



INSIGHT MARKET PULSE :

La remontée des taux continue de rebattre les cartes dans l'immobilier européen



Après plusieurs mois d'accalmie sur le front monétaire, les marchés européens pourraient entrer dans une nouvelle phase.

Le retour des tensions géopolitiques au Moyen-Orient et la remontée des prix de l'énergie alimentent de nouveau les risques inflationnistes en zone euro. La BCE a relevé son taux de dépôt de 25 points de base à 2,25 %, le 11 juin 2026, représentant la première hausse depuis septembre 2023, alors que l'inflation s'établit à 3,2 % en mai, toujours au-dessus de l'objectif de 2 %.

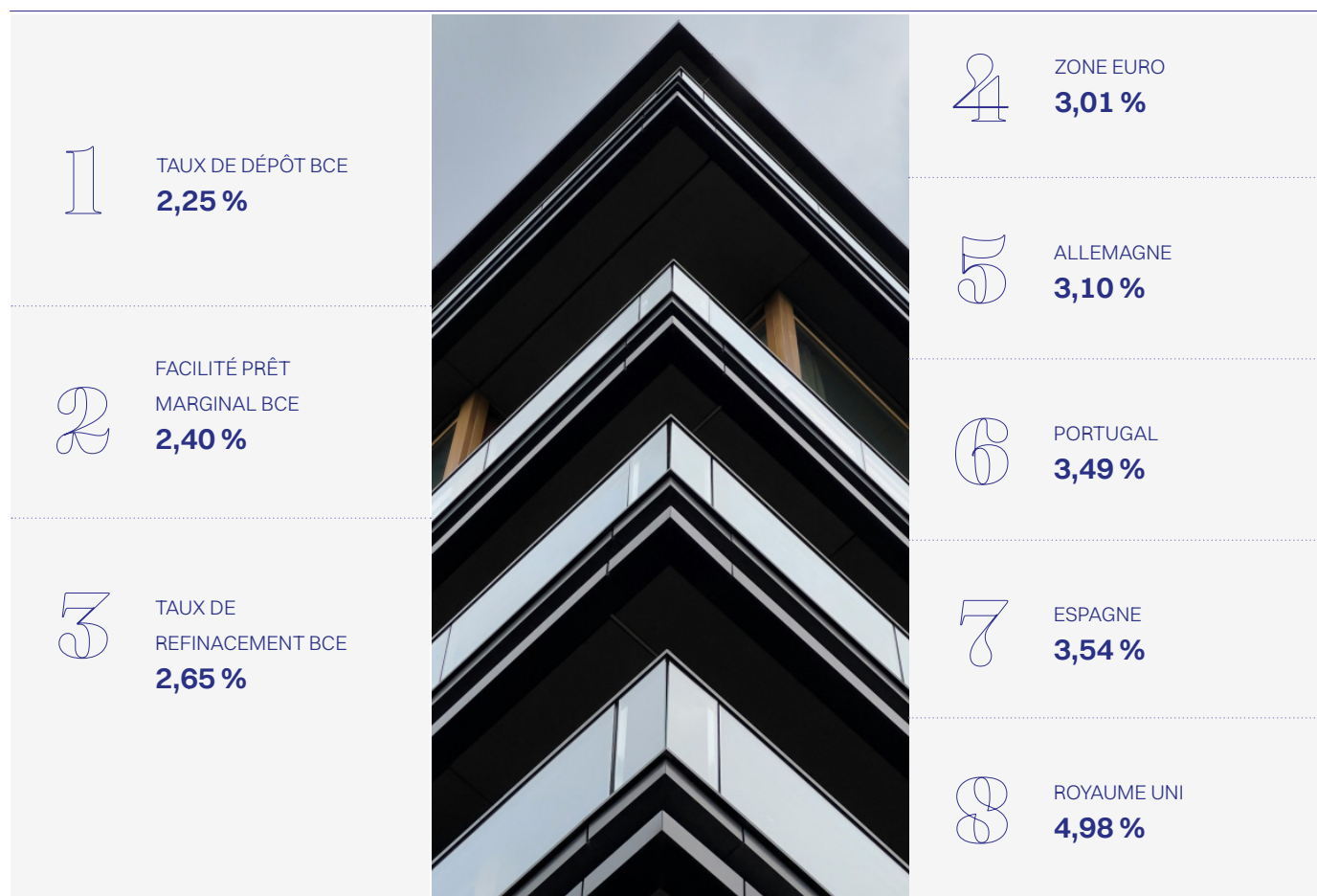


