

Situation des placements immobiliers

Mme Audrey Chassagnette

Responsable du service immobilier

AG
CARMF
2026

Assemblée générale

10
OCT.
2026

CENTRE
DE CONGRÈS
DE LYON



CARMF
Caisse Autonome de Retraite
des Médecins de France



Les points marquants de l'année 2025

1

**Marché attentiste et sans dynamisme
avec une légère reprise vs 2024**

2

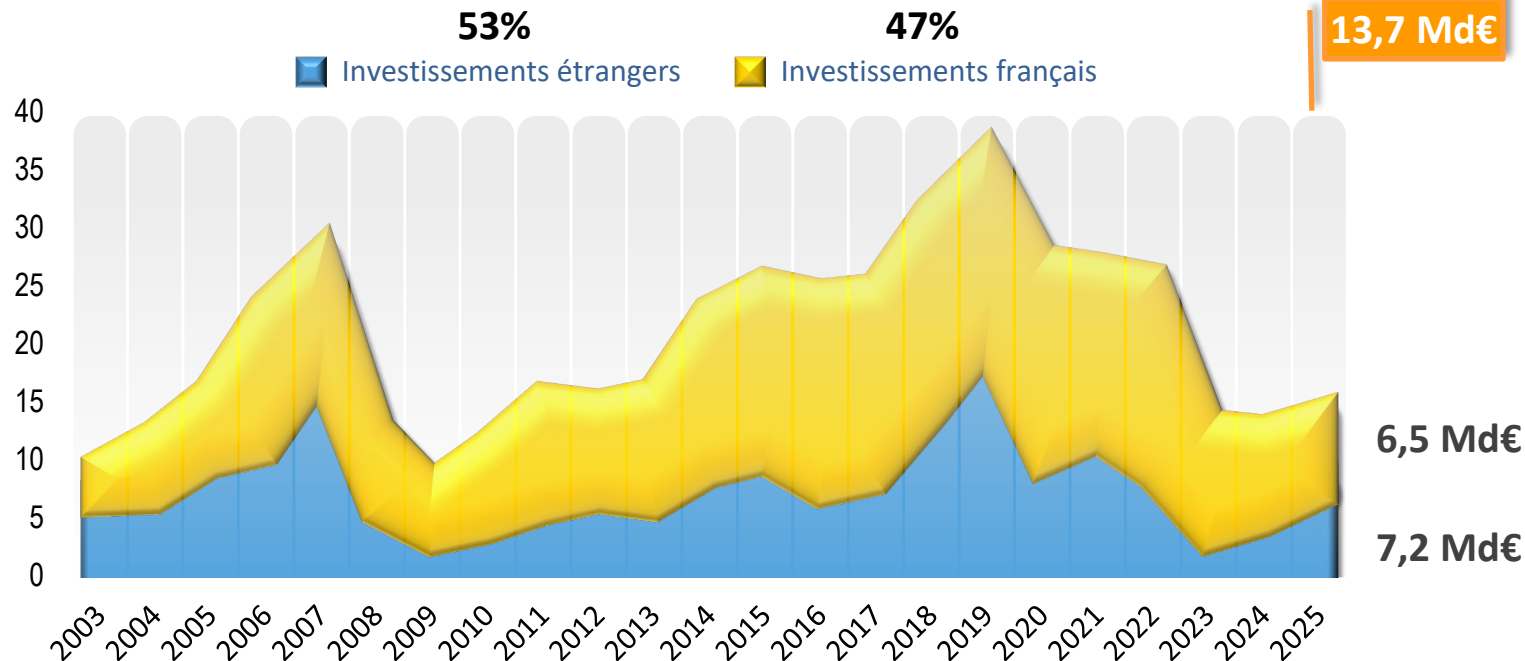
**Légère augmentation
des taux de rendement**

