

Immobilier européen : un changement de cap

🕒 2 min

Dans un contexte marqué par une baisse des taux d'intérêt, un accès facilité au financement et une reprise des transactions, les perspectives pour l'immobilier apparaissent plus favorables. L'immobilier européen peut offrir une valeur relative attractive, soutenue par des fondamentaux solides, en particulier dans des secteurs porteurs comme la logistique. James Seppala, *Chairman de Blackstone Europe et Head of Real Estate Europe*, nous livre son analyse sur cette évolution et les opportunités qu'elle présente.

Évolution de l'environnement de marché en Europe

Au cours de l'année 2025, les conditions de marché se sont améliorées, renforçant notre confiance dans les perspectives à venir. Les taux d'intérêt ont fortement baissé : depuis leur pic en 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a procédé à plusieurs baisses, les ramenant à environ la moitié de leur niveau précédent⁽¹⁾.

Avec des taux désormais stabilisés, nous anticipons une baisse de l'écart entre les rendements immobiliers et les taux directeurs des banques centrales, ce qui devrait soutenir les valorisations d'actifs. La baisse du coût du financement et le regain d'activité sur les marchés de capitaux renforcent aussi la confiance des investisseurs, comme en témoigne la hausse du nombre de transactions⁽²⁾. Nous nous attendons à ce que cette dynamique continue de soutenir les valorisations immobilières.

Une valorisation relative attractive

Cette amélioration intervient après une période difficile pour l'immobilier commercial. Au cours des trois dernières années, les valorisations ont connu des ajustements parfois marqués, alors même que la performance opérationnelle est restée solide.

Nous pensons que les valorisations immobilières ont désormais en grande partie atteint leur point bas, soutenues par la baisse des taux, le niveau limité de nouvelles constructions et un marché de la dette plus dynamique. Même si nous ne prévoyons pas une reprise rapide et soutenue, nous estimons que les conditions d'une reprise progressive sont réunies.

Aujourd'hui, si l'on compare les valorisations de l'immobilier non coté à celles des obligations à haut rendement ou des actions — qui ont fortement rebondi depuis leurs points bas — il apparaît clairement que l'immobilier non coté offre une valorisation relative attractive et des rendements ajustés du risque intéressants⁽³⁾.

Logistique : un secteur offrant des opportunités attractives

La logistique constitue un thème d'investissement majeur au niveau mondial, porté par des tendances structurelles fortes liées à l'évolution des modes de consommation. La demande de long terme pour ce secteur demeure soutenue, le taux de pénétration du e-commerce en Europe étant encore environ 45 % inférieur à celui des États-Unis. Les loyers restent également abordables — les loyers prime en logistique aux États-Unis étant quasiment deux fois supérieurs à ceux observés en Europe — ce qui laisse présager un potentiel de croissance supplémentaire⁽⁴⁾⁽⁵⁾.

...

Nous observons également une demande soutenue résultant à la fois de l'évolution des chaînes d'approvisionnement mondiales et de la hausse des dépenses en infrastructures et défense en Europe. Ces dernières génèrent de nouveaux besoins en installations industrielles et logistiques pour stocker et fabriquer des biens. Selon Savills, fournisseur mondial de services immobiliers⁽⁶⁾, le Royaume Uni et l'Europe auront, de fait, besoin de 37 millions de mètres carrés supplémentaires, soit une augmentation de près de 20 % par rapport à la demande des occupants en 2024.

Du côté de l'offre, la hausse des coûts de construction ralentit les nouveaux projets, les livraisons prévues en 2025–2026 devant chuter d'environ 45 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années⁽⁷⁾.

Nous conservons une forte conviction dans ce secteur et sommes enthousiastes quant aux opportunités d'investissement en 2026.

(1) Banque Centrale Européenne, au 30 novembre 2025.

(2) CBRE, au 30 septembre 2025. Le volume des investissements immobiliers en Europe a été 18 % supérieur sur 1 an glissant.

(3) Au 30 septembre 2025. Les actions sont représentées par le MSCI Europe, les obligations à haut rendement par le Bloomberg High Yield Index et les valeurs immobilières par le Green Street Commercial Property Price Index for All Property. Les comparaisons présentées sont fournies à titre informatif uniquement, ne représentent pas des investissements spécifiques et ne constituent pas une recommandation d'allocation de portefeuille.

