

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

24 avril 2025

## La reprise de l'immobilier en Europe devrait rester en bonne voie malgré les incertitudes liées aux tarifs douaniers américains, selon l'équipe Recherche d'AEW

- *Les prévisions du scénario central d'AEW pour les rendements totaux de l'immobilier « prime » en Europe s'établissent à 8,1 % par an au cours des cinq prochaines années, soutenues par de solides rendements locatifs et une croissance des loyers.*
- *La reprise de l'immobilier européen devrait rester en bonne voie, même dans un scénario pessimiste, avec des rendements totaux « prime » révisés à 7 % par an. Ce dernier scénario devient toutefois plus probable compte tenu des risques liés aux tarifs douaniers américains plus élevés.*
- *L'investissement en immobilier « prime » en Europe continuerait d'offrir une stabilité relative par rapport à d'autres classes d'actifs.*

AEW, l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers<sup>1</sup>, publie aujourd'hui son étude « Perspectives à mi-année 2025 », qui examine l'impact potentiel des droits de douane américains sur les marchés immobiliers selon les secteurs et les marchés.

Les projections de rendement total « prime » du scénario central pour 2025-2029 pour tous les marchés en Europe sont de 8,1 % par an, en baisse par rapport aux 9,2 % attendus en septembre 2024. Le scénario central s'appuie sur des hypothèses macro-économiques incluant des droits de douane américains de 10 %. Cependant, les annonces récentes concernant des tarifs douaniers potentiellement plus élevés ont déclenché une forte hausse des incertitudes en matière de politique commerciale mondiale. Les droits de douane imposés par les États-Unis pourraient entraîner un ralentissement économique en Europe, une inflation et des rendements obligataires en hausse, s'ils devaient être maintenus après la pause annoncée par l'administration américaine de 90 jours. En conséquence, le scénario pessimiste d'AEW devient plus probable : selon ce scénario, la reprise en immobilier resterait en bonne voie mais avec des rendements totaux « prime » pour l'immobilier européen révisés à 7 % par an pour la période 2025-2029.

Dans le scénario central, le Royaume-Uni afficherait le rendement total « prime » le plus élevé pour la période 2025-2029, estimé à 9,8 % par an, suivi par les marchés du Benelux et d'Europe centrale. Compte tenu de leur correction récente, les marchés des bureaux « prime » devraient offrir les rendements totaux les plus élevés de tous les secteurs immobiliers pour la période 2025-2029, à 9,5 % par an, y compris en cas de mise en place des tarifs douaniers.

**Hans Vrensen, Responsable Recherche & Stratégie Europe chez AEW**, commente : « *La situation évolue encore, mais si une hausse des droits de douane américains est confirmée, notre scénario pessimiste devient plus plausible. Dans tous les cas, les rendements totaux « prime » en immobilier en Europe devraient rester résilients. En effet, nous prévoyons que l'impact dû aux tarifs douaniers sur les rendements totaux serait atténué par un rendement locatif solide et de bonnes perspectives de croissance des loyers. Dans le contexte d'une plus grande volatilité des marchés financiers, l'investissement en immobilier « prime » en Europe jouerait son rôle de refuge par rapport à d'autres types d'actifs tels que les actions et les obligations. Malgré les incertitudes concernant les tarifs douaniers, nous nous*

<sup>1</sup> Source : "2024 IREI.Q Real Estate Managers Guide". Le guide, publié annuellement par Institutional Real Estate, Inc., classe les sociétés de gestion en immobilier par valorisation brute des actifs sous gestion (en millions de dollars) au 31 décembre 2023.

*attendons à une reprise de l'immobilier européen soutenue par la confiance des investisseurs et la liquidité qui devraient continuer à s'améliorer après le réajustement significatif des prix de 2022 à 2024 ».*

### **Les incertitudes sur les tarifs douaniers américains accroissent les risques géopolitiques et macroéconomiques**

Les annonces récentes sur les tarifs douaniers américains envisagés ont accru l'incertitude en matière de politique commerciale. Si les mesures douanières sont confirmées, l'impact à long terme sur les rendements obligataires reste incertain, car les banques centrales pourraient procéder à moins de baisses de taux d'intérêt pour contenir une hausse de l'inflation. Les barrières douanières ralentiraient le commerce mondial, affecteraient la demande et, par conséquent, la production et les investissements dans les secteurs directement visés ou collatéraux, tout en augmentant le risque de perturbation des chaînes d'approvisionnement mondiales.

### **L'offre restreinte dans les secteurs immobiliers « prime » continue de soutenir la croissance des loyers**

La croissance des loyers « prime » tous secteurs confondus pour la période 2025-2029 serait de 2 % par an en moyenne, selon le dernier scénario central d'AEW, en légère baisse par rapport aux 2,1 % attendus en septembre 2024. Le secteur résidentiel arrive en première place, avec une croissance des loyers « prime » supérieure à la moyenne des autres secteurs, estimée à 3,1 % par an, en raison d'une révision à la baisse de l'offre de logements neufs, qui devrait amplifier les déséquilibres existants.

La croissance des loyers « prime » tous secteurs confondus varie de 1,7 % par an dans le scénario pessimiste à 2,2 % par an dans le scénario optimiste. Les centres commerciaux et les commerces de pieds d'immeubles afficheraient une croissance des loyers de 0,9 % et 1 % par an pour la période 2025-2029, respectivement, dans le scénario central. Les loyers des bureaux « prime » devraient connaître une croissance de plus de 2,6 % par an, en deuxième position. Les loyers secondaires restent sous pression, car de nombreux locataires favorisent les bureaux plus modernes ou mieux situés.

