

Le marché immobilier en Europe :

Bilan 2025 et perspectives 2026



1. L'Europe entre croissance modérée et nouveau cycle immobilier

L'immobilier européen entre en 2026 dans une phase de cycle profondément différente des précédentes. La croissance économique devrait rester limitée, avec un PIB de la zone euro autour de 0,9 %, pénalisé par la faiblesse du commerce mondial, les tensions commerciales persistantes et un euro fort. L'inflation est en revanche largement maîtrisée, autour de 1,5 %, ce qui soutient progressivement le pouvoir d'achat des ménages.

Les taux longs demeurent élevés, marquant une rupture structurelle avec la décennie d'argent abondant. La Banque centrale européenne ne devrait pas procéder à de nouvelles baisses de taux à court terme, tandis que le Royaume-Uni pourrait connaître une seule réduction. Ce contexte met fin aux stratégies basées sur la compression des taux de rendement.

Désormais, la performance immobilière repose principalement sur la génération de revenus locatifs, la sélectivité des actifs et une gestion active. Les investisseurs privilégient la résilience, la qualité intrinsèque des immeubles et leur capacité à créer de la valeur opérationnelle sur le long terme.

2. Marchés de capitaux : reprise graduelle et stratégies axées sur le revenu

Le marché de l'investissement européen montre des signes clairs de stabilisation. Les volumes restent environ 40 à 45 % en dessous des sommets historiques, mais la confiance s'améliore à mesure que les prix s'ajustent aux nouvelles conditions financières.

Contrairement aux cycles précédents, la reprise est progressive et dominée par des stratégies income-driven. Les acteurs ne misent plus sur l'effet levier ou la baisse des taux mais sur la croissance des loyers, la restructuration d'actifs et l'optimisation des performances opérationnelles.

Le financement immobilier reste largement disponible, avec une forte concurrence entre prêteurs entraînant une compression des marges bancaires, même si le coût global de la dette ne baisse que marginalement.

Le secteur résidentiel est désormais la première classe d'actifs en Europe en termes de volumes investis. Les bureaux attirent surtout des stratégies core-plus et value-add sur des emplacements premium, tandis que la logistique, le commerce, l'hôtellerie et les data centers continuent de capter des flux importants de capitaux internationaux.

3. Résidentiel : pénurie structurelle et pression durable sur les loyers

L'Europe fait face à une crise du logement persistante. Malgré une reprise partielle de la construction, le déficit annuel est estimé à près d'un million de logements. Cette pénurie est aggravée par une inadéquation entre l'offre existante — souvent composée de logements familiaux — et la demande croissante pour des surfaces plus petites, adaptées aux ménages d'une ou deux personnes.

Environ un tiers de la population européenne occupe aujourd'hui des logements surdimensionnés, tandis que les petites unités restent insuffisantes dans la plupart des grandes villes.

Cette situation maintient une pression haussière sur les loyers, avec une croissance moyenne attendue de 2,4 % en 2026 à l'échelle européenne. Même si les politiques publiques tentent d'amortir la hausse des coûts du logement, l'insuffisance structurelle de l'offre reste le moteur principal du marché.

Les nouveaux modèles d'habitat (coliving, flex living, reconversion de bureaux) gagnent en attractivité pour répondre plus efficacement aux besoins contemporains.

4. Logement étudiant (PBSA) : moteur de croissance européen

Le logement étudiant dédié poursuit une expansion rapide portée par l'augmentation continue des flux d'étudiants internationaux. L'Europe attire de plus en plus grâce à la qualité académique, à l'essor des formations en anglais et à des coûts de scolarité compétitifs comparés aux pays anglo-saxons.

Les inscriptions internationales devraient progresser d'environ 5 % par an jusqu'en 2030. L'offre de logements étudiants reste largement insuffisante dans les grandes métropoles universitaires, garantissant des taux d'occupation élevés et une forte dynamique locative.

Le secteur se professionnalise rapidement, avec l'émergence de grands opérateurs et une consolidation des plateformes. L'optimisation des coûts d'exploitation via la technologie et l'efficacité énergétique devient un levier central de performance.