Un tournant monétaire pour les marchés européens

Au-delà de l'ajustement des taux directeurs, cette évolution pourrait confirmer l'installation d'un environnement de financement durablement plus contraignant pour les investisseurs, marqué par un coût du capital plus élevé et des conditions de crédit moins accommodantes.

TAUX DIRECTEURS BCE, JUIN 2026

TAUX SOUVERAINS 10 ANS - MAI 2026



SOURCES : European Central Bank - Juin 2026, Investing.com - Mai 2026

<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.en.html>

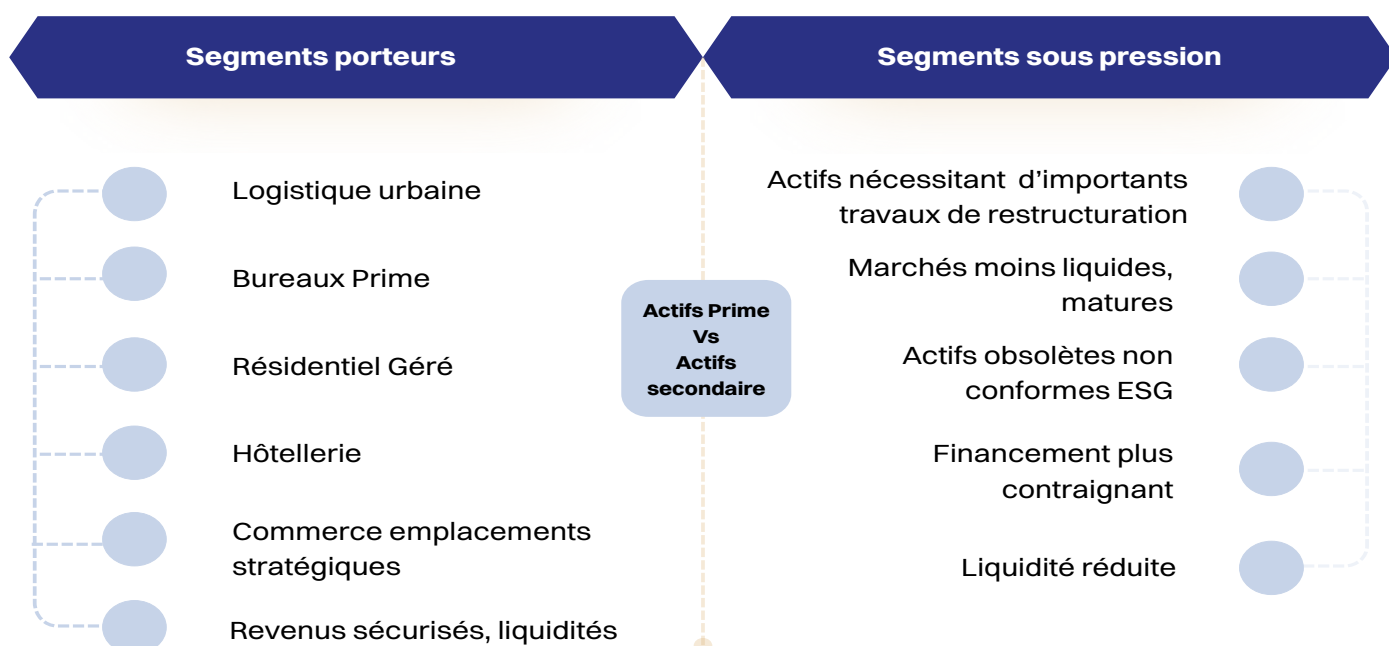
Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonction d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

