

Point marché de l'immobilier du 3^{ème} trimestre 2025

Marché de l'investissement – Une dynamique ambivalente

En Europe, la montée des tensions géopolitiques, le renforcement des barrières commerciales et des perspectives de croissance modestes pèsent sur le moral des investisseurs immobiliers. En France, ces incertitudes sont exacerbées par une instabilité politique persistante, qui repousse chaque trimestre les signaux d'une reprise durable. Cette instabilité alimente un attentisme généralisé, qui freine les arbitrages et limite la visibilité des investisseurs.

En France, si les volumes d'investissement affichent une progression en apparence avec une hausse de 7 % sur un an à fin septembre, cette évolution masque une réalité bien plus contrastée. Le troisième trimestre révèle un net repli de l'activité, avec une baisse de 27 % par rapport au troisième trimestre 2024.

Le commerce continue à progresser avec 2,3 milliards d'euros investis sur les neuf premiers mois de l'année, en hausse de 10% sur un an. Cette dynamique repose toutefois sur une demande hyper sélective, concentrée sur les pieds d'immeuble prime, les commerces de première nécessité et les retail parks. L'investissement logistique quant à lui marque le pas avec 2,6 milliards d'euros investis depuis le début de l'année, une baisse de 16% sur un an. Le troisième trimestre a été particulièrement faible avec moins de 700 millions d'euros investis.

Les taux de rendement prime sont restés stables au troisième trimestre, s'établissant à 4,15% pour les bureaux prime, 4,90% pour la logistique et 5,75% pour les cliniques et locaux d'activité. Dans un contexte de remontée des taux sans risque, cette stabilité se traduit par une contraction de la prime de risque immobilière, désormais à un niveau historiquement bas. Ce niveau réduit de prime, combiné à un contexte d'incertitude persistante autour de l'évolution des taux longs français limite toutes perspectives de compression des taux de rendement immobiliers.

Marché de bureaux – Un marché en quête d'équilibre

Au troisième trimestre 2025, le marché des bureaux en Île-de-France reste marqué par une activité locative modérée, une offre immédiate en hausse et une évolution contrastée des loyers selon les secteurs. Dans un contexte économique incertain, les entreprises retardent leurs décisions immobilières tandis que les propriétaires doivent composer avec une vacance croissante et une demande plus sélective.

La demande placée s'établit à 1,2 million de m² sur les neuf premiers mois de l'année, en retrait de 8 % sur un an. Le troisième trimestre enregistre une légère amélioration avec 408 200 m² commercialisés, sans toutefois parvenir à inverser la tendance baissière observée depuis début 2024. La baisse de la demande ne peut être dissociée du contexte macroéconomique : incertitudes politiques, inflation des salaires, tensions sur les coûts d'exploitation et arbitrages budgétaires. Elle reflète également une évolution structurelle des modes de travail où l'adoption de modèles hybrides incite les entreprises à rationaliser leurs surfaces et à privilégier les locaux les mieux adaptés à leurs besoins réels.

Le recul est particulièrement marqué sur les grandes surfaces (>5 000 m²), qui ne représentent plus que 29 % du marché, avec seulement 32 transactions recensées alors que la moyenne post Covid sur la même période s'établit à 41 transactions. Ce phénomène s'explique par la prudence des grands utilisateurs et l'allongement significatif de leurs prises de décision. À l'inverse, les petites et les moyennes surfaces font preuve d'une meilleure résilience, témoignant d'une approche plus agile et pragmatique des PME.

L'offre immédiate poursuit sa hausse et dépasse désormais les 6,1 millions de m², en hausse de 17 % sur un an. Le taux de vacance francilien moyen atteint 10 % avec des disparités géographiques toujours importantes. Le Quartier Central des Affaires, longtemps en sous-offre, affiche désormais un taux de vacance à 5%. Les tensions persistantes sur l'offre de qualité y maintiennent le loyer prime à des niveaux élevés, accentuant le différentiel avec les autres marchés franciliens. Cet écart pourrait renforcer l'attractivité de localisations plus périphériques sur la partie la plus qualitative du marché, combinant excellente accessibilité, performances technique et environnementale.