### **La confiance des investisseurs se renforce et se traduit par un rebond des investissements**

Les indicateurs de confiance des sociétés de gestion se sont améliorés en commerces et en bureaux, emboîtant le pas aux secteurs résidentiels et industriels dont la dynamique s'était redressée plus tôt, diminuant ainsi les différences entre les secteurs immobiliers. Cet indice de confiance est historiquement corrélé avec les volumes d'investissement en Europe<sup>2</sup>. Compte tenu de sa récente amélioration, ainsi que des opportunités générées par le réajustement des prix, AEW s'attend à un rebond des investissements, avec une projection annuelle de 200 milliards d'euros d'investissements en Europe en 2025.

#### **Contact Presse :**

Stefano Bassi  
+33 6 03 19 71 26  
communication@eu.aew.com

## **À propos d'AEW**

Le groupe AEW<sup>1</sup> est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 79,1 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2024. Le groupe AEW compte plus de 860 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le groupe AEW représente la plate-forme d'investissement management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

---

<sup>2</sup> Source : Mars/Avril 2025 IPE Real Assets Expectations Indicator survey.

Au 31 décembre 2024, AEW gère en Europe<sup>2</sup> 36,8 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 20 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant plus de 9 Mds€, qui classent AEW<sup>3</sup> parmi les cinq plus grands acteurs<sup>4</sup> de l'épargne immobilière intermédiaire en France. AEW en Europe compte 515 collaborateurs répartis dans 11 bureaux et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, le groupe AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de près de 15 Mds€ en Europe.

<sup>1</sup> Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe et ses filiales. AEW Capital Management est la société sœur d'AEW Europe qui sont détenues par Natixis Investment Managers.

<sup>2</sup> Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l.

<sup>3</sup> AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007) pour l'ensemble de l'activité institutionnelle et grand public du groupe AEW en France.

<sup>4</sup> Classement ASPIM au 31/12/2024 selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public.

[www.aew.com](http://www.aew.com)

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

## À propos de Natixis Investment Managers

L'approche multi-boutique de Natixis Investment Managers permet aux clients de bénéficier de la réflexion et de l'expertise ciblée de plus de 15 gérants actifs. Classé parmi les plus grands gestionnaires d'actifs<sup>1</sup> au monde avec 1 317 milliards d'euros d'actifs sous gestion<sup>2</sup>, Natixis Investment Managers propose une gamme de solutions diversifiées couvrant différents types de classes d'actifs, de styles de gestion et de véhicules, y compris des stratégies et des produits innovants en matière d'environnement, de social et de gouvernance (ESG) dédiés au développement de la finance durable. Nous travaillons en partenariat avec nos clients afin de comprendre leurs besoins personnels et de leur fournir des informations et des solutions d'investissement adaptées à leurs objectifs à long terme.

Basée à Paris et à Boston, Natixis Investment Managers fait partie du Groupe BPCE, deuxième groupe bancaire en France à travers les réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne. Les sociétés de gestion affiliées à Natixis Investment Managers comprennent AEW, DNCA Investments<sup>3</sup>, Dorval Asset Management, Flexstone Partners, Gateway Investment Advisers, Harris | Oakmark, Investors Mutual Limited, Loomis, Sayles & Company, Mirova, Naxicap Partners, Ossiam, Ostrum Asset Management, Seventure Partners, Thematics Asset Management, Vauban Infrastructure Partners, Vaughan Nelson Investment Management, Vega Investment Solutions et WCM Investment Management. Nous proposons également des solutions d'investissement par le biais de Natixis Investment Managers Solutions et Natixis Advisors, LLC. Toutes les offres ne sont pas disponibles dans toutes les juridictions. Pour plus d'informations, veuillez consulter le site Internet de Natixis Investment Managers à l'adresse [im.natixis.com](http://im.natixis.com) | LinkedIn: [linkedin.com/company/natixis-investment-managers](https://www.linkedin.com/company/natixis-investment-managers).

Les groupes de distribution et de services de Natixis Investment Managers comprennent Natixis Distribution, LLC, une société de courtage à vocation limitée et le distributeur de diverses sociétés d'investissement enregistrées aux États-Unis pour lesquelles des services de conseil sont fournis par des sociétés affiliées de Natixis Investment Managers, Natixis Investment Managers International (France), et leurs entités de distribution et de services affiliées en Europe et en Asie.

<sup>1</sup> L'enquête réalisée par Investment & Pensions Europe/Top 500 Asset Managers 2024 a classé Natixis Investment Managers à la 19<sup>ème</sup> place des plus grands gestionnaires d'actifs au monde, sur la base des actifs sous gestion au 31 décembre 2023.

<sup>2</sup> Les actifs sous gestion (AUM) au 31 décembre 2024 des entités affiliées sont de 1 363,7 milliards de dollars (soit 1 316,9 milliards d'euros). Les actifs sous gestion, tels que déclarés, peuvent inclure des actifs notionnels, des actifs gérés, des actifs bruts, des actifs d'entités affiliées détenues par des minorités et d'autres types d'actifs sous gestion non réglementaires gérés ou gérés par des sociétés affiliées à Natixis Investment Managers.

<sup>3</sup> Une marque de DNCA Finance.