L'immobilier européen entre dans un marché à deux vitesses

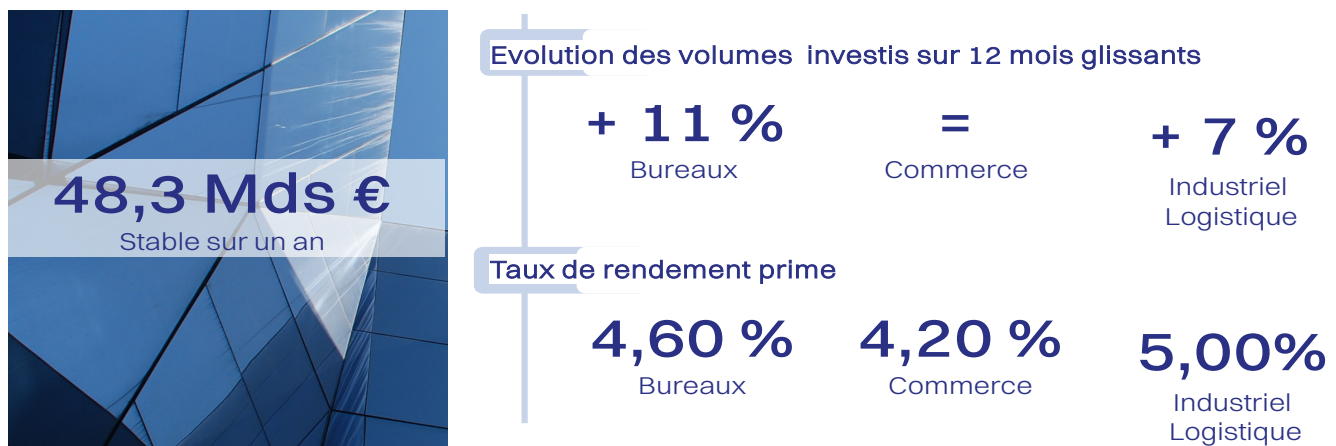
Depuis 2024, l'immobilier d'entreprise européen a progressivement retrouvé une dynamique plus favorable, porté par la stabilisation des valorisations et l'amélioration des conditions de financement. Si l'accès à la dette demeure sélectif et que les coûts de financement restent nettement supérieurs aux niveaux observés d'avant 2022, les investisseurs ont progressivement retrouvé de la visibilité sur le marché.

Après plusieurs trimestres d'ajustement, l'immobilier d'entreprise a ainsi montré des signes de reprise graduelle, notamment grâce au retour des capitaux vers certaines classes d'actifs jugées plus résilientes dans un environnement économique encore marqué par l'incertitude.

L'une des caractéristiques majeures du cycle actuel réside dans la polarisation croissante du marché entre les actifs les plus qualitatifs et les actifs secondaires. Selon Advenis, la remontée des taux directeurs pourrait encore renforcer cette sélectivité, en augmentant le coût du capital et en accentuant les écarts de valorisation.



Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonction d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

VOLUMES INVESTIS ET TAUX DE RENDEMENT, 1T 2026

SOURCE : BNP Research, CBRE Research,

<https://www.realestate.bnpparibas.com/pan-european-research/europe-cre-360-may-2026>

<https://mediaassets.cbre.com/-/media/files/2026/european-real-estate-market-outlook-2026.pdf>

Des investisseurs toujours plus sélectifs

Dans ce nouvel environnement, l'hypothèse d'un maintien durable de taux élevés pourrait accentuer les écarts de performance entre les différentes classes d'actifs et accélérer les stratégies d'arbitrage des investisseurs.