3

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

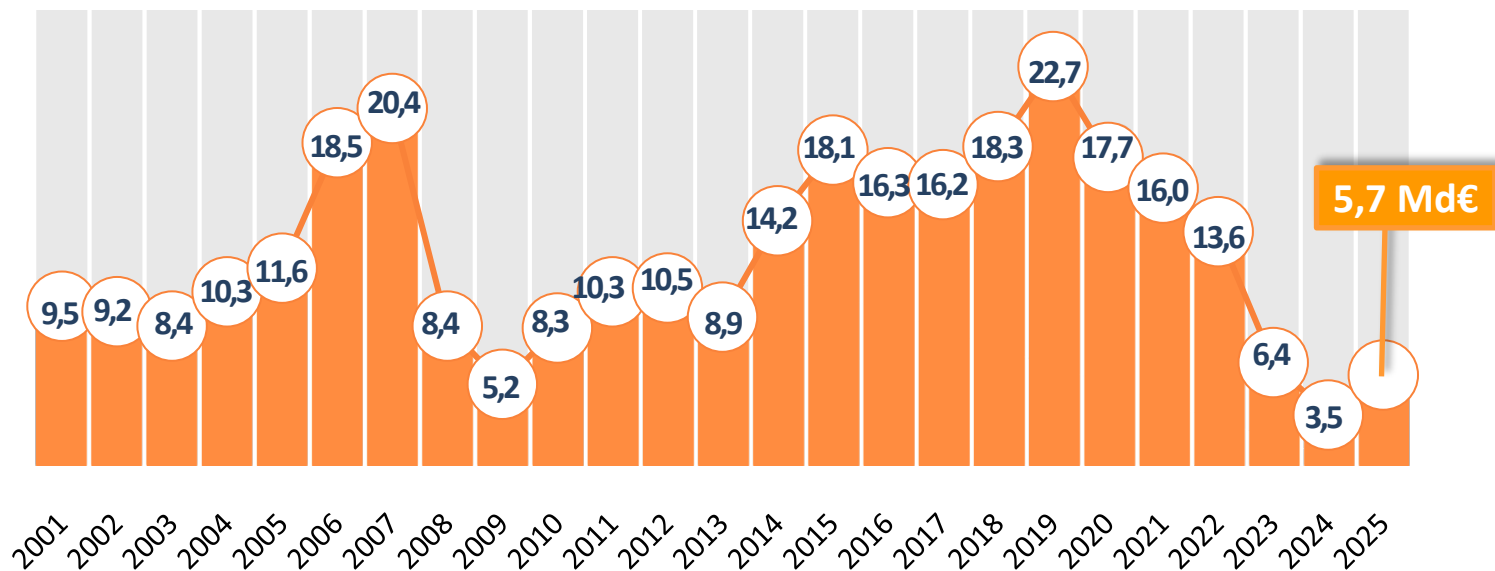


Investissements en immobilier tertiaire en France (en milliards d'euros)



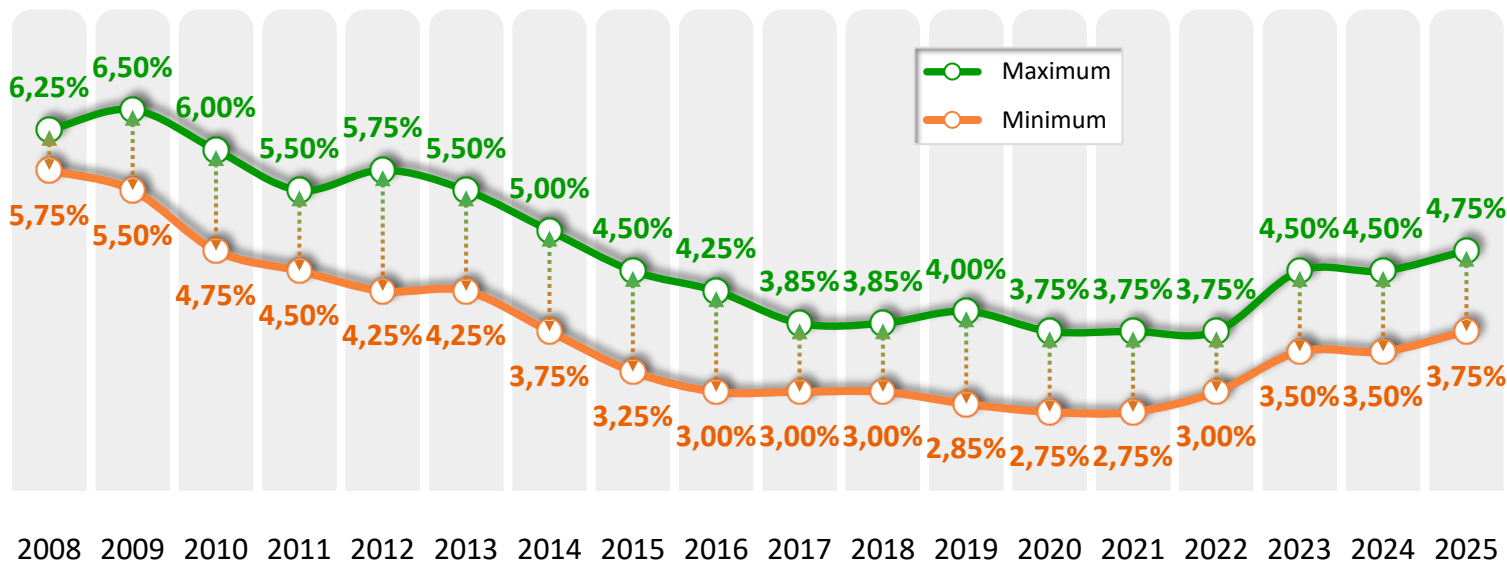


Investissements en bureaux en Île de France (en milliards d'euros)





