

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La volatilité mondiale met “à rude épreuve” les nerfs des investisseurs, et la diversification des secteurs et des pays fait davantage partie intégrante de la stratégie d'investissement, mais la résilience de l'immobilier devrait se poursuivre, selon ULI et PwC.

- De nombreux marchés ont été soutenus par une plus grande stabilité de l'inflation et des taux d'intérêt, et par une plus grande disponibilité des capitaux.
- Alors que les allocations cibles des investissements institutionnels diminuent, les capitaux privés devraient exercer une influence durable sur le paysage mondial de l'investissement immobilier.
- La demande d'intelligence artificielle fait passer les data centers du statut de "niche" à celui de perspectives d'investissement courantes, et ils continuent de figurer en tête des classements sectoriels sur les marchés occidentaux.

10 mars 2026 - L'amélioration des fondamentaux et l'augmentation de la disponibilité des capitaux ont soutenu le secteur de l'immobilier à l'échelle mondiale alors qu'un nouveau cycle s'amorce, avec une plus grande stabilité de l'inflation et des taux d'intérêt, et le sentiment que les valorisations des classes d'actifs se redressent par rapport à leurs récents bas niveaux, avec un retour des liquidités aux États-Unis, en Europe et dans la région Asie-Pacifique. Toutefois, l'incertitude qui prévaut en raison de la démondialisation, notamment la volatilité de la géopolitique et les conditions économiques difficiles, met toujours “à rude épreuve” les nerfs des investisseurs.

C'est ce qui ressort du rapport Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2026 de PwC et de l'Urban Land Institute (ULI), qui recueille les avis de milliers de professionnels de l'immobilier en Europe, aux États-Unis et en Asie-Pacifique pour évaluer le sentiment global sur les perspectives d'investissement et de développement dans l'immobilier.

Cette année, le rapport illustre l'aggravation des préoccupations du secteur dans le monde entier à la suite d'un certain nombre d'événements géopolitiques survenus au cours de l'année écoulée. La toile de fond internationale continue d'évoluer à un rythme soutenu, obligeant le secteur à pivoter et à s'adapter en permanence. Le résultat est qu'un an plus tard, le secteur estime qu'il existe un "risque réel" que l'effet sur l'investissement soit sensiblement le même en 2026.

Diversification des investissements

Les risques inévitables liés à la volatilité mondiale ont eu pour conséquence un passage à la diversification, tant au niveau des secteurs que des pays, que les dirigeants considèrent désormais comme un élément essentiel des approches en matière d'investissement. Les valeurs ont également suffisamment baissé en Europe et en Asie-Pacifique pour présenter un compromis intéressant avec le risque, tandis que les marchés d'occupation sont restés relativement sains malgré les conditions économiques. Le rapport reflète également la conviction des dirigeants que la résilience de l'immobilier devrait continuer à se manifester, malgré la volatilité.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Thomas Veith, Global Real Estate Leader, PwC, commente : "La transformation durable de l'industrie continue de battre son plein. Les actifs réels façonnent le paysage en mettant davantage l'accent sur les data centers et l'habitat. La tokenisation est de plus en plus utilisée dans les levées de fonds."

Simon Chinn, vice-président, Research & Advisory Services, ULI Europe, commente : " Les perspectives mondiales de cette année dépeignent une industrie qui s'accommode d'un paysage d'investissement en pleine mutation fortement façonné par la géopolitique, où la composition du capital disponible passe de sources institutionnelles à de nouvelles, et où la réflexion stratégique et la flexibilité pour pivoter peuvent être synonymes de succès. À une époque où la volatilité pourrait être notre nouvelle normalité, il est clair que les dirigeants de notre secteur croient fermement en la résilience de l'immobilier en dépit des turbulences actuelles".

Le rapport souligne également la résurgence du commerce de détail et des bureaux sur certains marchés, et la façon dont divers sous-secteurs du commerce de détail et des bureaux sont à nouveau considérés comme hautement investissables, en particulier les magasins alimentaires et les centres commerciaux locaux qui attirent les investisseurs dans les trois régions, et les transactions de bureaux qui ont augmenté de 18 % en glissement annuel pour atteindre 195,80 milliards de dollars (données MSCI).

