



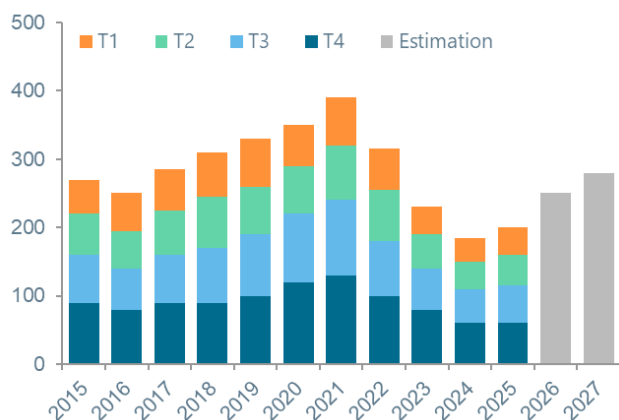
Vue sur le marché de la dette immobilière - février 2026

2025, une année de reprise de l'investissement

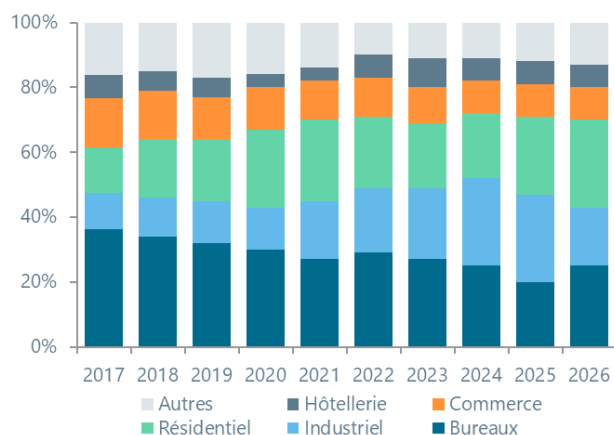
L'année 2025 devrait enregistrer une croissance des volumes d'investissement d'environ 9% en Europe. Bien que cette tendance soit positive, elle est en-deçà des attentes du début d'année, notamment en raison de baisses au Royaume-Uni et en Allemagne. Dans ce contexte, la France suit la tendance européenne avec une hausse de 8% tirée notamment par les investissements en Ile-de-France qui progressent de plus de 44% par rapport à 2024.

Le rééquilibrage entre secteurs est désormais acté avec la forte progression ces dernières années du résidentiel, de la logistique et de l'hôtellerie, au détriment du bureau. L'année passée a également vu le retour de transactions de taille importante, signe de l'appétit retrouvé d'investisseurs pour l'immobilier.

Investissement immobilier en Europe EUR mds



Investissement par classe d'actifs

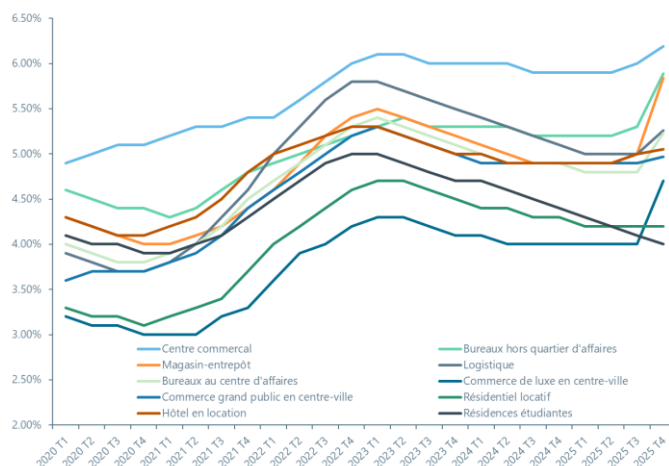


Source : Savills

La stabilisation des valeurs soutient la reprise

Après la forte hausse des taux de rendements immobiliers entre 2022 et 2023, le marché a trouvé de nouveaux points d'équilibre depuis 2024. Cette stabilité a permis la relance des investissements car elle offre plus de visibilité aux investisseurs et aux prêteurs. Par ailleurs, le niveau des taux d'intérêts (Euribor et swap) a nettement baissé depuis le pic de 2023 soutenant également les valeurs immobilières.

Taux de rendement 'prime'



Source : Savills

Marché de la dette immobilière

Le marché du financement accompagne l'évolution du marché de l'investissement. Les banques sont très occupées par les sujets de refinancement de leurs clients existants. On constate un regain d'appétit sur les immeubles les plus core avec des marges qui se sont resserrées d'environ 50 bps sur cette partie du marché.

Sur le segment du value-add et développement, l'appétit bancaire, bien qu'en hausse au cours de l'année écoulée, reste plus mesuré dès lors que l'on s'éloigne du marché résidentiel ou de localisation très prime. Ainsi, constate-t-on une grande prudence des banques sur la prise de risque locatif en logistique alors même que les fondamentaux du marché restent bons.

