

Situation des placements immobiliers

Mme Audrey Chassagnette

Responsable du service immobilier

CARMF
ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE

27
SEPT.
2025

Les points marquants de l'année 2024

1 **Marché attentiste et sans dynamisme**
Contraction de la taille des opérations
(inférieur à 50 millions)

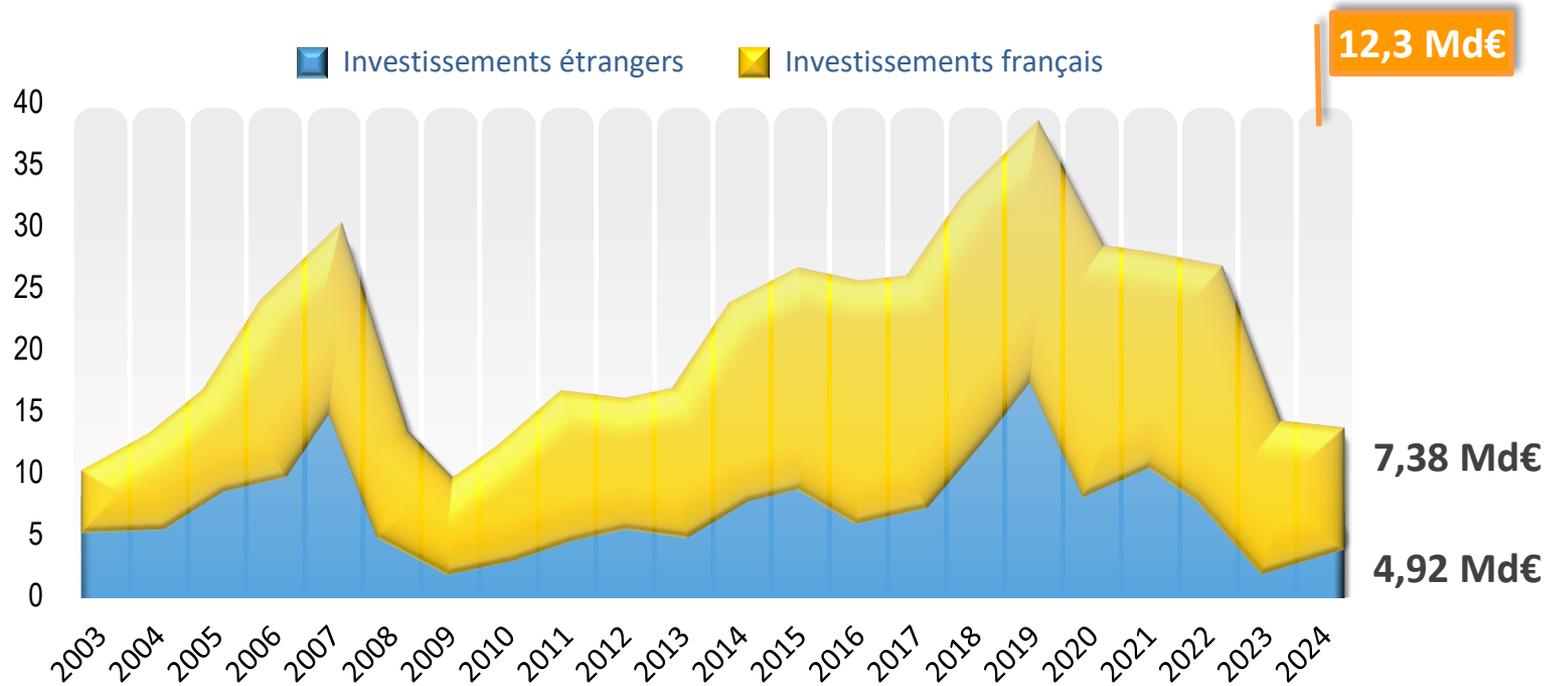
2 **Stabilisation**
des taux prime

3 **Légère hausse**
des valeurs locatives faciales
Tendance à la hausse
des mesures d'accompagnement