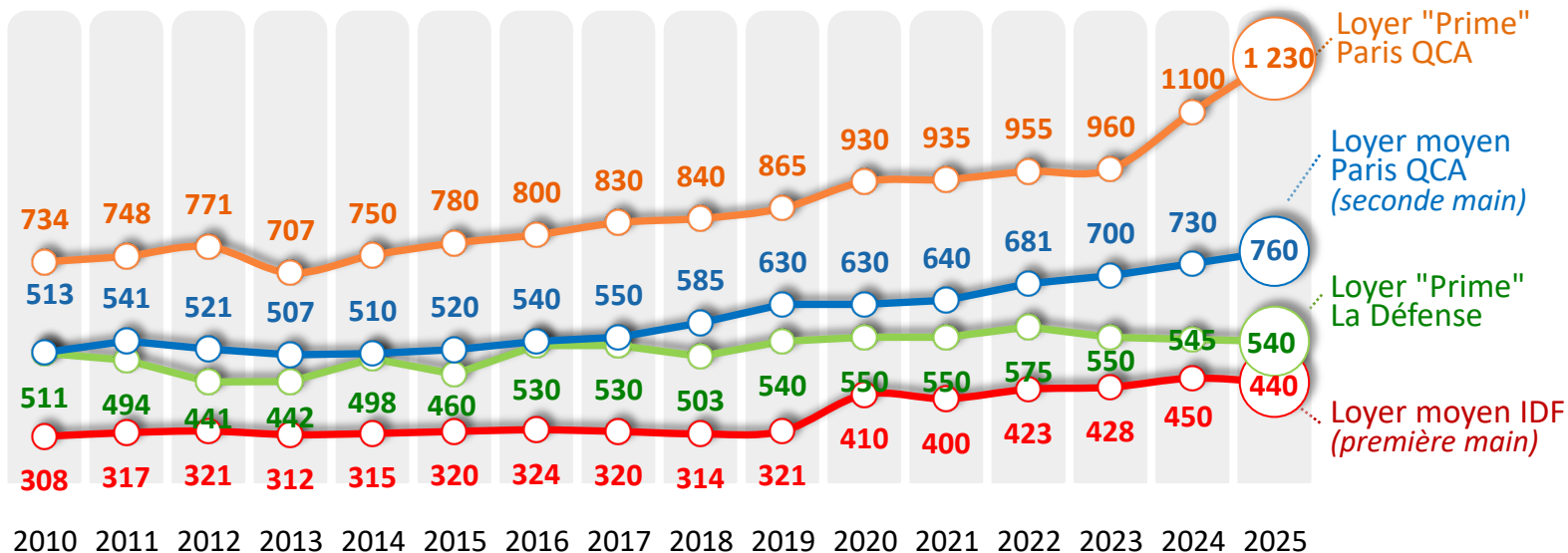
Évolution du taux de rendement (loyers / valeur marché) Bureaux Paris Quartier Central des Affaires « Prime »





Les loyers de bureaux

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





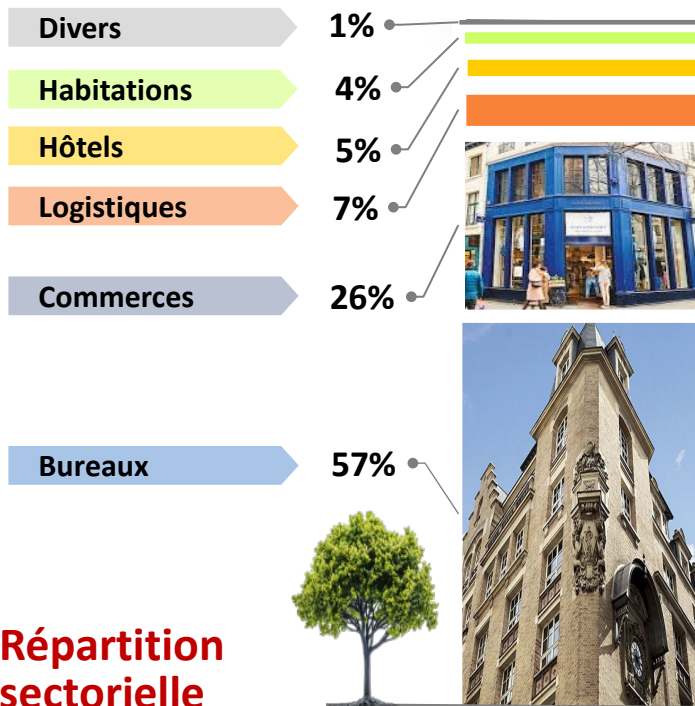
Investissements indirects (SCPI, Fonds immobiliers...)



