Novembre 2026

RECHERCHE & STRATÉGIE

CONVICTIONS IMMOBILIERES



« Alors que la croissance mondiale a réussi à résister jusqu'à présent, la multiplication des conflits, la compétition entre la Chine et les États-Unis et les tensions douanières ont accéléré la fragmentation géopolitique. Ces dérèglements ont contribué à raviver les pressions inflationnistes et à alimenter les tensions sociales dans différents pays. À l'échelle européenne, malgré une amélioration du sentiment des professionnelles de l'immobilier, la confiance reste fragile, particulièrement en France, l'incertitude politique à l'approche des élections de 2027 et un écart de taux avec l'Allemagne au plus haut renforcent l'attentisme des investisseurs. » Henry-Aurélien Natter, MRICS, Directeur Recherche

ENVIRONNEMENT INTERNATIONAL : l'économie a fait preuve de résilience mais les choix à arbitrer seront déterminants dans les perspectives de croissance à venir

Si l'activité économique mondiale a fait preuve de résilience, les dérèglements géopolitiques à répétition ont eu des effets préjudiciables mais ont été atténués par l'essor des technologies et les mesures d'adaptation. Ainsi, la croissance mondiale devrait ralentir à 3,1 % en 2026 avant de rebondir à 3,4 % en 2027. L'inflation globale devrait se renforcer sensiblement en 2026 (4,7 %), avant de refluer (4,1 % en 2027).

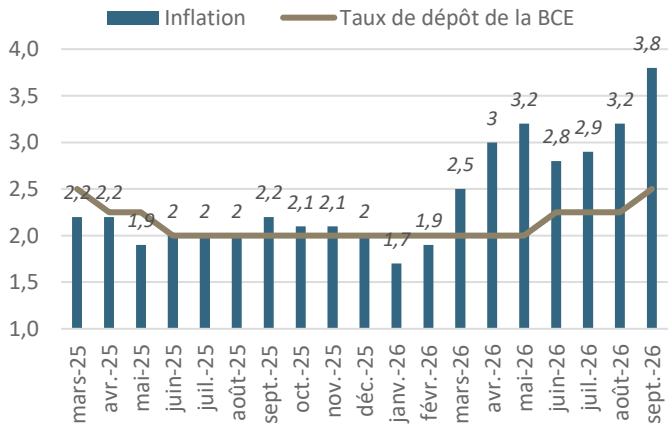
Malgré les tensions géopolitiques et le retour des pressions inflationnistes, l'activité économiques européenne a fait preuve d'une certaine résilience. Toutefois, la persistance de l'inflation (+3,8% en septembre 2026), la hausse des coûts de financement (+25 pb des taux directeurs de la BCE en septembre) et les tensions sur les taux souverains pèsent sur les perspectives de croissance et la confiance des investisseurs, avec des divergences croissantes entre les économies européennes. En zone euro, le PIB devrait connaître une croissance faible de 0,9% en 2026 et de 1,2% en 2027.

La France est confrontée à une montée des risques souverains et politiques. L'environnement économique (-0,1% de croissance au troisième trimestre 2026) et financier français s'est fortement dégradé dans un contexte de déficits publics persistants, d'endettement élevé et d'incertitudes politiques à l'approche de l'élection présidentielle de 2027. Ainsi, le taux des obligation d'Etat français à 10 ans ont dépassé brièvement les 5% en octobre, tandis que l'écart avec le Bund allemand s'est fortement élargi (entre 150 et 175 pb). Les tensions sur les marchés obligataires et les inquiétudes concernant la soutenabilité des finances publiques contribuent ainsi à un durcissement des conditions de financement de l'économie française. Dans l'immobilier, une correction pourrait intervenir au cours des prochains trimestres, avec un ajustement plus marqué pour les actifs les moins qualitatifs.

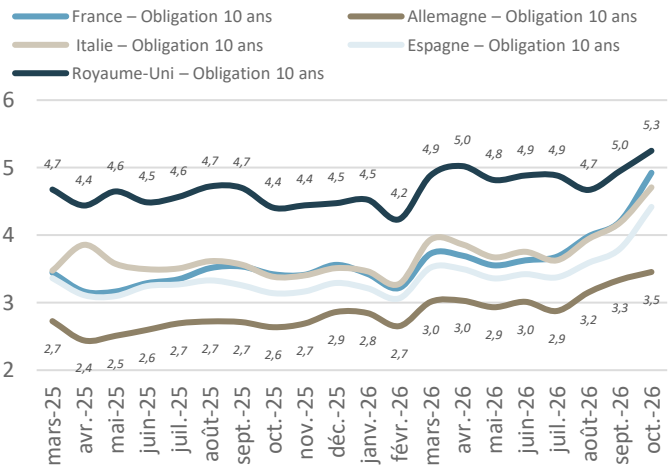
PIB des principaux pays européens (en %)