(4) Global Data, au 30 septembre 2025. L'Europe continentale représente la moyenne pondérée du taux de pénétration du e commerce basé sur les ventes au détail en Allemagne, aux Pays Bas, en France, en Espagne et en Italie. Les États Unis représentent la part des ventes dans les ventes au détail totales, hors automobile, carburant et services alimentaires.

(5) Au 30 juin 2025. États Unis (Californie – Bay Area, Californie – LA, Miami, New Jersey, Seattle) : CBRE, Cushman & Wakefield et données propriétaires Blackstone. Europe continentale (Amsterdam, Madrid, Milan, Munich, Paris) : CBRE. Les loyers prime représentent le parc de catégorie A.

(6) Savills est un acteur mondial dans les services immobiliers avec environ 42 000 employés à travers le monde.

(7) CBRE, au 30 juin 2025. Se réfère à la nouvelle offre moyenne projetée pour 2025-2026 en % du stock, comparée à la nouvelle offre moyenne 2020-2024 en % du stock. Inclut des données pour le Royaume Uni, l'Allemagne, les Pays Bas, la France et l'Italie. Les chiffres présentés sont des moyennes pondérées basées sur les données par pays, pondérées selon l'exposition logistique dans les fonds européens Core+ ouverts de Blackstone (basé sur les m² détenus).

Les informations présentées ne constituent ni un conseil financier ni un conseil en investissement et ne doivent pas être utilisées comme base pour une décision d'investissement. Les opinions exprimées reflètent les vues actuelles de Blackstone à la date de publication, compte tenu de l'environnement de marché, et sont susceptibles d'évoluer. Rien ne garantit que les tendances décrites se poursuivent ou ne s'inversent pas.

Avvertissements : Société Générale Private Banking est la ligne métier du Groupe Société Générale opérant à travers son siège au sein de Société Générale S.A. et de départements, succursales ou filiales (chacune une « Entité » et ensemble les « Entités »), localisés sur les territoires mentionnés ci-après, agissant sous la marque « Société Générale Private Banking » et distributeurs du présent document.

Le présent document de nature publicitaire, sujet à modification, est communiqué à titre purement indicatif et n'a pas de valeur contractuelle.

Son contenu n'est pas destiné à fournir un service d'investissement, il ne constitue ni un conseil en investissement ou une recommandation personnalisée sur un produit financier, ni un conseil ou une recommandation personnalisée en assurance, ni une sollicitation d'aucune sorte, ni un conseil juridique, comptable ou fiscal de la part de Société Générale Private Banking et de ses Entités. L'information contenue dans ce document n'a pas pour objectif de fournir une base permettant de prendre une décision d'investissement.

Tout investissement peut avoir des conséquences fiscales et Société Générale Private Banking et ses Entités ne fournissent pas de conseil fiscal.

Le niveau d'imposition dépend des circonstances individuelles et les niveaux et assiettes d'imposition peuvent changer. En outre, le présent document n'a pas pour objet de fournir des conseils comptables, fiscaux ou juridiques et ne doit pas être utilisé à des fins comptables, fiscales ou juridiques.

Des conseils indépendants doivent être sollicités le cas échéant.

Le contenu de ce document ne prend pas en compte d'objectifs d'investissement ni de situations financières spécifiques. Il appartient aux investisseurs de prendre contact avec leurs conseillers externes habituels afin d'obtenir toutes les informations financières, juridiques et fiscales qui leur permettront d'apprécier les caractéristiques et les risques de l'investissement envisagé ainsi que la pertinence de la mise en œuvre des stratégies dont il est question dans le présent document.

L'investissement dans certaines classes d'actifs citées peut ne pas être autorisé dans certains pays ou peut être réservé qu'à une certaine catégorie d'investisseurs. Il est de la responsabilité de toute personne en possession de ce document de s'informer et de respecter les dispositions légales et réglementaires de la juridiction concernée. Ce document n'est en aucune manière destiné à être diffusé à une personne ou dans une juridiction pour laquelle une telle diffusion serait restreinte ou illégale. Il ne peut notamment pas être diffusé aux États-Unis, et ne peut être distribué, directement ou indirectement, sur le marché des États-Unis ou auprès d'une US Person.

