ASPIM

Communiqué de presse

4 novembre 2026

PRÉSIDENTIELLE 2027

# Et si l'immobilier redevenait un projet collectif ? L'ASPIM présente six propositions pour mieux mobiliser l'épargne des Français au service des besoins essentiels du pays.

**Alors que le financement des infrastructures essentielles aux Français devient une priorité absolue, et que les dispositifs d'épargne retraite et salariale se développent en France, une étude réalisée pour l'ASPIM met en lumière la place encore marginale de l'investissement immobilier non coté dans ces dispositifs.**

**Fin 2024, sur 466 Md€ d'épargne retraite et salariale, environ 3 % seulement étaient investis en immobilier non coté, selon l'étude réalisée par le cabinet de conseil BDO. Une allocation plus importante pourrait mobiliser jusqu'à 44 Md€ d'investissements nets sur 2027-2032, selon les hypothèses de l'étude.**

**A l'approche de la présidentielle de 2027, l'ASPIM avance six propositions pour mieux orienter l'épargne vers les besoins immobiliers essentiels des Français.**

*« L'immobilier non coté et l'épargne retraite partagent une même logique : celle du temps long. L'étude BDO montre tout le potentiel d'une meilleure intégration de l'immobilier dans l'épargne des Français. Mais l'enjeu va bien au-delà : mobiliser cette épargne pour développer nos territoires, transformer nos bâtiments et répondre aux défis du vieillissement. C'est cette double ambition que nous portons à l'approche de 2027. » »* affirme **Philippe Depoux, président de l'ASPIM**

## Quelle place l'investissement immobilier, via les fonds non cotés, peut-il occuper durablement dans l'épargne des Français ?

Avec un système de retraite de plus en plus tendu, le Plan d'épargne retraite (PER) et l'épargne salariale ont vocation à jouer un rôle croissant. Dans ce contexte, l'investissement immobilier non coté présente plusieurs atouts pour les épargnants. Placement de long terme par nature, il s'inscrit dans un horizon cohérent avec celui de la préparation de la retraite. Il permet également de diversifier les placements, de mutualiser les risques entre différents actifs immobiliers et de bénéficier de revenus locatifs potentiels dans la durée.
Au-delà de ses caractéristiques financières, l'investissement immobilier collectif constitue aussi un levier de financement des infrastructures essentielles aux Français : logements, établissements de santé et d'enseignement, résidences pour personnes âgées ou encore commerces de proximité.

Mieux intégrer l'immobilier non coté dans l'épargne retraite permettrait ainsi de répondre à un double objectif : diversifier les placements des épargnants et orienter davantage de capitaux vers les besoins de long terme du pays.

Pourtant, si l'immobilier occupe une place importante dans le patrimoine des ménages, c'est principalement sous forme de détention directe. Selon l'étude BDO, les placements dans des fonds d'investissement immobilier représentent moins de 0,5 % de leur patrimoine financier.

### Épargne retraite : une place à construire[1]

BDO a analysé les allocations françaises, celles de 8 autres pays et près de 150 études et a modélisé des scénarios à 2032 :

- **Environ 3 % de l'épargne retraite et salariale investie en immobilier non coté aujourd'hui en France.** Fin 2024, sur 466 Md€ d'épargne retraite et salariale, environ 15 Md€ sont investis en immobilier non coté (estimation BDO) : 4 à 5 % dans les PER et autres produits de retraite, moins de 1 % dans l'épargne salariale.
- **Près de 10 % à l'international.** Dans les huit pays étudiés, l'immobilier non coté représente en moyenne près de 10 % des portefeuilles de retraite, contre environ 3% en France.
- **44 Md€ d'investissements possibles d'ici 2032.** Avec une allocation de 10 % dans les produits de retraite et de 5 % dans les fonds diversifiés d'épargne salariale, BDO estime à environ 44 Md€ les investissements immobiliers nets mobilisables sur 2027-2032, contre environ 8 Md€ à allocations inchangées.

*« En France, l'immobilier non coté est moins représenté que dans la plupart des pays étudiés. Nos hypothèses restent prudentes : 10 % pour l'épargne retraite, un niveau central entre pratiques internationales et recherche académique, et 5 % pour l'épargne salariale, dont l'horizon est plus court et les contraintes de liquidité plus fortes. »* **Anne-Sophie Alsif, cheffe économiste de BDO France**

[1] *Montants issus de simulations, non de prévisions. Comme tout placement, l'immobilier non coté comporte des risques de perte en capital et de liquidité.*

**Ce que propose l'ASPIM pour faire de l'investissement immobilier un pilier de l'épargne retraite au service des infrastructures essentielles des Français**

- **Développer la place de l'investissement immobilier dans les supports de l'épargne retraite et salariale des Français** : mieux prendre en compte l'immobilier non coté dans la gestion pilotée des PER, clarifier sa place dans les allocations prévues par la loi Industrie verte et élargir les supports immobiliers éligibles aux FCPE (Fonds Commun de Placement d'Entreprise), avec des véhicules adaptés aux exigences de liquidité et de protection des épargnants.
- **Libérer la valeur du patrimoine immobilier pour financer le grand âge et l'autonomie**, notamment par des solutions mutualisées de viager ou de démembrement au service du maintien à domicile.

