive révisée, portant en particulier sur les : - outils de gestion de la liquidité (LMT) définies par les RTS et guidelines de l'ESMA ; - règles de gouvernance (présence des dirigeants) ; - octroi de prêts (qualification des comptes courants) ; - délégation (versus externalisation des services d'AM & de PM) ; - activités connexes (point d'attention : risque de qualification en délégation des activités d'AM & PM (à date considérées comme de l'externalisation), risque de qualification en accessoire des activités connexes (loi Hoguet).)	4 juin : réponse ASPIM à la consultation (en coordination avec AFG-France Invest) avec un point d'attention relatif au risque de qualification des comptes courants en octroi de prêt (nécessitant une MAJ du programme d'activité) Merc. 16 sept. à 11h : GT liquidité : LMT extension du délai de préavis (en commun avec l'AFG et France Invest) Prochaines étapes : - nécessité d'une réunion d'échange AFG-ASPIM-France Invest avec France Post-Marché et FA pour trouver un alignement des LMT à mettre en place satisfaisant les contraintes des dépositaires et des assureurs ; - 18 sept. réponse attendue à la consultation relative à la MAJ du RG AMF.

23ELTIF 2.0	Définition des critères d'un agrégateur et d'un fonds de structuration afin de permettre la labélisation des fonds de fonds	25 juin : envoi d'un courrier cosigné par l'ASPIM et l'AFG @ Présidente de l'AMF afin que les réflexions relatives à la détermination de critères de qualification pragmatiques pour la définition des agrégateurs et de fonds de structuration aboutissent dans les plus brefs délais Prochaine étape : en attente de la doctrine AMF applicable aux agrégateurs et aux fonds de structuration (suite au passage en Commission consultative)
RIS (<i>Retail Investment Strategy</i>)	Réforme structurante visant à mieux protéger l'investisseur de détail, à harmoniser des cadres réglementaires jusqu'ici fragmentés et, à terme, à mobiliser davantage l'épargne privée vers le financement de l'économie réelle	23 juin : adoption du texte par le Parlement Européen en ECON : note de position ASPIM Prochaines étapes : veiller à ce que les textes de niveau 2 ne durcissent pas le texte adopté
Liquidité OPCI <i>retail</i>	Consultation portant sur une nouvelle instruction AMF concernant la gestion de la liquidité des OPCI et des FCPR evergreen non agréés ELTIF ainsi que des propositions d'ajustements du règlement général de l'AMF et des instructions DOC-2011-22 et DOC-2011-23 (deadline : 29 mai)	30 mai : réponse ASPIM à la consultation (en coordination avec AFG et France Invest) 29 juin : projet d'instruction stabilisée transmise à l'ASPIM et en attente de transmission aux commissions consultatives de l'AMF
Gammes nationales des FIA <i>retail</i>	Consultation DGT – AMF : concernant les règles applicables aux gammes nationales de FIA retail, dans l'objectif d'aboutir à une offre lisible et cohérente, intégrant les nouveautés apportées par le règlement ELTIF et les véhicules historiques et permettant de favoriser l'accès du grand public aux classes d'actifs non cotés.	25 fév. : présentation des mesures proposées au conseiller juridique et fiscalité du MiNeFi Prochaine étape : - poursuites des échanges avec l'AMF concernant la réforme des régimes SCPI et OPCI (stratégie fonds de fonds) ; - proposer une réforme du régime du fonds de fonds alternatif pour l'adapter à la détention de fonds immobiliers.
Catégories de parts des SCPI	Définir les critères différenciant des catégories de parts dans les SCPI en vue de la MAJ du RG AMF	18 juin : réponses aux questions de l'AMF Merc. 29 juillet : réunion d'échanges du GT avec l'AMF à planifier pour finaliser le projet de doctrine avant les congés estivaux

