



Selon ULI et PwC, l'optimisme à l'égard de l'immobilier européen augmente

Les perspectives du marché immobilier européen sont prudemment optimistes malgré l'incertitude géopolitique croissante et les inquiétudes concernant la croissance économique, Londres, Madrid et Paris étant les villes les plus performantes, selon un nouveau rapport de PwC et de [Urban Land Institute](#) (ULI).



Cela peut expliquer les inquiétudes croissantes des dirigeants d'entreprises interrogés concernant la croissance économique, la compétitivité européenne et l'évolution des attentes des locataires".

Parallèlement à un paysage géopolitique et économique incertain, l'impact d'une réglementation accrue est un frein au développement des entreprises immobilières, et, avec 74 %, se classe désormais en tête des préoccupations des dirigeants interrogés. Les coûts de construction et la disponibilité des ressources constituent la deuxième préoccupation (70 %).

Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025 met en lumière également que la baisse de la demande des utilisateurs reste un problème pour 44 % des personnes interrogées, bien que ce chiffre ait baissé par rapport aux 48 % exprimés l'an dernier, et que 42 % des personnes interrogées s'attendent toujours à des difficultés sur les marchés locatifs, même après une période de reprise de trois à cinq ans.

L'enquête souligne cette année que l'ESG reste l'un des défis les plus importants pour l'immobilier, tant à court qu'à long terme, avec plus de 70 % des répondants préoccupés par les questions environnementales en 2025, et 72 % qui considèrent qu'il s'agit d'un problème pour les cinq prochaines années. Nombre d'entre eux ont admis qu'ils s'efforcent de maintenir les préoccupations environnementales en tête de leur agenda alors que les entretiens de l'enquête révèlent un certain degré de "repli" de l'industrie sur l'ESG.

Parmi les autres thématiques actuelles figure l'intelligence artificielle (IA), avec près de la moitié des répondants à l'enquête ou leurs entreprises ayant utilisé l'IA au cours de l'année écoulée. La grande majorité s'attend à ce que l'IA et l'apprentissage automatique aient un impact sur tous les domaines de l'immobilier au cours des cinq prochaines années.

Cependant, les risques numériques constituent également une préoccupation majeure du secteur, 59 % des personnes interrogées désignant la cybersécurité comme une préoccupation majeure de



leur entreprise, en quatrième position au classement général, la transformation numérique (42 %) et l'IA (35 %) figurent également parmi les principales préoccupations de l'industrie. Sur une période de cinq ans, ce risque augmente en tant que priorité pour 63% des répondants.

La disponibilité des capitaux reste essentielle sur un marché immobilier où l'intérêt des investisseurs est modéré en raison de l'incertitude mondiale, de la réalité d'une nouvelle "normalité économique" et de l'évolution des besoins des utilisateurs. Malgré les baisses de valeur de l'immobilier, de nombreux investisseurs institutionnels restent confrontés à des problèmes d'effet dénominateur liés à la lenteur de la réévaluation de l'immobilier, ce qui peut empêcher de nouvelles opportunités d'investissement. Les personnes interrogées ont également le sentiment que l'investissement immobilier doit encore faire ses preuves par rapport à d'autres classes d'actifs plus sûres, telles que les obligations à long terme.

Parmi les secteurs à surveiller, les data centers se classent en tête des perspectives globales d'investissement et de développement de l'immobilier européen, suivis par les nouvelles infrastructures énergétiques, les logements étudiants et la logistique. Cela reflète le fait que les investisseurs continuent de se concentrer sur les grandes tendances, notamment la démographie, la numérisation et la décarbonation, et que l'industrie immobilière cherche à tracer de nouveaux horizons. Toutefois, pour de nombreux secteurs comme pour la logistique, le stockage de la donnée et diverses formes de logement, le nombre d'actifs disponibles est limité et certains craignent que les prix ne soient majorés par des hypothèses de croissance trop optimistes. Enfin, les perspectives d'investissement dans les bureaux et le commerce restent modérées en raison de la prudence persistante quant à l'impact des changements structurels sur ces classes d'actifs.

Londres et Paris continuent de dominer l'investissement immobilier européen, se classant respectivement première et troisième pour les perspectives globales à l'horizon 2025. Londres conserve la première place pour la quatrième année consécutive et Paris reste un marché solide. Bien qu'ayant reculé à la troisième place, la capitale française a été stimulée par les investissements liés aux Jeux Olympiques et par les grands projets d'infrastructure en cours de planification. Au cours des neuf premiers mois de 2024, ces deux villes combinées ont représenté 11 % de la valeur totale des transactions européennes, soit environ 14 milliards d'euros d'investissement, selon les données de MSCI. L'accession de Madrid à la deuxième place souligne l'attrait de facteurs macroéconomiques solides et de la qualité de vie qu'offre cette ville.

Dans le top 10, les villes allemandes de Munich (5), Francfort (8) et Hambourg (9) ont toutes progressé dans le classement, Berlin (4) conservant sa position. Par ailleurs, Lisbonne (10) a perdu deux places, tandis que Milan (7) et Amsterdam (6) ont toutes deux conservé de bonnes positions.

Enfin, si le risque climatique physique et la transition de l'immobilier vers des émissions net zéro carbone se sont avérés être des questions récurrentes dans les précédentes enquêtes, cette année le rapport examine également les implications profondes de ces deux défis pour l'assurance et le financement de l'immobilier.

L'immobilier est confronté à des risques accrus liés à l'augmentation de la fréquence et de la gravité des phénomènes météorologiques extrêmes, ainsi qu'à la transition vers le "net zéro". L'impact sur le secteur devient plus clair en termes de coûts financiers et d'interruption d'activité, et près de deux tiers des personnes interrogées s'attendent à une augmentation des coûts d'assurance au cours des cinq prochaines années. Alors que les problèmes liés à l'assurance et au financement de l'immobilier contre les risques climatiques sont largement reconnus, le rapport révèle que les niveaux actuels de sensibilisation et de collaboration du secteur ne reflètent pas l'ampleur et l'urgence du défi.