

ASPIM Infos

N°25
décembre 2025

LA LETTRE D'INFORMATION
DES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS

Publications et études	.2
Vie de l'association	.4
Événements	.5
Réglementation	.6
Études et chiffres du secteur	.7

ÉDITO

FRÉDÉRIC BÔL
Président de l'ASPIM



Ce trimestre, les travaux conduits par l'ASPIM confirment la profondeur des transformations à l'œuvre dans l'investissement immobilier non coté. La mise à jour de notre étude d'impact rappelle combien nos fonds contribuent durablement à l'économie réelle, à l'emploi et aux territoires, tout en renforçant leurs engagements environnementaux.

Parallèlement, l'analyse consacrée à l'usage de l'IA générative montre une profession qui s'approprie rapidement de nouveaux outils, source d'efficacité mais aussi de nouvelles responsabilités en matière

de gouvernance. Les évolutions observées dans les pratiques ESG et dans la labélisations traduisent une meilleure appropriation des cadres réglementaires par le secteur, confirment la solidité du label ISR et posent les bases d'une finance immobilière à impact encore naissante.

Ces enseignements convergent : notre industrie avance, s'adapte et se structure pour répondre aux grandes transitions économiques et sociétales. L'ASPIM poursuivra son action pour accompagner et fédérer cette dynamique.

« La mise à jour de notre étude d'impact rappelle combien nos fonds contribuent durablement à l'économie réelle, à l'emploi et aux territoires, tout en renforçant leurs engagements environnementaux. »



Étude sectorielle ASPIM-EY

L'immobilier non coté au service des grandes transitions

Une étude pour mesurer l'impact du secteur

Trois ans après une première édition en 2022, l'ASPIM et EY publient le Panorama 2025 de l'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés.

Un éclairage sur le rôle structurant de ces fonds dans l'économie française, leur ancrage territorial et leur engagement dans les grandes transitions : réindustrialisation, santé, logement et transition énergétique.

Un engagement environnemental renforcé

- 141 fonds labellisés ISR fin 2023, soit une hausse de 96 % en un an, représentant 88 milliards d'euros de capitalisation (40 % du marché en valeur).
- 100 % des sociétés de gestion suivent les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de leurs actifs.



- 63 % d'entre elles intègrent désormais des indicateurs de résilience climatique dans leur gestion.

Un acteur majeur de l'économie productive

- 1,83 million de salariés travaillent dans les immeubles détenus par les fonds, soit près de 7 % de l'emploi salarié national.
- 2,2 milliards d'euros ont été investis dans l'entretien et la rénovation du parc immobilier en 2023.
- 30 000 emplois locaux soutenus ou créés, non délocalisables.
- 190 000 personnes résidents dans les logements gérés par ces fonds, qu'il s'agisse de résidences étudiantes, de logements collectifs ou d'habitats adaptés.

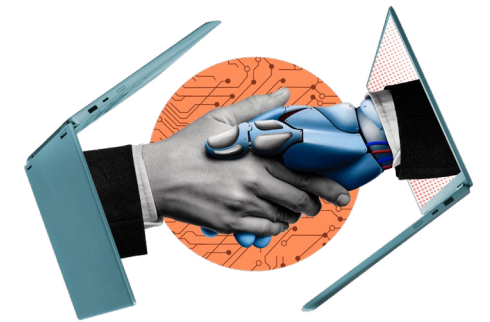
Un ancrage territorial fort

- 51 % du patrimoine localisé en région.
- 24 % en Île-de-France hors Paris, 8 % à Paris.
- En 2023, 56 % des investissements des SCPI ont été réalisés hors Île-de-France, confirmant le rôle des fonds comme partenaires durables des territoires.

Un leadership européen

- 220 milliards d'euros d'actifs sous gestion : la France, 2^e marché européen de l'immobilier non coté.
- 45 % des acquisitions des SCPI effectuées à l'étranger, notamment en Europe continentale, dans une logique de diversification. Une dynamique qui s'est encore accentuée en 2025, avec près de 80 % des investissements réalisés hors de France.

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



Étude ASPIM – MISTER IA

IA générative : quels usages dans les sociétés de gestion immobilières ?

Une étude inédite menée par l'ASPIM et Mister IA

L'ASPIM a mené, en partenariat avec Mister IA, une étude consacrée à la mesure de l'usage de l'intelligence artificielle générative au sein des sociétés de gestion. Ce travail s'appuie sur une double enquête menée entre juillet et septembre 2025 auprès de dirigeants et de salariés de sociétés de gestion membres.