Pays	2025	2026 (p)	2027 (p)
Espagne	2,6	2,7	2,2
Pays-Bas	1,6	1,7	1,3
Royaume-Uni	1,2	1,3	0,7
Allemagne	0,3	1,0	1,2
Zone euro	1,3	0,9	1,2
Italie	0,7	0,9	0,6
France	0,9	0,4	0,6

Indice des prix à la consommation en Europe et taux de dépôt BCE (en %)



Taux d'emprunt d'Etat à 10 ans (en %)



RECHERCHE & STRATÉGIE

CONVICTIONS IMMOBILIERES

L'IMMOBILIER EUROPEEN : face aux incertitudes mondiales, les investisseurs ont été attentistes au troisième trimestre 2026

Après avoir bien résisté au cours des deux premiers trimestres, les flux de capitaux se sont contractés lors du troisième trimestre (-23% par rapport au troisième trimestre 2025) en raison des tensions géopolitiques, de la reprise de l'inflation et de la remontée des taux directeurs de la BCE. Ainsi, ce sont €160 mds qui ont été investis en Europe durant les neuf premiers mois de 2026 contre €165 mds il y a un an. La majeure partie des investissements immobiliers s'est concentrée sur quatre pays (Royaume-Uni, Allemagne, France, Espagne). Malgré une forte baisse, l'investissement immobilier au **Royaume-Uni** est resté le premier marché d'Europe. Pour leur part, les volumes d'investissement en **Allemagne** et en **France** sont toujours en retrait par rapport à 2025. L'**Espagne** se démarque très nettement par son dynamisme, et ce malgré le fort ralentissement observé au troisième trimestre.

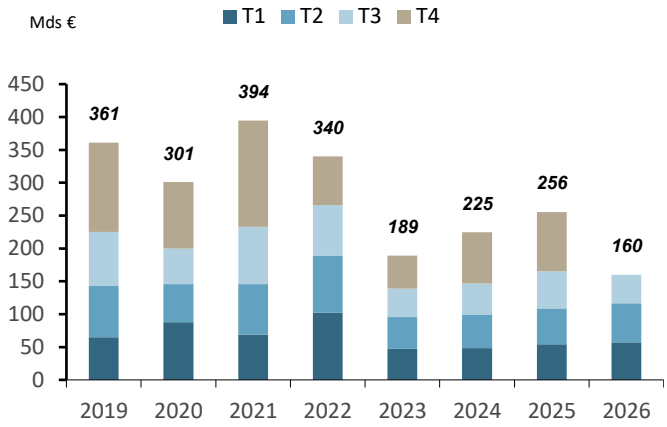
Concernant les taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances sur un an : les actifs en compression sur un an (résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher pour les actifs les plus « prime »; les actifs stables (commerce et santé qui est stable sur un an mais en décompressions entre les troisième de deuxième trimestres) ; et les actifs en décompression (logistique, bureaux, hôtel), où les investisseurs recherchent dorénavant un rendement plus élevé.

Le volume d'investissement en immobilier de **bureaux** en Europe résiste assez bien malgré les incertitudes actuelles et a atteint plus de €32 mds durant les neuf premiers mois de 2026 (-9% sur un an). La polarisation persiste sur le marché des bureaux, les investisseurs ciblant uniquement les actifs prime situés dans les secteurs centraux. Ainsi, les capitaux alloués aux emplacements centraux sont privilégiés, alors qu'une défiance nette s'est installée pour les emplacements secondaires.

