

# IMMOBILIER

## UN NOUVEAU CYCLE SE MET EN PLACE

Par **Virginie Wallut**

Directrice de la Recherche et de l'ISR Immobilier  
La Française Real Estate Managers



Après deux années marquées par des hausses de taux brutales et une correction généralisée des prix, le marché immobilier entre dans une nouvelle phase.

### Fin du brouillard, retour à la lisibilité

Le premier signal fort, c'est la stabilisation des valeurs. Toutes les classes d'actifs ont été affectées par le resserrement monétaire, mais dans des proportions très variables. Les bureaux ont connu une baisse marquée, quand les actifs liés à la santé ont montré une capacité de résistance remarquable — trois fois moins de correction.

Aujourd'hui, la Banque centrale européenne semble avoir annoncé la fin de sa période de baisse des taux directeurs. Ce tournant offre un cadre plus lisible pour les investisseurs. La phase de "price discovery" touche à sa fin, ouvrant la voie à de nouvelles stratégies d'allocation. Avec la baisse des taux directeurs, la courbe s'est pentifiée. Les taux courts reculent, les taux longs se stabilisent. Le différentiel de rendement redevient favorable aux actifs immobiliers. Les investisseurs retrouvent une incitation à se repositionner sur des actifs tangibles, bien situés, capables de délivrer du revenu sur la durée.

### Un marché devenu plus fragmenté

Si la visibilité monétaire s'améliore, l'environnement économique reste incertain. Le marché se fragmente : entre les classes d'actifs d'abord — bureaux, logistique, santé, commerce — mais aussi au sein même de chaque segment.

Les performances ne se jugent plus à l'échelle d'un secteur mais actif par actif, en fonction de leur localisation, de leur qualité technique, de leur structure locative et de leur capacité d'adaptation aux nouveaux usages.

Dans ce contexte, l'écart entre actifs prime et secondaires s'est considérablement creusé. Dans les bureaux, le spread a doublé entre début 2022 et mars 2025, passant de 85 à 170 points de base. Cette polarisation renforce l'intérêt des stratégies Value Add : racheter à prix décoté, rénover, repositionner. Dans un contexte d'obsolescence accélérée, ces opérations permettent de répondre à la demande des utilisateurs et de recréer de la valeur.

### Déglobalisation : des chaînes de valeur en recomposition

Ce qui relevait hier d'un scénario de rupture est désormais un fait. La déglobalisation s'impose comme un mouvement de fond. Tensions géopolitiques, relocalisations, circuits courts : les chaînes logistiques se réorganisent.

L'impact est direct sur l'immobilier logistique. Les investisseurs cherchent désormais des actifs proches des zones de consommation, capables de garantir flexibilité, réactivité et résilience. Les locaux d'activités bien situés, adaptables et intégrés dans les tissus économiques locaux sont les grands gagnants de cette recomposition.

## Santé : la valeur refuge aux fondamentaux stables

Dans un environnement mouvant, le secteur de la santé conserve un avantage rare : des fondamentaux lisibles et prévisibles.

Vieillesse de la population, hausse des maladies chroniques, besoins structurels en soins : les moteurs sont puissants et durables.

La demande reste soutenue, les flux locatifs stables, les baux longs. Le profil de rendement est résilient, peu corrélé aux cycles. C'est ce qui fait de la santé une valeur refuge.

Mais cette stabilité ne dispense pas d'exigence. Tous les opérateurs ne se valent pas. Le succès repose sur une sélection rigoureuse des exploitants : solidité financière, qualité de gestion, capacité d'adaptation aux normes et à l'innovation sont désormais des critères clés.

## Quelle stratégie pour ce nouveau cycle ?

Dans ce nouveau cycle pas plus que dans l'ancien, il n'existe de stratégie unique valable pour tous. Tout dépend du profil de l'investisseur, de son horizon d'investissement, et de son appétence au risque.

Le marché se réouvre mais il s'est aussi complexifié :

- › Pour les investisseurs long terme en quête de sécurité : la santé reste incontournable. Prévisible, résiliente, peu sensible aux cycles économiques : c'est l'actif refuge par excellence. Un socle solide dans une allocation long terme.
- › Pour ceux qui veulent accompagner les grandes mutations économiques : logistique et locaux d'activités sont au cœur des transformations en cours, à condition d'être sélectif sur la localisation et la qualité des actifs.
- › Pour ceux prêts à prendre plus de risques pour capter la revalorisation : les bureaux et commerces ont fortement corrigé. Bien situés, ils offrent de vraies opportunités de repositionnement à moyen terme.

Le cycle redémarre. Le marché se fragmente, les écarts se creusent. La clé ? Être sélectif, agile, offensif. Les opportunités sont là, encore faut-il les lire vite, et les saisir bien.

### Virginie WALLUT

Directrice de la Recherche et de l'ISR Immobilier

La Française Real Estate Managers

**LES INFORMATIONS CONTENUES DANS CE DOCUMENT SONT CONSIDÉRÉES COMME EXACTES AU JOUR DE LEUR ÉTABLISSEMENT ET REFLÈTENT LE SENTIMENT À CE JOUR DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS. ELLES N'ONT PAS DE VALEUR CONTRACTUELLE ET PEUVENT DIFFÉRER DES OPINIONS D'AUTRES PROFESSIONNELS DE LA GESTION.**