

ASPIM Infos

N°27
juillet 2026

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Vie de l'association	.2
Présidentielles	.4
Réglementation et fiscalité	.5
Finance durable	.6
Études et chiffres du secteur	.7

ÉDITO

PHILIPPE DEPOUX
Président de l'ASPIM



L'immobilier est de retour au cœur des grands enjeux de notre pays. Logement, transition démographique, rénovation énergétique, adaptation des bâtiments aux nouveaux usages, revitalisation des territoires: derrière chacune de ces priorités se trouve un besoin d'investissement de long terme. Dans un contexte où les marges de manœuvre des finances publiques demeureront limitées, la mobilisation de l'épargne privée constitue plus que jamais une condition de leur réussite.

C'est cette conviction qui guide l'action de l'ASPIM. À l'approche des échéances de 2027, nous portons l'ambition de faire reconnaître l'investissement immobilier collectif comme un levier au service de l'intérêt général. Nos six propositions visent à mieux orienter l'épargne vers les besoins essentiels des Français, à accompagner la transformation du parc immobilier et à garantir un cadre juridique et fiscal stable, indispensable aux investisseurs de long terme. Une étude inédite, dont les résultats seront prochainement publiés, viendra éclairer la contribution concrète de l'épargne immobilière au financement de ces grandes transitions.

Notre engagement se traduit déjà par des avancées tangibles. L'adoption par le Sénat d'un amendement soutenu par l'ASPIM, destiné à sécuriser l'application aux SCPI du dispositif d'amortissement prévu dans le cadre du statut du bailleur privé, constitue une étape importante. Nous resterons pleinement mobilisés afin que cette disposition soit confirmée au terme de la navette parlementaire.

Dans cette édition, vous retrouverez l'ensemble des travaux conduits par l'ASPIM au service de la profession: analyses des marchés, évolutions législatives et réglementaires, actions en faveur du logement et de la transition énergétique, ainsi que les initiatives destinées à conforter la place de l'investissement immobilier dans les grandes politiques publiques. Plus que jamais, notre ambition est de démontrer que l'immobilier n'est pas seulement un secteur économique: il est une réponse concrète aux défis de notre temps.

Gouvernance

Philippe Depoux prend la présidence de l'ASPIM



À l'issue de son assemblée générale du 16 juin 2026, Philippe Depoux a été élu président de l'ASPIM pour un mandat de deux ans, succédant à Frédéric Bôl.

Figure reconnue de l'immobilier et de la gestion d'actifs, Philippe Depoux apporte à l'association près de quarante ans d'expérience et un parcours jalonné de responsabilités de premier plan, de Generali Real Estate France à Gecina, en passant par Compagnie Lebon et La Française REM.

Philippe Depoux a par ailleurs désigné Faïz Hebbadj, président de Norma Capital, comme vice-président de l'ASPIM.

L'assemblée générale a également renouvelé une partie du Conseil d'administration, avec l'élection de dix administrateurs parmi les 18 membres le composant : AEW, BNP PARIBAS REIM FRANCE, LA FRANÇAISE REM, NORMA CAPITAL, PERIAL ASSET MANAGEMENT, PRAEMIA REIM, RAISE REIM, REMAKE ASSET MANAGEMENT, SWISSLIFE ASSET MANAGERS FRANCE et THEOREIM.

→ Retrouvez le détail de la gouvernance [sur notre site](#)

Publication

Rapport d'activité 2025 : l'investissement immobilier collectif au service des besoins essentiels des Français

Au fil de ses pages, le rapport revient sur les temps forts de l'année, les priorités d'action de l'ASPIM et les grands chantiers menés avec ses adhérents pour accompagner les transformations du secteur : **logement, santé, transition énergétique, rénovation du bâti et nouveaux usages immobiliers**. Il rappelle également le poids de la gestion d'actifs immobiliers en France : avec près de **300 milliards d'euros d'actifs gérés pour 4 millions d'épargnants**, le secteur constitue un acteur clé du financement de l'économie réelle et de l'aménagement des territoires. Au-delà du bilan de l'année écoulée, ce rapport offre une vision des grands enjeux qui façonneront l'immobilier de demain et des priorités que l'ASPIM entend porter aux côtés de ses adhérents.



