

ASPIM

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS
NON COTÉS

Infos

n°23

AVRIL 2025

ÉDITO



FRÉDÉRIC BÔL
Président

L'année 2025 marque un jalon essentiel pour notre association : l'ASPIM célèbre son 50^e anniversaire. Un demi-siècle d'engagement aux côtés des acteurs de l'investissement immobilier non coté, avec une priorité constante : servir l'intérêt des épargnants.

Dans un contexte économique incertain, face à des mutations profondes et des évolutions réglementaires majeures, nous devons plus que jamais affirmer la place centrale de notre secteur dans l'économie.

Depuis cinq décennies, notre secteur a su faire preuve d'agilité, d'innovation et

d'engagement pour transformer l'investissement immobilier en un véritable levier d'impact, moteur des grandes transitions économiques, sociétales et environnementales.

Ce cinquantenaire est une formidable occasion de revenir sur nos réalisations et de dessiner ensemble les contours de notre avenir commun, car c'est collectivement que nous ferons entendre notre voix et affirmerons la place essentielle de l'investissement immobilier dans l'épargne, l'économie et la société.

Sommaire

Actualités **p.2**

Europe **p.4**

Réglementation **p.5**

Chiffres et études
du secteur **p.6**

NOUVEAUX ADHÉRENTS



Société des
nouveaux
patrimoines

ELEVATION
Capital Partners

Équipe ASPIM

Les pôles juridique, data et communication se renforcent

L'ASPIM est ravie d'accueillir Auguste Kendir en tant que juriste en gestion d'actifs immobiliers et Constant Imbert en tant qu'analyste junior fonds immobiliers. Nous sommes également heureux d'annoncer l'arrivée d'Alice Moreau, qui rejoint notre équipe en qualité de chargée de communication pour une mission de neuf mois.



Vœux 2025

L'ASPIM, l'AFG et France Invest appellent à une année de stabilité



Pour lancer 2025, l'ASPIM, l'AFG et France Invest ont formulé de leurs vœux de voir l'année marquée par :

- Une poursuite de la baisse des taux d'intérêt ;
- Une stabilisation de la conjoncture économique ;

- Une plus grande sérénité dans les environnements politique et géopolitique.

Malgré une année 2024 complexe pour le secteur immobilier, **la profession a su se mobiliser pour gérer les difficultés de liquidité liées au sous-jacent immobilier**, obtenant notamment du régulateur l'officialisation du mécanisme de « compensation différée » par le régulateur.

Lors de cet événement, Frédéric Bôl a souligné une avancée majeure pour l'industrie des fonds d'investissement immobiliers : l'adoption de l'ordonnance relative à la modernisation du régime des fonds

d'investissement alternatifs, dans le cadre de l'article 40 de la loi « Industrie Verte ». Ce texte législatif, intégrant de nombreuses propositions de l'ASPIM, ouvre de nouvelles perspectives pour les SCPI et OPCI, leur permettant de mieux répondre aux besoins des locataires tout en jouant un rôle clé dans la transition écologique.

En 2025, l'adaptation aux enjeux environnementaux et sociétaux sera au cœur des priorités. L'ASPIM poursuivra son action pour renforcer la compétitivité du secteur immobilier et consolider l'attractivité de la place financière de Paris.

Étude ASPIM – Mazars

7^e édition de l'étude Forvis Mazars - ASPIM : communication financière et stratégie des FIA immobiliers « grand public »

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

Vers une adoption croissante des indicateurs de performance

L'étude souligne des progrès notables dans l'adoption des indicateurs financiers recommandés par l'ASPIM. Désormais, 81 % des SCPI détaillent le calcul du taux d'occupation financier (TOF), et 92 % mentionnent explicitement l'ASPIM. Par ailleurs, 69 % utilisent des graphiques en « donut », rendant l'information plus lisible.

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. Les OPCI, de leur côté, favorisent une approche axée sur la performance à dividendes réinvestis, tandis que les sociétés civiles adoptent des méthodologies diverses, ce qui rend la comparaison plus difficile pour les investisseurs.

Transparence sur l'endettement et l'effet de levier

64 % des SCPI publient leur ratio « dettes et autres engagements », et 92 % d'entre elles optent pour une représentation graphique standardisée, conformément aux recommandations de l'ASPIM. Les OPCI respectent leurs obligations régle-

mentaires en matière de communication sur l'endettement, mais les sociétés civiles restent en retrait, avec seulement 41 % d'entre elles communiquant sur ce sujet.

Consolidation des données financières

L'étude met en évidence une progression dans la transparence des données consolidées puisque 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.

