

# Des acteurs engagés dans l'investissement immobilier

---

2025

# 1 | À propos de l'ASPIM

## L'ASPIM en bref

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut et représente les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »).

Créée en 1975, l'ASPIM est une association professionnelle, **qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés.**

113

—  
sociétés de gestion  
membres agréées par l'AMF

31

—  
experts  
correspondants

294 Mds €\*

—  
d'encours

4 M\*

—  
d'épargnants

\* Au 31/12/2024

## En savoir plus



### ETUDE ASPIM - PWC

Le label ISR pour les fonds immobiliers



### ETUDE ASPIM – AIOID

Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers



### LIVRE BLANC

La modernisation des fonds d'investissement immobiliers non cotés



### ETUDE ASPIM - EY

L'investissement immobilier au cœur des défis sociétaux d'aujourd'hui et de demain



### LIVRE BLANC

Les fonds logement, pourquoi et comment drainer l'épargne des Français vers le résidentiel intermédié ?



### LIVRE BLANC

Résilient, inclusif et performant : plaider pour l'investissement immobilier de demain »

## 2 | Les fonds immobiliers non cotés

## Les fonds d'investissement immobiliers non cotés contribuent à la création de la richesse nationale



**1,8 M**

—  
**de salariés**  
travaillent  
au sein des  
immeubles  
détenus en  
France par les  
fonds  
d'investissement  
immobilier\*



**30 000**

—  
**emplois  
locaux**  
ont pu être créés ou  
maintenus grâce aux  
investissements et  
dépenses d'entretien  
au sein de la filière de  
l'immobilier et de la ville  
en France.



**51 %**

—  
**du parc immobilier  
des fonds non  
cotés est localisé  
en région**



**2,1 Mds**

—  
**de contributions  
fiscales**



**+75 %**

—  
**Croissance du parc  
dédié à la santé  
(EHPAD,  
résidences gérées)**  
appartenant aux  
fonds immobiliers  
entre 2018 et 2023



**172**

—  
**fonds  
labellisés  
ISR\*\***



**2ème**

—  
**Les fonds  
d'investissement  
immobiliers  
français se situent  
à la deuxième place  
du marché  
européen**

Source : « Etude d'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés », juin 2025 – Etude ASPIM/EY

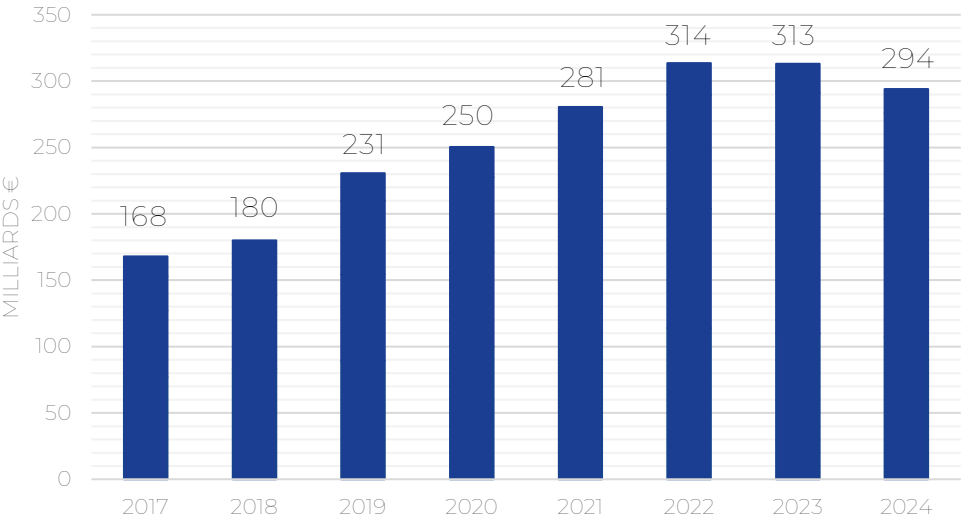
\*travaillent au sein des immeubles détenus en France par les fonds d'investissement immobilier

\*\*Au 01/01/2025, soit 45 % du marché en valeur

# Zoom sur le marché français

## Encours sous gestion des FIA immobiliers gérés en France\*

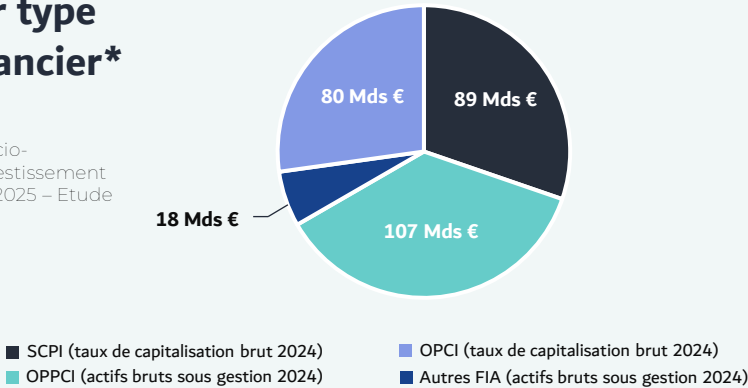
Source : ASPIM, d'après l'Autorité des marchés financiers  
\*Au 31/12/2024