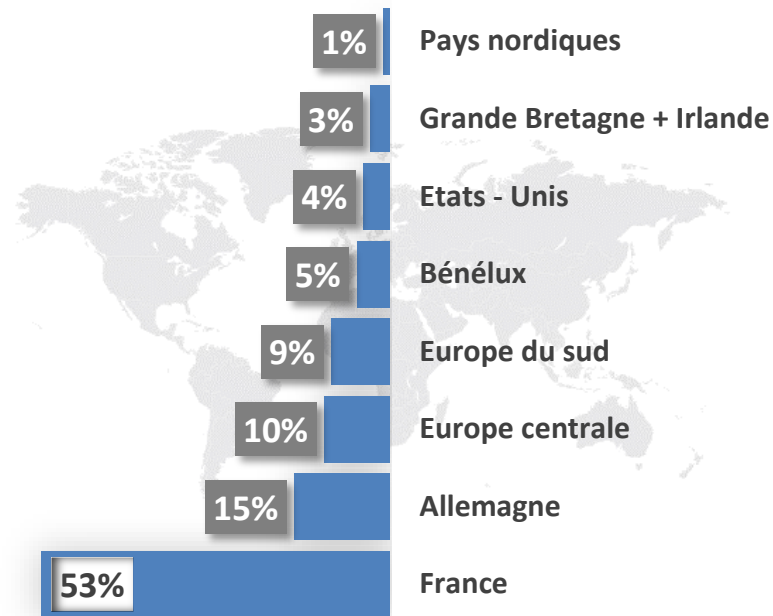


10
OCT.
2026

Diversification des fonds immobiliers en 2025



Répartition géographique





Stratégie d'investissements directs



Emplacements
de premier ordre
dans Paris

Produits classiques et
de qualité facilement
commercialisables

Investissements
CARMF



Cessions 2025

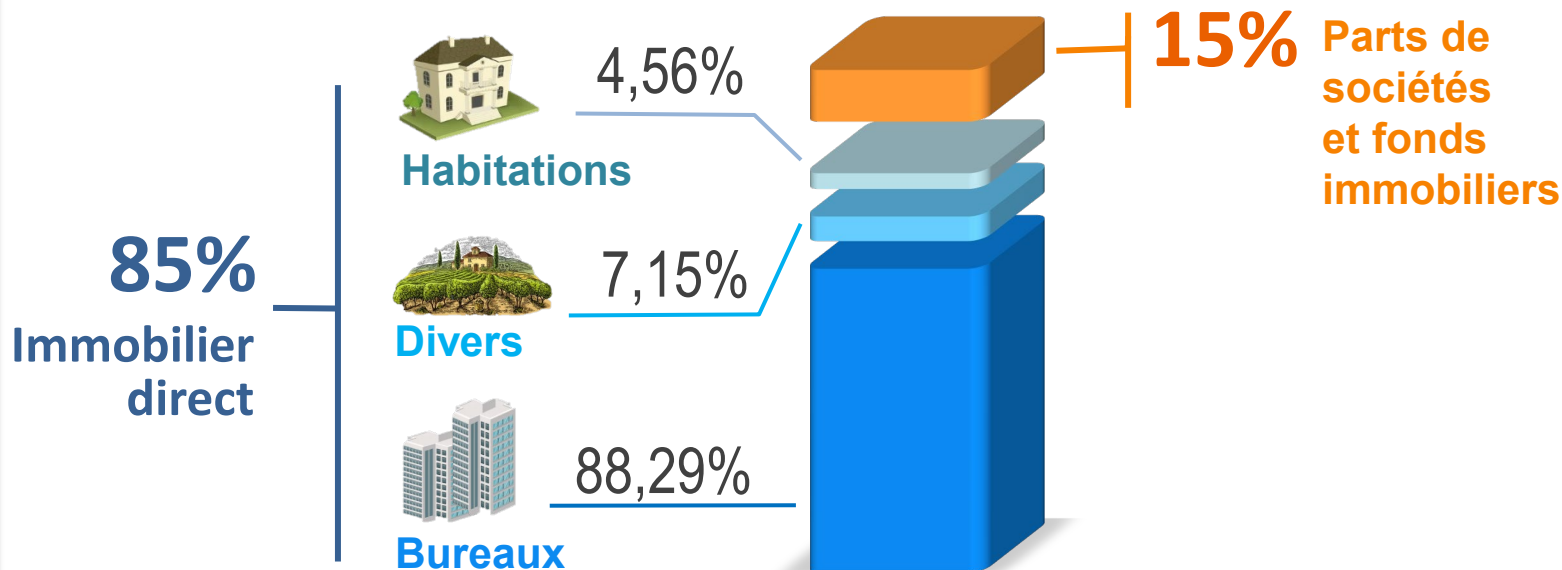
3 immeubles prévus dont 1 réalisé en 2025 et 2 en début 2026