Marché de commerces – Une reprise à géométrie variable

Au troisième trimestre 2025, l'économie française reste marquée par une incertitude persistante et des signaux conjoncturels contrastés. La confiance des ménages, déjà inférieure à sa moyenne de long terme, s'est encore érodée, traduisant une inquiétude croissante sur leur situation financière future et sur l'évolution du chômage. Cette prudence se traduit dans leurs comportements : les ménages privilient l'épargne de précaution, et adoptent une consommation sélective en arbitrant entre achats plaisirs et restrictions sur les biens durables.

Le secteur du prêt à porter connaît une reprise timide et inégale. Après plusieurs années de baisse, les enseignes nationales affichent un léger rebond de leurs chiffres d'affaires au premier semestre. Cependant, cette embellie masque des disparités : les commerçants indépendants restent fortement pénalisés par la baisse de la fréquentation en magasin, la sensibilité accrue des consommateurs aux prix et la concurrence des grandes plateformes de vente en ligne. Le secteur traverse par ailleurs une restructuration accélérée, illustrée par la liquidation de marques historiques telles que Jennyfer ou Naf Naf, révélant la fragilité d'un modèle encore trop dépendant du commerce physique et des volumes.

Le taux de vacance dans les commerces poursuit sa hausse, sous l'effet conjugué du développement du e-commerce, des difficultés des enseignes d'habillement traditionnelles et d'une rotation accrue de l'offre commerciale qui brouille la lisibilité pour les consommateurs. La vacance est particulièrement marquée dans les centres commerciaux tandis qu'elle reste deux fois moins élevée dans les retail parks. Ces moyennes cachent toutefois de fortes disparités selon les localisations et la composition du mix commercial.

Sources : CBRE, Procos, Codata, Knight Frank, JLL

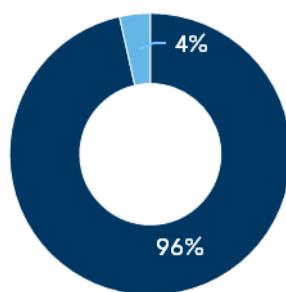
Composition du patrimoine

Données au 3^{ème} trimestre 2025

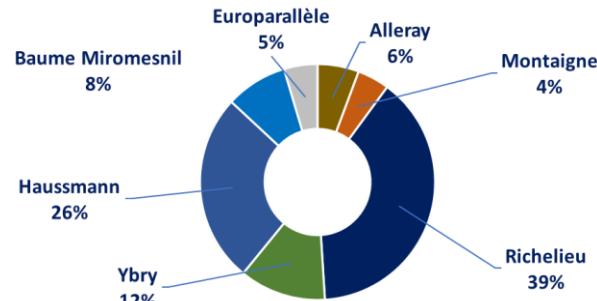
Chiffres clés immobilier

Nombre d'actifs :	8	TOP :	100%	WALB :	5,1 ans
Nombre de baux :	11	TOF :	100%	WALT :	5,4 ans