## Répartition par type de véhicule financier\*

Source : « Etude d'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés », juin 2025 – Etude ASPIM/EY

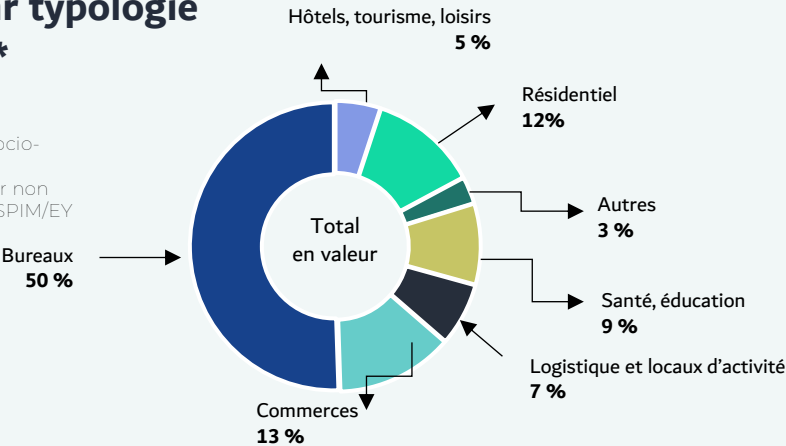
\*Au 31/12/2024



## Répartition par typologie d'actif (en %)\*

Source : « Etude d'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés », juin 2025 – Etude ASPIM/EY

\*Estimations 2024



# Les fonds immobiliers non cotés au cœur des défis sociétaux et environnementaux du 21<sup>ème</sup> siècle

## Contribuer au financement d'une offre de logement abordable, et de qualité

Depuis plusieurs années, le secteur s'engage à promouvoir un investissement immobilier qui soutient activement l'économie des territoires. À ce titre, l'ASPIM est à l'origine d'une proposition de « **Fonds Logement** » : une solution de financement du logement locatif par le biais de l'épargne des ménages, acheté et géré par les professionnels du secteur. Pour y parvenir, une commission dédiée au logement a été constituée afin d'élaborer des propositions concrètes en matière de fiscalité, urbanisme et droit du bail afin que les fonds d'investissement se repositionnent contribuent plus activement à résoudre la problématique du manque de logements.

## S'engager dans la réponse au défi climatique et à la transition énergétique

Nous promovons le développement d'un **investissement immobilier responsable intégrant des caractéristiques environnementale, sociétale et de gouvernance (ESG)**, notamment à travers la mise en œuvre du label ISR, un succès piloté par les pouvoirs publics et décliné à l'initiative de l'ASPIM pour les fonds immobiliers, ainsi que l'intégration et la valorisation de nouvelles normes de construction ou de rénovation des bâtiments (RE2020, Eco-Énergie Tertiaire).

**Ces initiatives reflètent l'engagement des acteurs dans la transition énergétique et leur volonté de répondre aux enjeux sociétaux actuels.**