Dans ce contexte, les allocations se concentrent principalement sur des stratégies défensives et sur des actifs core, offrant une meilleure visibilité potentielle sur les flux de revenus locatifs. Selon Advenis REIM, les secteurs avec les perspectives les plus favorables concernent :

- la logistique urbaine,
- les infrastructures numériques,
- l'hôtellerie,
- le résidentiel géré,
- ainsi que certains marchés de bureaux prime.

Parallèlement, la gestion active des actifs est appelée à jouer un rôle croissant dans la création de valeur, notamment via :

- la rénovation et la mise en conformité ESG ;
- la transformation des usages ;
- et le repositionnement d'actifs obsolètes ou sous-performants.

Le nouvel environnement de marché semble progressivement redéfinir les moteurs de performance de l'immobilier européen, désormais davantage liés à la génération de revenus et à la capacité d'adaptation des actifs qu'à la seule dynamique de compression des taux.

Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonction d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Perspectives : Vers un nouveau cycle immobilier ?

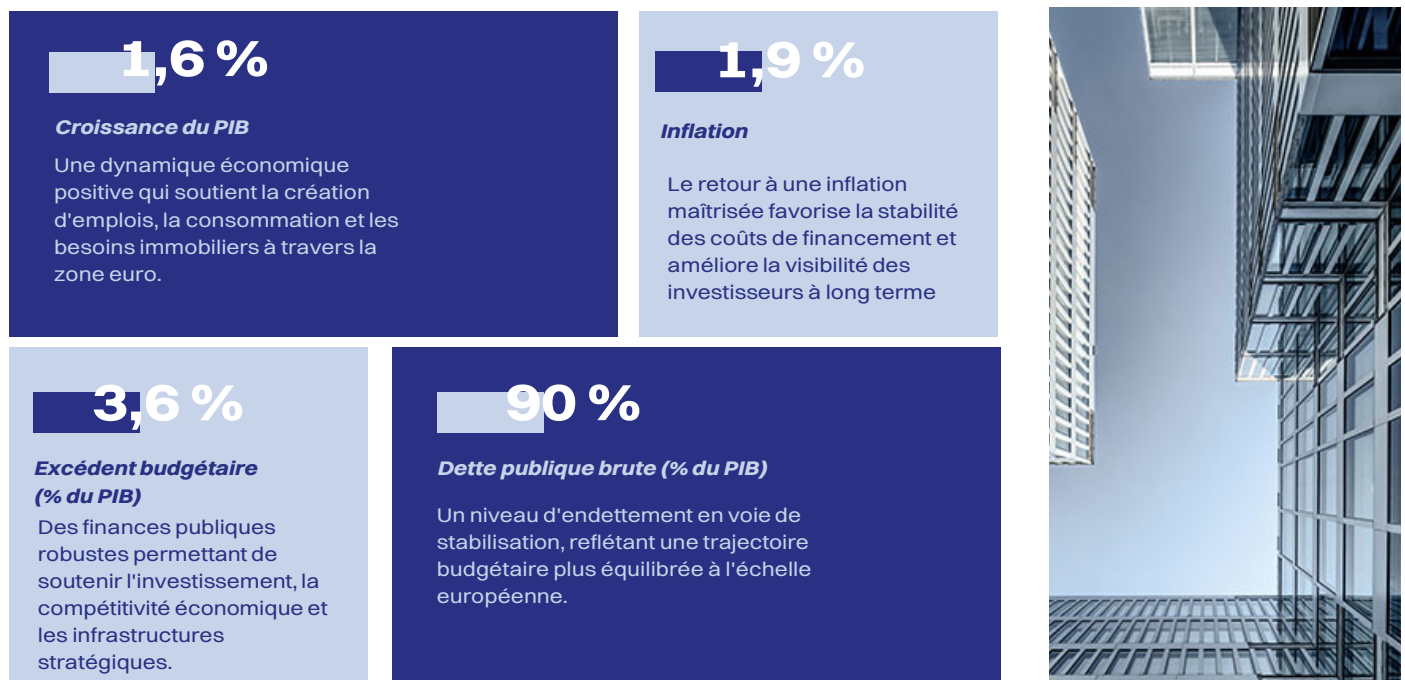
Le regain des tensions inflationnistes rappelle que le cycle de l'immobilier européen demeure fortement corrélé aux évolutions macroéconomiques et aux orientations de politique monétaire. Cette phase de transition pourrait ainsi confirmer l'émergence d'un nouveau cycle immobilier européen, davantage structuré autour de la qualité des revenus, de la gestion active des actifs et de leur capacité d'adaptation, plutôt que sur les effets de compression des taux qui ont largement soutenu la performance du secteur au cours de la décennie précédente.