Répartition sectorielle en valeur

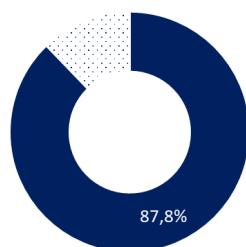


Répartition des actifs en valeur

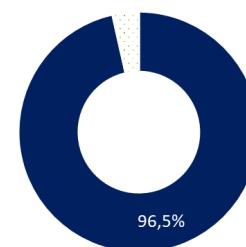


Secteur	Nom - Adresse	Surface totale	Locataire	Labels / Certifications
Bureaux	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	31 428 m ²	Cogedim Gestion	HQE Exceptionnel / Well Silver 2020 / BBC Rénovation 2009 / BREEAM Excellent
	SCI ALLERAY 6 place d'Alleray - 75015 Paris	18 411 m ²	Orange	HQE Bâtiments Tertiaires V2 / BREEAM In-Use Very Good
	SCI YBRY, 41 rue Ybry – 92051 Neuilly sur Seine	14 961 m ²	Séphora	HQE Excellent / BREEAM in-Use Very Good
	SCI 173 HAUSSMANN 173-175 boulevard Haussmann - 75008 Paris	11 341 m ²	Lazard Frères	HQE Exceptionnel / BBC Rénovation 2019 / Wired Score « Gold » / BREEAM In-Use Very Good V6
	SCI BAUME MIROMESNIL 20 rue de la Baume - 75008 Paris	5 937 m ²	Gresham - IMG - Financière Arbevel	BREEAM In-Use Good V6
	SCI EUROPARALLELE 33 Avenue de L'Europe - 92 400 Courbevoie	30 062 m ²	Enedis	HQE Bâtiments Tertiaires / Effinergie + /BREEAM Very Good
Commerces	SCI MONTAIGNE 51, avenue Montaigne - 75008 Paris	900 m ²	Fendi	RAS
	SCI MONTAIGNE 53, avenue Montaigne - 75008 Paris	863 m ²	Céline	
	SCI RICHELIEU 85 rue de Richelieu – 75002 Paris	356 m ²	Cogedim Gestion	

Label HQE (en % de la valeur d'expertise)



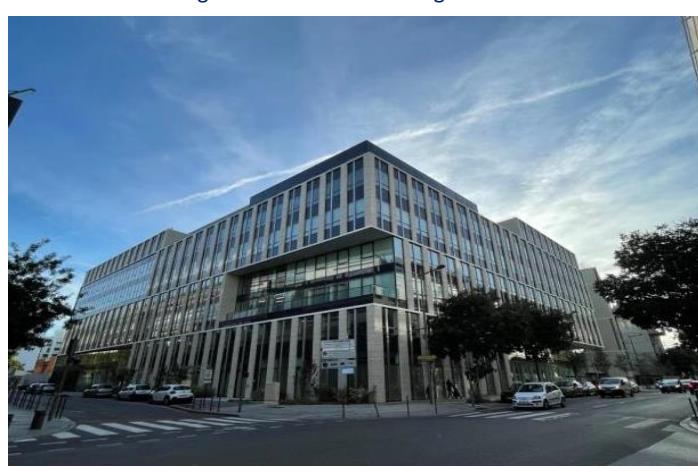
Label BREEAM (en % de la valeur d'expertise)



Composition du patrimoine

Données au 2^{ème} trimestre 2025SCI Richelieu – 85 rue de Richelieu – Paris 2^{ème}SCI Alleray – 6 place d'Alleray – Paris 15^{ème}

SCI Ybry – 41 rue Ybry – Neuilly-sur-Seine (92)

SCI Haussmann – 173-175 boulevard Haussmann – Paris 8^{ème}SCI Montaigne – 51 avenue Montaigne - Paris 8^{ème}SCI Montaigne – 53 avenue Montaigne - Paris 8^{ème}SCI Baume Miromesnil – 20 rue de la Baume – Paris 8^{ème}

SCI Europarallèle – 33 avenue de l'Europe – Courbevoie (92)

Stratégie ESG

LABEL ISR

En décembre 2024, le fonds a obtenu le renouvellement de son label ISR obtenu en décembre 2021.

Lors du premier cycle, les équipes d'Asset Management ont fait progresser de plus de 20 points la note moyenne du fonds, passant de 54,9% à 76,1%. La performance énergétique du fonds a été réduite de 163 kWhEF/m².an à 144 kWhEF/m².an, quand les émissions moyennes de CO₂ du fonds ont diminué de 14,3 kgeqCO₂/m².an à 10,5 kgeqCO₂/m².an. Ce très bon résultat n'aurait pas été possible sans une mobilisation forte de l'ensemble des parties prenantes : collaborateurs de La Française REM, Property Managers et bien sûr locataires. En témoignent les certifications en exploitation obtenues ou renouvelées sur l'ensemble des actifs bureaux et initiés sur les actifs commerces du fonds.