## Logement, rénovation, transformation : d'autres besoins, d'autres outils

### Financer les infrastructures sociétales qui font vivre les territoires

L'étude BDO estime à 1 600 Md€ les investissements immobiliers nécessaires en France sur 2027-2032, dont près de 500 Md€ au-delà du rythme actuel, d'abord pour rénover les bâtiments tertiaires (264 Md€) et les logements (116 Md€) et construire des logements (102 Md€). Avec 276 000 logements produits en 2025 et près de 9 millions de m² de bureaux inoccupés, transformer le parc existant devient un levier majeur.

Tous ces besoins ne relèvent pas de l'épargne retraite. Rénover, restructurer ou changer l'usage d'un bâtiment demande des capitaux et des véhicules adaptés à la durée des travaux, souvent réservés aux investisseurs professionnels.

**Ce que propose l'ASPIM dans son Livre blanc** (cf document complet ci-joint) **:**

- **Favoriser le retour des investisseurs institutionnels dans le logement**, notamment en ouvrant aux SCPI le dispositif Relance logement et en facilitant la transformation de bureaux en logements.

- **Accélérer la rénovation et la transformation des bâtiments existants, notamment pour adapter les bureaux devenus obsolètes aux nouveaux besoins, en facilitant la mobilisation de capitaux privés**. L'ASPIM propose pour cela de faire évoluer les véhicules d'investissement afin de financer l'ensemble du cycle de transformation des bâtiments et d'adapter la fiscalité pour encourager les travaux de rénovation énergétique.

### • Ancrer durablement les capitaux en France

Un investissement immobilier s'engage sur dix à vingt ans et suppose des règles prévisibles. Or la fiscalité avantage aujourd'hui l'investissement à l'étranger : selon BDO, 74,5 % des acquisitions des SCPI ont été réalisées hors de France en 2025.

Parmi les mesures détaillées dans son livre blanc, l'ASPIM propose de **garantir un cadre prévisible et attractif pour les investissements de long terme** (neutralité fiscale entre investissements en France et à l'étranger, revoir le traitement à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) des

investissements immobiliers « productifs », équilibre des baux commerciaux entre bailleurs et commerçants) et d'**accompagner la modernisation des véhicules d'investissement immobilier pour assurer leur compétitivité** (nouveaux usages, label européen ELTIF) dans un texte législatif dédié.

## Sensibiliser les nouvelles générations

Parce que la mobilisation de l'épargne passe aussi par une meilleure compréhension des placements, l'ASPIM déploie parallèlement sa campagne pédagogique **« Épargner utile, investir durable »**, destinée aux 25-35 ans, pour expliquer l'investissement immobilier collectif, ses risques et son utilité concrète pour l'économie.

*« Avec ce livre blanc et cette étude, nous voulons ouvrir un débat qui dépasse notre secteur : comment mieux capitaliser sur notre industrie immobilière, un atout français et un relais indispensable pour le financement des besoins immobilier essentiels des Français »*, conclut **Véronique Donnadieu, déléguée générale de l'ASPIM.**

## À propos de l'ASPIM

L'ASPIM* est l'Association des professionnels de l'investissement immobilier collectif. Créée il y a 50 ans, elle réunit 148 adhérents, dont 113 sociétés de gestion. Encadrées par l'Autorité des marchés financiers (AMF), ces sociétés investissent près de 300 milliards d'euros, confiés notamment par 4 millions de Français, dans des actifs immobiliers répondant à des besoins essentiels aux territoires et aux Français. Logistique, commerces, bureaux, établissements de santé et d'enseignement, résidences gérées, logement : les fonds immobiliers** contribuent de manière tangible et directe à l'économie réelle.

À la croisée des secteurs de la finance et de l'immobilier, l'ASPIM porte la voix du secteur de l'investissement immobilier auprès des décideurs français et européens, en promouvant son rôle structurant et indispensable dans l'économie et la société, et son caractère accessible pour tous ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier autrement.

*Association française des Sociétés de Placement Immobilier

**Fonds d'investissement immobilier non cotés : SCPI – OPCI – Autres FIA

**Relations presse**

Fabienne Salagnac – Petit Lama

Tél. : 06.82.39.43.77

fabienne.salagnac@petitlama.fr