

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

4 juillet 2025

## L'immobilier en France maintient le cap de la reprise, selon l'équipe Recherche Europe d'AEW

- **Un point d'entrée attractif** : 8 % de rendements totaux attendus pour l'immobilier « prime » en France sur 5 ans, soutenus par des rendements locatifs solides et la croissance des loyers.
- **Résilience du marché** : L'immobilier non coté en France devrait se montrer résilient, avec des rendements attractifs même dans un scénario pessimiste (7 %).
- **Secteurs en surperformance** : Les bureaux et la logistique devraient surperformer les autres secteurs immobiliers français.

L'équipe Recherche Europe d'AEW, l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers<sup>1</sup>, présente aujourd'hui ses perspectives sur le marché de l'investissement français. Les bureaux et la logistique représentent les deux secteurs les plus importants en termes de volumes investis en France et devraient surperformer les autres secteurs immobiliers dans les années à venir en termes de rendements attendus.

### Résilience face aux tensions géopolitiques et aux droits de douane

Les conflits géopolitiques et les incertitudes sur les tarifs douaniers américains créent des risques macroéconomiques, avec un ralentissement de la croissance. L'inflation devrait néanmoins rester contenue en Europe. L'impact de ces risques géopolitiques sur le marché obligataire est plus incertain. Le cycle de baisses des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne semble toucher à sa fin ; cependant, une politique plus accommodante serait envisagée en cas de choc macroéconomique, ce qui pourrait contribuer à une baisse des taux immobiliers.

Pour refléter ces risques accrus, l'équipe Recherche Europe d'AEW a élaboré un scénario pessimiste, dans lequel la reprise des marchés immobiliers resterait sur la bonne voie, mais avec des rendements totaux *prime* des marchés immobiliers français révisés à 7 % par an pour 2025-2029, contre 8 % par an dans le scénario central<sup>2</sup>. Ces rendements seront soutenus par des rendements locatifs solides et prévisibles, ainsi que par la croissance des loyers, et seront moins dépendants du marché obligataire qu'auparavant.

### Marché immobilier français : reprise en cours, mais plus lente que celle de ses grands voisins européens

Trois ans après la hausse des taux d'intérêt, le marché de l'investissement immobilier continue sa reprise. AEW anticipe des volumes d'investissement de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, en légère progression par rapport à 2024, dont 20 milliards d'euros en France. La diversification sectorielle s'affirme comme une tendance à long terme, avec un poids croissant des secteurs immobiliers dits « alternatifs » (résidentiel géré, hôtellerie, santé, data centres, etc.) dans les volumes investis.

<sup>1</sup> Source : "2024 IREIQ 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.

<sup>2</sup> Sources des données : Oxford Economics, CBRE, AEW Recherche & Stratégie. Toutes les projections, estimations et anticipations contenues dans ce document ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie ou une assurance. Il est rappelé qu'investir comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

La dynamique de reprise du marché français demeure néanmoins plus lente que celle d'autres pays européens pour plusieurs raisons :

- Une part historiquement plus importante du secteur des bureaux dans les volumes investis.
- Un marché ralenti par l'incertitude des valeurs des actifs situés en périphérie.
- Une reprise timide de la collecte des véhicules grand public.
- Des taux de rendement faibles par rapport à l'OAT 10 ans.

Néanmoins, la France représente toujours 10 % des volumes investis en immobilier en Europe, et les rendements attendus pour les marchés immobiliers français au cours des 5 prochaines années sont proches de la moyenne européenne (8 % par an pour 2025-2029). Le premier semestre de l'année a été marqué par le retour des investisseurs institutionnels et des grandes transactions, y compris dans le secteur des bureaux. Le marché européen dans son ensemble bénéficie également d'un regain d'intérêt de la part des grands fonds de pension internationaux, qui cherchent à limiter leur exposition au marché immobilier américain.

### **Le besoin en entrepôts logistiques reste fort en France, 2<sup>ème</sup> marché logistique en Europe**

L'incertitude liée à la politique commerciale a atteint des niveaux sans précédent, ce qui pourrait perturber les chaînes d'approvisionnement. A court terme, les utilisateurs de surfaces logistiques devraient adopter une position plus prudente concernant leurs projets immobiliers. Si la demande ralentit, la construction de nouveaux entrepôts s'est également ajustée. Un équilibre devrait progressivement se rétablir entre l'offre et la demande, permettant à la vacance logistique de diminuer à 4 % d'ici 2029 en Europe et à 3,6 % en France, deuxième marché logistique européen (17 % du parc après l'Allemagne). Cela devrait soutenir la croissance future des loyers *prime*.