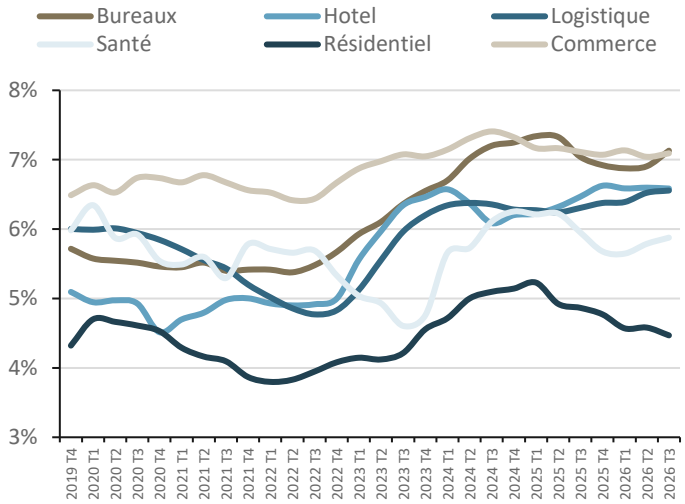
Les volumes d'investissement en **résidentiel « en bloc »** en Europe ont totalisé plus de €40 mds durant les neuf premiers mois de 2026 (+15% sur un an). Toutefois, à court terme, les tensions sociales liées au coût de la vie et au renchérissement du crédit pourraient peser sur le marché.

L'immobilier de **santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées)** en Europe a ainsi totalisé €7 mds durant les neuf premiers mois de 2026, contre €4,6 mds à la même période en 2025. En élargissant le périmètre aux autres actifs de santé (hôpitaux, bureaux médicaux, laboratoires et centres de recherche), le volume total d'investissement a atteint environ €8,5 mds durant les neuf premiers mois de 2026, selon les données préliminaires.

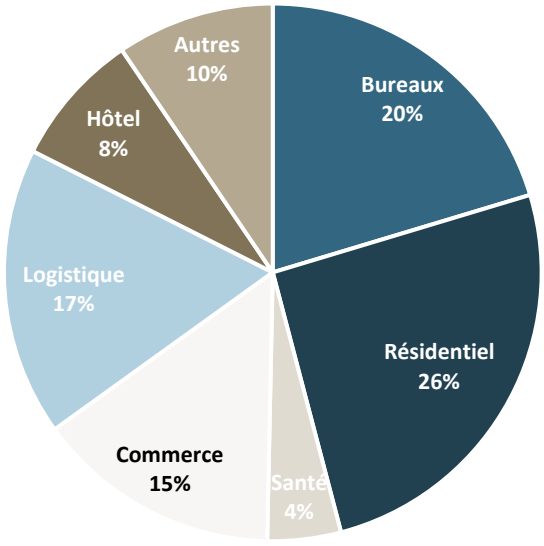
Volume d'investissement toutes classes d'actifs en Europe



Taux de capitalisation moyen à l'acquisition en Europe



Volume d'investissement par classes d'actifs en Europe – 9 mois 2026



Les volumes d'investissement en **hôtellerie** en Europe ont totalisé environ €13 mds durant les neuf premiers mois de 2026 (-19% sur un an), reflétant une plus grande sélectivité des investisseurs malgré un intérêt toujours marqué pour le secteur. Bien que l'Europe confirme son statut de première destination touristique mondiale, il est encore trop tôt pour prendre la pleine mesure des répercussions sur le secteur des dernières manifestations contre « la vie chère » dans plusieurs pays d'Europe.

Avec €24 mds investis durant les neuf premiers mois de 2026 (-9% sur un an), l'immobilier de **commerce** européen demeure marqué par une forte sélectivité des investisseurs. Les capitaux se concentrent principalement sur les actifs dominants, les commerces de centre-ville et les centres commerciaux les mieux positionnés, les « retail parks » et les formats de proximité, tandis que les actifs secondaires souffrant d'une vacance élevée ou d'un positionnement commercial affaibli continuent d'être délaissés.

La **logistique** a enregistré un volume d'investissement de €28 mds durant les neuf premiers mois de 2026, en baisse de 8% par rapport à la même période en 2025, reflétant un attentisme persistant des investisseurs dans un environnement incertain.

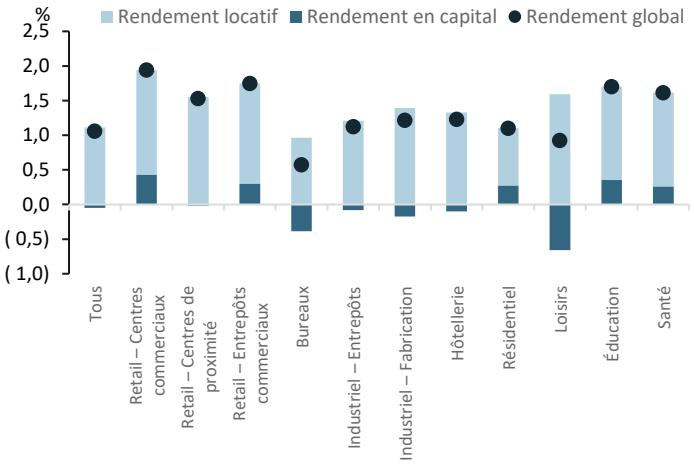
La performance totale immobilière européenne a été positive à la fin du deuxième trimestre 2026, portée uniquement par la composante locative. Si certains segments affichent des performances locatives et en capital solides (commerce, santé, résidentiel), d'autres segments de marché montrent des fragilités sur leur composante en capital (bureaux, logistique, hôtel).