→ Pour consulter le rapport d'activité de l'ASPIM : [cliquez ici](#)

Partenariat

L'ASPIM rejoint la Fondation Palladio

L'ASPIM s'engage aux côtés de la Fondation Palladio, qui rassemble les acteurs de la fabrique de la ville autour des grands enjeux de transformation urbaine, d'innovation et de responsabilité.



Ce partenariat s'inscrit dans une volonté commune : **contribuer à faire émerger une ville plus durable, plus responsable et mieux adaptée aux nouveaux usages.**

Événement

Le colloque annuel de l'ASPIM en replay

Le 16 juin dernier, l'ASPIM a tenu son colloque annuel sur le thème : « **Immobilier, épargne et territoires : comment mobiliser les capitaux au service de l'intérêt général ?** »

L'événement a été rythmé par deux tables rondes, animées par des experts, qui ont apporté leur éclairage sur les thématiques suivantes :

- **Le dynamisme des territoires** : logement, centres-villes, nouveaux usages et rénovation énergétique.
- **La mobilisation de l'épargne et de l'investissement immobilier** au service du financement de la retraite et de la solidarité intergénérationnelle : un enjeu de souveraineté nationale.

→ [Cliquez ici](#) pour retrouver le replay des interventions, accessible en séquences ou dans son intégralité



Nouveaux adhérents



Le cabinet Philinx accompagne des acteurs institutionnels sur les sujets d'ingénierie immobilière et d'organisation en asset management immobilier.



VOLT AM investit dans l'immobilier tertiaire qu'elle équipe ensuite d'infrastructures solaires. Cette démarche s'inscrit dans une logique de valorisation des actifs et de prise en compte des enjeux environnementaux.

Cap sur 2027 : faire de l'investissement immobilier, un projet collectif

Dans la perspective de l'élection présidentielle de 2027, l'ASPIM a engagé une démarche de dialogue avec les principales formations politiques afin de contribuer aux réflexions sur le **financement des grandes transitions économiques, sociales et environnementales et les sensibiliser** au rôle clef du secteur comme **partenaire des politiques publiques**.

Cette initiative s'appuie sur le constat que : dans un contexte de contraintes durables sur les finances publiques, **la mobilisation de l'épargne privée de long terme** constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins d'investissement du pays, qu'il s'agisse du **logement**, de la **transition énergétique**, du **vieillessement de la population** ou de la **revitalisation des territoires**.

Six propositions pour libérer le potentiel de l'investissement immobilier collectif

Pour nourrir ces échanges, l'association publiera prochainement un ensemble de propositions **destinées à la mise en place d'un cadre plus favorable à la mobilisation de l'investissement immobilier collectif au service de l'intérêt général**.

Trois priorités d'action

La première vise à mieux orienter l'épargne longue vers les besoins essentiels en améliorant les conditions d'investissement dans le logement résidentiel, **en intégrant davantage l'investissement immobilier collectif dans l'épargne retraite et en facilitant la mobilisation du patrimoine immobilier** au service du vieillissement démographique.

La deuxième entend **accélérer la transformation du parc immobilier existant** en adaptant les véhicules d'investissement aux opérations de reconversion et en renforçant les incitations à la rénovation énergétique.

La troisième poursuit un objectif de **compétitivité et de stabilité**, à travers le renforcement de la lisibilité fiscale, la préservation de l'attractivité du cadre français et la sécurisation des conditions d'investissement de long terme.



Réforme de l'éligibilité des Autres FIA et SOSI

Assurance vie et PER : la réforme entérine la préservation de la commercialisation du stock

Le décret n° 2026-341 du 30 avril 2026, renforçant l'encadrement de l'univers d'investissement de l'assurance vie et du plan d'épargne retraite (PER), a été publié au Journal officiel du 5 mai 2026. Il réforme les conditions d'éligibilité des « **Autres FIA** » et des **sociétés à objet strictement immobilier ou foncier (SOSI)** aux contrats d'assurance vie et aux PER.