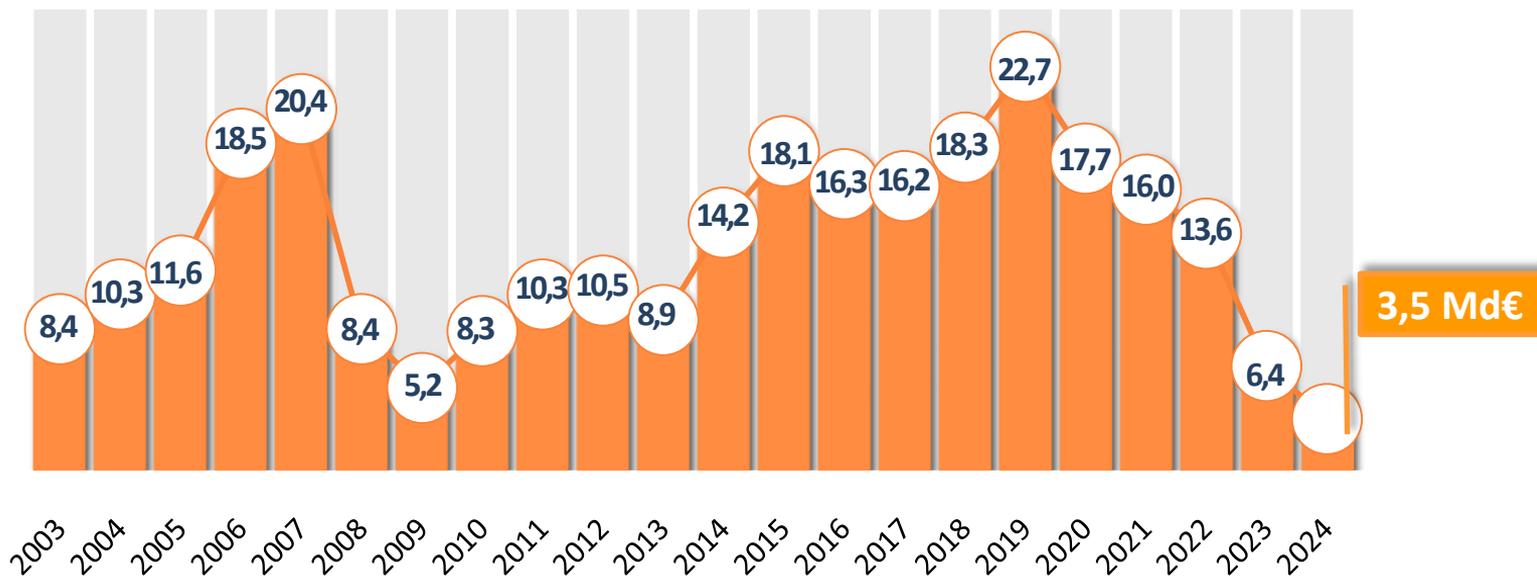
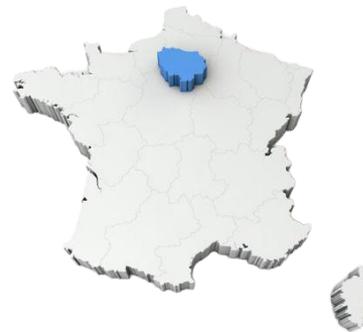
AG
CARMF
2025