Durant le second cycle de labélisation, qui se terminera en décembre 2027, la société civile s'attachera à :

- Améliorer encore la performance énergétique et environnementale des actifs du fonds
- Accroître la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du fonds
- Faire progresser la résilience des actifs face aux risques climatiques physiques
- Améliorer le confort des occupants tout en améliorant l'accessibilité des actifs pour tous
- Continuer à mobiliser les Property Managers et locataires autour des engagements ISR du fonds

FONDS CLASSÉS ARTICLE 9 AU REGARD DE SFDR

Par ailleurs, le fonds poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 sur 100% de son portefeuille immobilier. L'objectif d'investissement durable que le fonds entend réaliser est la contribution significative à l'ODD n°13 «Luttes contre les changements climatiques», tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance. Pour ce faire, le Fonds aligne les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec la trajectoire de décarbonation 1,5°, développée par le CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir ces consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de gaz à effet de serre des actifs pondérée par leur surface. Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données).

→ Sur l'exercice 2024, la performance environnementale du Fonds s'établit à 8,7 KgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 17,2 KgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2024, le fonds a donc bien atteint son objectif d'investissement durable.

POSITIONNEMENT DE VOTRE FONDS AU REGARD DU RÈGLEMENT TAXONOMIE

En signant l'Accord de Paris en décembre 2015, l'Union Européenne s'est engagée, au nom de ses membres, à limiter le réchauffement climatique. Ce faisant, une évidence s'est rapidement imposée : celle de devoir orienter les investissements vers des activités permettant la transition effective vers une économie bas-carbone. Dans cette optique, la Commission européenne communiquait en mars 2018 son plan d'action pour financer la croissance durable. Avec, au cœur de ce plan, la taxonomie européenne, ou taxonomie verte : un outil permettant la définition et l'identification précise des activités économiques pouvant être considérées comme « durables ».

La taxonomie permet à l'ensemble des parties prenantes, en particulier les acteurs financiers, d'avoir une compréhension partagée de ce qu'est une activité durable. En effet, elle catégorise les activités en fonction de leurs externalités environnementales et fixe des indicateurs mesurant la contribution de ces activités à 6 objectifs environnementaux, ainsi que des seuils minimaux de performance permettant de caractériser une activité comme verte. Ainsi, une activité sera considérée comme "durable" si elle contribue substantiellement à l'un de ces six objectifs, sans causer de préjudice important à l'un des cinq autres.

Dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, plusieurs activités économiques ont été prises en compte, en particulier la construction, la rénovation, l'acquisition et la gestion immobilière et les mesures individuelles. Ces activités présentent des critères spécifiques d'alignement à la Taxonomie sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Pour l'activité d'acquisition et de gestion immobilière, qui est celle de votre fonds, les critères de la Taxonomie liés à l'atténuation du changement climatique sont les suivants :

- Les bâtiments construits avant 2021 doivent justifier d'un DPE A (50kwhEP/m²/an en France) ou présenter une consommation énergétique dans le top 15% des bâtiments les plus efficient localement
- Les bâtiments construits après 2021 devront justifier d'une consommation énergétique au moins 10% inférieure à celle fixée selon les normes NZEB (RT 2012 -10% ou RE 2020 en France) en vigueur dans chaque pays

En plus de ces critères, les actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte aux risques climatiques physiques.

L'alignement à Taxonomie peut être calculé en prenant en compte la valeur d'expertise des immeubles (indicateur « Market Value ») ou les loyers facturés sur l'exercice (indicateur « Chiffre d'Affaires »).

→ Sur l'exercice 2024, l'alignement à Taxonomie de votre fonds est de 4,3% en utilisant l'indicateur « Market Value » et 6,8% en utilisant l'indicateur « Chiffre d'Affaires ». Sur l'exercice 2024, l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID s'élevait à 2,2% pour l'indicateur « Market Value » et 3,2% pour l'indicateur « Chiffre d'Affaires ».