Pour mémoire, ces produits sont commercialisés à des assureurs, investisseurs professionnels, qui les référencent dans des contrats en unités de compte, eux-mêmes commercialisés à des épargnants.

Plus d'un an d'échanges avec les pouvoirs publics

Ce décret est l'aboutissement de plus d'une année d'échanges et de négociations avec les autorités publiques afin de préserver le référencement des Autres FIA dans les contrats d'assurance vie en unités de compte.

À défaut de l'adoption d'un régime ad hoc, soutenu par les fédérations représentatives des sociétés de gestion, dont l'ASPIM, le texte prévoit l'application à ces produits de certaines règles d'investissement applicables aux fonds destinés à des investisseurs non professionnels.

Un point clé : préserver le stock existant

Les associations professionnelles ont toutefois obtenu un aménagement des règles encadrant le « stock » d'unités de compte déjà référencées, l'objectif étant d'éviter de déstructurer les portefeuilles ou de provoquer des cessions massives d'actifs destinées à répondre à d'importantes demandes de rachats.

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



Financement de la transition énergétique

Les propositions de l'ASPIM pour accélérer la transformation du parc immobilier

L'ASPIM a participé à plusieurs groupes de travail sur le **financement de la transition** et a porté plusieurs mesures visant à mobiliser davantage **l'épargne des Français** au service de deux priorités : **la création de logements et la rénovation énergétique du parc immobilier existant**.

Faciliter la transformation de bureaux en logements

De nombreux immeubles de bureaux restent aujourd'hui sous-utilisés, alors même que les besoins en logements demeurent importants, notamment dans les grandes villes. L'ASPIM estime que les outils actuels ne permettent pas aux investisseurs de financer efficacement la transformation de bureaux en logements ou les rénovations énergétiques lourdes. Elle propose donc la création d'un cadre spécifique, plus simple et plus attractif, afin d'encourager ces opérations.

Donner plus de souplesse opérationnelle à certains véhicules

Les fonds immobiliers sont aujourd'hui principalement conçus pour conserver les biens sur le long terme. Or, dans le logement, les rendements locatifs restent relativement faibles. L'association propose d'autoriser ces fonds à vendre une partie limitée des logements créés ou rénovés, tout en conservant leur régime fiscal actuel. Cette mesure permettrait d'améliorer la rentabilité des projets et de renforcer leur attractivité auprès des épargnants.

Accélérer les rénovations énergétiques grâce à l'amortissement fiscal

La rénovation énergétique constitue un enjeu majeur, mais son coût reste un frein important pour les investisseurs institutionnels. Pour encourager le passage à l'acte, l'ASPIM propose la mise en place d'un mécanisme fiscal permettant d'amortir plus rapidement les dépenses de rénovation énergétique. L'objectif est de réduire l'impact financier immédiat des travaux et d'encourager les propriétaires à engager plus rapidement les investissements nécessaires.

Mieux valoriser les logements rénovés

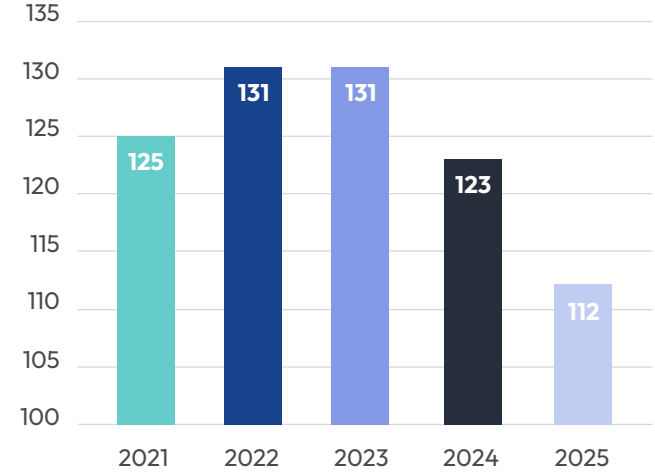
Les travaux de rénovation énergétique bénéficient directement aux occupants grâce à des factures d'énergie plus faibles et à une amélioration du confort. L'ASPIM propose donc d'adapter certaines règles de plafonnement et d'encadrement des loyers afin de permettre une meilleure prise en compte des investissements réalisés. L'idée serait notamment d'autoriser, dans certains cas, une hausse limitée des loyers lorsque les travaux ont permis d'importantes économies d'énergie. L'association souhaite également faciliter la réalisation des chantiers en allongeant certains délais d'intervention et en simplifiant l'accès des entreprises aux logements concernés.

