

BNP PARIBAS REIM CONFIRME LA RÉSILIENCE DU SECTEUR IMMOBILIER AVEC SON NOUVEAU RAPPORT LIGHTHOUSE

BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) présente son rapport Lighthouse du second semestre 2025, une vision du marché immobilier européen réalisée à partir de ses prévisions internes, de ses analyses et de l'expertise de ses équipes locales. Dans cette nouvelle édition, BNP Paribas REIM définit ses convictions et fournit les stratégies d'investissement pour le reste de l'année.

Le marché immobilier entre dans un cycle de reprise basé sur la croissance des revenus

Depuis le début de l'année 2025, les marchés immobiliers européens souffrent d'un regain de volatilité. Malgré les baisses de taux annoncées par la Banque Centrale Européenne, les pressions protectionnistes croissantes et l'imprévisibilité géopolitique accrue renforcent la prudence des investisseurs.

Toutefois, l'immobilier continue d'offrir une bonne résilience, car les fondamentaux à long terme restent convaincants et permettent de plaider en faveur d'une opinion positive. Au premier trimestre 2025, les volumes d'investissement dans l'immobilier européen ont atteint 45 milliards d'euros, en hausse de 6 % par rapport à l'année dernière. Cette croissance a été soutenue par les secteurs des bureaux, du commerce et du résidentiel, tandis que la logistique et l'hôtellerie ont montré des signes d'essoufflement. Le secteur du résidentiel s'est particulièrement démarqué, avec environ 9 milliards d'euros et 20 % des volumes d'investissement totaux.

Dans ce contexte de reprise, la croissance des revenus deviendra centrale pour les investisseurs. Les performances seront de plus en plus tirées par cette croissance des revenus, les fondamentaux locatifs devenant la principale source de création de valeur. Les secteurs non traditionnels devraient continuer à gagner des parts de marché, mais les secteurs dits « core » vont continuer à attirer la majorité des volumes d'investissement. Les investisseurs devront se concentrer sur les secteurs où la demande est résiliente et l'offre limitée, notamment dans le résidentiel, les bureaux « prime » et la logistique.

« Même si l'incertitude persiste et les investisseurs se montrent prudents, la confiance dans la résilience de l'immobilier européen est forte. Le marché est entré dans un cycle de reprise : une grande partie du repricing a été réalisée, les fondamentaux locatifs s'améliorent et de nouvelles opportunités émergent. Comme à l'accoutumée, les investisseurs devront faire preuve de sélectivité pour gérer des performances solides. Ils devront s'appuyer sur la qualité et la localisation des actifs, l'expertise opérationnelle et l'alignement sur les tendances de long terme », commente **Laurent Ternisien, Deputy Global Head de BNP Paribas REIM.**

6 tendances d'investissement clés en 2025

1. La croissance européenne se poursuit malgré des incertitudes aux États-Unis

Au début de l'année, les droits de douane américains ont eu un impact significatif sur l'économie mondiale et ont engendré des incertitudes sur la politique commerciale qui pourraient persister. Malgré cela, la croissance économique en Europe a commencé à se redresser en 2025. La baisse des taux d'inflation a permis de réduire les taux directeurs, la Banque Centrale Européenne (BCE) ayant davantage réduit ses taux que la Banque d'Angleterre du fait de la baisse de l'inflation dans la zone euro. L'inflation devrait revenir à son objectif de 2 % dans la plupart des pays de la zone euro d'ici la fin de 2025. Toutefois, l'indice global des prix à la consommation (IPC) pourrait rester stable pendant une période prolongée au Royaume-Uni.



2. Les fondamentaux de l'immobilier résidentiel restent solides

L'immobilier résidentiel reste le secteur le plus dynamique en termes de croissance locative, tandis que la logistique a subi des révisions à la baisse en raison des incertitudes commerciales. La valeur du capital devrait renouer avec la croissance, même si les prévisions de baisse des rendements sont modestes. Les occupants se concentrent de plus en plus sur la qualité, la durabilité et la localisation, ce qui entraîne une nette bifurcation entre les actifs « *prime* » et les actifs secondaires. Les investisseurs devraient se concentrer sur les secteurs caractérisés par une demande résiliente et une offre limitée.

