

Les professionnels interrogés par ULI et PwC dans le cadre de leur étude « *Emerging Trends in Real Estate Europe 2025* » plaçaient la gestion des risques et la diversification au deuxième rang de leurs priorités en matière d'allocation de capital. Et là où les différentes itérations du bureau et du commerce croupissaient au bas de son classement « *Sector prospects in 2025* », des secteurs plus alternatifs tels que les data centers (1<sup>er</sup>), le self-storage (6<sup>e</sup>), l'éducation (9<sup>e</sup>) et la santé (12<sup>e</sup>) suscitaient la confiance des répondants. « *La recherche de diversification est installée parce qu'elle permet aussi d'atténuer les risques cycliques et d'absorber des chocs sur une typologie d'actifs donnée, par exemple l'évolution négative de la demande de bureaux* », rappelle **Cevan Torossian**, directeur associé études & recherche chez Arthur Loyd.

À ce titre, portés par le développement rapide de l'intelligence artificielle et de la digitalisation de l'économie, peu de secteurs présentent autant de

promesses que les data centers... et Paris tire son épingle du jeu à l'échelle européenne. Après avoir dépassé Amsterdam et Dublin en termes de croissance, le marché parisien pourrait s'établir en 2024 comme le troisième plus important du continent après Francfort et Londres, prédisait cet été CBRE. « *Le marché des data centers commence à entrer en ébullition, bien que restant encore essentiellement animé par des projets de développement menés par des opérateurs* », avançait d'ailleurs dans sa plus récente analyse trimestrielle Knight Frank France, qui a récemment ouvert son offre de conseil à ce secteur. Seule ombre au tableau, la disponibilité de l'énergie et du foncier nécessaires à l'expansion du secteur... Toujours dans l'optique de capitaliser sur des tendances sociétales, plusieurs investisseurs se tournent également vers l'immobilier de santé et les Life Sciences. C'est le cas d'Atland Voisin, qui a lancé tout récemment une nouvelle SCPI dédiée à ces

secteurs. « *La classe d'actifs santé est à un moment de marché très particulier en Europe, alors que la plupart des acteurs historiques, qui pesaient pour à peu près 40% du marché, ont disparu ou sont devenus très peu actifs* », rapporte **Nicolas Porcheron**, directeur investissements santé au sein de la société de gestion, dont le nouveau véhicule ambitionne d'étendre son terrain de chasse des cliniques aux laboratoires, en passant par les centres médicaux, les pharmacies, les centres de prise en charge de la dépendance ou les résidences médicalisées. « *Il existe toujours de nouveaux besoins d'investissement dans le secteur pour faire face aux tendances démographiques et à la transformation des infrastructures* », ajoute-t-il, soulignant que l'immobilier de santé connaît sur le Vieux Continent une croissance moyenne annuelle de plus de 10 %.

Le self-stockage est un secteur alternatif attirant de plus en plus l'œil des investisseurs. Notamment Ardian, qui s'est ouvert au secteur en acquérant en début d'année le français Costockage, ou encore BC Partners, qui vient d'entrer au capital de Cabe, filiale de self-storage urbain de la société immobilière cotée Renta Corporación. Dans la même veine, le français Lockall a levé 155 M€ auprès d'une filiale du fonds américain Starwood Capital Group, trois mois après avoir inauguré au 190 boulevard Haussmann le plus grand site de stockage construit au cœur d'une capitale européenne (12 000 m<sup>2</sup>). « *En France, le marché est très sous-offreur par rapport à la demande, qui est très forte puisque sous-tendue, liée en particulier au résidentiel, mais pas que* », se félicitait plus tôt cette année au micro de BiTV **Omar Fjer**, Managing Director Real Estate d'Ardian.

« *Certains secteurs se sont professionnalisés et sont devenus des niches particulièrement pertinentes, mais de par leur faible profondeur, ces marchés ne seront jamais des remplaçants du bureau* », avertit cependant **Nicolas Verdillon**, Managing Director Investment Properties de CBRE France. *Je crois davantage dans la maturité immédiate du marché français sur le data center que sur les Life Sciences ou la santé.* //LERL

**« Certains secteurs se sont professionnalisés et sont devenus des niches particulièrement pertinentes, mais de par leur faible profondeur, ces marchés ne seront jamais des remplaçants du bureau »**

NICOLAS VERDILLON, CBRE FRANCE

# ALTERNATIVES

APPROFONDIR

BIG DOSSIER

Décembre 2024 - #211

BIG