27
SEPT.
2025

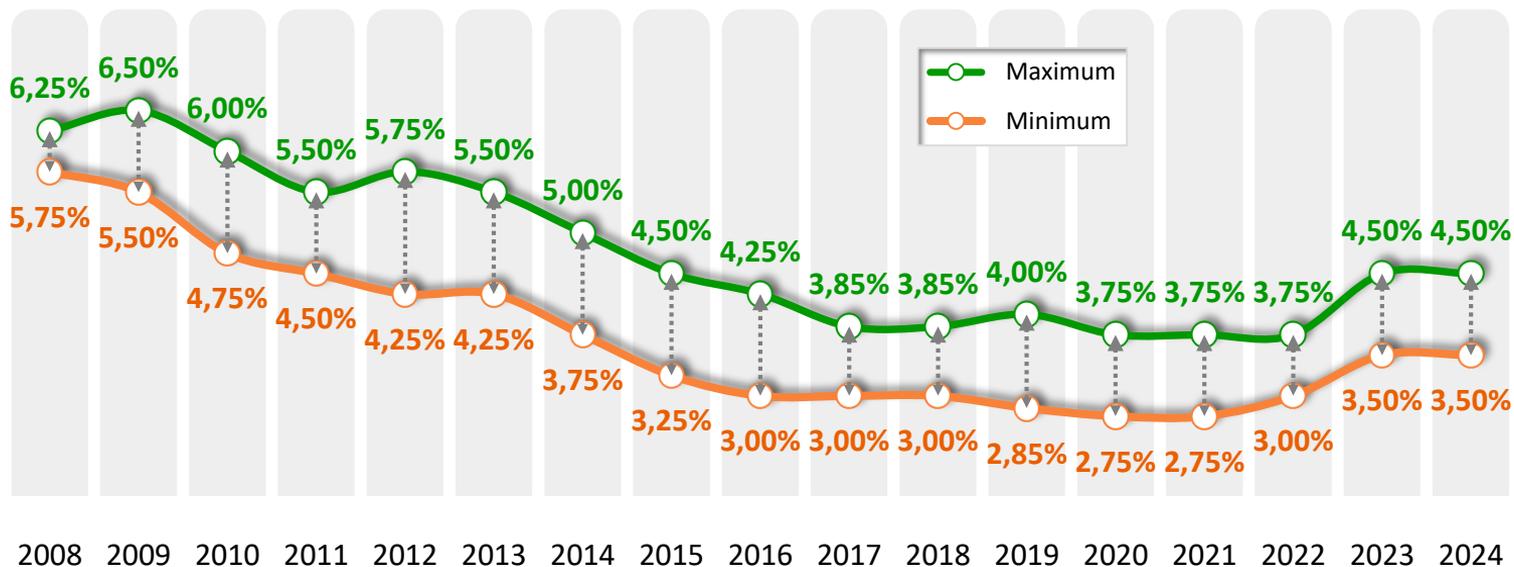
Investissements en immobilier tertiaire en France (en milliards d'euros)



Investissements en bureaux en Île de France (en milliards d'euros)



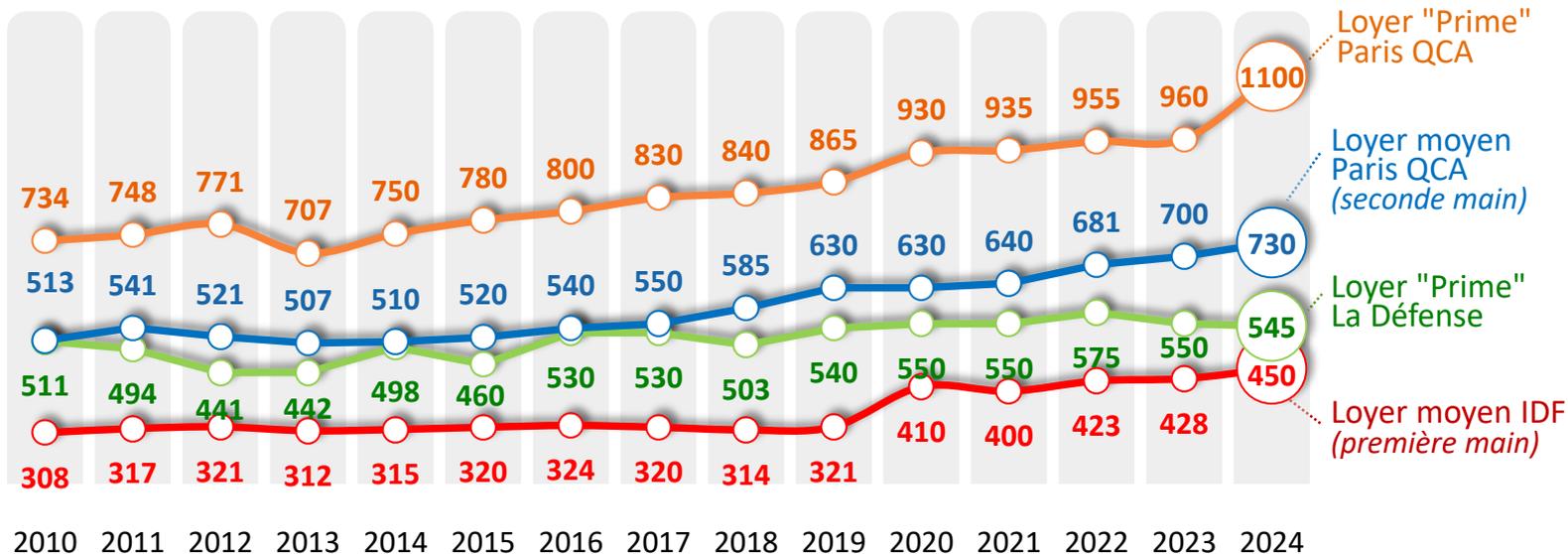
Évolution du taux de rendement (loyers / valeur marché) Bureaux Paris Quartier Central des Affaires « Prime »