D'un point de vue de la société de gestion, cet environnement politiquement et économiquement incertain et ce contexte de taux haussier, reste favorable à l'investissement dans le sens ou les SCPI qui continuent de collecter des capitaux et sont en position favorable pour négocier dans de bonnes conditions notamment lors d'acquisition full equity. Par ailleurs, certains pays européens connaissent toujours une situation économique plus favorable et constituent des cibles d'investissements intéressantes dans le cadre d'une recherche d'une diversification géographique et sectorielle.

De ce fait, le marché semble entrer dans une nouvelle phase caractérisée par :

- Une reprise progressive de l'activité : retour des capitaux vers les classes d'actifs les plus résilientes.
- Un niveau de taux durablement plus élevé : les moteurs de performance se déplacent vers la génération de revenus et la capacité d'adaptation des actifs.
- Une sélectivité accrue des investisseurs : diversification géographique et sectorielle comme leviers clés de création de valeur.

PERSPECTIVES 2027 - ZONE EURO



SOURCE : European Commission

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/economic-forecast-euro-area_en

Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonction d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

À PROPOS D'ADVENIS REIM

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et gère une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Elle étoffe sa gamme de SCPI d'année en année et conforte son ambition européenne. En effet, elle se démarque depuis quatre ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne en 2015) et Elialys (Europe du Sud en 2019), de la SC Advenis Immo Capital (une Unité de Compte disponible uniquement en assurance-vie en 2021) et enfin de la SCPI Eden (européenne et diversifiée en 2024, sans frais de souscription ⁽¹⁾).

Créée en 2017, et agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 29 juin 2018 (n° GP 18000011), Advenis REIM conçoit et gère des FIA de type SCPI orientés autour de deux thématiques :

- L'investissement immobilier tertiaire européen destiné à une clientèle privée ou institutionnelle qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier avec un rendement potentiel ;
- L'investissement immobilier résidentiel ancien destiné à une clientèle privée qui cherche à acquérir indirectement un patrimoine immobilier et à bénéficier sous conditions d'avantages fiscaux ⁽²⁾.

Au 31 décembre 2025, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 1,3 Md€ ⁽³⁾ et près

⁽¹⁾ D'autres frais peuvent s'appliquer. Notamment des frais de gestion, des frais d'acquisition ou de cession et des frais de retrait en cas de retrait des parts détenues depuis moins de 5 ans révolus.

⁽²⁾ Chaque investisseur doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale, de son taux marginal d'imposition et de la composition de ses revenus.

⁽³⁾ Chiffre arrondi. La capitalisation correspond ici au cumul des capitalisations des fonds calculées en multipliant le nombre de parts par le prix des souscriptions. Risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À PROPOS D'ADVENIS

Advenis (www.advenis.com) est une société indépendante créée en 1995 dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers. Advenis accompagne une clientèle institutionnelle et privée dans la valorisation de son patrimoine immobilier et financier. Aujourd'hui, Advenis et ses filiales opèrent dans plus de 30 villes en France, en Allemagne et en Espagne, et comptent plus de 300 collaborateurs.





Advenis REIM

52 rue de Bassano – 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899
Agrément AMF n° GP 1800011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

 **ADVENIS**
Real Estate
Investment Management