Une adoption déjà bien ancrée dans les pratiques

Les résultats confirment une adoption rapide et diffuse de ces nouveaux outils : près de la moitié des répondants déclarent les utiliser quotidiennement dans un cadre professionnel, principalement pour la rédaction de documents, la synthèse d'informations ou la préparation de présentations. La perception de cette évolution est largement positive : 78 % des salariés et 94 % des dirigeants y voient une opportunité de transformation pour leur organisation.

Des gains de productivité déjà visibles

L'étude met également en lumière des gains de productivité mesurables, estimés en moyenne à 40 minutes par jour. À mesure que les équipes se familiarisent avec ces outils, ce gain pourrait encore s'accroître, illustrant le rôle croissant de l'IA dans l'amélioration de l'efficacité opérationnelle.

Des enjeux de gouvernance à anticiper

Les freins identifiés comme les préoccupations liées à la confidentialité des données et les besoins de formation et d'encadrement appellent à une gouvernance renforcée. Ainsi, près de deux tiers des sociétés ont déjà engagé ou prévu la rédaction d'une charte d'usage de l'IA.

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



Étude ASPIM – OID

Les pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers

L'ASPIM et l'OID publient la nouvelle édition de leur étude annuelle sur l'évolution des pratiques ESG et la labélisation ISR des fonds immobiliers.

28 renouvellements de cycles en 2024, portant à 45 le nombre de fonds labellisés ou renouvelés sur un total de 101. À l'échelle européenne, le label ISR reste largement dominant en immobilier, représentant 170 des 184 fonds labellisés.

Finance à impact : un secteur émergent

L'édition 2025 met également en lumière une stratégie d'investissement encore en phase de développement : la finance à impact immobilière. Le marché recense aujourd'hui 8 sociétés de gestion et 12 fonds, pour un total de 4,25 milliards d'euros d'actifs. L'étude présente également une grille d'évaluation inédite, conçue par l'Institut de la Finance Durable et co-pilotée par l'ASPIM, qui offre un cadre commun pour qualifier, structurer et valoriser les démarches d'impact des fonds immobiliers.

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

Réglementation : un cadre SFDR stabilisé, mais un alignement taxinomique encore faible

Sur le plan réglementaire, les classifications SFDR (articles 6, 8 et 9) se maintiennent d'une année sur l'autre, signe d'une certaine maturité des acteurs, en revanche l'alignement à la taxonomie européenne reste plutôt faible en raison de l'exigence du référentiel et du contexte de marché.

Label ISR — Une année de transition et de consolidation

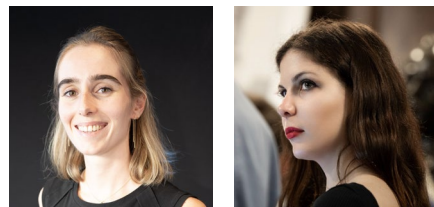
En 2024, le Label ISR Immobilier s'est inscrit dans une dynamique de transition et de consolidation, avec

Nouveaux adhérents

Invested
PARTNERS

Équipe ASPIM

L'ASPIM est heureuse d'accueillir **Juliette Gorre** en tant que Responsable ISR ainsi que **Clarisse Costa** au poste de Responsable des affaires institutionnelles.



50 ans ASPIM

L'ASPIM célèbre ses 50 ans d'histoire

Aux côtés de nos adhérents, partenaires et acteurs de l'écosystème, nous sommes revenus sur un demi-siècle d'engagement, d'innovation et de responsabilité partagée au service de l'investissement immobilier. La célébration a mis à l'honneur les anciens présidents de l'ASPIM et a offert un temps de réflexion prospectif sur les transformations urbaines.



Une nouvelle identité visuelle

À l'occasion de cet anniversaire, l'association a souhaité donner une nouvelle expression à cette dynamique en **dévoilant sa nouvelle identité visuelle**.



Des acteurs engagés
dans l'investissement immobilier

- Un rouge revisité, plus chaleureux et affirmé ;
- Trois barres symbolisant la solidité, l'ancrage et la capacité à porter haut les enjeux du secteur ;
- Ensemble, elles forment le « A » de l'ASPIM.