27
SEPT.
2025

Les loyers de bureaux

Évolution des loyers moyens
annuels de bureaux
en € HT/m²

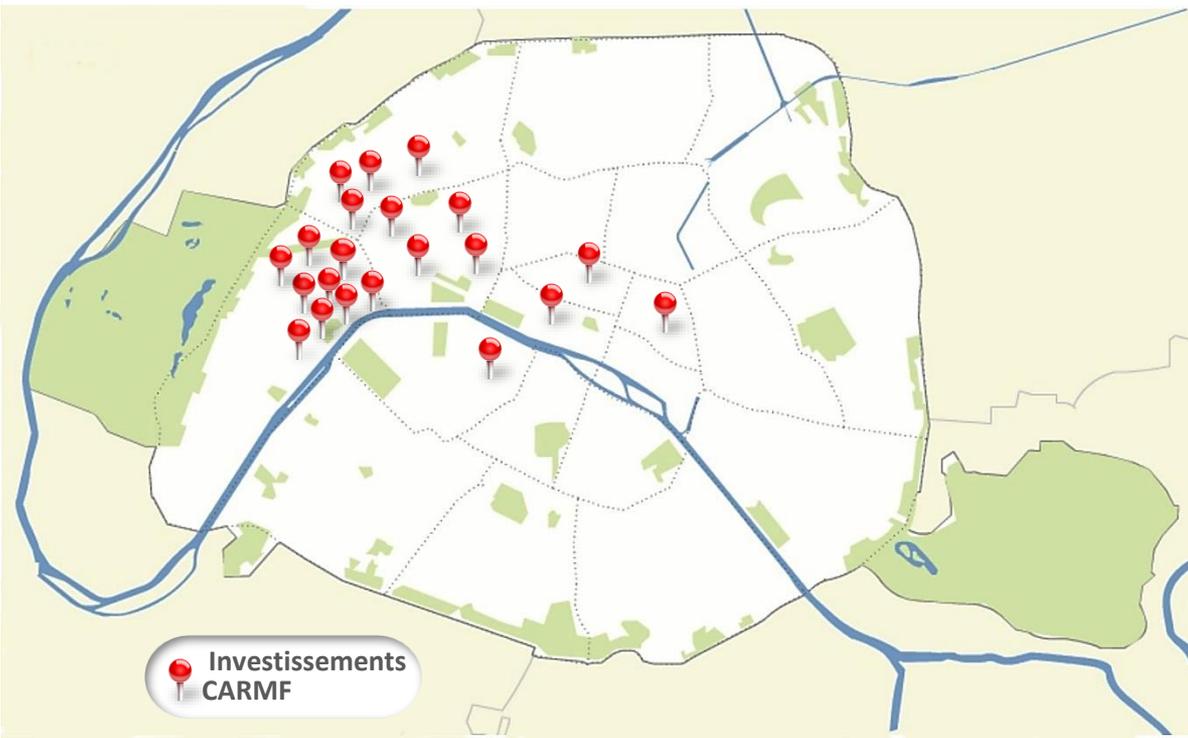


Stratégie d'investissements directs

AG
CARMF
2025



27
SEPT.
2025



**Emplacements
de premier ordre
