



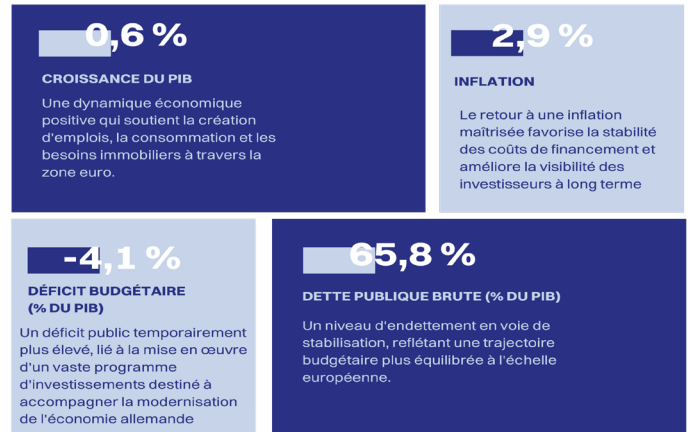
INSIGHT MARKET PULSE :

L'Allemagne change de cap: quelles conséquences pour l'immobilier ?



Longtemps freinée par la crise énergétique, le ralentissement industriel et une croissance atone, l'Allemagne a engagé depuis 2025 un changement de trajectoire économique à travers un vaste programme d'investissements publics.

Si les effets restent encore progressifs, cette nouvelle orientation pourrait progressivement permettre une amélioration graduelle des perspectives économiques de certains segments de l'immobilier d'entreprise au cours des prochaines années. La dynamique de redressement pourrait se poursuivre en 2026 et 2027, même si la hausse marquée des prix du pétrole et du gaz naturel consécutive au conflit en Iran pourrait en limiter l'ampleur.



SOURCE : Commission Européenne, perspectives 2026

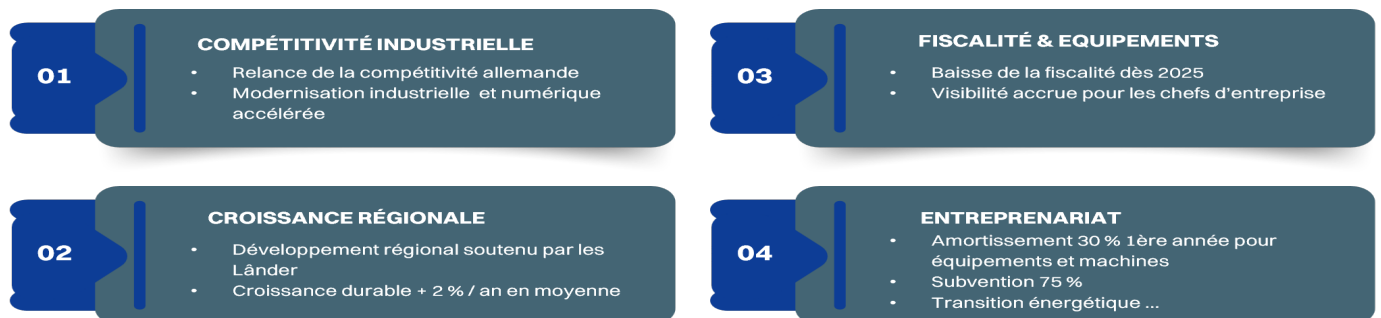
https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports_en?prefLang=fr

Un changement de cap historique pour l'économie allemande

Cette nouvelle trajectoire marque une rupture significative avec la tradition allemande de discipline budgétaire stricte. Ce changement de cap se traduit par le lancement d'un vaste programme d'investissement public d'environ 500 milliards d'euros sur une période de 10 à 12 ans, axés principalement sur :

- la modernisation des infrastructures stratégiques (transports, énergie et numérique),
- la modernisation industrielle,
- le renforcement des capacités de défense du pays.

LES PRINCIPAUX VOLETS DU FONDS SPÉCIAL



SOURCE : Les Echos

https://www.lesechos.fr/finance-marches/marches-financiers/le-mega-plan-de-relance-allemand-provoque-une-violente-hausse-des-taux-en-europe-2152183economic-forecast-germany_en

Ceci est une communication publicitaire. 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 fonctions d'événements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Juin 2026 : Où sommes nous ?