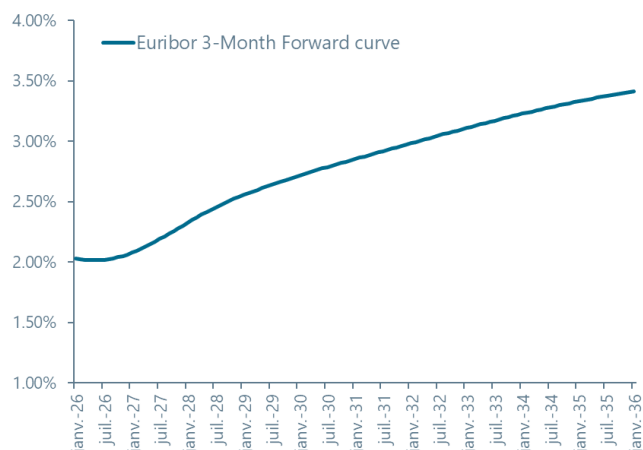
Les niveaux de levier n'ont que modérément augmenté en 2025 et restent à des niveaux



Vue sur le marché de la dette immobilière - février 2026

raisonnables, d'autant plus que la valeur des immeubles ayant baissé, les ratios de dette au m² sont conservateurs.

Euribor forward curve



Source: Chatham Financial

Perspectives 2026

Les volumes d'investissement devraient continuer à progresser, alimentant ainsi le flux d'opérations de dette. Le secteur résidentiel, du fait de son caractère défensif et d'une offre limitée, est le préféré des investisseurs. La normalisation du secteur du bureau, dans les localisations centrales, entamée en 2025, devrait également se poursuivre. Toutefois, le niveau actuel des taux d'intérêts laisse peu de place à un resserrement des rendements immobiliers. Avec un taux Euribor proche des 2% et une courbe forward légèrement ascendante, nous anticipons des rendements courants au-dessus de 5% sur la dette value-add et des TRI autour de 6%. Par ailleurs, la tendance structurelle d'amélioration des standards ESG des immeubles, de toute type, se poursuivra et constitue un puissant levier d'investissement en opérations value-add.

CONTACT

Service clients

+33 (0)1 53 64 65 50

scorip.sales@scor.com

www.scor-ip.com

Siège

5, avenue Kléber, 75016 Paris, France

INFORMATION IMPORTANTE

Ce document est publié par SCOR Investment Partners SE (ci-après SCOR IP) une société de gestion d'actifs au capital de 15 500 000 euros. SCOR IP est agréée en tant que société de gestion et gestionnaire d'investissements alternatifs (AIFM) en France, réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Ce document est fourni à titre informatif uniquement et contient des informations, des opinions, des hypothèses et des estimations ainsi que des chiffres que SCOR IP considère comme fondés ou exacts à la date de publication, compte tenu du contexte économique, financier ou de marché à ce moment-là. Les informations contenues dans le présent document sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Les performances passées ou cibles ne préjugent pas des rendements futurs. Il n'y a aucune garantie que les prévisions positives se réaliseront à l'avenir. Les performances futures sont soumises au régime fiscal en vigueur, qui dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et qui peut évoluer à l'avenir. L'existence d'un enregistrement ou d'une autorisation n'implique pas qu'une Autorité de régulation ait déterminé que ces produits sont adaptés aux investisseurs. Ce document ne doit pas être interprété comme une offre, une sollicitation d'achat ou de vente, ni comme un conseil en investissement. Il ne constitue en aucun la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit. Les informations contenues dans le présent document sont communiquées à titre confidentiel et ne peuvent être copiées, reproduites, modifiées, traduites ou diffusées sans l'accord écrit préalable de SCOR IP. Le présent document est une communication commerciale destinée exclusivement aux investisseurs professionnels tels que définis dans la directive 2014/65/UE du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée (MiFID). Veuillez-vous référer aux pays d'enregistrement de chaque fonds et vous renseigner auprès de votre conseiller financier pour savoir si un fonds est disponible dans votre pays et pour votre groupe d'investisseurs. Avant de prendre toute décision d'investissement, les investisseurs doivent lire le Prospectus, ses annexes SFDR, le Document d'Information Clé (« DIC »), ensemble désigné comme étant les "documents du fonds", et les informations relatives au produit SFDR publiées sur le site web. Les documents du fonds et les informations concernant les installations et le distributeur dans votre pays sont disponibles sur scor-ip.com ou sur demande auprès de la société de gestion. Document commercial publié le 02.02.2026 - SCOR Investment Partners SE, tous droits réservés