3. La résilience aux cycles économiques protège les performances en cas de ralentissement

Les périodes de crise ont fréquemment affecté les marchés immobiliers au cours des 25 dernières années. Les secteurs les plus résilients durant ces phases baissières ont été la santé, le résidentiel et la logistique. Le marché des bureaux a connu des difficultés, ce qui témoigne d'une vulnérabilité aux ralentissements économiques, en particulier dans les endroits où les taux de vacance sont élevés. Des secteurs comme la santé, portés par les changements démographiques et des besoins fondamentaux, affichent des perspectives prometteuses en termes de découplage des cycles économiques, ce qui souligne l'importance des baux à long terme et des avantages sociétaux pour un portefeuille immobilier résilient.

4. L'immobilier peut être une source de diversification pour les investisseurs

Les stratégies d'investissement à long terme peuvent aider à traverser les cycles de volatilité grâce à des allocations équilibrées qui s'adaptent à l'évolution des conditions de marché. Malgré les perturbations mondiales continues telles que les droits de douane américains, le Brexit et la guerre entre l'Ukraine et la Russie, les investissements immobiliers en capital-investissement se montrent résilients, l'immobilier européen affichant une performance moyenne de 5,5 % en glissement annuel sur les dix dernières années. La diversification dans des secteurs comme l'industrie, le résidentiel, la santé et l'hôtellerie est essentielle et peut aider les portefeuilles à rester solides face à des événements imprévus.

5. L'Europe peut tirer son épingle du jeu face aux incertitudes américaines

L'Europe a gagné en popularité auprès des investisseurs par rapport aux États-Unis ces derniers mois, dans un contexte d'incertitude politique aux États-Unis et d'affaiblissement du dollar américain. L'Europe a mené la reprise de l'immobilier en enregistrant des performances positives au cours des cinq derniers trimestres et en surperformant systématiquement les États-Unis et l'Asie-Pacifique. À long terme, l'Union Européenne a proposé un plan en 12 points visant à améliorer la compétitivité de la région grâce à des technologies de pointe, des initiatives environnementales et une sécurité accrue.

6. Les plateformes opérationnelles peuvent être un nouveau point d'entrée pour les investisseurs

Les investisseurs peuvent se concentrer sur deux types d'actifs clés : les actifs axés sur la localisation, qui offrent une stabilité et une appréciation à long terme dans les zones urbaines « *prime* », et les actifs axés sur les opérateurs, qui s'appuient sur l'expertise des opérateurs pour accroître la valeur dans des secteurs tels que la santé et la logistique. Une approche équilibrée, combinant ces deux types d'actifs, peut fournir un portefeuille résilient en tirant parti de la stabilité des investissements axés sur la localisation et du potentiel de croissance des actifs axés sur les opérateurs.



A propos de BNP Paribas REIM

With BNP Paribas REIM, you invest in REAL ESTATE AS LIVING ASSETS.

BNP Paribas REIM, une ligne de métier de BNP Paribas Real Estate, propose aux investisseurs une large gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement, basée sur de fortes convictions.

Notre ancrage européen nous confère une connaissance approfondie des marchés locaux, que nous appréhendons à travers chaque m², chaque rue, chaque quartier, chaque éco-système urbain.

Avec nos 290 collaborateurs, nous prenons soin des immeubles que nous gérons comme des êtres vivants, proposant ainsi notre version du vivre ensemble au bénéfice de nos plus de 230 investisseurs institutionnels et plus de 140 000 investisseurs particuliers.

Nous sommes convaincus que la prise en compte de critères ESG permet de concilier les performances à la fois financière, environnementale et sociale.

Et pour nous, l'innovation permet de saisir les opportunités et de piloter les risques, d'aujourd'hui et de demain.

Fin 2024, BNP Paribas REIM gérait 23,7 milliards d'euros d'actifs européens immobiliers et vivants pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers.

La ligne de métier BNP Paribas REIM se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France, BNP Paribas Real Estate Investment Management France SA; Italie, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR; Allemagne, BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH; Royaume-Uni, BNP Paribas Real Estate Investment Management UK Limited; Luxembourg, BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

Ce document est une communication publicitaire.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Par ailleurs, l'investisseur est averti que ces véhicules d'investissement présentent des risques, notamment un risque de perte en capital non mesurable à priori. Pour une description plus complète des risques, merci de vous reporter à la documentation réglementaire de chaque fonds (document d'information clé pour l'investisseur, prospectus / note d'information, rapport annuel). Avant de souscrire, vous devez lire attentivement la documentation réglementaire. Ce document ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement ou une offre de souscrire ou de conclure une quelconque opération sur ces véhicules d'investissement et n'emporte aucun engagement contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate Investment Management.

Contacts presse :

Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Nolwenn Champault : +33 (0)6 88 12 66 85

presse.realestate@realestate.bnpparibas



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world