OPCI pro' & fiducie	Identification des 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	27 janv. : saisine de l'AMF afin de proposer 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 et/ou faire des suggestions de réforme sur certains textes
Sanction AMF rétrocessions	SGP sanctionnée en raison de l'insuffisance des contrôles menés sur les rétrocessions de frais versées aux distributeurs de fonds fermés et leurs obligations afférentes	Jeudi 4 sept. à 9h : réunion du GT pour répondre à la consultation de l'AMF sur la MAJ de sa doctrine (deadline : 25 sept.)
Proposition de loi simplification	Proposition de loi visant notamment à : - Une mensualisation automatique des loyers commerciaux ; - Un plafonnement généralisé des garanties locatives.	Texte publié au Journal Officiel du 17 mai- échanges en cours avec la DGE pour en sécuriser l'interprétation

FISCALITE ET COMPTABILITE

Thématique	Objectifs	État d'avancement
Commission fiscale		- jeudi 1^{er} octobre à 14h00 (via Teams) - mercredi 16 décembre à 14h00 (via teams)
Commission comptable		- Jeudi 24 sept. à 15h30 - Jeudi 3 déc. à 15h30
GT Nouveau référentiel de transparence SCPI		Mardi 28 juillet à 14h (Teams) : étude d'un cas d'usage
PLF 2027	Note ASPIM (propositions et risques identifiés) à venir – échanges parlementaires	Présenter à nouveau les propositions de réformes du régime fiscal des OPCI et SCPI et du FPS immo'
Projet de loi lutte contre la fraude sociale et fiscale	Obligation de constatation par acte authentique de la cession de parts/actions de sté à prépondérance immo' (art. 15 bis A) + modification du régime déclaratif applicable à l'exonération de la taxe de 3 % sur les immeubles	Texte adopté en CMP du 28 avril : reprise de l'amendement ASPIM / FEI / AFG sur l'exclusion des placements collectifs du champ d'art. 15 bis A Prochaine étape : demander dans le cadre des négos' du PLF 2027 l'exclusion du dispositif aux filiales de fonds ainsi qu'aux opérations effectuées dans le cadre de la loi Hoguet
TVA	Consultation relative à la recodification de la TVA dans le CIBS (deadline : 15 avril)	Merc. 15 avril : réponse à la consultation Prochaine étape : en attente de la consultation relative au projet de décret
FPS immobilier	Proposer un régime fiscal dédié une stratégie foncière (détention à long terme pour mise en location)	25 fév. : présentation des mesures proposées au conseiller juridique et fiscalité du MiNeFi En attente : réunion d'échanges avec la DLF en prévision de la préparation du PLF 2027
Statut du Bailleur privé	Permettre l'application du dispositif aux SCPI	Echanges soutenus avec la DLF, les cabinets ministériels et les parlementaires : dépôt d'amendements ASPIM en cours dans le PJJ Logement. Le cas échéant, PLF 2027 ciblé.

ANALYSE DU MARCHÉ ET EVOLUTION DES OUTILS DE GESTION

Thématique	Objectifs	État d'avancement
GT Indicateur de performance SCPI	L'ASPIM doit mettre en conformité sa doctrine avec les exigences de l'AMF dans le cadre de la directive MIF : - le taux de distribution doit être accompagné d'un indicateur de performance globale. - Toute communication doit être alignée avec la durée de placement recommandée	- Publication de la note ASPIM le 9 octobre, suivie d'un webinar le 17 octobre. - Janvier 2026 : discussions sur les propositions de l'AFG des modifications du calcul du TRI et réflexions sur la valeur de retrait des SCPI sans frais de souscription - 2 février 2026 - communications des précisions AMF : le taux de distribution cible doit être systématiquement accompagné de la PGA cible. La communication d'un objectif de distribution sur un exercice n'est pas autorisée. Un FIA ne peut communiquer sur sa performance qu'après 12 mois suivant la délivrance de son visa. Le TRI doit être calculé uniquement sur la base d'un prix de part expertisé. Il revient à la société de gestion de déterminer les indicateurs les plus adéquats pour communiquer sur la performance historique de la SCPI ; l'ASPIM privilégie le TRI pour les périodes pluriannuelles. - 12 mai 2026 – Précisions AMF : impossibilité de communiquer sur un taux de distribution ou équivalent sur l'année à venir. Possibilité de communiquer sur leur objectif de distribution anticipé par part en euros. -4 juin : Recommandations ASPIM : Référentiel de présentation et d'agrégation des données financières transparisées