dans Paris**

**Produits classiques
et de qualité
facilement
commercialisables**

Investissements indirects



AG
CARMF
2025

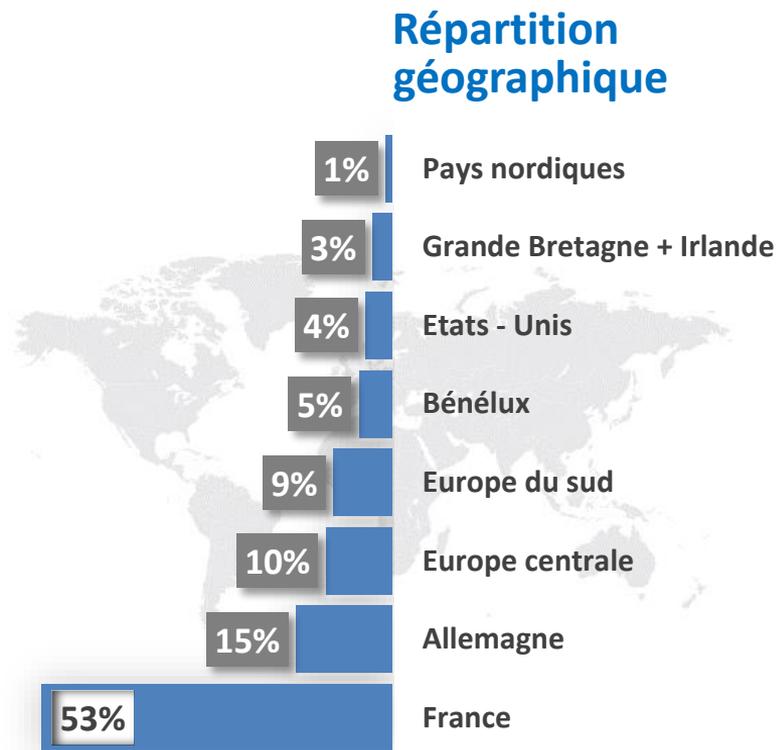
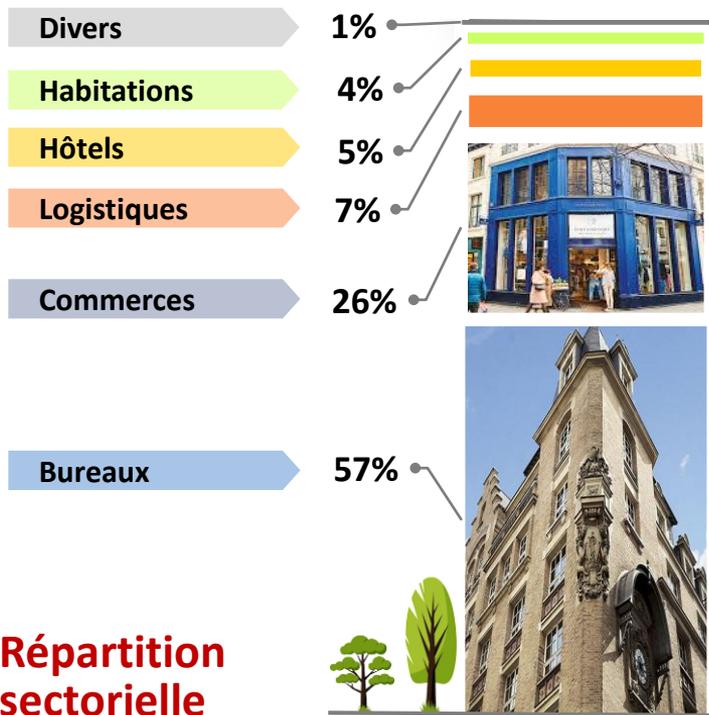
27
SEPT.
2025