Cette transformation s'accompagne d'une nouvelle signature : **Des acteurs engagés dans l'investissement immobilier.**

Une manière d'incarner la mission de l'ASPIM : fédérer, représenter et inspirer un secteur en mouvement, tourné vers l'avenir.



Intervention de Frédéric Bôl à Patrimonia

SCPI & Immobilier : repartir sur quelles bases ?

À l'occasion du salon Patrimonia 2025, Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, a partagé son analyse sur l'évolution du marché des SCPI. Il a rappelé que la hausse des taux depuis 2022 a entraîné une baisse mécanique des valorisations, tout en soulignant la résilience des SCPI les plus diversifiées et la nécessité d'une communication plus claire et pédagogique, notamment auprès des jeunes épargnants.

La liquidité du marché apparaît aujourd'hui mieux maîtrisée, avec seulement une quinzaine de SCPI sous tension sur 235. Selon Frédéric, cette phase de consolidation marque un point d'équilibre et ouvre de nouvelles opportunités d'investissement, confirmant la capacité du produit SCPI à s'adapter et se renforcer à chaque cycle.



Intervention de Frédéric Bôl au colloque de l'IEIF

Les produits d'épargne immobilières de demain

Lors du colloque de l'IEIF du 5 novembre 2025, consacré aux *produits d'épargne immobilière de demain*, Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, a dressé un constat encourageant pour les SCPI.

Après deux années d'ajustement, la collecte repart à la hausse (+ 33 % sur neuf mois), portée par les SCPI diversifiées. Les décollectes d'OPCI et de sociétés civiles se résorbent également, signe d'un retour progressif à l'équilibre.

Frédéric a également insisté sur la digitalisation croissante du secteur, l'importance de répondre aux besoins sociétaux et la transition écologique, tout en rappelant que l'immobilier collectif retrouve un couple rendement/risque redevenu compétitif à mesure que les taux se stabilisent.

Harmonisation des pratiques

L'ASPIM actualise ses recommandations sur la communication des indicateurs de performance des SCPI

L'ASPIM a publié une nouvelle note méthodologique consacrée aux modalités de calcul et de publication des indicateurs de performance des SCPI.

Cette actualisation vise à aligner les pratiques de Place sur les exigences réglementaires européennes et à renforcer la cohérence des informations diffusées par les sociétés de gestion.

Ces évolutions marquent une étape importante pour **la transparence et la comparabilité des données publiées par les SCPI**.

→ Consulter la note [sur le site de l'ASPIM](#)

AIFMD : un cadre européen renforcé

HCJP : contribution de l'ASPIM au rapport sur la transposition de la directive AIFM 2

Adoptée le 13 mars 2024, la directive AIFM révisée devra être transposée en droit national d'ici le 16 avril prochain. Cette « version 2 » renforce le cadre applicable aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Dans le cadre d'un rapport auquel l'ASPIM a contribué, le Haut Comité Juridique de Place (HCJP) a analysé les principaux axes de la réforme. Il formule également des recommandations dans visant un double objectif : assurer une transposition fidèle au texte européen et renforcer la compétitivité de la Place financière de Paris.

Parmi les thématiques abordées dans ce rapport, l'ASPIM s'est particulièrement attachée à garantir que les outils de gestion de la liquidité soient conformes aux profils des fonds immobiliers et que l'extension des activités des sociétés de gestion immobilières puisse se faire sans que leur périmètre actuel ne soit remis en cause.

En parallèle de cette publication, l'ASPIM poursuit les réflexions de Place avec les dépositaires. Ces échanges portent sur les aspects opérationnels de la mise en œuvre des nouveaux outils de gestion de la liquidité des fonds immobiliers.

Durabilité et conformité

L'AMF et l'ACPR publient leurs travaux sur la prise en compte des préférences clients en matière de durabilité

Les autorités de régulation, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et l'Autorité de Contrôle Prudentiel et Résolution (ACPR) ont constaté que les concepts réglementaires étaient difficiles à appréhender pour les conseillers et clients. Une part importante des parcours de conseil observés ne sont aujourd'hui pas conformes aux dispositions de DDA/MIFID II sur les préférences de durabilité.

