

# Immobilier commercial américain

## Liquidité, croissance et innovation : leviers de performance et opportunités

SEPTEMBRE 2025

Le marché mondial de l'immobilier commercial émerge après deux ans de correction entraînée par les marchés financiers. C'est aux États-Unis, où l'inflation élevée et la hausse brutale des taux d'intérêt ont perturbé la visibilité sur les prix et les flux d'investissements sur les marchés privés, que ce redressement se fait le plus sentir.

Bonne nouvelle, la valorisation des actifs a été largement réajustée, et les rendements du capital-investissement immobilier sortent de leur phase de repli pour amorcer une reprise. Si l'on se fie aux leçons du passé, cette transition constitue une opportunité d'investissement attractive sur le marché immobilier américain et augure une croissance prolongée.

Dans cet article, nous soulignons les dynamiques qui continuent de faire de l'immobilier commercial américain un spectre d'investissement attractif, notamment grâce à :

- Un univers d'investissement vaste avec une forte liquidité
- Une demande soutenue par des facteurs variés, favorisant un large éventail de types de biens immobiliers
- Un historique de rendements solides et ajustés au risque, quel que soit le cycle de marché
- Un marché de l'immobilier privé en pleine expansion qui intègre des secteurs d'investissements alternatifs à forte croissance.

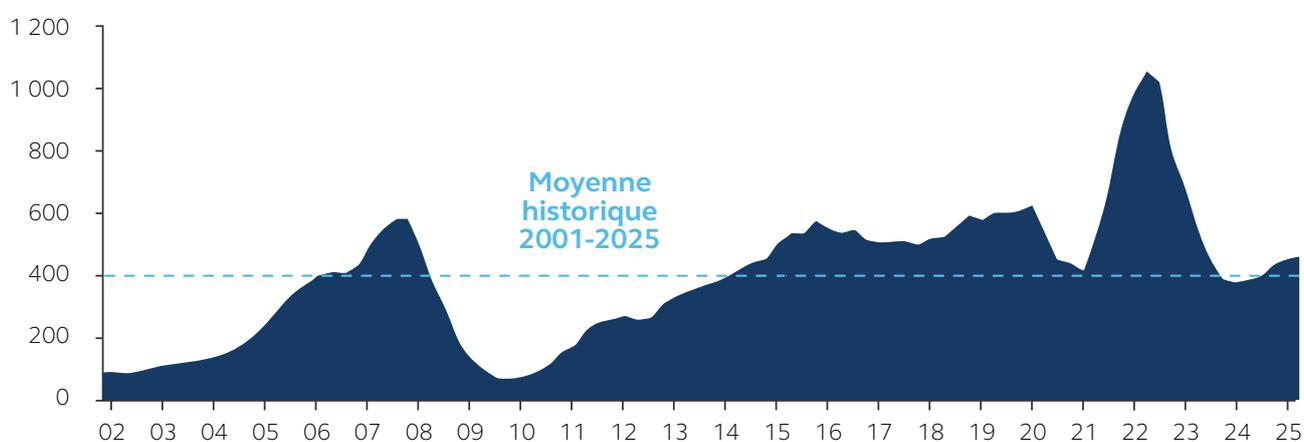
## Un univers investissable vaste et diversifié

Selon notre analyse, l'investissement privé en immobilier commercial aux États-Unis représente environ 10 000 milliards de dollars, soit le plus grand univers d'investissement, tous pays confondus, rivalisant avec la taille d'autres régions économiques majeures. Le marché englobe une diversité toujours plus grande de typologies d'actifs et de géographies, offrant un large éventail d'opportunités d'investissement.

Le marché américain de l'immobilier commercial est également particulièrement liquide. Au cours des deux dernières décennies, il a enregistré un volume de transactions annuel moyen d'environ 400 milliards de dollars. Malgré un ralentissement lors de la récente correction de marché, les ventes ont rebondi au cours des 12 derniers mois et devraient dépasser les moyennes à long terme dans les prochaines années. Cette liquidité soutenue reflète la profondeur, la maturité et l'attractivité mondiales du marché américain, améliorant la flexibilité du portefeuille pour les investisseurs nationaux et internationaux à la recherche de rendements compétitifs et ajustés au risque.

### GRAPHIQUE 1 : Un volume de transactions élevé dans le temps reflète la liquidité du marché

Volume des transactions aux États-Unis, total cumulé sur 4 trimestres (en milliards de dollars).