Le présent document a pour seul but d'informer les investisseurs, qui prendront leurs décisions d'investissement sans se fier uniquement à ce document. Société Générale Private Banking et ses Entités ne sauront être tenues pour responsables en cas de perte directe ou indirecte liée à un quelconque usage de ce document ou de son contenu. Société Générale Private Banking et ses Entités n'offrent aucune garantie, expresse ou tacite, quant à l'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations ou quant à la rentabilité ou la performance de toute classe d'actifs, pays, ou marché.

Les prévisions concernant les performances futures sont basées sur des hypothèses qui peuvent ne pas se concrétiser. Les scénarios présentés sont des estimations de performances futures, fondées sur des informations passées sur la manière dont la valeur d'un investissement varie et/ou sur les conditions de marché actuelles, et ne sont pas des indications exactes. Le rendement obtenu par des investisseurs sera amené à varier en fonction des performances du marché et de la durée de conservation de l'investissement par l'investisseur. Les performances futures peuvent être soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Les données historiques utilisées et les informations et avis cités, proviennent ou sont notamment basées sur des sources externes que

Société Générale Private Banking et ses Entités considèrent fiables mais qu'elles n'ont pas vérifiées de manière indépendante.

Société Générale Private Banking et ses Entités n'assumeront aucune responsabilité quant à l'exactitude, la pertinence et l'exhaustivité de ces données.

Société Générale Private Banking France : Sauf indication contraire expresse, le présent document est publié et distribué par Société Générale Private Banking France, département de Société Générale S.A., établissement de crédit prestataire de services d'investissement agréé par et sous la supervision prudentielle de la Banque Centrale Européenne (« BCE ») (siège ECB Tower, Sonnemannstraße 20, 60314 Francfort-sur-le-Main, Allemagne) au sein du Mécanisme de supervision unique bancaire française autorisée et supervisée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (siège 4, Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09), et l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») (siège 17 Pl. de la Bourse, 75002 Paris). Société Générale est également enregistrée auprès de l'ORIAS en qualité d'intermédiaire en assurance sous le numéro 07 022 493 orias.fr.

Société Générale est une société anonyme française au capital de 958 618 482,50 euros au 6 novembre 2025, dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris, et dont le numéro d'identification unique est 552 120 222 R.C.S. Paris. De plus amples détails sont disponibles sur demande ou sur www.privatebanking.societegenerale.com.

Société Générale Luxembourg : Le présent document est distribué depuis le Luxembourg par Société Générale Luxembourg, société anonyme enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 6061 et établissement de crédit autorisé et régi par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »), sous la supervision prudentielle de la Banque Centrale Européenne (« BCE »), et dont le siège social est sis 11, avenue Émile Reuter – L 2420 Luxembourg. De plus amples détails sont disponibles sur demande ou sur <https://www.societegenerale.lu/>. Aucune décision d'investissement quelle qu'elle soit ne pourrait résulter de la seule lecture de ce document. Société Générale Luxembourg n'accepte aucune responsabilité quant à l'exactitude ou autre caractéristique des informations contenues dans ce document. Société Générale Luxembourg n'accepte aucune responsabilité quant aux actions menées par le destinataire de ce document sur la seule base de ce dernier, et Société Générale Luxembourg ne se présente pas comme fournissant des conseils, notamment en ce qui concerne les services d'investissement. Les opinions, points de vue et prévisions exprimées dans le présent document (y compris dans ses annexes) reflètent les opinions personnelles de l'auteur/des auteurs et ne reflètent pas les opinions d'autres personnes ou de Société Générale Luxembourg, sauf indication contraire. Ce document a été élaboré par Société Générale. La CSSF n'a procédé à aucune analyse, vérification ou aucun contrôle sur le contenu du présent document.

Société Générale Private Banking (Monaco) : Le présent document est distribué à Monaco par Société Générale Private Banking (Monaco) S.A.M., sis 11 avenue de Grande Bretagne, 98000 Monaco, Principauté de Monaco, régie par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution et la Commission de Contrôle des Activités Financières. Les produits financiers commercialisés à Monaco peuvent être réservés à des investisseurs qualifiés conformément aux dispositions de la loi n° 1.339 du 07/09/2007 et de l'Ordonnance Souveraine n° 1.285 du 10/09/2007. De plus amples détails sont disponibles sur demande ou sur www.privatebanking.societegenerale.com.