Les autorités ont rédigé des propositions soumises aux associations professionnelles. **En mars 2025, l'ASPIM a publié sa position et formulé des recommandations complémentaires.**

Une approche commune de l'AMF et de l'ACPR

En octobre 2025, l'AMF et l'ACPR ont présenté une approche commune visant à :

- Simplifier la compréhension du dispositif pour les clients tout en maintenant la conformité réglementaire ;
- Rappeler les principales dispositions en vigueur ;
- Promouvoir des pratiques favorisant des décisions d'investissement éclairées intégrant les préférences de durabilité.

GUIDE ASPIM — Bonnes pratiques OPCI

Publication du guide fiducie dans les OPCI professionnels

Dans le cadre d'opérations de financement et/ou de refinancement d'OPCI professionnels et de leurs filiales, certains gestionnaires ont été confrontés à des problématiques concernant l'octroi d'une fiducie-sûreté sur les actifs de ces OPCI.

Pour y répondre, l'ASPIM a élaboré un guide qui a pour objet :
➤ d'identifier les principales questions juridiques, réglementaires, fiscales et comptables soulevées par la mise en œuvre de schémas de fiducie-sûreté par des OPCI professionnels ou leurs filiales ;
➤ d'analyser les solutions de mise en œuvre envisageables ainsi que les principaux points de vigilance ;
➤ et, en présence d'obstacles majeurs et/ou d'incertitudes, de solliciter des clarifications ou éléments d'interprétation auprès de l'AMF et/ou de formuler des suggestions de réforme sur certains textes.

Chiffres du marché

Le troisième trimestre confirme la normalisation amorcée depuis le début de l'année

Les SCPI poursuivent leur reprise avec 1,1 milliard d'euros de collecte nette (+ 38 % sur un an), portant le cumul à 3,3 milliards d'euros sur neuf mois. Les SCPI diversifiées concentrent toujours l'essentiel des souscriptions (84 % de la collecte nette), loin devant les SCPI de bureaux (7 %).

Les OPCI grand public et les sociétés civiles enregistrent des décollectes limitées, respectivement de 241 millions et 68 millions d'euros. Depuis le début de l'année, la décollecte cumulée s'élève à 819 millions d'euros pour les OPCI et 170 millions d'euros pour les sociétés civiles, en nette amélioration sur un an (-51 % et - 75 %).

Sur le plan des performances, les OPCI et sociétés civiles repassent en territoire positif, avec respectivement + 0,9 % et + 1,6 % depuis le début de l'année.

Les prix de part des SCPI affichent un recul moyen de - 3,6 % depuis le 31 décembre 2024, traduisant une stabilisation depuis la fin du premier trimestre.

La distribution moyenne s'élève à 3,50 % sur neuf mois (contre 3,25 % un an plus tôt).



SCPI : des ajustements de valorisation contenus et un rendement global positif au 1^{er} semestre

Au premier semestre 2025, les valeurs de réalisation par part des SCPI ont reculé de - 1,2 % en moyenne, dans la continuité des ajustements amorcés en 2023.

Les baisses les plus marquées concernent les SCPI de bureaux (-2,1 %) et celles à prépondérance santé et éducation (-1,5 %), tandis que les autres segments évoluent peu : diversifiées (+ 0,4 %), commerces (+ 0,1 %), logistique et locaux d'activité (-0,2 %), résidentiel (-0,3 %) et hôtels, tourisme et loisirs (-0,4 %).

Sur cette base, le rendement global immobilier (taux de distribution + variation de la valeur de réalisation) ressort à + 1,1 % en moyenne sur six mois.

STRATÉGIE PRÉPONDÉRANTE	Taux de distribution 1S 2025	Variation valeur de réalisation	Rendement global immobilier (6 mois)
Diversifiée	+ 2,8 %	+ 0,4 %	+ 3,2 %
Logistique et locaux d'activité	+ 2,7 %	-0,2 %	+ 2,5 %
Commerces	+ 2,3 %	+ 0,1 %	+ 2,4 %
Hôtels, tourisme et loisirs	+ 2,2 %	-0,4 %	+ 1,8 %
Résidentiel	+ 2,0 %	-0,3 %	+ 1,7 %
Santé et éducation	+ 1,7 %	-1,5 %	+ 0,2 %
Bureaux	+ 2,2 %	-2,1 %	+ 0,1 %
Moyenne pondérée SCPI	+ 2,3 %	-1,2 %	+ 1,1 %

→ Retrouver l'intégralité des informations relatives aux chiffres [sur le site de l'ASPIM](https://www.aspim.fr)



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