➔ Retrouver l'intégralité de l'étude [sur le site de l'ASPIM](#)

Événement

L'ASPIM intervient auprès de l'IFEI

Frédéric Bôl, président de l'ASPIM, et Julien Mauffrey, directeur des études, sont intervenus lors d'une conférence organisée par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI). Cette rencontre a été l'occasion d'échanger avec les experts du secteur sur l'évolution des SCPI, OPCI et sociétés civiles en unités de compte, dans un contexte marqué par la remontée des taux d'intérêt.

Au programme des discussions :

- **Les effets de la hausse des taux** en France et en Europe sur le marché immobilier et les stratégies d'investissement.
- **Collecte et performance des véhicules d'investissement** : état des lieux des tendances et perspectives pour les investisseurs.
- **Approche européenne** : analyse comparative avec l'évolution des fonds non cotés en Allemagne.

Information sur les produits

L'ASPIM rappelle les règles en matière d'affichage des taux de distribution des SCPI

Dans un souci de **transparence et d'harmonisation des pratiques**, l'ASPIM a récemment rappelé aux **gestionnaires de SCPI** que le **taux de distribution ne peut être annualisé sur une période incomplète**. Cette règle, inscrite dans la note « [Modalités de calcul et de publication des données financières des SCPI](#) », vise à assurer une information **fiable, comparable et conforme aux attentes des investisseurs et des régulateurs**.

L'ASPIM a constaté que certaines **communications de fin d'année n'étaient pas conformes** à cette règle, ce qui pouvait prêter à confusion sur la performance réelle des SCPI. Elle appelle donc l'ensemble des acteurs à **respecter strictement les règles établies** afin de préserver la **confiance des investisseurs et l'attractivité du secteur**.

Taxinomie

Valoriser la rénovation des bâtiments par les gestionnaires d'actifs immobiliers



L'ASPIM a répondu à la consultation lancée par la Plateforme sur la Finance durable sur ses recommandations concernant la révision des critères de sélection technique de l'Acte Délégué Climat de la Taxinomie.

L'ASPIM a ainsi souligné l'importance d'orienter les flux de capitaux vers la rénovation des bâtiments et l'amélioration du stock existant, plutôt que vers la construction neuve.

Ajout d'un troisième critère technique à l'activité 7.7 « Acquisition et gestion de bâtiments »

Actuellement, les critères techniques associés à l'activité 7.7 ne prennent pas pleinement en compte les spécificités liées à la rénovation des bâtiments.

Mobilisée sur le sujet, l'ASPIM propose ainsi l'ajout d'un troisième critère technique pour l'activité 7.7 qui serait plus adapté et qui ferait référence aux critères techniques de sélection prévus pour l'activité 7.2 « Rénovation de bâtiments existants ».

Ce critère devrait également prendre en compte d'autres activités liées à la rénovation du bâtiment telles que :

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

Union pour l'épargne et l'investissement (Savings and Investments Union – SIU)

Réponse à l'appel à contribution de la Commission européenne sur la création d'une Union pour l'épargne et l'investissement

Le 3 mars 2025, l'ASPIM a répondu à l'appel à contribution dans le cadre de la création de L'Union pour l'épargne et l'investissement, lancé par la Commission européenne, mettant en avant la contribution stratégique des fonds immobiliers dans la mise en place de cette initiative.

L'ASPIM estime que, en plus de leur capacité à avoir un impact positif sur l'écosystème industriel européen, la transition climatique et le logement abordable, **les gestionnaires de fonds immobiliers occupent une position stratégique pour soutenir les objectifs politiques de l'Union européenne** visant à développer l'UEI, tels que :

- **Transformer les épargnants en investisseurs**, en leur proposant des alternatives d'investissement à long terme aux dépôts bancaires, offrant des rendements plus élevés et une plus grande stabilité que les investissements en actions.

- **Contribuer au financement des retraites privées** - Les systèmes de retraite soutenus par l'État sont actuellement en déclin dans la plupart des États membres de l'Union européenne, car le continent connaît un changement démographique qui ne devrait pas s'inverser à moyen terme. Encourager les citoyens à épargner pour leur retraite sera essentiel pour maintenir leur niveau de vie, et l'immobilier peut faire partie de la solution car il fournit des flux de revenus plus prévisibles, ce qui est l'un des critères clés dans la constitution d'un portefeuille pour la retraite.

- **Favoriser l'intégration des marchés de capitaux européens**, car l'investissement immobilier dépasse de plus en plus les frontières au sein de l'Union européenne. Par exemple, la part des investissements des gestionnaires de fonds immobiliers français dans l'immobilier d'autres pays de l'Union européenne est passée de 2 % à 14 % entre 2013 et 2023.