Les data centers passent du statut de niche à celui d'investissement courant sur certains marchés

Une fois de plus, les data centers ont continué à dominer le classement des "secteurs à surveiller" comme l'une des plus grandes opportunités d'investissement et de perspectives de développement parmi les répondants d'Europe et d'Amérique du Nord, tandis que les répondants d'Asie-Pacifique les considèrent comme le type d'immobilier de niche le plus attractif pour l'année à venir.

L'intelligence artificielle (IA) a connu une croissance mondiale extraordinaire dans les data centers, et le rapport de cette année indique que le secteur passe de la niche à l'investissement courant dans les marchés occidentaux, malgré les préoccupations concernant une "bulle de l'IA" découlant principalement des vastes dépenses d'investissement dans les méga-campus de data centers aux États-Unis. Cependant, le rapport souligne également les défis, de la consommation d'eau et d'énergie au risque d'obsolescence lié aux avancées technologiques.

Parmi les autres secteurs à surveiller, citons les logements pour seniors et l'assistance à l'autonomie, l'industrie et la logistique, les logements locatifs privés, les logements pour étudiants, les soins de santé, les installations de stockage, les hôtels et les logements abordables.

Évolution des approches en matière d'ESG

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le rapport met également en évidence cette année l'évolution de l'approche des stratégies ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) dans l'immobilier dans les trois régions. Les points de vue varient, avec un consensus croissant en Asie sur le fait que les propriétaires d'actifs doivent se concentrer sur des initiatives réalisables et mesurables, tandis que les dirigeants européens considèrent de plus en plus l'ESG comme une entreprise pragmatique, et non philosophique, et que les dirigeants américains se concentrent sur des idées telles que la résilience des actifs en réponse au changement climatique plutôt que sur l'ESG en tant que tel.

Évolution de la composition du capital

Enfin, le rapport de cette année met l'accent sur l'évolution de la composition du capital, et en particulier sur l'influence durable que le patrimoine privé devrait avoir sur le paysage mondial de l'investissement immobilier, à mesure que les allocations cibles des investissements institutionnels traditionnels diminuent et que la concurrence pour les capitaux provenant des infrastructures et du crédit privé s'intensifie.

L'augmentation de la richesse privée devrait combler une partie du déficit des voies d'investissement traditionnelles dans les trois régions, les particuliers fortunés, les investisseurs locaux privés, le capital-investissement et les family offices devenant tous des sources de financement plus importantes en Europe et aux États-Unis, tandis qu'en Asie, la tendance est encore plus prononcée, les flux étant alimentés par des family offices en expansion, des banques privées, des assureurs et des fonds souverains plus récents.

Les investisseurs individuels, en particulier, s'adaptent déjà à l'évolution du marché mondial, ce qui oblige les gestionnaires d'actifs à s'adapter en modifiant les structures des transactions, la planification des liquidités et la communication avec les investisseurs. L'étude *Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2026* souligne l'importance des flux agrégés de particuliers dans l'immobilier, qui pourraient représenter des centaines de milliards, voire des milliers de milliards de capitaux potentiels à l'échelle mondiale.

Gareth Lewis, directeur de PwC et responsable de PwC Emerging Trends in Real Estate, ajoute : "Le secteur de l'immobilier a été encouragé par l'amélioration des fondamentaux et la disponibilité croissante des capitaux, alors qu'un nouveau cycle prend de l'ampleur. Prenant du recul par rapport aux incertitudes géopolitiques qui prévalent, notre rapport identifie que c'est la nature changeante - autant que le volume - des capitaux qui affluent dans l'immobilier qui sera importante pour l'évolution du secteur dans les années à venir - parallèlement à l'évolution vers des actifs opérationnels, le chevauchement croissant avec l'infrastructure, et l'impact de la technologie et des défis de la décarbonation."

