



# SCPI en liquidation

## Ciloger Habitat 3

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2025

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2025 Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2026

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

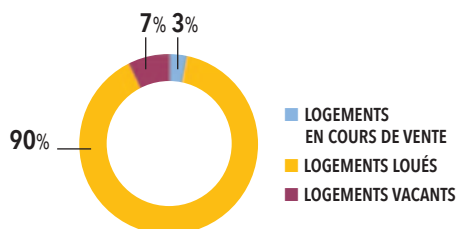
**550** ASSOCIÉS

**40 605** PARTS

**78** LOGEMENTS ACQUIS

**2** LOGEMENTS NÉGOCIÉS À LA VENTE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

En 2025, votre SCPI a débuté la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants).

En fin d'année, 2 logements sont négociés, en attente de signature de promesse de vente, pour un prix de vente total de 1,3 M€, supérieur de 36% au prix de revient et de 31% aux valeurs d'expertise. Si ces premiers chiffres sont encourageants, il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

À l'avenir, le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 a décidé la dissolution anticipée de CILGER HABITAT 3 et a nommé AEW en qualité de liquidateur. En liaison avec cette décision, AEW a procédé aux premières commercialisations de logements de votre patrimoine (voir rubrique « À la une ce semestre »).

L'expertise immobilière réalisée fin 2025 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 21,1 M€, en légère baisse, cohérente avec le marché, de -0,6% par rapport à 2025.

En matière de gestion locative, 13 logements ont été libérés durant l'année (dont 12 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 6 ont été reloués (dont 3 au 2<sup>ème</sup> semestre). Au 31 décembre, 8 logements sont vacants (dont 2 négociés à la vente), volontairement laissés inoccupés afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, a toutefois un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués.

Les loyers facturés sur l'année, à 959 k€ (dont 471 k€ au 2<sup>ème</sup> semestre), sont stables par rapport à 2024. En fin d'année, tous les baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le montant annuel 2025 distribué s'élève à 12,30 € par part pour un résultat de 12,56 €, et le revenu courant mis en distribution au titre des deux derniers trimestres a été fixé à respectivement 2,70 € et 4,20 € par part.

Antoine BARBIER

Directeur d'AEW Patrimoine

## Conjoncture immobilière

Le marché immobilier français montre des signes de reprise en 2025, mais reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes pour 2026. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux de crédit immobilier, qui ont atteint en moyenne 3,14% en décembre 2025, devraient remonter à 3,55% d'ici fin 2026, exerçant une pression sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

La Banque Centrale Européenne maintient ses taux directeurs, ce qui pourrait stabiliser la situation dans un contexte de volatilité politique et économique. Les ménages doivent néanmoins constituer des dossiers solides pour accéder aux prêts, avec des offres adaptées pour certains profils considérés comme moins risqués.

La durée des crédits immobiliers a atteint des niveaux historiques, frôlant les 21 ans, avec une augmentation des mensualités pouvant réduire l'accès au crédit pour les ménages, particulièrement pour les plus modestes. Ce défi s'accompagne d'une hausse légère des prix de l'immobilier (autour de +0,8%) et d'une concentration des transactions parmi les ménages aisés, incitant les professionnels à demander des mesures comme le retour de l'APL accession, qui aide à la première acquisition.

Malgré une hausse estimée de 12% des transactions immobilières anciennes en 2025, celle-ci demeure insuffisante pour garantir un accès égalitaire à la propriété. Les primo-accédants représentent désormais plus de 43% des emprunteurs, mais beaucoup peinent encore à constituer un apport financier.

En conclusion, le marché immobilier en France est en phase de redressement, mais reste menacé par des facteurs externes et internes. Les professionnels de l'immobilier restent prudents, appelant à des mesures de soutien pour faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes.

### Ciloger Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 20 302 500 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Scellier BBC ».

752 446 724 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa n°12-15 en date du 17/07/2012.

### Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:





## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2025

**90,44%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**86,11%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**4 502 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**430 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

**21 299 042 €** (524,54 €/PART)

VALEUR DE RÉALISATION

**25 288 673 €** (622,80 €/PART)

VALEUR DE RECONSTITUTION

\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de mise en vente du patrimoine.

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILGER HABITAT 3.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations du 24 septembre et 30 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, 538 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

**Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.**

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 119,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2026, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2025	11/04/2025	2,70 €	2,69 €	2,69 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	29/07/2025	2,70 €	2,70 €	2,69 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2025	14/10/2025	2,70 €	2,70 €	2,70 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2025	20/01/2026	4,20 €	4,20 €	4,19 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

## RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

