



## **Méthodologie des Top 2026 des Fonds Immobiliers**

*(document actualisé en avril 2026)*

**1/ Objectif**

**2/ Les prix**

**3/ Recueil et traitement des données**

**4/ Univers**



**2026**

## **Méthodologie des TOP Fonds Immobiliers**

### **1. Objectifs**

L'objectif des TOP Fonds Immobiliers est de récompenser les meilleurs fonds immobiliers grand public référencés dans les contrats d'assurance vie et les PER proposés aux particuliers (hors SCPI).

Les fonds immobiliers constituent un pilier de l'allocation d'actifs des ménages sur longue période. Ils permettent aux épargnants français de diversifier leur portefeuille, en complément des actifs financiers (actions, obligations), en leur offrant un accès à des biens qu'ils ne pourraient pas acquérir personnellement. Ces véhicules sont aussi un moyen de bénéficier d'une gestion professionnelle, pour les personnes ne souhaitant pas ou plus gérer un patrimoine immobilier en direct. Enfin, ils sont plus accessibles que l'immobiliers physique, avec un ticket d'entrée de quelques dizaines d'euros seulement.

Le contexte a radicalement changé en peu de temps ces dernières années : après une année 2023 a été marquée par une forte baisse des transactions et des valeurs de certaines typologies d'actifs, les années 2024 et 2025 ont offert des opportunités pour les gérants, et, *in fine*, aux épargnants. Dans le même temps, certains fonds font face à d'importants problèmes de liquidité.

Dans ces conditions, il nous est apparu nécessaire de primer les meilleurs fonds (SC, OPCl) pour aider les épargnants à faire leur choix au moment d'investir ou de réviser la composition de leur(s) contrat(s).

Notre méthodologie tient compte des performances de l'année écoulée et des années précédentes, mais aussi de la stratégie d'investissement du gérant, sans négliger les frais. L'ESG est un critère important, alors que le bâti est l'une des principales sources d'émissions de gaz à effet de serre, et donc l'un des principaux contributeurs à la décarbonation de l'économie.



## 2. Les prix

Il y a 7 prix différents :

### ***Le TOP Fonds Immobiliers « OPCI : meilleure performance 2025 »***

Ce prix récompense l'OPCI ayant affiché la meilleure performance en 2025.

### ***Le TOP Fonds Immobiliers « SC : meilleure performance 2025 »***

Ce prix récompense la SC ayant affiché la meilleure performance en 2025.

### ***Le TOP Fonds Immobiliers « diversifiés »***

Ce prix récompense un fonds immobilier de cœur de portefeuille, ayant des performances régulières dans la durée et dont le portefeuille est composé d'une grande variété d'actifs et/ou d'un grand nombre de biens, tout en étant facilement accessible (référencement dans de nombreux contrats).

### ***Le TOP Fonds Immobiliers « Meilleure performance à 5 ans »***

Ce prix récompense le fonds qui a enregistré les meilleures performances à 5 ans (2021 - 2025). Sont analysés différents paramètres de performances. Outre la performance brute, la qualité de la société de gestion, la régularité des performances et la diversification du patrimoine peuvent être pris en compte.

### ***Le TOP Fonds Immobiliers « Meilleure performance long terme »***

Ce prix récompense le fonds qui a enregistré les meilleures performances à long terme (+ de 5 ans). Sont analysés différents paramètres de performances. Outre la performance brute, la qualité de la société de gestion, la régularité des performances et la diversification du patrimoine peuvent être pris en compte.

### ***Le TOP Fonds Immobiliers « Éco-responsable »***

Ce prix récompense le fonds qui prend le mieux en compte les enjeux liés à la responsabilité sociale et environnementale.

### ***Grand Prix du TOP Fonds immobiliers***

Il s'agit du « coups de cœur » de la rédaction : un fonds immobilier pour constituer la base de l'allocation immobilière d'un épargnant en assurance vie ou PER.



## 3. Recueil et traitement des données

### Recueil des données

Sur l'interface de remplissage des questionnaires, nous demandons aux postulants de remplir les champs suivants :

#### INFORMATIONS GENERALES

- Nom du fonds
- Nom de la société de gestion
- Type : SC ou OPC I Grand public
- Date de création
- Indicateur de risque SRI

#### STATISTIQUES

- Montant de l'encours année n-2
- Montant de l'encours année n-1
- Collecte année n-2
- Collecte année n-1
- Référencements par des compagnies d'assurance
- Présence en grille de gestion pilotée à horizon PER

#### CARACTERISTIQUES DU FONDS

- Valorisation (quotidienne / hebdomadaire / bi-mensuelle / autres)