Diversification des fonds immobiliers en 2024

AG
CARMF
2025

27
SEPT.
2025

9



Cessions 2024

3 immeubles à usage de bureaux

Immeuble rue de Penthièvre, Paris 8^e



Immeuble avenue Vélasquez, Paris 8^e

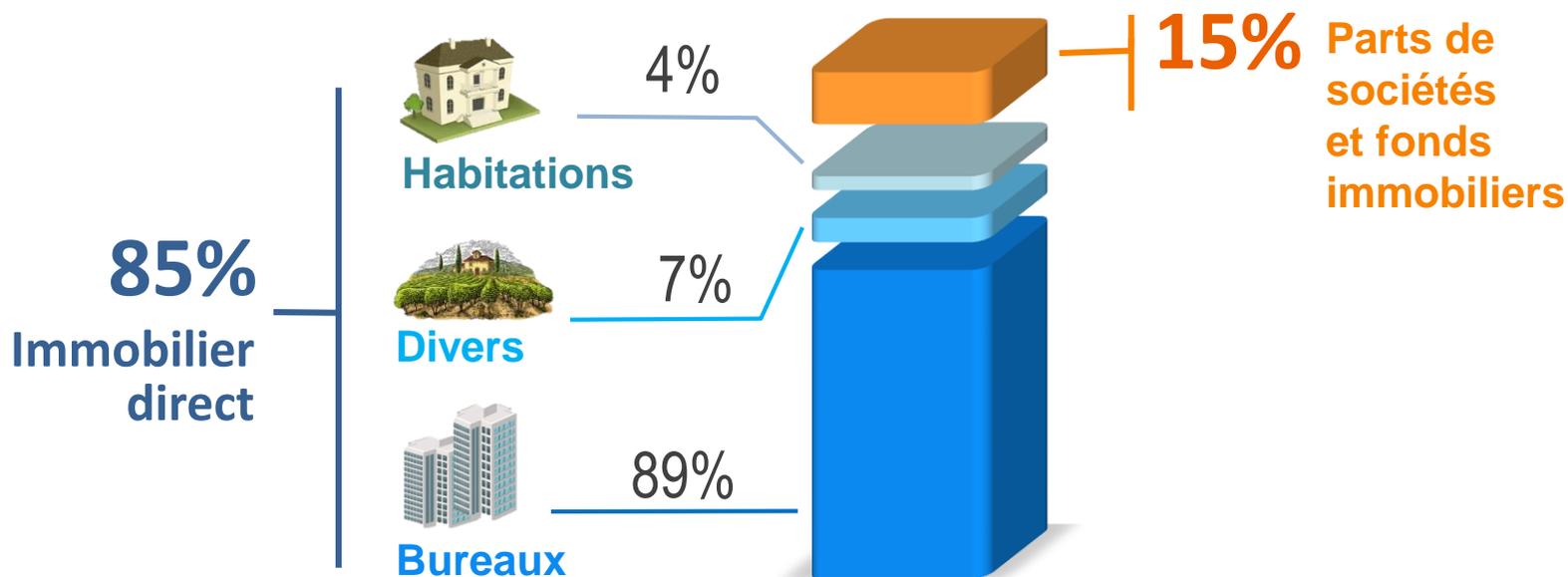


Immeuble rue Goethe, Paris 16^e



27
SEPT.
2025

Répartition du patrimoine immobilier (hors siège) par rapport à sa valeur vénale estimée au 31 décembre 2024



Revenus du patrimoine immobilier (en millions d'euros)

	2021	2022	2023	2024
Loyers encaissés	35,4	40,4	37,1	32,1
Taux d'occupation				
Bureaux et tertiaire	88,2 %	95,3 %	92,3 %	87,10 %
Habitations	91,6 %	84,2 %	86,8 %	85,17 %
Résultat net de gestion avant amortissements mais après impôts	31,2	30,3	30,2	29,1
Revenus encaissés des parts de fonds	7,9	17,0	10,9	4,8