Ordonnance organismes de placement collectif

Réforme de la vie sociale des fonds d'investissement

Le 13 mars, l'ordonnance n°2025-230 relative aux organismes de placement collectif a été publiée.

Cette réforme vise à simplifier certaines règles applicables à la vie sociale des fonds d'investissement sous forme de société, notamment les SCPI et SPPICAV.

Elle concerne plusieurs aspects clés, tels que :

- La publication des comptes annuels,
- Les délais de distribution des dividendes,
- Le quorum des assemblées générales,
- La tenue des assemblées générales dématérialisées,
- Le nombre de membres dans le conseil de surveillance des SCPI,
- L'affectation du résultat, ainsi que,
- Les modalités de liquidation de ces fonds.

Issu des recommandations du rapport du Haut Comité juridique de Place, ce texte s'inscrit dans une démarche

d'adaptation du cadre juridique des fonds d'investissement au droit des sociétés. **Il reprend de nombreuses propositions formulées dans le Livre Blanc de l'ASPIM « La modernisation des fonds d'investissement immobiliers non cotés ».**

À noter qu'un projet de décret d'application relatif à la tenue des assemblées générales est en cours. Il détaille principalement les points relatifs aux convocations et notamment la mise à disposition de certains documents tels que :

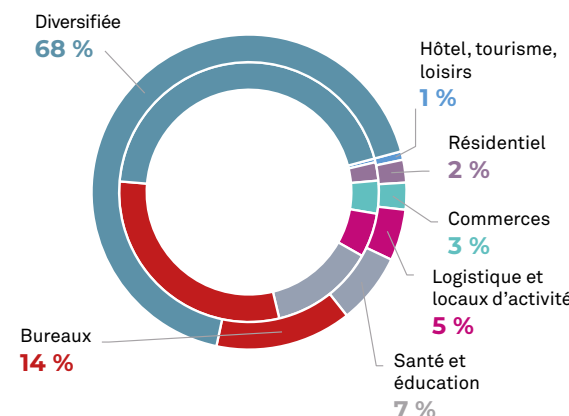
- Le rapport annuel,
- La tenue des assemblées générales dématérialisées,
- L'aménagement d'un site internet pour les votes en ligne.

La mise en œuvre de ce décret pourrait entraîner des modifications des statuts avant leur application.



Répartition de la collecte nette des SCPI selon la stratégie immobilière prépondérante

Cercle extérieur : 2024
Cercle intérieur : 2023



La situation sur le marché secondaire s'est normalisée avec 1,2 milliard d'euros de parts échangées et une diminution notable des parts en attente, retombées à 2,4 milliards d'euros (2,7 % de la capitalisation).

La capitalisation globale des SCPI a diminué de 1,7 %, atteignant 88,5 milliards d'euros.

OPCI grand public : un ralentissement de la décollecte en 2024

Les OPCI grand public ont également vu un ralentissement de leur décollecte, passant de -3 milliards d'euros en 2023 à -2 milliards d'euros en 2024, tandis que les sociétés civiles ont enregistré une décollecte nette de -930 millions d'euros, contre -564 millions d'euros en 2023.

Chiffres clés

Bilan du marché des fonds immobiliers grand public en 2024

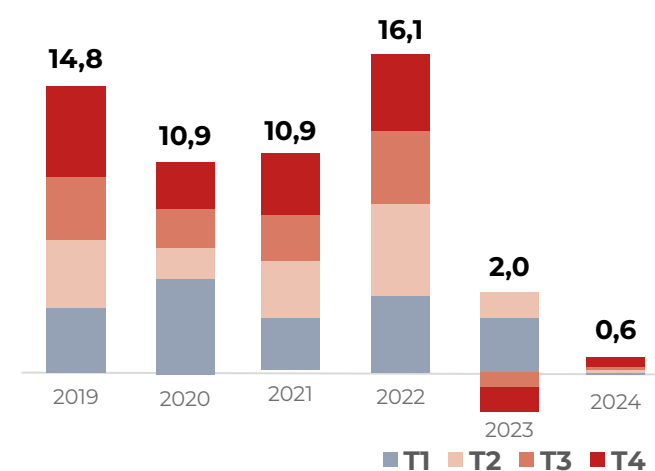
Malgré une conjoncture immobilière toujours complexe en raison des taux élevés, l'année 2024 a été marquée par un rééquilibrage progressif du marché et une reprise partielle de l'attractivité des fonds immobiliers auprès du grand public.

