



COMMUNIQUE DE PRESSE

Immobilier 2026 : une reprise face au défi de quatre millions de logements en Europe



Paris, le 31 mars 2026 - Catella publie la nouvelle édition de son étude Catella House View. Le rapport souligne qu'à l'horizon 2026, la création de valeur reposera principalement sur la qualité intrinsèque des actifs, leur capacité à générer des revenus durables ainsi que sur une gestion opérationnelle active. Après plusieurs années de turbulences, le marché immobilier européen amorce un nouveau cycle de croissance, soutenu notamment par la détente progressive des taux d'intérêt.

Une reprise européenne à plusieurs vitesses

Après quatre années de correction marquées par une baisse moyenne des valeurs de 25 % en Europe, l'immobilier entame en 2026 une nouvelle phase. La stabilisation des taux et l'amélioration du financement redessinent le paysage de l'investissement. Mais la reprise sera fragmentée et exigeante.

Si les premiers signes de stabilisation apparaissent, avec un rebond des valeurs prime d'environ 6 % depuis fin 2023, la liquidité reste. Le logement abordable et l'habitat fonctionnel s'affichent ainsi comme les segments les plus attractifs du paysage

européen. Dans ce contexte, la France présente des dynamiques différenciées selon les actifs, face à un budget étatique restreint et des villes en mutation. Les investisseurs doivent désormais sélectionner leurs actifs avec précision.

Logement : répondre à l'urgence par l'investissement durable

Le besoin de toits est le grand défi de 2026. À l'échelle européenne, le déficit de logements abordables est estimé à près de quatre millions d'unités d'ici 2030, alors que les loyers ont progressé en moyenne de 6 % par an sur les cinq dernières années. En France, cette priorité s'incarne dans le logement intermédiaire. Ces habitations aux loyers plafonnés s'adressent aux classes moyennes exclues du logement social mais pénalisées par le marché libre.

Pour Paul Cayla, Président de Catella Residential : *« Le logement abordable constitue à la fois une réponse sociale et un pilier défensif pour l'investisseur. Avec des taux d'occupation proches de 100 %, la visibilité sur les flux locatifs est particulièrement élevée. »*

L'immobilier face aux mutations sociétales

En 2026, le marché reflète des mutations sociales profondes :

- **L'effet "verrouillage"** : les loyers des nouveaux baux augmentant deux fois plus vite que les anciens, les locataires ne déménagent plus. Ce manque de mobilité freine le dynamisme économique et accentue la tension sur l'offre.
- **Le défi du grand âge** : l'Europe aura besoin de deux millions de lits supplémentaires pour ses seniors d'ici 2050, soit plus de 70 % des capacités actuelles. Ce besoin massif fait de l'immobilier de santé une classe d'actif solide et résiliente, portée par le vieillissement démographique et déconnectée des cycles économiques.

« En 2026, la fenêtre d'opportunité est réelle mais elle ne restera pas ouverte indéfiniment. Agir maintenant, c'est profiter de conditions de prix encore attractives avant que la reprise de la demande ne vienne saturer le marché et faire remonter les prix de manière globale. » conclut Paul Cayla.

Bureaux : une polarisation accrue du marché

Le marché francilien illustre cette nouvelle donne : le Quartier Central des Affaires (QCA) concentre 45 % des investissements, malgré des volumes globaux inférieurs aux moyennes historiques. Alors que la vacance dépasse les 6 % pour la première fois depuis 1997, les loyers des bureaux neufs ou restructurés ont bondi de +35 % depuis 2020. Ce contraste marque une polarisation nette entre les actifs prime et les immeubles obsolètes. Dans ce nouveau cycle, la performance dépend davantage de la

solidité des revenus locatifs que d'une hypothétique compression rapide des rendements.

Pour Raphaël Amouretti, Président de Catella Property : *« Le marché français ne pardonne plus l'approximation. Aujourd'hui, la valeur réelle d'un immeuble est dictée par des critères objectifs : sa situation locative, la richesse des services proposés et son exemplaire performance environnementale. »*

Logistique : une fenêtre de tir stratégique

Après un ralentissement cyclique, 2026 offre une opportunité rare de saisir des actifs avant que la reprise de la demande ne fasse remonter les prix. Cette embellie profitera surtout aux centres de distribution et aux hubs du dernier kilomètre, portés par l'e-commerce et la relocalisation industrielle. La performance dépendra désormais d'une gestion opérationnelle intensive pour adapter les bâtiments aux besoins réels de productivité des locataires.

En 2026, la performance immobilière dépasse le profit immédiat pour se bâtir sur les besoins réels : logements abordables, bureaux d'exception, services aux seniors et logistique adaptée aux nouvelles chaînes d'approvisionnement. Cette utilité concrète garantit la valeur des actifs de demain. Aux investisseurs de saisir ces opportunités de prix avant que le marché ne se sature à nouveau.

À propos de Catella

Catella est un groupe financier européen autonome, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements. Le Groupe emploie environ 500 salariés répartis dans 25 villes et 12 pays. La clé de la réussite du Groupe réside dans l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une grande expérience du marché immobilier et à l'évolution constante de ses compétences en matière de transactions.