

Suivez les loyers, pas les taux

Ce que la baisse des taux d'intérêt pourrait signifier pour l'immobilier américain, et pourquoi ?

NOVEMBRE 2025

La banque centrale américaine (la Réserve Fédérale, « Fed ») a repris son cycle d'assouplissement monétaire à la fin de l'année 2025, en procédant à deux baisses des taux d'intérêt en septembre et en octobre. Ces décisions ont ramené l'objectif du taux directeur à court terme entre 3,75 % et 4 %. D'autres baisses des taux sont possibles dans les prochains mois, en fonction de la performance économique des États-Unis et des données d'inflation à venir.

Si l'on se réfère au passé, les périodes de taux accommodants ont coïncidé avec une hausse de la valorisation des biens immobiliers commerciaux, ce qui contribue à une performance plus élevée pour les investisseurs. Cependant, nous ne nous attendons pas à ce que ce schéma se reproduise entièrement cette fois-ci, pour deux raisons principales.

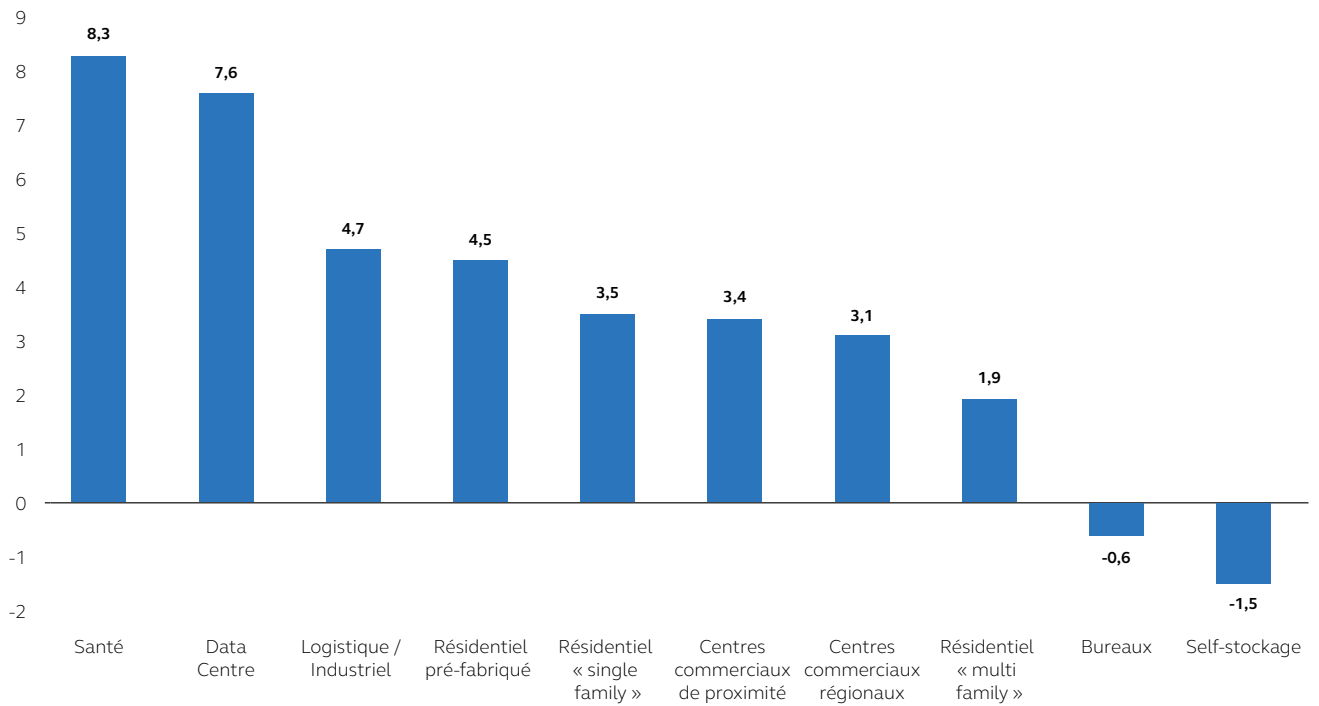
Premièrement, les coûts d'emprunt dans l'immobilier sont généralement liés aux taux d'intérêt à long terme plutôt qu'au taux à court terme contrôlé par la Fed. Même si les taux courts et longs sont généralement corrélés, ils peuvent diverger en fonction des prévisions relatives à l'inflation future, à la croissance économique et aux tendances démographiques.

Deuxièmement, le taux de référence à long terme — le rendement des obligations d’État à 10 ans — est actuellement aligné sur sa tendance de long terme, qui est généralement déterminée par l’inflation et la croissance économique potentielle. En outre, l’incertitude géopolitique persistante et les pressions inflationnistes élevées pourraient accroître le risque de voir des taux longs légèrement plus élevés à court terme.

Dans ce contexte, nous n’attendons pas une hausse généralisée des prix de l’immobilier. Les rendements seront plutôt portés par la croissance des revenus locatifs. En d’autres termes, au cours de ce cycle, ce qui compte, ce sont les typologies d’actifs et les régions qui soutiennent la plus forte croissance des loyers, plutôt que la baisse des taux d’intérêt. Ainsi, le choix des secteurs d’investissement et des localisations présentant des fondamentaux solides en matière d’offre et de demande devient plus crucial pour les investisseurs.

Par exemple, les actifs liés à la santé devraient connaître une forte croissance des revenus en raison du vieillissement de la population, de l’augmentation des maladies chroniques et de l’évolution des soins hospitaliers vers les soins ambulatoires. Cette tendance est particulièrement visible au sein de marchés avec des populations aisées et une bonne croissance démographique, comme Miami ou Dallas. À l’inverse, les actifs de bureaux situés dans des zones secondaires pourraient accuser une moindre performance, confrontés à des vents contraires structurels, entre l’évolution du travail hybride et la révolution de l’IA. En conséquence, les investisseurs doivent faire preuve de sélectivité et se concentrer sur la recherche d’une combinaison optimale entre les différentes typologies d’actifs et les différentes localisations afin d’obtenir des rendements supérieurs à la moyenne.

GRAPHIQUE : Croissance des revenus¹ par typologie d’actifs en 2025



1. Croissance du revenu net (NOI) sur 12 mois au T2 2025

Source : NCREIF, Green Street, Principal Real Estate

Les informations disponibles et contenues dans cet article ont un caractère purement informatif. Elles ne constituent donc en aucun cas ni une sollicitation de vente, ni une recommandation d’achat.

©2025, Principal Financial Services, Inc., Principal®, Principal Financial Group®, Principal Asset Management, et Principal et le bloc-logo sont des marques déposées et des marques de service de Principal Financial Services, Inc., une société de Principal Financial Group, dans divers pays du monde et ne peuvent être utilisées qu’avec l’autorisation de Principal Financial Services, Inc.