SCPI : une année de transition entre correction des valorisations et hausse de la collecte en fin d'année

La collecte nette globale des fonds immobiliers grand public s'est établie à environ 600 millions d'euros en 2024. Plus spécifiquement, les SCPI ont connu une année de transition, avec une collecte nette de 3,5 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année, malgré un repli de la collecte brute annuelle à 4,7 milliards d'euros (-38 % par rapport à 2023). Toutefois, un regain notable a été observé au quatrième trimestre, avec une collecte nette atteignant 1 milliard d'euros (+27 % par rapport au quatrième trimestre 2023).

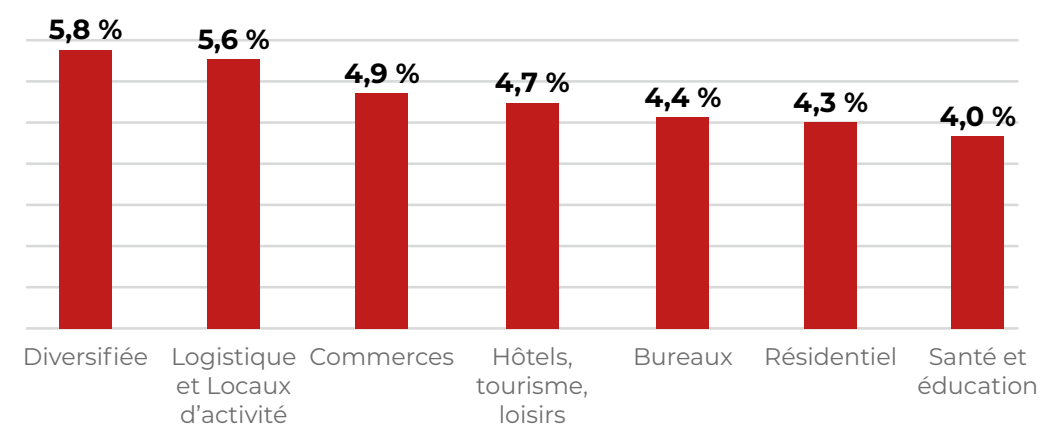
Les SCPI aux stratégies diversifiées ont dominé largement la collecte brute, captant 68 % du montant total. Elles devancent les SCPI à prépondérance « bureaux » qui représentent 14 % de la collecte, suivies des SCPI « santé et éducation » avec 7 %, les SCPI « logistique et locaux d'activité » à 5 %, et enfin les SCPI « commerces » qui captent 3 % de la collecte.

Collecte nette des fonds immobiliers grand public en milliards d'euros



Performance : des taux de distribution en hausse malgré des valorisations encore fragilisées

Taux de distribution 2024



Dans un contexte toujours marqué par une baisse des valorisations des actifs immobiliers, l'année 2024 a confirmé des dynamiques contrastées selon les catégories de fonds immobiliers non cotés grand public.

Le taux de distribution moyen des SCPI a progressé, atteignant 4,72 % contre 4,52 % en 2023. Cette amélioration s'explique en grande partie par l'ajustement à la baisse des prix des parts l'année précédente, rendant ainsi la performance distribuée plus attractive pour les investisseurs. Les SCPI « diversifiées » restent les plus performantes avec un taux moyen de 5,8 %, alors que les SCPI « santé et éducation » affichent un taux plus faible à 4,0 %. En termes de prix des parts, les bureaux accusent la plus forte baisse (-7,1 %) tandis que les SCPI « résiden-

tiel » et « diversifiées » affichent une légère progression. Le prix de part moyen pondéré de la capitalisation connaît cependant une nouvelle baisse de -4,5 % en 2024.

Les performances des autres fonds immobiliers grand public en 2024 montrent une situation plus mitigée. Les OPCI grand public affichent globalement une performance négative de -2,9 %. Les sociétés civiles en unités de compte immobilières, quant à elles, présentent des résultats contrastés : 58 % de ces fonds affichent une performance positive moyenne de +2,8 %, tandis que 42 % enregistrent une baisse moyenne de -8,3 %.

➔ Retrouver l'intégralité du [communiqué de presse](#) sur le site de l'ASPIM

Tableau des dernières labellisations ISR

Société de gestion	Type de fonds	Nom du fonds	Actif net (en millions €)
ARKEA REIM	SCPI	MOMENTIME	NC
ATREAM	SC	SC GENERATIONS IMMO	NC
PERIAL AM	FCPI	NEXT VALUE	NC



ASPIM INFOS est une publication de l'Association française des sociétés de placement immobilier – www.aspim.fr – 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** Cithéa – www.citheas.com **Crédits photos** : iStock.com, ASPIM.