Concernant le contexte français, de nouvelles pressions baissières sur les valorisations immobilières sont à envisager. En effet, la hausse des taux souverains devrait progressivement se transmettre aux taux de rendement immobiliers, exerçant de nouvelles pressions sur les valeurs d'expertise et les prix de transaction.

Une correction supplémentaire apparaît probable au cours des prochains trimestres, particulièrement pour les actifs secondaires, les immeubles confrontés à des enjeux d'obsolescence et les investissements offrant de faibles perspectives de croissance locative. Les actifs prime bénéficiant de revenus sécurisés et de fondamentaux locatifs solides devraient faire preuve d'une meilleure résistance.

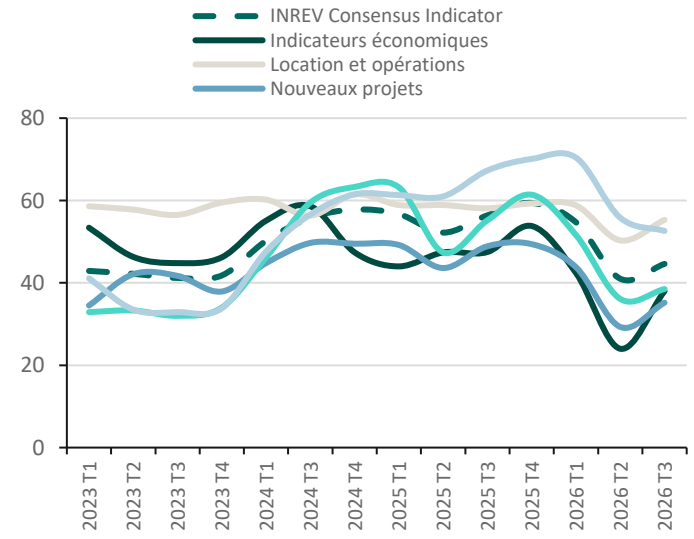
Les premières analyses de sensibilité suggèrent qu'une correction sur certains portefeuilles, ne peux être exclue. Son ampleur dépendra toutefois de la localisation, de la qualité des actifs et de leur exposition aux conditions de financement.

Performance totale des biens immobiliers en Europe (trimestrel à 2026 T2)



Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV publié à la fin du troisième trimestre 2026, les professionnels interrogés étaient, paradoxalement, moins pessimistes que lors de l'enquête du trimestre précédent, malgré la contraction des volumes d'investissement. Toutefois, l'indicateur est resté en zone de contraction, sous le seuil de 50.

INREV « Consensus Indicator & Subindicators »



Sources utilisées dans l'ensemble du document : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR

RECHERCHE & STRATÉGIE

Guy-Young Lame

Director - Head of Research & Strategy

guy-young.lame@praemiareim.com

Henry-Aurélien Natter, MRICS

Director of Research

henry-aurelien.natter@praemiareim.com

Régis Castor

Research Analyst

regis.castor@praemiareim.com

praemia REIM VALUE FROM VALUES

WWW.PRAEMIAREIM.COM

praemia REIM FRANCE

praemia REIM GERMANY

praemia REIM ITALY SGR

praemia REIM SPAIN

praemia REIM LUXEMBOURG

praemia REIM SINGAPORE

Ce document est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre de Praemia REIM d'acheter ou vendre le produit ou un service d'investissement. Il ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement, un conseil juridique ou un conseil fiscal. Les stratégies d'investissement présentées peuvent ne pas être accessibles à tous les types d'investisseurs. Les avis, estimations et prévisions contenus dans ce document sont subjectifs et peuvent être modifiés sans préavis. Ils sont réalisés sur la base des données mis à disposition par des fournisseurs de données officiels. Rien ne garantit que les prévisions se réaliseront. Il n'existe aucune garantie que les prévisions soient basées sur une date précise et exhaustive. Il appartient aux lecteurs de faire leur propre évaluation de ces informations. Ce document ne contient pas suffisamment d'informations pour servir de base à une décision d'investissement.