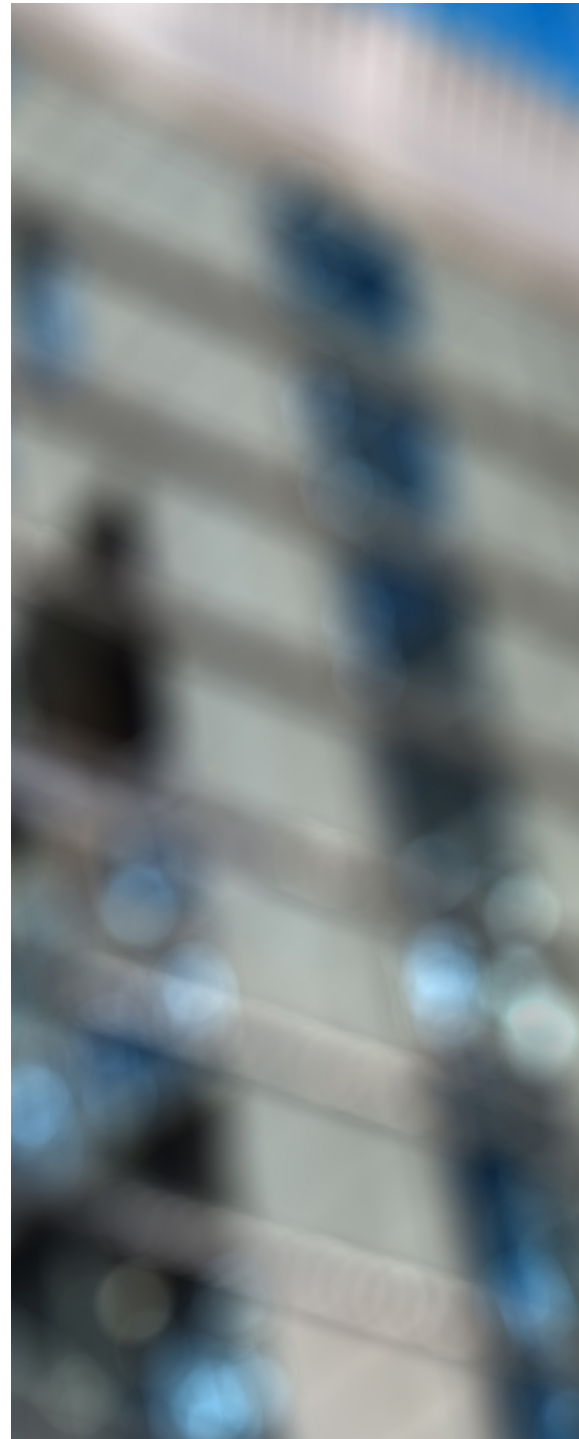


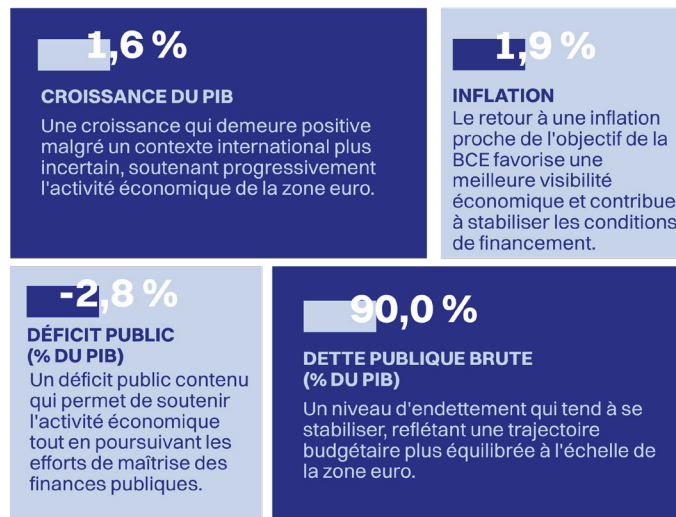


INSIGHT MARKET PULSE :