Épargne immobilière européenne

FOCUS sur le marché des fonds ouverts grand public en Allemagne

Le marché allemand des fonds immobiliers ouverts grand public constitue l'un des principaux marchés européens de l'épargne immobilière, avec une taille comparable à celle du marché français. Les deux marchés ont atteint leur point haut en 2022, avec **136 Md€ de capitalisation pour les fonds immobiliers grand public français** et **131 Md€ pour les fonds ouverts grand public allemands**. En 2025, les encours s'établissent respectivement à **121 Md€ en France** et **112 Md€ en Allemagne**, soit une baisse respective de **15 Md€** et de **18 Md€** par rapport à 2022. En Allemagne, le recul des encours s'inscrit dans une phase de contraction engagée après ce point haut. Le retournement intervient au second semestre 2023, selon une temporalité proche de celle observée en France, avant une nette amplification de la décollecte à partir du T3 2024, à un rythme désormais voisin de 2 Md€ par trimestre.

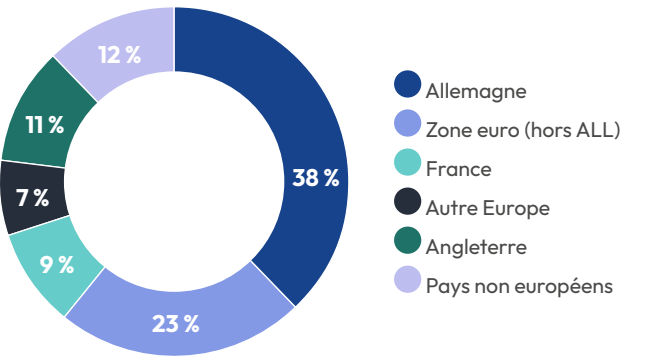
Actif net des fonds grand public ouverts allemands en milliards d'euros



Les portefeuilles des fonds allemands se caractérisent par une forte internationalisation. L'Allemagne ne représente qu'un peu plus d'un tiers des actifs, tandis que la France occupe une place significative dans l'allocation, avec environ **9 % du patrimoine**. L'Angleterre représente également une exposition importante, autour de 11 %, et les marchés non européens environ **12 %**. Les fonds allemands sont ainsi largement investis hors d'Allemagne, ce qui peut amplifier les effets de diffusion de leurs arbitrages sur les marchés immobiliers européens et internationaux.

Source BVI au 31/12/2025

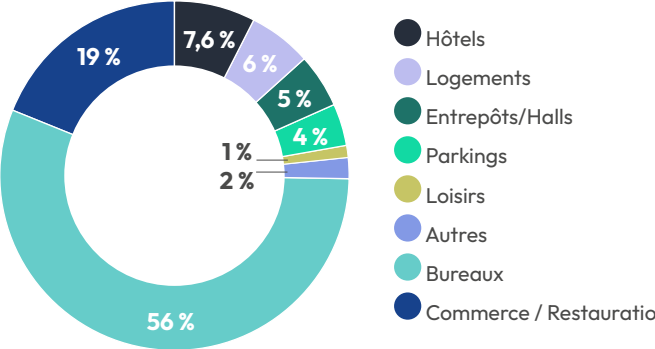
Répartition géographique des patrimoines des fonds ouverts allemands



La composition sectorielle des portefeuilles apparaît, en revanche, très proche de celle observée sur le marché français des SCPI. Les bureaux demeurent la première classe d'actifs, avec **56 % du patrimoine**, devant le commerce et la restauration, qui représentent **19 %**. Viennent ensuite l'hôtellerie, le logement et la logistique. Cette allocation confirme un profil proche de celui des SCPI de rendement françaises, dominé par les bureaux et le commerce.