LOGEMENT

RETRAITE

Défis sociétaux et  
environnementaux  
du 21<sup>ème</sup> siècle

MUTATION  
des besoins  
et des usages

Climat et  
TRANSITION  
énergétique

## Faciliter l'épargne de long terme et la préparation de la retraite des Français

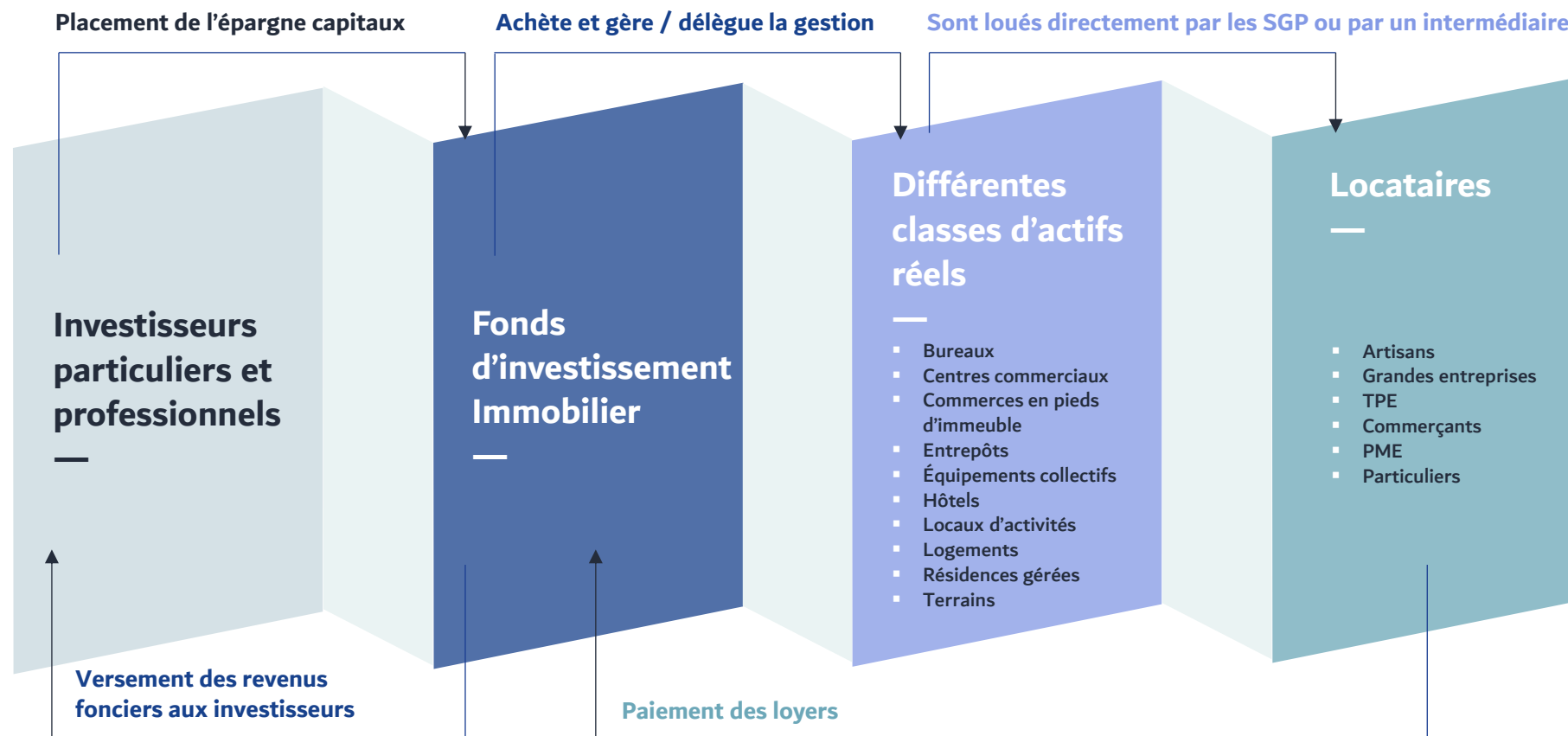
Face au vieillissement de la population, les fonds immobiliers apportent des solutions concrètes d'épargne en lien avec la préparation de la retraite des ménages. L'investissement locatif se présente comme une solution pérenne et adaptée pour répondre pleinement aux besoins économiques des épargnants sur le long terme. C'est pourquoi, l'ASPIM propose de **renforcer l'éligibilité des fonds immobiliers à des supports d'investissement tournés vers l'épargne de long terme** tels que l'assurance-vie, le plan épargne retraite ou l'épargne salariale.

## Accompagner l'évolution des besoins et des usages

Le secteur immobilier évolue pour s'adapter à la révolution des usages accentuée par la crise sanitaire. La transformation des modes de travail, avec **l'hybridation et la digitalisation**, remet en question les anciens modèles. La **flexibilité et la mixité des usages** deviennent essentielles, transformant les immeubles en véritables lieux de vie où les services aux usagers sont primordiaux. En parallèle, **les besoins sociaux et démographiques redéfinissent les modèles immobiliers** : la demande pour des résidences adaptées aux seniors augmente, les résidences étudiantes doivent intégrer des espaces polyvalents favorisant travail et interactions sociales. Les résidences gérées, offrant une gestion complète des services, connaissent également une popularité croissante.



# Fonctionnement et écosystème d'un fonds immobilier d'investissement



L'Autorité des marchés financiers (AMF) agréée et régule les sociétés de gestion et les véhicules financiers (fonds) qu'elles gèrent.

# Contacts

---

Site web et espace adhérent : **[www.aspim.fr](http://www.aspim.fr)**

E-mail : **[communication@aspim.fr](mailto:communication@aspim.fr)**

Téléphone : **+33 (0)1 44 90 60 00**