La mise en œuvre du programme se poursuit à un rythme plus mesuré qu'initialement anticipé :

- Les décaissements effectifs demeurent inférieurs aux trajectoires prévues,
- Une part importante des projets est encore en phase de planification ou d'autorisation,
- la montée en puissance des dépenses publiques s'effectue de manière plus graduelle que prévu.

Après plusieurs années de stagnation, l'économie allemande affiche néanmoins des signes encourageants de redressement depuis la fin de l'année 2025, avec une trajectoire positive de la croissance (0,2 % en 2025 et 0,6 % en 2026*).

**SOURCE : Commission Européenne, mai 2026*

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/germany/economic-forecast-germany_en?prefLang=fre&economic-forecast-germany_en

La consommation privée poursuit sa progression et enregistre désormais huit trimestres consécutifs de hausse. Le ralentissement de l'inflation, conjugué à la forte progression des revenus nominaux, soutient le pouvoir d'achat des ménages et favorise le rebond de la consommation.

Les perspectives économiques demeurent toutefois soumises à plusieurs facteurs de risque, en particulier l'évolution des tensions géopolitiques au Moyen-Orient. La hausse des prix du pétrole et du gaz pourrait peser sur l'activité en réduisant le pouvoir d'achat des ménages et en augmentant les coûts de production des entreprises, limitant ainsi l'ampleur de la reprise attendue.

Un facteur “floor macro” plus que de hausse des valeurs

À ce stade, le plan de relance allemand agit avant tout comme un facteur de stabilisation macroéconomique. Il contribue à réduire le risque d'un scénario de récession prolongée, soutient la confiance des investisseurs et favorise une amélioration graduelle des anticipations de croissance à long terme.

Pour autant, cette nouvelle orientation budgétaire ne se traduit pas encore par une revalorisation généralisée du marché immobilier. Les conditions financières demeurent relativement contraignantes, avec des taux d'intérêt toujours élevés, tandis que la liquidité reste concentrée sur les actifs les plus recherchés. Par ailleurs, le marché poursuit son processus de normalisation après les ajustements observés depuis 2022, avec des évolutions différenciées selon les

segments.

Pour l'immobilier d'entreprise, les effets du plan apparaissent donc contrastés. À moyen terme, les investissements publics devraient soutenir certains secteurs directement liés aux infrastructures, à la logistique ou à l'industrie. En revanche, l'impact sur la majorité des classes d'actifs demeure encore indirect et progressif. Dans cet environnement, le marché continue d'être largement guidé par des critères de qualité, les investisseurs privilégiant les emplacements les plus attractifs, les actifs répondant aux exigences environnementales actuelles et les immeubles offrant une forte visibilité sur leurs revenus locatifs.



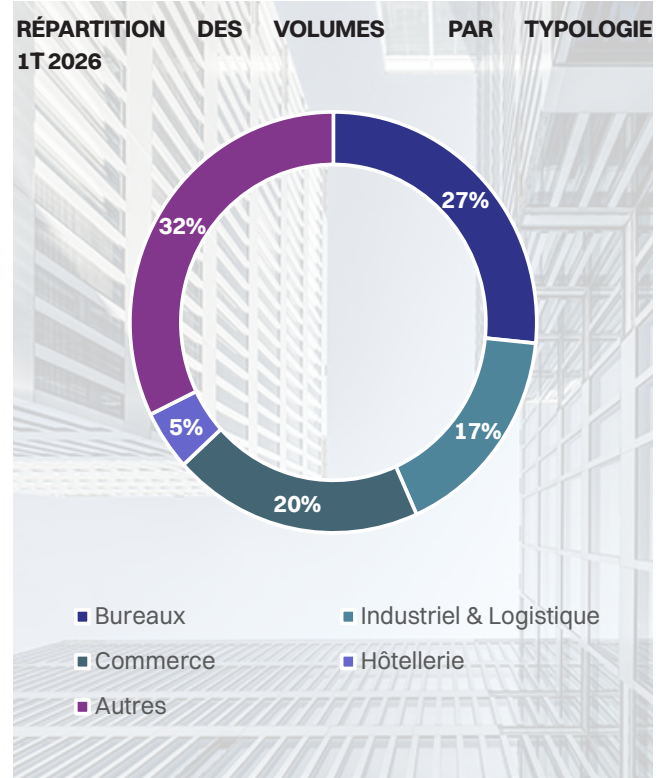
Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions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

Immobilier d'entreprise: des perspectives qui s'améliorent progressivement

Cette amélioration graduelle des perspectives économiques intervient toutefois après une période particulièrement difficile pour le marché immobilier d'entreprise allemand.