FINANCE DURABLE

Thématique	Objectifs	État d'avancement
Commission ISR		Dernière commission le 25 juin
GT Réglementation finance durable	Point d'étape des discussions en cours au Conseil et au Parlement	<u>Taxinomie</u> : Une note de position ASPIM a été rédigée pour soutenir

	européen sur les propositions de révision de la Commission européenne des règlements SFDR et Taxinomie. Mobilisation ASPIM contre la transposition des exigences de la Directive DEE relative à l'efficacité énergétique. L'article 25 de la loi DDADUE 2025 impose la mise en place d'audits énergétiques et de systèmes de management de l'énergie aux entreprises. Les fonds immobiliers ne devraient pas être dans le périmètre de ces exigences.	au sein de la proposition de révision de la Commission européenne pour l'activité 7.7 « Acquisition et gestion de bâtiments », l'inclusion d'un critère permettant de valoriser les travaux de rénovation énergétique. Toutefois, ce critère proposé est très exigeant et n'est pas aligné avec le critère existant pour l'activité 7.2. En l'état, il ne permet pas aux fonds immobiliers d'augmenter leur taux d'alignement taxinomique. <u>SFDR</u> : Une note de position ASPIM a été rédigée pour soutenir la proposition de révision du règlement et soulever quelques points de vigilance pour les fonds immobiliers. Suivi des discussions en cours au Conseil et au Parlement. <u>DDADUE/DEE</u> : Elaboration d'une note de position contre les exigences de l'article 25 de la Loi DDADUE 2025 en matière de mise en place d'audits et de systèmes de management de l'énergie.
GT Label ISR	Continuation des travaux autour de la revue du référentiel immobilier du Label ISR. Participation aux sous-comités immobiliers du Comité du label et travaux avec les adhérents sur les propositions à transmettre. Note avec propositions et points d'attention mise à jour et transmise régulièrement au sous-comité immobilier. Présentation des versions rédigées de la revue du référentiel et recueil des questions.	Le projet de révision du référentiel a été validé par le Comité du Label et proposé à consultation publique jusqu'au 31 juillet. Prochain GT le 6 juillet pour élaborer la réponse de l'ASPIM à la consultation. Une fois les retours de la consultation pris en compte, le comité valide le référentiel et le soumet au Ministre. Parution du référentiel prévue d'ici la fin 2026. Organisation d'un événement par le Label en novembre 2026.
SFDR		Réponse finale à la consultation sur la révision de SFDR transmise à la Commission, décembre 2023. Travaux au sein du GT Réglementation finance durable : note de position sur la revue du règlement transmise en avril 2025 (définition d'une catégorie de transition pour l'immobilier + méthodologie de calcul pour le dénominateur des annexes SFDR). Publication de proposition de révision du règlement SFDR par la Commission Européenne le 20 novembre 2025.

		Elaboration de points d'attention et réflexions autour de l'application de cette proposition de règlement pour les fonds immobiliers (définition d'un actif immobilier en transition, exclusion des liquidités de la méthodologie de calcul des KPI taxinomie, révision des PAI adaptés à l'immobilier). Suivi attentif des discussions en cours à Bruxelles.
Contrôles dépositaires des contraintes extra-financières des fonds	Demande de l'AMF à l'AFG, AFTI, ASPIM et France Invest de constituer un groupe de travail de Place afin de mettre en place un cadre opérationnel permettant aux dépositaires de mener leurs missions de contrôle des contraintes extra-financières	Elaboration avec le GT d'une nomenclature des <i>breachs</i> de ratio spécifique à l'immobilier. Réunions de place avec les autres associations professionnelles et les dépositaires. Position ASPIM prise en Commission ISR et présentée en juillet 2024 à l'AMF avec les autres associations de place. Pas de version officielle pour l'instant.
Projet de loi « Accélération des énergies renouvelables »	Discussion autour du projet de loi et de l'obligation à venir pour certaines SDG ayant des parkings de plus de 2500m2 d'installer des ombrières PV sur la moitié des surfaces. Un adhérent nous a partagé les difficultés qu'il rencontre avec ses locataires pour mettre en œuvre les exigences de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.	Note de position transmise aux cabinets ministériels concernés et aux élus dans le cadre des discussions parlementaires. Points remontés au MTE pour la rédaction des décrets d'application. Nous avons contacté le Ministère de la Transition Ecologique pour leur proposer d'inclure dans la Loi l'obligation pour les locataires occupants d'acheter et utiliser l'énergie produite in situ, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Projet de suppression de l'obligation de mettre en place des panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments privés existants (DDADUE 2026).
Taxinomie		L'ASPIM a répondu au "Call for evidence" en décembre 2025 sur l'acte délégué Climat pour l'activité 7.7 "gestion et propriété de bâtiments", notamment en proposant l'ajout d'une catégorie de transition. La proposition de la Commission européenne a été publiée le 17