Malgré ce ralentissement conjoncturel sur le marché locatif, la classe d'actifs logistique continue de bénéficier d'un fort appétit des investisseurs institutionnels, acteurs historiques ou primo-investisseurs en quête de diversification. A long terme, les différents moteurs de la demande en logistique restent en effet robustes : croissance du commerce en ligne ; réorganisation des circuits de distribution ; modernisation du parc, notamment vis-à-vis de l'efficacité énergétique.

### **Le marché des bureaux se rééquilibre grâce aux transformations de bureaux vacants et à une offre neuve limitée**

Depuis 2020, la demande en surfaces de bureaux en Île-de-France a enregistré une baisse de 20 % par rapport à sa moyenne historique pré-Covid en raison du déploiement du télétravail associé à celui du *flex office*. Néanmoins, les perspectives de croissance de l'emploi tertiaire restent soutenues, même avec l'émergence d'outils d'intelligence artificielle. Paris est particulièrement bien positionnée pour bénéficier de cette tendance.

Les taux de vacance dans les marchés de bureaux français sont encore en hausse. En Île-de-France, le taux de vacance atteint 9 % au premier trimestre 2025, avec des écarts allant de 3 à 4 % dans Paris intramuros à 15-20 % en première couronne. Les marchés de bureaux restent en effet très polarisés entre les quartiers centraux, ou très accessibles, et les marchés de première couronne.

L'offre future devrait être limitée avec peu de livraisons de nouveaux programmes. De plus, même si le nombre de projets de transformation reste limité par rapport à d'autres marchés européens, une tendance vers davantage de transformations de bureaux obsolètes se dessine, ce qui permettra d'absorber une partie de la vacance. En Île-de-France, le taux de vacance devrait ainsi baisser à 7 % d'ici à 2029, en ligne avec la moyenne des grandes métropoles européennes. L'offre de surfaces de bureaux modernes, restreinte dans les secteurs les plus recherchés, continue de soutenir la croissance des loyers, qui demeure toutefois sous pression dans les marchés secondaires.

### **Un point d'entrée favorable pour de nouveaux investissements immobiliers en France**

Selon Irène Fossé et Ken Baccam, Directeurs Recherche & Stratégie Europe chez AEW, « La confiance des investisseurs et la liquidité continuent de s'améliorer, après le réajustement significatif des prix ces dernières années, offrant ainsi un point d'entrée attractif pour de nouveaux investissements immobiliers. Les bureaux *prime* devraient surperformer les autres secteurs immobiliers en termes de rendements attendus au cours des cinq prochaines années, suivis par la logistique. Dans un contexte géopolitique instable, l'immobilier non coté se positionne comme une valeur

*refuge face à la volatilité des marchés financiers. 2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier avec des valeurs orientées à la hausse dans la plupart des marchés français et européens. »*

## Contact Presse :

### AEW

Stefano Bassi

+33 (0) 1 78 40 95 40

[communication@eu.aew.com](mailto: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 77,6 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 mars 2025. 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'investment management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 mars 2025, AEW gère en Europe<sup>2</sup> 36,7 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 20 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant près de 9 Mds€, qui classent AEW<sup>3</sup> parmi les cinq plus grands acteurs<sup>4</sup> de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte plus de 520 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 31/03/2025 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-affiliée de Natixis Investment Managers permet à ses clients de bénéficier de la réflexion indépendante et de l'expertise ciblée de plus de 15 sociétés de gestion actives. Classé parmi les plus grands gestionnaires d'actifs<sup>1</sup> au monde avec plus de 1,3 milliards de dollars d'actifs sous gestion<sup>2</sup> (1,2 milliards d'euros), Natixis Investment Managers est un expert en gestion active à forte conviction, solutions d'assurance et de retraite, et actifs privés. La société offre à ses clients une gamme complète de stratégies couvrant diverses classes d'actifs, styles de gestion et véhicules d'investissement. Natixis Investment Managers travaille en partenariat avec ses clients afin de comprendre leurs besoins spécifiques et leur fournir des analyses et des solutions d'investissement adaptées à leurs objectifs de 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. 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 mars 2025 des entités affiliées sont de 1 361,4 milliards de dollars (soit 1 260,2 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.