Source BVI au 31/12/2025

Répartition par type d'actif





La décollecte observée sur le marché allemand se traduit également par une activité d'investissement nettement plus défensive. En 2025, les fonds ouverts grand public allemands ont réalisé seulement **933 M€ d'acquisition**, contre **6,57 Md€ de cessions**. Ces cessions ont été majoritairement réalisées hors d'Allemagne, avec **4,98 Md€ de ventes à l'étranger**. Cette dynamique illustre l'impact concret des tensions de liquidité sur les stratégies de portefeuille, avec des effets potentiels sur les marchés d'investissement hors d'Allemagne.

L'analyse du marché allemand confirme que l'impact de la remontée des taux sur les fonds immobiliers grand public dépasse le seul cadre français. Les deux marchés présentent une baisse d'ampleur proche depuis leur point haut de 2022, même si les mécanismes diffèrent : en Allemagne, la baisse des encours apparaît davantage portée par la gestion des flux de rachats et les cessions d'actifs engagées pour y répondre, tandis qu'en France elle reflète plus directement l'effet des ajustements de valorisation.

Épargne financière

L'Observatoire publie son deuxième rapport annuel sur les performances et les frais des produits d'épargne

L'Observatoire des produits d'épargne financière publie son deuxième rapport annuel, consacré à l'analyse des performances et des frais des principaux produits d'épargne financière commercialisés en France.

Un outil de transparence pour les épargnants

Créé dans le cadre de la loi Industrie verte et piloté par le Comité consultatif du secteur financier, l'Observatoire a pour mission de renforcer l'information des épargnants en mettant à leur disposition des données objectives, comparables et pédagogiques. Cette nouvelle édition propose un panorama actualisé des contrats d'assurance vie et de capitalisation, des plans d'épargne retraite individuels, des comptes-titres ordinaires, ainsi que des PEA et PEA-PME. Ces produits représentent ensemble plus de 2100 milliards d'euros d'encours.

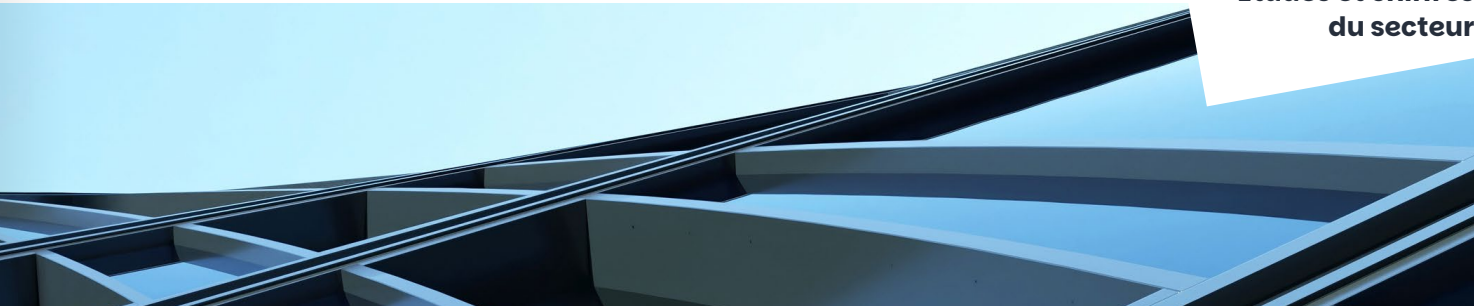
Un éclairage sur les principaux supports d'investissement

Dans un contexte économique et financier toujours incertain, le rapport apporte un éclairage utile sur les caractéristiques des principaux supports d'investissement, sans formuler de recommandations d'investissement. Il vise à améliorer la transparence du marché, à faciliter la comparaison entre produits et à accompagner le développement d'une épargne financière de long terme.

Une contribution de l'ASPIM sur les fonds immobiliers non cotés

Cette édition bénéficie également de contributions spécialisées, notamment celles de l'ASPIM et de l'IEIF pour l'analyse des fonds immobiliers non cotés. Cette participation permet d'apporter une expertise sectorielle complémentaire sur une classe d'actifs importante pour l'épargne des ménages et pour le financement des infrastructures essentielles.