		mars, incluant l'ajout d'un critère pour valoriser l'amélioration du bâti existant au sein de l'activité 7.7. Rédaction de la position de l'ASPIM expliquant que le critère proposé, très exigeant, n'est pas aligné avec le critère existant pour l'activité 7.2. En l'état, il ne permet pas aux fonds immobiliers d'augmenter leur taux d'alignement taxinomique. Mobilisation auprès de la CE et de la DGT pour faire valoir notre position.
Impact	Travaux menés par l'IFD et copiloté par l'ASPIM concernant une déclinaison de la grille impact adaptée à l'immobilier	Grille de scoring et notice explicative publiées en mai 2025. L'ASPIM a ensuite publié une note "bonnes pratiques" à l'attention de ses adhérents pour préconiser l'instauration systématique d'un contrôle externe. Réalisation d'un état des lieux annuel des fonds à impact au sein de l'étude sur les pratiques ESG et de labélisation ISR depuis 2025. Participation à l'élaboration au sein de groupe de travail de l'IFD d'un questionnaire de retours d'expérience sur les outils créés. Transmission du questionnaire aux adhérents. Un groupe de travail ASPIM s'est réuni le 22 juin pour collecter ces retours d'expérience et discuter des pistes d'amélioration possibles de la grille immobilier. Consolidation des réponses et propositions d'améliorations en cours, prochain groupe de travail en septembre.
Dénomination des fonds et termes extra-financiers		Réponse à la consultation lancée par l'AMF suite aux orientations publiées par l'ESMA sur l'insertion de termes extra-financiers dans la dénomination des fonds en juillet 2024 Réponse à la consultation lancée par l'AMF sur l'articulation de la position-recommandation AMF 2020-03 avec les lignes directrices

		de l'ESMA sur la dénomination des fonds en novembre 2024.
Article 29 LEC		Note de position sur la mise en œuvre opérationnelle de l'article 29LEC par les SGP transmise à la DG Trésor le 19 juillet 2024.
CSRD	Mise en place d'un GT afin de faire un état des lieux des différents cas d'assujettissement	Mise sur pause du GT dans l'attente des nouvelles mesures européennes. L'ASPIM et la FEI ont cosigné une note de position dans laquelle elles rappellent la nécessité de continuer à comptabiliser les émissions de GES liées aux consommations d'énergie des locataires dans le scope 3 des bailleurs dans le cadre de la CSRD.
Financement de la transition	Participation de l'ASPIM à plusieurs groupes de travail sur le sujet : Fondation Palladio, Plan Bâtiment Durable, Institut de la Finance Durable... Création d'une task force pour réfléchir aux pistes de solutions envisagées adaptées aux fonds immobiliers non cotés, que l'ASPIM va défendre au sein de ces travaux et des institutions.	L'ASPIM a travaillé sur plusieurs propositions pour accélérer le financement de la transition des fonds immobiliers : 1) Créer un véhicule efficient pour permettre le développement de logements issus de la transformation de locaux tertiaires et accompagner la transition énergétique du parc existant 2) Elargir l'objet social des placements collectifs en immobiliers 3) Mettre en place un amortissement fiscal des travaux de rénovation énergétique sur une période de 3 ans 4) Déplafonner le loyer en cas de réalisation de travaux de rénovation énergétique