Néanmoins, le marché montre progressivement des signes de redressement. Après la forte correction des valorisations observée entre 2022 et 2024, certains investisseurs internationaux font leur retour, attirés par des niveaux de prix redevenus attractifs. Cette amélioration s'est traduite par une reprise de l'activité dès 2024, avec une hausse de 15 %* des volumes investis. Après une phase de stabilisation en 2025, la dynamique s'est poursuivie au premier trimestre 2026, marqué par une progression de 16 %* des volumes d'investissement par rapport à la même période de l'année précédente.

L'Allemagne conserve par ailleurs des atouts structurels majeurs. Premier marché immobilier d'entreprise en Europe continentale, elle bénéficie d'une profondeur et d'une liquidité parmi les plus importantes du continent, ce qui continue de soutenir son attractivité auprès des investisseurs institutionnels nationaux et internationaux.



SOURCE: BNP Research

<https://www.realestate.bnpparibas.de/en/dashboards/investment-dashboard>



7 MDS €

Investis en immobilier d'entreprise
au 1T 2026

+ 16%

Evolution sur un an

SOURCE: BNP Research

<https://www.realestate.bnpparibas.de/en/dashboards/investment-dashboard>

Ceci est une communication publicitaire. 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 fonctions d'évènements géopolitiques non anticipés et de la fiscalité applicable.

Retour d'un cycle « value creation » plutôt que « yield compression »

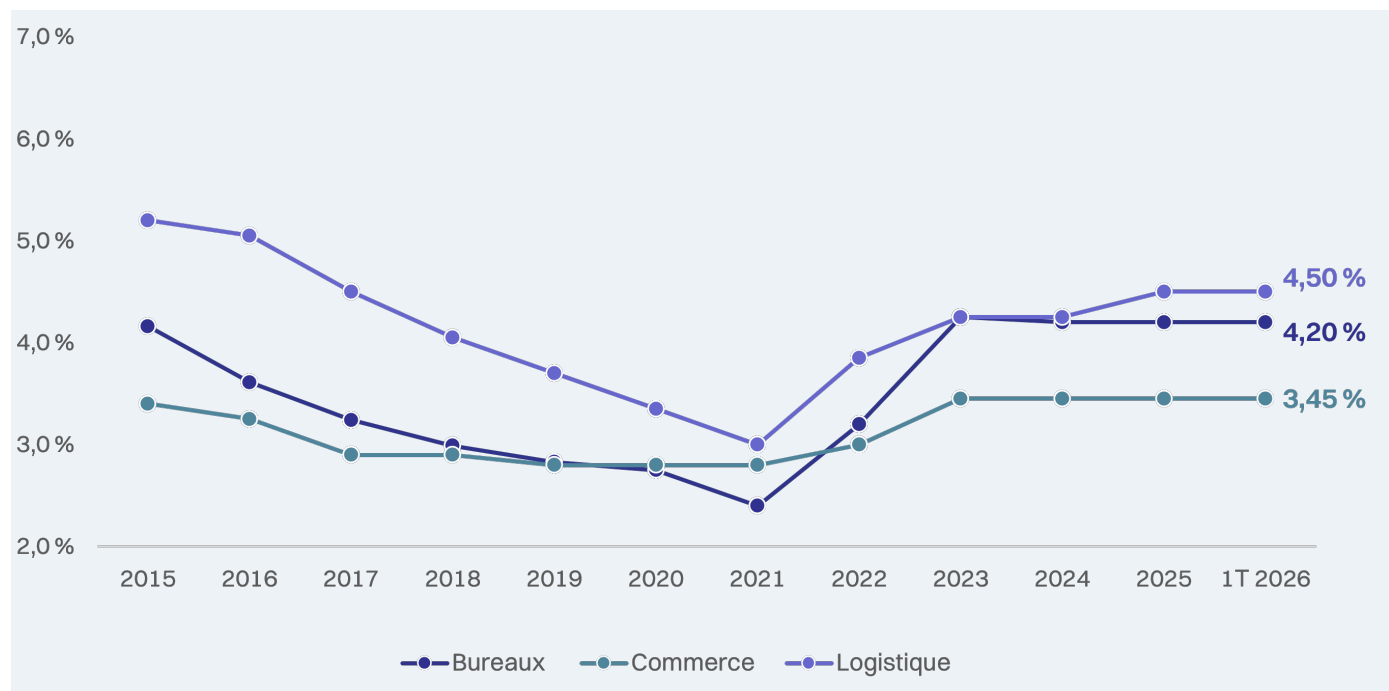
Cette reprise devrait néanmoins selon Advenis REIM demeurer sélective et continuer à favoriser les actifs offrant une forte visibilité sur les revenus locatifs ainsi qu'une qualité intrinsèque élevée. Dans un contexte où la baisse des taux de rendement ne constituera plus le principal moteur de création de valeur, comme lors du cycle précédent, la performance immobilière reposera davantage sur des leviers opérationnels et fondamentaux.