→ Pour consulter le rapport [cliquez ici](#)



Fonds immobiliers

L'actif sous gestion des FIA immobiliers recule de nouveau en 2025

D'après les statistiques communiquées par l'AMF, les encours sous gestion des FIA immobiliers gérés par des sociétés de gestion agréées en France auraient de nouveau diminué entre fin 2024 et fin 2025. Au 31 décembre 2025, les encours cumulés des différentes catégories de FIA immobiliers s'établiraient autour de **287 milliards d'euros**, contre **294 milliards d'euros** un an plus tôt, soit un recul d'environ **7 milliards d'euros**.

Des tensions concentrées sur les véhicules distribués en assurance vie

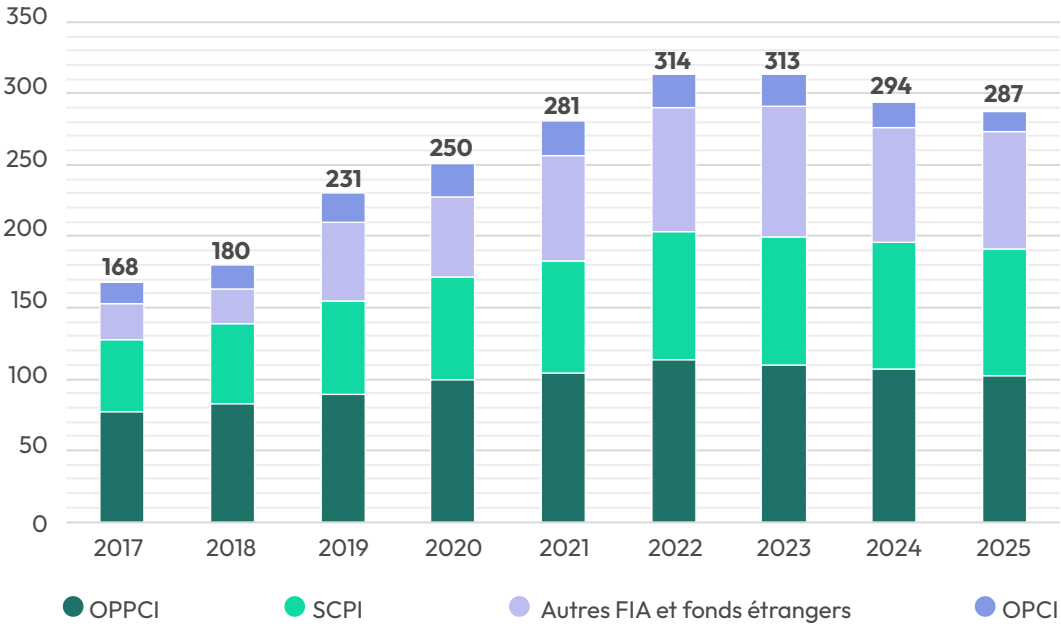
Cette baisse provient principalement des véhicules distribués en assurance vie, où se concentrent les tensions de liquidité et les phénomènes de décollecte. Les OPCV grand public pour-

suivent ainsi leur contraction : sur les trois dernières années, leur recul s'expliquerait pour moitié par la décollecte nette et pour moitié par la baisse des valorisations d'actifs.

Une consolidation du marché des fonds professionnels

Du côté des fonds professionnels, en particulier les OPPCI, la diminution des encours traduit moins un mouvement de décollecte qu'une phase de consolidation du marché. Les encours refluent sous l'effet de l'entrée progressive en liquidation de véhicules arrivés à maturité, tandis que les créations de nouveaux fonds ont fortement ralenti, voire été suspendues, au cours des deux dernières années.

AuM des FIA immobiliers gérés en France



Source AMF



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 Donnadiou • Direction de la rédaction : Alexandra Pichou • Contact : a.pichou@aspim.fr
Conception et réalisation : Cihtea – www.citheia.com • Crédits photos : iStock, ASPIM