5. Logistique : stabilisation prudente et montée du “flight to quality”

Après le ralentissement post-euphorie e-commerce, la demande logistique européenne se stabilise. Les utilisateurs privilégient désormais la modernisation de leurs entrepôts plutôt que l'expansion de surfaces.

Les taux de vacance ont augmenté en 2025 mais devraient se stabiliser à mesure que la construction ralentit fortement. Les actifs obsolètes souffrent d'un décrochage marqué, tandis que les entrepôts modernes, performants énergétiquement et bien situés restent très recherchés.

Les contraintes énergétiques deviennent un facteur clé : accès au réseau électrique, solutions autonomes et efficacité environnementale influencent désormais directement la valeur des actifs.

La croissance des loyers devrait ralentir autour de 1,8 % en 2026, mais rester positive sur les marchés les plus dynamiques.

6. Bureaux : recentrage sur les emplacements centraux

L'emploi tertiaire progresse encore modérément en Europe, soutenant une demande locative plus robuste qu'attendu. Le taux d'occupation des bureaux augmente, notamment dans les quartiers centraux où les entreprises privilégient accessibilité, services et attractivité pour les salariés.

Cependant, l'offre neuve se concentre davantage en périphérie, créant une tension croissante dans les centres-villes. Cette rareté alimente une croissance des loyers prime d'environ 2,1 % en moyenne européenne.

Les espaces flexibles gagnent du terrain et devraient représenter près de 30 % des portefeuilles d'entreprises à moyen terme. L'intelligence artificielle transforme également l'usage des bureaux, optimisant l'occupation et la gestion énergétique.

7. Commerce : polarisation autour du prime

La consommation progresse lentement, freinée par une épargne toujours élevée et une prudence persistante des ménages.

Les enseignes concentrent leurs implantations sur les artères premium, où la vacance est extrêmement faible et les loyers repartent à la hausse. Paris, Londres et Rome figurent parmi les marchés les plus dynamiques.

Les centres commerciaux les mieux positionnés montent en gamme via la restauration, les loisirs et l'expérience client. Les retail parks continuent de surperformer grâce à une offre rare et une demande soutenue.

À l'inverse, les emplacements secondaires restent sous pression structurelle.

8. Hôtellerie : croissance plus modérée mais fondamentaux solides

Après l'envolée post-Covid, l'hôtellerie européenne entre dans une phase de croissance plus mesurée. Le RevPAR devrait progresser de 1 à 3 % en 2026.

La demande reste robuste, portée par le retour du tourisme long-courrier et par une forte reprise des voyages d'affaires internationaux.

L'offre demeure disciplinée, ce qui soutient la rentabilité à moyen terme, en particulier dans les segments haut de gamme et dans certaines destinations d'Europe centrale et orientale.

9. Data centers : tension extrême sur l'offre

La croissance de l'intelligence artificielle provoque une explosion de la demande en capacité numérique. Les taux de vacance des data centers européens devraient tomber à un niveau historiquement bas de 6,5 % d'ici fin 2026, malgré des volumes record de nouvelles livraisons.

Les contraintes énergétiques constituent le principal frein à l'expansion, poussant les opérateurs à développer des solutions d'alimentation autonome et à multiplier les partenariats stratégiques.

La pression sur les prix devrait rester très forte.

10. Durabilité : de la contrainte à la création de valeur

La durabilité s'impose comme un pilier central de la stratégie immobilière. Les plans de transition climatique deviennent la norme, bien au-delà des obligations réglementaires.

La rénovation énergétique, la gestion des risques climatiques et la performance environnementale conditionnent désormais l'accès au financement, l'attractivité locative et la valorisation des actifs.

Les portefeuilles les mieux préparés bénéficieront d'un avantage compétitif majeur dans la prochaine décennie.

En conclusion

En 2026, l'immobilier européen entre dans un nouveau cycle dominé par la performance locative et la gestion active plutôt que par l'effet taux. Le résidentiel et le logement étudiant restent portés par une pénurie structurelle, tandis que la logistique se stabilise autour d'actifs de haute qualité. Les bureaux se recentrent sur les centres urbains attractifs et le commerce se polarise sur les emplacements prime. L'hôtellerie conserve des fondamentaux solides malgré une croissance plus modérée. Les data centers et la durabilité deviennent des moteurs majeurs de valeur à long terme.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00