Les investisseurs pourraient ainsi privilégier

- les actifs prime au détriment des actifs secondaires,

- création de valeur à travers le repositionnement d'immeubles,
- les programmes de rénovation énergétique et l'amélioration de la qualité des actifs,
- la sécurisation des revenus locatifs sur le long terme (locataires solides, des baux de longue durée...),
- les actifs bénéficiant d'une exposition aux infrastructures et aux services essentiels devraient continuer de susciter un intérêt croissant, portés par des perspectives de revenus plus résilientes et des besoins structurels de long terme.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT



SOURCE: BNP Research

<https://www.realestate.bnpparibas.de/en/dashboards/investment-dashboard>

Perspectives : un soutien structurel pour les prochaines années ?

Si les effets du plan de relance allemand se diffusent encore progressivement dans l'économie, les premiers signes d'amélioration observés dans plusieurs indicateurs conjoncturels constituent des signaux encourageants pour le marché de l'immobilier d'entreprise.

L'Allemagne semble entrer dans une nouvelle phase économique marquée par le retour de l'investissement public comme moteur de l'activité. L'un des principaux atouts de cette stratégie réside dans son horizon de long terme. Contrairement à des mesures de soutien ponctuelles, les investissements annoncés devraient être déployés sur plus d'une décennie, offrant une visibilité rare aux acteurs économiques.

À moyen et long terme, cette dynamique pourrait contribuer à soutenir durablement l'économie

allemande en favorisant :

- la création d'emplois,
- en stimulant l'investissement privé,
- et en renforçant la compétitivité de l'appareil productif.

Elle pourrait également générer de nouveaux besoins immobiliers, notamment dans les secteurs liés aux infrastructures, à la logistique, à l'industrie et aux services essentiels.

Dans ce contexte, l'immobilier d'entreprise pourrait progressivement bénéficier d'un environnement plus favorable, porté par le renforcement de l'activité économique et par des besoins structurels d'investissement appelés à s'inscrire dans la durée.

PRÉVISIONS MACROÉCONOMIQUES POUR 2026 - 2027

Indicateur	Scénario Désescalade		Scénario Escalade		Scénario avant guerre	
Croissance du PIB (%)	0,8	1,2	0,6	0,8	1,0	1,2
Inflation nominale (%)	2,2	2,3	2,5	2,5	2,0	2,2
Inflation sous jacente (hors énergie) (%)	2,1	2,4	2,2	2,5	2,1	2,2
Taux de chômage (%)	6,3	5,9	6,4	6,1	6,3	5,9
Déficit Budgétaire (% PIB)	-3,8	-4,0	-3,9	-4,3	-3,6	-3,8

SOURCE: IFO Institute

<https://www.ifo.de/en/facts/2026-03-12/ifo-economic-forecast-spring-2026-consequences-of-iran-war-dampen-recovery?utm>

Le scénario de désescalade suppose une fin rapide du conflit au moyen orient et des hausses seulement temporaires des prix du pétrole brut et du gaz naturel. À l'inverse, le scénario d'escalade envisage un conflit beaucoup plus long, avec une hausse plus marquée et persistante des prix de l'énergie. En cas de poursuite des tensions géopolitiques, le déficit public allemand devrait se creuser sous l'effet d'une croissance plus faible et de dépenses publiques accrues, notamment dans les domaines de l'énergie et de la défense.

Ceci est une communication publicitaire. 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 fonctions d'évènements 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 mars 2026, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise 1,3 Mds€ (3) et 100 % des encours sous gestion sont investis en Europe hors France pour ses SCPI ouvertes à la commercialisation. Elle détient par le biais de ses fonds 102 immeubles, accompagne quotidiennement 548 locataires.

⁽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 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €
RCS Paris n° 833 409 899