Immeuble avenue Raymond Pointcarré, Paris XVI^e



Répartition du patrimoine immobilier (hors siège) par rapport à sa valeur vénale estimée au 31 décembre 2025





Revenus du patrimoine immobilier (en millions d'euros)

	2022	2023	2024	2025
Loyers encaissés	40,43	37,07	32,09	33,00
Taux d'occupation Bureaux et tertiaire Habitations	95,32 % 84,20 %	92,29 % 86,75 %	87,10 % 85,17 %	83,97 % 84,79 %
Résultat net de gestion avant amortissements mais après impôts	30,25	30,15	29,07	21,49
Revenus encaissés des parts de fonds	16,98	10,88	4,79	6,63



Le patrimoine immobilier direct au 31 décembre 2025 (hors immeubles du siège)

**Valeur
comptable**

691
millions d'euros

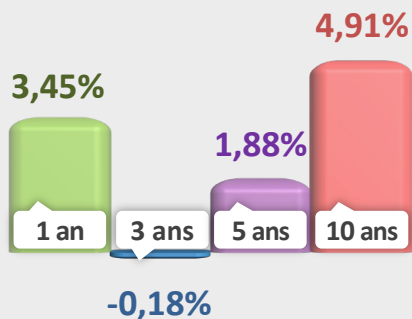


**Valeur vénale
estimée**

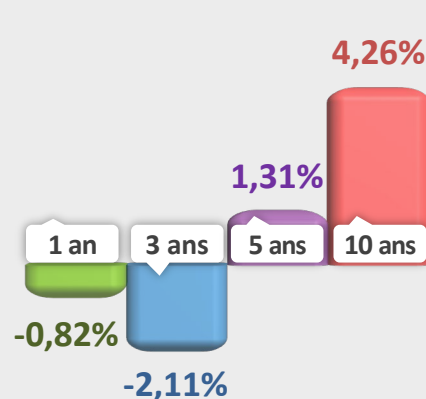
956
millions d'euros

Taux de rendement interne (TRI) du patrimoine immobilier à fin 2025

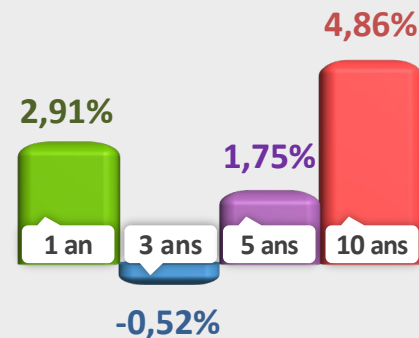
Immobilier direct



Fonds immobiliers



Total immobilier





Un patrimoine de grande qualité



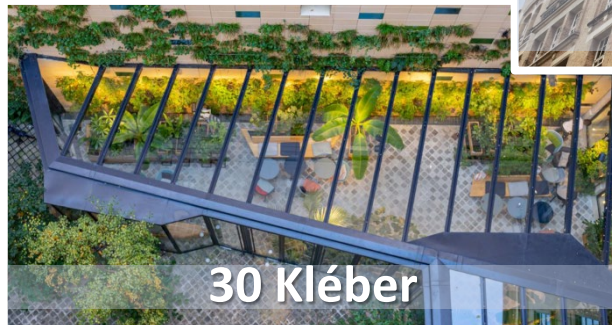
François 1^{er}



Jardin Michel Lecomte



Façade Mathurins
du 69 Haussmann



30 Kléber



8 place Léna