Facteurs de risques

La société civile investit en actifs immobiliers, détenus directement, sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées directement aux risques du marché immobilier. La société civile est également exposée directement au risque de défaillance d'un locataire, ou encore de défaillance d'un intervenant au titre d'un contrat de promotion immobilière, maîtrise d'ouvrage déléguée ou autre.

Enfin, la société civile est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie et de liquidité.

Risques généraux - risque en capital:

La société civile n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la société civile s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société civile.

Risques liés à la stratégie d'investissement:

Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la société civile sont soumis aux risques inhérents à la détention directe et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs détenus par la société civile . Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs détenus par la société civile .

- Au niveau immobilier, la société civile est également exposée indirectement au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

- La société civile pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier.

- La société civile peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. Elle pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société civile.

Risques liés à l'effet de levier

La société civile aura un recours à l'endettement de manière directe (recours au découvert bancaire de façon exceptionnelle et limitée dans le temps). Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la société civile , mais également les risques de perte. Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la société civile, sera subordonné au remboursement préalable des emprunts contractés par la société civile .

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à terme) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société civile.

Risques financiers:

Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la société civile à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la société civile.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

Facteurs de risques

Risque de liquidité

Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies dans les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la société civile.

Gestion du risque de liquidité :

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la date de centralisation et la date de règlement par le Gérant est fixé en période de fonctionnement normal de marché à un (1) mois.

Si les contraintes de liquidité de la société civile l'exigent et notamment en cas d'allongement du délai de règlement des actifs sous-jacents, ce délai pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois.

Le gérant a la faculté de suspendre temporairement le rachat de parts pour les associés détenant plus de 20 % des parts.

Le gérant a la faculté de constituer un fonds de remboursement sur lequel sont prélevées les sommes nécessaires au remboursement des associés souhaitant se retirer.

Risques en matière de durabilité

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la société civile, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les couts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la société civile, notamment par:

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Lexique

Taux d'Occupation Financier (TOF):	Se détermine par la division du montant total des loyers facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.
Taux d'Occupation Physique (TOP):	Se détermine par la division de la surface occupée des locaux par la surface totale des locaux.
Taux de rendement « prime » :	Correspond au rendement moyen que les investisseurs peuvent espérer sur les actifs les plus recherchés et dans les zones géographiques les plus prisées.
Valeur d'expertise :	Correspond à la valeur des biens immobiliers définis par des experts indépendants.
Valeur liquidative (VL) :	Est égale à la valeur de l'Actif Net du fonds divisée par le nombre total d'actions
WALB :	Correspond à la durée moyenne résiduelle des baux jusqu'à la prochaine date triennale.
WALT :	Correspond à la durée moyenne résiduelle des baux.

Le support en Unité de compte CNP IMMO PREMIUM représenté par la société civile de portefeuille et géré par la société de gestion La Française Real Estate Managers est proposé dans certains contrats d'assurance vie et contrats de capitalisation de CNP Assurances. Les informations contenues dans ce document sont destinées exclusivement à l'usage de la personne à laquelle il est adressé. Il peut contenir des données confidentielles et/ou privilégiées et/ou protégées par des droits de propriété intellectuelle ou d'autres lois. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni une proposition ou une incitation à l'investissement ou l'arbitrage. Les données contenues dans cette présentation ne sont ni contractuelles ni certifiées par le commissaire aux comptes. La responsabilité de La Française Real Estate Managers ne saurait être engagée par une décision prise sur la base de ces informations. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir. Les performances ne sont pas garanties. L'investissement présente des risques dont le risque de perte en capital. Le document d'informations spécifiques présentant les caractéristiques principales du support en unité de compte CNP IMMO PREMIUM, ainsi que la brochure commerciale sont remis au souscripteur lors de son versement de prime ou son investissement par arbitrage affecté à ce support.

La Française Real Estate Managers

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 € - 399 922 699 RCS Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France

Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

CNP Assurances – Siège social : 4 Promenade Cœur de Ville 92130 Issy-les-Moulineaux - www.cnp.fr

Société anonyme au capital de 686 618 477 euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Nanterre

Entreprise régie par le code des assurances - IDU EMP FR231782_01ZWUC

