

Investissement : le mur de l'attentisme

Les investisseurs revoient à la baisse leur allocation à l'immobilier, selon la 37e édition du Baromètre de l'investissement de MSCI et BPCE Solutions immobilières



Vue panoramique sur le quartier de La Défense (Getty Images/iStockphoto)

Par **Gaël Thomas**
Business Immo



Selon le Baromètre de l'investissement réalisé par [MSCI](#) et [BPCE Solutions Immobilières](#), plus d'un investisseur sur trois (35 %) envisagent de réduire leur allocation en immobilier par rapport aux actions ou obligations cette année. Ils ne sont que 19 % à prévoir le contraire. Et si reprendre les acquisitions était une priorité clairement exprimée fin 2024, cette reprise aujourd'hui ne concerne plus qu'environ la moitié des panélistes, tandis que 19 % d'entre eux souhaitent désormais réduire leurs achats.

« D'après les investisseurs, l'immobilier souffre d'un déficit d'attractivité au regard des autres placements, le couple performance/risque étant le premier facteur d'allocation (28 %) devant la diversification (27 %) », explique [Carine Dassé](#), Executive Director Real Estate chez MSCI. « La prime de risque de l'immobilier ne s'est pas suffisamment reconstituée : seulement 105 pb alors qu'il faudrait au moins 150 pb », abonde [Béatrice de Quinsonas](#), directrice de la recherche chez BPCE Solutions Immobilières. En clair, pour que l'immobilier redevienne compétitif, ou les taux longs baissent ou les prix s'ajustent.

Le manque de sérénité du marché se traduit aussi par une crainte plus importante que les deals ne se fassent pas. Ainsi, 43 % des investisseurs interrogés redoutent des retraits de mises en vente ou d'offres d'achat dans les six mois à venir. « Les raisons évoquées incluent principalement l'arrêt potentiel des négociations lié à l'attentisme face au contexte macroéconomique, ainsi que des divergences entre parties. Des difficultés de financement sont également mentionnées, bien qu'à la marge », précise le baromètre.

Malgré tout, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait s'améliorer cette année. Les investisseurs sondés l'estiment à 14,2 Mds€ en 2025 et près de 17 Mds€ en 2026. « Nous anticipons même un volume d'engagement entre 16 et 18 Mds€ chez BPCE Solutions Immobilières à la faveur du retour des transactions de plus de 100 M€ et une diminution de l'écart entre les prix demandés par les acheteurs et les prix espérés par les vendeurs », observe Béatrice de Quinsonas. Il n'en reste pas moins encore de nombreux freins à une reprise des volumes, à commencer par la détérioration du contexte économique pour un quart des investisseurs interrogés. La remontée des taux d'intérêt inquiète encore un investisseur sur cinq.

Dans ce contexte, 84 % des répondants prévoient des ventes forcées d'actifs en 2025. C'est un record ! Et ils sont encore 72 % à penser que cette situation va perdurer en 2026. Pour la moitié des investisseurs sondés, ce sont les difficultés de financement qui déclenchent ces ventes forcées (49 %), à quasi-égalité avec les besoins de liquidité des fonds (41 %).

Pour ceux qui sont acheteurs, en revanche, leurs préférences vont clairement au fameux segment « beds & sheds » – résidentiel, hôtellerie, logistique – où respectivement 63 %, 71 % et 56 % des investisseurs envisagent d'augmenter leur allocation cette année. Le bureau n'est pas oublié. Plus exactement, le bureau à Paris où 71% des répondants veulent augmenter leurs investissements. Le contraste est saisissant avec la périphérie où l'on ne retrouve que 4 % des investisseurs qui veulent augmenter leur allocation tandis que 50 % envisagent de la diminuer. « Le bureau dans Paris intra-muros offre une bonne liquidité que vont rechercher les investisseurs. De plus, le marché locatif est solide à Paris, avec des délais d'absorption inférieurs à un an en dépit de loyers qui ont fortement progressé ces dernières années et qui devraient atteindre dans le "prime" 1 093 €/m² en 2025 », détaille Béatrice de Quinsonas.

Dans le bureau, le « flight-to-centrality » a un prix. Les panélistes en sont conscients. Ils anticipent une baisse du taux de capitalisation des bureaux « prime », le fixant à 4,1 % pour la fin de l'année 2025. À titre de comparaison, le « prime » se stabilise à 4,9 % en logistique et se comprime légèrement à 5,5 % dans les centres commerciaux. « Sur les valeurs, nous voyons se former une fracture entre les actifs "prime" et les actifs secondaires. La situation est identique sur les principaux marchés européens », souligne Carine Dassé.

Mais, quel que soit leur type ou leur localisation, la volonté des investisseurs de se désengager du bureau est manifeste. « Pour la plupart des institutionnels, la revue des portefeuilles fait apparaître une part de bureaux un peu trop importante dans leur allocation, donc un risque, *in fine*, sur ce secteur », expose Carine Dassé. Les investisseurs placent le bureau comme produit privilégié à la vente cette année, qu'il soit à Paris, à La Défense, dans le Croissant ouest, en première ou seconde couronne parisienne.

Faute de pouvoir le vendre, il pourrait être plus intéressant de le transformer. Un investisseur sur deux l'envisage. Ils ne sont plus qu'un sur quatre à imaginer une transformation en logement, y compris en coliving.

LIENS CONNEXES

Sociétés citées

[MSCI](#)

[BPCE Solutions Immobilières](#)

Immobilier

Personnes citées

[Carine Dassé](#)

Executive Director, Real estate, MSCI

[Béatrice de Quinsonas](#)

Directrice de la recherche, BPCE Solutions Immobilières

SUR LE MÊME THÈME

Les valeurs immobilières américaines ont subi une correction plus forte qu'en Europe

Invested Partners franchit une étape supplémentaire

Les SCPI se tournent de plus en plus vers le Royaume-Uni et d'autres marchés étrangers

Pierre & Vacances-Center Parcs réfléchit à ses « options stratégiques »

Un refinancement de 702,5 M€ pour la JV entre Praemia REIM et MPT

« Des transactions nous permettent de confirmer le rééchelonnement des taux de rendement »

Société

[Abonnement](#)

[À propos de nous](#)

[Mentions légales](#)

[Conditions générales de vente](#)

[Avis mondial de confidentialité](#)

[Politique de cookies](#)

[Préférences cookies](#)



IMMO

© 2025 CoStar Group. Tous droits réservés. En utilisant ce site, vous acceptez nos Conditions d'utilisation.