

BNP PARIBAS REIM PRÉSENTE LES GRANDES TENDANCES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2025

BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) présente son rapport Lighthouse pour le 1^{er} 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 dixième édition, BNP Paribas REIM définit ses convictions et fournit les stratégies d'investissement à adopter compte tenu de l'environnement macroéconomique et financier attendu pour 2025.

La dynamique du marché immobilier s'accélère en Europe avec la baisse des taux d'intérêt

La réévaluation des prix rend l'immobilier attractif pour les investisseurs, en particulier ceux ayant des stratégies d'investissement multi-actifs et cherchant à rééquilibrer leurs portefeuilles. L'intérêt des investisseurs est varié et même des secteurs de niche – comme les data centers, l'hôtellerie et la santé – figurent souvent en tête de leurs listes d'achat. Parmi les principaux secteurs, la logistique, qui affiche actuellement les volumes d'investissement les plus importants, devrait se maintenir en 2025 comme l'un des secteurs les plus performants au cours des cinq prochaines années.

Les perspectives des marchés immobiliers sont de plus en plus optimistes. L'inflation a ralenti et les banques centrales ont commencé à baisser leurs taux directeurs. Cette baisse, couplée à une réduction des coûts d'emprunt, au retour de la liquidité et à la stabilisation des rendements immobiliers « *prime* » renforce la confiance des investisseurs dans le marché.

Toutefois, la reprise du marché immobilier reste fragile et les investisseurs institutionnels mettent du temps à revenir. Le marché locatif et les futurs projets seront cruciaux pour déterminer comment et quand les secteurs vont rebondir. Par ailleurs, la persistance de certains risques pourrait retarder une hausse de la liquidité et un renforcement des rendements. Pourtant, à mesure que les prix se stabilisent et que la liquidité revient lentement, des opportunités se présentent aux investisseurs en quête de rendements attractifs, en particulier lorsqu'ils se concentrent sur les mégatendances qui soutiennent la demande.

« Le rôle principal de l'immobilier est d'apporter de la diversification dans un portefeuille multi-actifs. L'immobilier est attractif, mais les approches des investisseurs évoluent. Les stratégies passives qui consistent uniquement à percevoir des loyers pour générer un rendement sont moins attrayantes. Les investisseurs sont désormais intéressés par les stratégies value-add et prennent en considération un large éventail de secteurs immobiliers et d'opportunités d'investissement offrant un profil de risque/rendement favorable » commente **Laurent Ternisien, Deputy Global Head de BNP Paribas REIM.**

4 tendances clés pour l'investissement immobilier en 2025

1. Quels sont les marchés immobiliers qui offrent le plus de valeur ?

Le risque est de plus en plus intégré dans les prix, ce qui entraîne des écarts de rendement plus importants entre les typologies de biens immobiliers, les pays et au sein même des marchés. Les marchés du résidentiel et du bureau « *prime* » semblent solides pour les investisseurs qui sont à l'aise avec des rendements relativement faibles. Pour d'autres, il est raisonnable d'investir dans des marchés à plus haut rendement dotés de fondamentaux solides, comme les loisirs ou la santé.



2. L'immobilier est une classe d'actifs large

Son rôle principal pour les investisseurs est d'apporter de la diversification dans un portefeuille multi-actifs. Toutefois, les approches des investisseurs évoluent à mesure que leurs choix se diversifient. En effet, les allocations à d'autres classes d'actifs alternatives, telles que les infrastructures et la dette privée, ont considérablement augmenté. Les stratégies immobilières passives qui consistent uniquement à percevoir des loyers pour générer un rendement sont moins attrayantes. À l'inverse, il y a un intérêt croissant pour les secteurs immobiliers de niche afin d'ajouter de la valeur ou d'identifier des opportunités qui combinent les caractéristiques de l'immobilier avec celles d'autres classes d'actifs alternatives, comme les infrastructures ou le private equity.

3. Les stratégies d'investissement value-add présentent un potentiel à long terme

Les périodes de baisse des ventes et les anticipations de rebond du marché sont souvent favorables aux stratégies d'investissement value-add. Toutefois, au cours de ce cycle, la bonne croissance de la valeur locative, soutenue par la solidité des marchés locatifs, démontre qu'il est possible de créer de la valeur à long terme en améliorant la qualité des immeubles. L'amélioration de l'efficacité énergétique et la création d'un impact social vont également prendre de l'importance.

4. Marchés des bureaux : regarder au-delà du prime

Les fondamentaux du marché des bureaux « prime » sont solides, mais le marché dans son ensemble est sous tension. Les taux de vacance sur de nombreux sous-marchés de bureaux non centraux augmentent depuis quelque temps. L'offre va s'adapter, non seulement via une réduction du nombre de nouveaux projets, mais également par l'amélioration du parc de bureaux actuel ou la conversion d'une partie de celui-ci à d'autres usages. L'impact négatif du taux de vacance élevé sur les loyers devrait durer un certain temps, mais pourrait offrir à certains sites la possibilité de se transformer en quartiers à usage mixte, avec une augmentation des commerces et des équipements de loisirs actuellement recherchés par les locataires.

[Cliquez ici](#) pour télécharger notre rapport de recherche : **The Lighthouse BNP Paribas REIM.**

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 340 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 250 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 2023, BNP Paribas REIM gérait 26,1 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.

Ceci est une communication publicitaire.

Veuillez-vous référer aux documents réglementaires (prospectus, notes d'information ou caractéristiques détaillées) et documents d'informations des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87

presse.realestate@realestate.bnpparibas



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world