#### REPORTING

- Transmission du reporting au 31/12/2025

#### PERFORMANCES

- Performance 2025
- Performance 2024
- Performance 2023
- Performance sur 3 ans (2023-2025)
- Performance sur 5 ans (2021-2025)
- Performance sur 10 ans (2016-2025)
- Performance depuis le lancement
- Objectif performance 2026
- Volatilité du portefeuille 1 / 3 / 5 ans

#### FRAIS

- Droits d'entrée



- *Acquis au fonds (Oui/Non)*
- Frais de sortie
  - *Acquis au fonds (Oui/Non)*
- Frais de gestion
- Pour la poche immobilière : frais d'acquisition et de cession
- Commission de surperformance (oui/non, si oui : modalités)

## **PATRIMOINE**

### Endettement

- Effet de levier maximum en % (Loan to Value)
- Effet de levier au 31/12/2025
- Effet de levier au 31/12/2024
- Nom expert immobilier
- Stratégie d'investissement : Immobilier direct / Fonds de fonds / Mixte

### Composition du patrimoine immobilier direct :

- Bureau
- Commerce
- Logistique / Activités
- Logement
- Santé / Education
- Hôtels, Tourisme, Loisirs

### Nombre de locataires

- Durée résiduelle moyenne des baux (en années)

### Répartition géographique du patrimoine immobilier direct

- Part du patrimoine à Paris
- Part du patrimoine en région parisienne (hors Paris)
- Part du patrimoine en régions
- Part du patrimoine en Allemagne
- Part du patrimoine aux Pays-Bas
- Part du patrimoine en Espagne
- Part du patrimoine dans les autres pays de la zone euro
- Part du patrimoine hors zone euro

### Composition du patrimoine immobilier indirect

- Part du patrimoine en SCPI
- Part du patrimoine en fonds de *private equity* immobilier
- Part du patrimoine en fonds de dette
- Part du patrimoine en foncières cotées
- Part du patrimoine dans d'autres actifs

### Poche Financière



- % du fonds au 31/12/2025
- % du fonds au 31/12/2024
- Composition de la poche financière (au 31/12/2025)
  - o *Monétaire*
  - o *Obligataire*
  - o *Autres actifs financiers*

## **ISR**

### Au niveau du fonds

- Label ISR Immobilier (Oui/Non/En cours d'instruction)
- Si Oui :
  - o *Date d'obtention initiale du label ISR Immobilier*
  - o *Date de renouvellement du label ISR Immobilier*
  - o *Objectifs principaux*
- Label Greenfin (Oui/Non/En cours d'instruction)
- Label Finansol (Oui/Non/En cours d'instruction)

### Classification SFDR

- Article 8
- Article 9
- Article 6
  
- Compatibilité de la stratégie d'investissement avec l'objectif de limiter le réchauffement climatique à 2 °C
- Pourcentage d'immeubles certifiés (BREEAM, HQE, BBCA...)
- Part du patrimoine faisant l'objet d'une mesure de consommation énergétique
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une évaluation des risques liés au changement climatique
- Actions biodiversité
- Part du patrimoine faisant l'objet d'une mesure de la qualité de l'air intérieur
- Part du patrimoine à proximité des transports en commun
- Part du patrimoine accessible aux personnes handicapées
- Fonds de partage
- Actions mises en place / actions à venir

### Au niveau de la SGP

- Réalisation d'un bilan carbone / calcul de l'empreinte carbone
- Compensation des émissions de carbone
- Signataire des PRI des Nations-Unies
- Nomination d'un directeur du développement durable / de l'ISR immobilier
- Fonction « achats responsables »
- Due diligences environnementales réalisées avant l'acquisition des actifs
- Réalisation d'un suivi / d'une notation ESG des actifs
- Politique d'exclusion d'actifs sur critères ESG (à l'acquisition, arbitrages)
- Actions de sensibilisation des occupants



- Part du CA consacré à des dons à des associations d'intérêt général et/ou au mécénat de compétences

#### **DIVERS**

- Commentaires/précisions
- Points forts du fonds immobilier

## **4. Traitement des données**

Nous effectuons :

- la vérification de la cohérence des données pour chaque acteur
- une analyse des reporting au 31/12
- une comparaison des réponses avec les données moyennes ou médianes de l'ensemble des répondants
- un classement des différents contrats pour chacune des réponses le permettant

Les prix sont déterminés par la rédaction de ToutSurMesFinances.com.

## **5. Univers**

Tous les fonds immobiliers grand public de type SC ou OPCI (hors SCPI), disposant d'au moins un référencement auprès d'une compagnie, peuvent postuler aux TOP Fonds Immobiliers.

\*\*\*