Simon Durkin, nouveau CEO, ULI Europe, conclut : "Si le baromètre annuel de l'ULI et de PwC sur le sentiment mondial en matière d'investissement et de développement reflète une prudence compréhensible, en particulier dans un contexte de risque géopolitique accru et d'incertitude macroéconomique persistante, il indique

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

également une nette amélioration du ressenti par rapport à l'année dernière. Il est important de noter qu'une grande partie de la réévaluation des prix de l'immobilier étant désormais derrière nous, les marchés privés fonctionnent selon un cycle différent de celui des marchés publics, ce qui crée un ensemble distinct de conditions et de points d'entrée. Il est encourageant de constater que l'optimisme reste largement répandu. Le secteur continue de faire preuve de résilience et d'adaptabilité, et à mesure que cette classe d'actifs évolue, les marchés obligataires restent favorables et des opportunités intéressantes apparaissent. "

Principales préoccupations du secteur : Les défis à venir

Rang	États-Unis	Europe	Asie Pacifique
1	Taux d'intérêt et coût du capital	Instabilité politique (internationale)	Coûts de construction
2	Coût et disponibilité de la main-d'œuvre	Escalade des conflits mondiaux	Frictions commerciales/tensions géopolitiques
3	Croissance de l'emploi et des revenus	Accessibilité du logement	Taux d'intérêt/coût du capital
4	Politique d'immigration	Croissance économique européenne	Faibles rendements
5	Réglementations nationales et locales	Instabilité politique (Europe)	Croissance économique asiatique
6	Coût et disponibilité des logements	Réglementation accrue (nationale/internationale)	Croissance économique mondiale
7	Coûts d'exploitation	Coûts de construction et disponibilité des ressources	Taux d'inoccupation
8	L'inflation	Croissance économique mondiale	Concurrence des acheteurs asiatiques
9	Tarifs douaniers et conflits commerciaux	Déglobalisation (relations commerciales mondiales)	L'inflation
10	Extrémisme politique	Questions environnementales (par exemple, qualité de l'air/changement climatique)	Manque de biens investissables

Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2026 est disponible à partir du 10 mars 2026 sur ULI Knowledge Finder via <https://europe.uli.org/>.

Contact presse ULI France :

Valérie Jardat - Agence Côté Jardat - Tel : 06 12 05 18 35 - valerie.jardat@cote-jardat.fr



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

À propos de l'Urban Land Institute

Urban Land Institute (ULI) est une organisation à but non lucratif pour la formation et la recherche, entièrement financée par ses membres. Sa mission est de façonner l'avenir de l'environnement bâti afin de transformer les communautés dans le monde entier.

Fondé en 1936, l'institut compte plus de 48 000 membres dans le monde entier, représentant tous les aspects de l'aménagement du territoire et des disciplines liées au développement. En Europe, l'ULI compte plus de 5 500 membres répartis dans 15 réseaux nationaux.

Pour plus d'informations sur l'ULI, veuillez consulter le site <https://europe.uli.org>.

À propos de PwC

Chez PwC, notre objectif est de renforcer la confiance dans la société et de résoudre des problèmes importants. Nous sommes un réseau de cabinets dans 151 pays avec plus de 360 000 personnes qui s'engagent à fournir des services de qualité dans les domaines de l'assurance, du conseil et de la fiscalité. Pour en savoir plus et nous dire ce qui compte pour vous, rendez-vous sur www.pwc.com.

La pratique immobilière de PwC aide les conseillers en investissement immobilier, les sociétés d'investissement immobilier, les investisseurs immobiliers publics et privés, les entreprises et les fonds de gestion immobilière à élaborer des stratégies immobilières, à évaluer les acquisitions et les cessions, ainsi qu'à estimer et à valoriser les biens immobiliers. Son réseau mondial de professionnels de l'immobilier lui permet de constituer pour ses clients l'équipe de spécialistes la plus qualifiée et la plus appropriée dans les domaines des marchés de capitaux, de l'analyse et de la mise en œuvre de systèmes, de la recherche, de la comptabilité et de la fiscalité.