Immobilier européen : Comment la hausse des taux souverains impacte les stratégies d'investissement

Après plusieurs années marquées par les tensions inflationnistes et le ralentissement économique, la zone euro évolue vers un environnement plus stable. Si le choc énergétique lié aux tensions géopolitiques pèse temporairement sur la croissance, la désinflation, la résilience du marché du travail et la reprise progressive de la consommation devraient soutenir l'activité à moyen terme. Dans ce contexte, l'amélioration graduelle des conditions de financement pourrait favoriser un redémarrage progressif de l'investissement, notamment dans l'immobilier d'entreprise, sous réserve d'une normalisation durable des marchés de l'énergie.

PERSPECTIVES 2026, ZONE EURO ¹



Le retour des obligations dans les stratégies d'investissement

Sur la période 2015 - 2020, l'environnement de taux extrêmement faibles a largement favorisé l'immobilier d'entreprise, offrant un rendement attractif, ce qui a soutenu les valorisations immobilières européennes.

La situation apparaît aujourd'hui sensiblement différente. Après le cycle de resserrement monétaire engagé depuis 2022, les obligations souveraines offrent désormais des rendements significativement plus élevés qu'au cours du cycle précédent, ce qui devrait notamment inciter les investisseurs à réintégrer progressivement cette classe d'actifs dans leur stratégie d'allocation.

L'évolution de la prime de risque en immobilier d'entreprise est devenue particulièrement importante et plus encore, suite à la hausse des taux directeurs depuis le 11 juin dernier.

Si les taux de rendements immobiliers ont sensiblement progressé depuis 2022, la remontée simultanée des taux obligataires a réduit la prime de risque offerte par l'immobilier.

Dans ce contexte, la sélection des actifs et la capacité à générer une croissance des revenus locatifs pourraient devenir des facteurs de différenciation de plus en plus importants pour les investisseurs.

TAUX SOUVERAINS 10 ANS ²

	Taux souverains 10 ans 2021	Taux souverains 10 ans 2025
IRLANDE	0,06 %	2,89 %
ROYAUME UNI	0,74 %	4,12 %
PAYS BAS	- 0,33 %	2,80 %
FINLANDE	- 0,09 %	2,99 %
ALLEMAGNE	- 0,37 %	2,59 %
ESPAGNE	0,35 %	3,21 %
PORTUGAL	0,30 %	3,07 %

¹ SOURCE : Commission Européenne, Zone Euro, Prévisions pour 2026

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/economic-forecasts/spring-2026-economic-forecast-slowdown-growth-energy-shock-drives-inflation_en?prefLang=fr

² SOURCE : Eurostat, moyenne annuelle en 2021 et 2025

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/irt_lt_mcb_y_a/default/table?lang=en

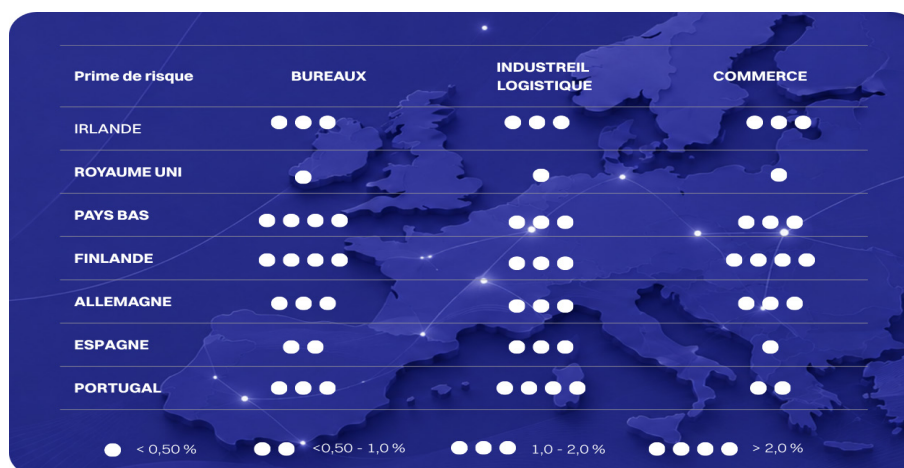
Ceci est une communication publicitaire. Les points de vue et opinions exprimées dans cette note sont ceux de la société de gestion et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de sa part. Les perspectives annoncées reposent sur des hypothèses qui peuvent être modifiées en fonctions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