AG
CARMF
2025

27
SEPT.
2025

Le patrimoine immobilier direct au 31 décembre 2024 (hors immeubles du siège)

**Valeur
comptable**

686
millions d'euros



**Valeur vénale
estimée**

984
millions d'euros



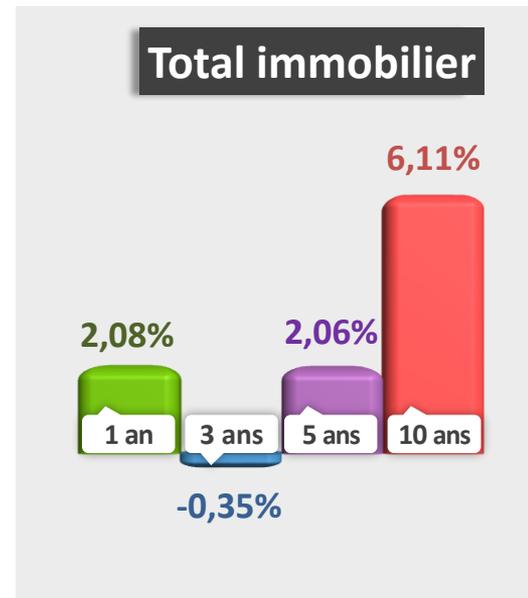
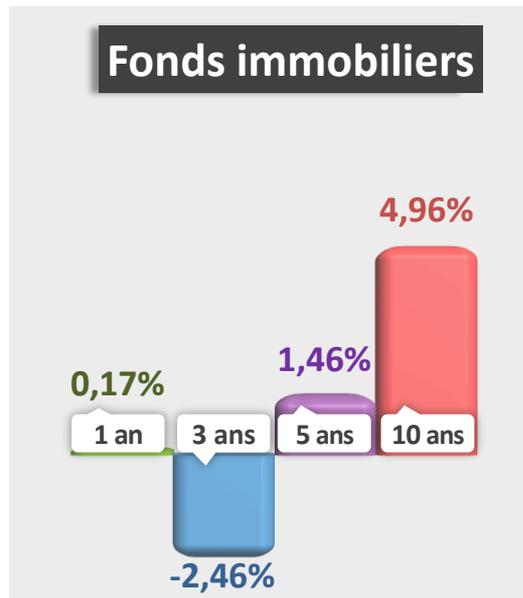
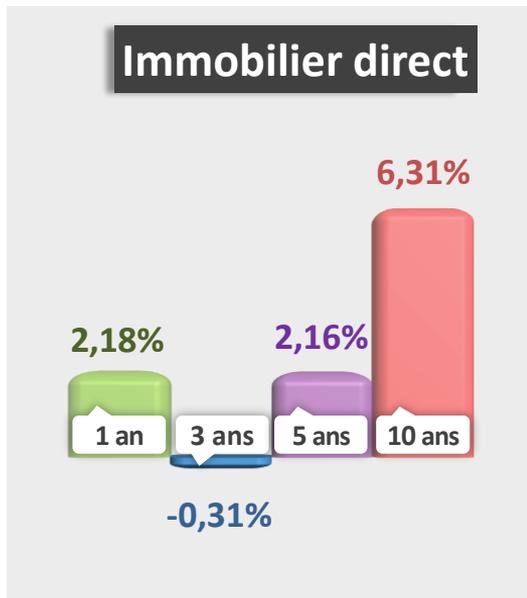
27
SEPT.
2025

Taux de rendement interne (TRI) du patrimoine immobilier à fin 2024

AG
CARMF
2025



27
SEPT.
2025



Un patrimoine de grande qualité



Avenue Marceau



Rue du Louvre



Place Gaillon



Avenue Mac Mahon



Château Monbousquet

AG
CARMF
2025

27
SEPT.
2025