# CRÉATIONS & CAPITAUX

## Klépierre : émission d'un emprunt obligataire vert de 500 M€

Klépierre a émis un emprunt obligataire vert de 500 M€ d'une maturité de 8 ans, arrivant à échéance en septembre 2034, assorti d'un coupon de 3,875 %. Le groupe avait émis, en septembre 2025, son premier emprunt obligataire vert, d'un montant de **500 M€** et d'une maturité de 12 ans.

## Edgar Suites : financement bancaire de 180 M€

Edgar Suites a mis en place un financement bancaire d'un montant de **180 M€**, arrangé auprès de trois partenaires : Crédit Agricole CIB, BNP Paribas et Société Générale. L'opération porte sur dix actifs immobiliers (sept en France et trois en Espagne), représentant une capacité d'accueil équivalente à plus de 800 chambres d'hôtel, dont 80 % font l'objet d'un financement vert. Structuré sous forme de dette senior auprès des trois banques françaises, avec une maturité portée à 2031, ce financement bancaire vise à accélérer le déploiement du portefeuille de résidences hôtelières haut de gamme d'Edgar Suites en Europe. Il permettra à l'entreprise de refinancer son portefeuille de résidences hôtelières actuellement en exploitation, à accompagner le développement des projets de la marque dans des zones urbaines et touristiques en Europe, telles que Málaga et Valence en Espagne, et la région parisienne et la Côte d'Azur en France, ainsi qu'à soutenir la trajectoire de croissance d'Edgar Suites, pour atteindre son objectif de 4 000 chambres en développement et en exploitation d'ici 2030. Conseils d'Edgar Suites : Eastdil Secured ; Archers ; Arsene Taxand ; Pérez-Llorca ; Lexfair ; CBRE.

## BEI : 250 M€ pour le groupe CDC Habitat

La Banque européenne d'investissement (BEI) et le groupe CDC Habitat ont signé une deuxième tranche de financement de **250 M€** visant à soutenir la construction de logements locatifs intermédiaires en France. Cette opération vient compléter une première tranche du même montant, dans le cadre d'une enveloppe totale de **500 M€** approuvée en 2025. Le projet contribuera à financer un programme de construction d'environ 3 470 logements locatifs intermédiaires, économes en énergie et soumis à des conditions de ressources. Ces logements seront principalement situés dans des zones urbaines marquées par de fortes tensions locatives, afin de répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires, des jeunes actifs et des travailleurs essentiels qui peinent à se loger à proximité des bassins d'emploi.

## Valimmo REIM : refinancement du portefeuille PF1 pour 101 M€

Valimmo REIM a signé le refinancement du portefeuille PF1, pour un montant de **101 M€**. Les conditions financières de ce prêt sont directement indexées sur la performance extra-financière du portefeuille, via un mécanisme de modulation de la marge à la hausse ou à la baisse selon l'atteinte des objectifs ESG initialement fixés pour le fonds. Trois axes : la réduction des émis-

---

**Quels sont les principaux enseignements à tirer des chiffres du premier semestre du marché français de l'investissement en immobilier professionnel ?**

Le marché français de l'investissement affiche un résultat en trompe l'œil au premier semestre : 6,6 Mds€ engagés, en hausse de 9 % sur un an. Cependant, la seule acquisition du portefeuille Proudreed représente 35 % des montants investis. Cela illustre un marché principalement porté par l'échange d'actifs d'envergure, avec des transactions majeures à venir dans les chiffres du troisième trimestre comme la signature de Capital 8, bureau parisien pour 820 M€, une des transactions de bureau les plus importantes d'Europe.

**Le Baromètre de MSCI, en partenariat avec BPCE Solutions immobilières, publié en juin dernier, annonçait un rétrécissement de marché à fin décembre 2026 pour le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (13,3 Mds€ contre 14,5 Mds€ en 2025). Les anticipations ont elles évolué depuis ?**

Ce niveau est toujours atteignable en raison des actifs de qualité qui s'échangent sur le marché, dont certains de taille très significative.

**Pourquoi le marché français peine-t-il autant à rebondir à l'inverse de ceux des autres pays ?**

Le marché français de l'investissement est dans une phase de normalisation plutôt que de rebond, avec encore des corrections de prix à venir pour certains segments de marché. Le marché de bureau, notamment francilien, reste fragilisé avec une suroffre importante dans certaines zones. À noter également : les contraintes règlementaires notables en France et sa croissance économique plus modérée que celle d'autres pays, comme l'Espagne. Pour autant, les actifs "prime" restent recherchés ainsi que certaines classes d'actifs, comme l'hôtellerie et la logistique.

**BÉATRICE DE QUINSONAS**
Directrice de la recherche
Membre du Comité de Direction
BPCE Solutions immobilières