Une nouvelle lecture du couple rendement / risque

La remontée des taux souverains conduit ainsi à une contraction de la prime de risque. Néanmoins, l'immobilier d'entreprise continue d'offrir un rendement supérieur aux obligations souveraines dans la plupart des marchés européens, permettant de rémunérer le niveau de risque associé à ce type d'investissement. Les marchés offrant encore un écart significatif entre rendement immobilier et rendement obligataire pourraient continuer à

attirer les investisseurs à la recherche de revenus plus élevés en contrepartie du risque immobilier. À l'inverse, les marchés où la prime de risque apparaît plus faible pourraient nécessiter une croissance locative plus soutenue pour justifier les niveaux de valorisation actuels. Cette situation semble particulièrement observable dans certains marchés prime britanniques.

PRIME DE RISQUE PAR TYPOLOGIE³



Prime de risque : écart entre le taux de rendement immobilier et le taux souverain à 10 ans (données au 20/07/2026), par typologie d'actif. Une prime de risque plus élevée se traduit par une rémunération plus importante en contrepartie d'un niveau de risque supérieur

Quels impacts pour l'immobilier d'entreprise ?

Le retour des obligations souveraines comme alternative crédible à l'immobilier pourrait contribuer à renforcer plusieurs tendances déjà observées sur les marchés européens.

La remontée des taux obligataires ne remet pas en cause l'intérêt de l'immobilier d'entreprise, mais elle modifie sensiblement les critères de sélection des investisseurs. Dans un environnement où la prime de risque s'est réduite, la création de valeur pourrait davantage reposer sur la qualité des revenus locatifs, la gestion active et la capacité des actifs à répondre aux nouveaux usages.

Cette tendance conduit les investisseurs à être plus exigeants dans leur sélection d'actifs et stratégie immobilière. La phase où la compression des taux soutenait mécaniquement la hausse des valorisations semble aujourd'hui révolue.

Sélectivité accrue

- Recherche revenus sécurisés,
- localisations établies,
- ESG,
- profondeur du marché locatif.

Une polarisation renforcée

- Pour les actifs secondaires
- pression sur les valorisations,
 - besoins en capex,
 - difficultés de refinancement.

Importance croissante des revenus locatifs

- croissance des loyers,
- taux d'occupation,
- gestion active des actifs

³ SOURCES : Colliers, Investing

<https://infogram.com/colliers-emea-capital-markets-snapshot-q1-2026-1h7v4pdv558lj4k?src=embed>

<https://fr.investing.com/rates-bonds/european-government-bonds>

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.

Perspectives

L'environnement actuel marque probablement une évolution importante du cycle immobilier européen.

La question centrale n'est plus uniquement celle de l'évolution des taux directeurs mais davantage celle du niveau de rémunération supplémentaire offert par l'immobilier par rapport aux actifs obligataires.

A l'heure, ou un scénario de taux durablement élevés est d'actualité, les investisseurs pourraient continuer à privilégier les actifs :

- avec des revenus résilients,
- une croissance locative,
- et donc potentiellement plus liquides

Dans ce contexte, les fondamentaux immobiliers devraient rester au cœur des décisions d'investissement au cours des prochains trimestres.

Cette évolution semble également se refléter sur le marché de la collecte des SCPI. Dans un contexte de contraction de la prime de risque immobilière, une partie des investisseurs paraît accorder une attention croissante aux véhicules affichant des niveaux de rendement attractifs. Les arbitrages entre niveau de rendement recherché et niveau de risque accepté devraient ainsi continuer à renforcer l'importance de l'analyse des fondamentaux immobiliers et du couple rendement / risque dans les décisions d'investissement à moyen terme.



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 lesancements 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