Source : Real Capital Analytics, Principal Real Estate, Q2 2025

## Solidité et diversité économiques

L'économie américaine reste la plus importante et la plus dynamique au monde, avec un PIB de 27 700 milliards de dollars et des marchés de capitaux profonds et liquides qui soutiennent l'investissement sur l'ensemble de l'échelle de risque. Son moteur économique est alimenté par un large panel de secteurs et de pôles régionaux, allant des services financiers dans les mégapoles mondiales à l'industrie de pointe, en passant par la technologie, les sciences de la vie et la santé. Cette diversité renforce la résilience à travers les cycles économiques.

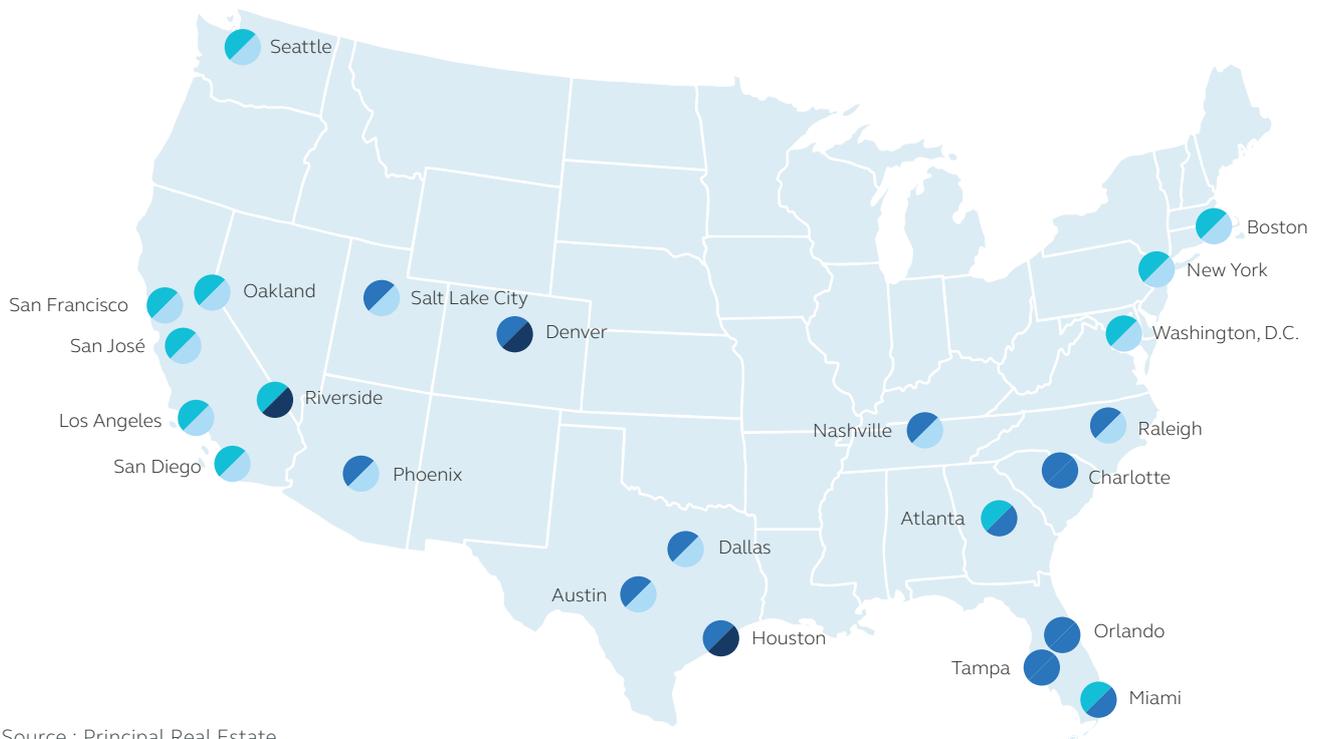
La croissance à long terme étant portée par l'excédent démographique et la productivité, la taille et la variété du marché du travail américain constituent une base solide pour soutenir la demande dans les secteurs de l'immobilier commercial.

Les investisseurs en immobilier privé ciblent généralement une cinquantaine de grandes agglomérations, chacune ayant ses propres facteurs de demande qui favorisent différentes typologies d'actifs. Ainsi par exemple, dans le Nord-Est, le niveau de revenus élevé de la population entraîne une forte consommation favorisant les actifs de commerces et une demande soutenue pour les biens résidentiels locatifs de luxe. À l'inverse, dans le Sud et l'Ouest, la croissance du nombre de ménages crée de la demande en matière d'appartements, de commerces et d'établissements de santé.

## GRAPHIQUE 2 : L'immobilier américain offre un large éventail d'opportunités d'investissement

### Facteurs de croissance

- Démographie
- Mondialisation
- Infrastructure
- Technologie et innovation



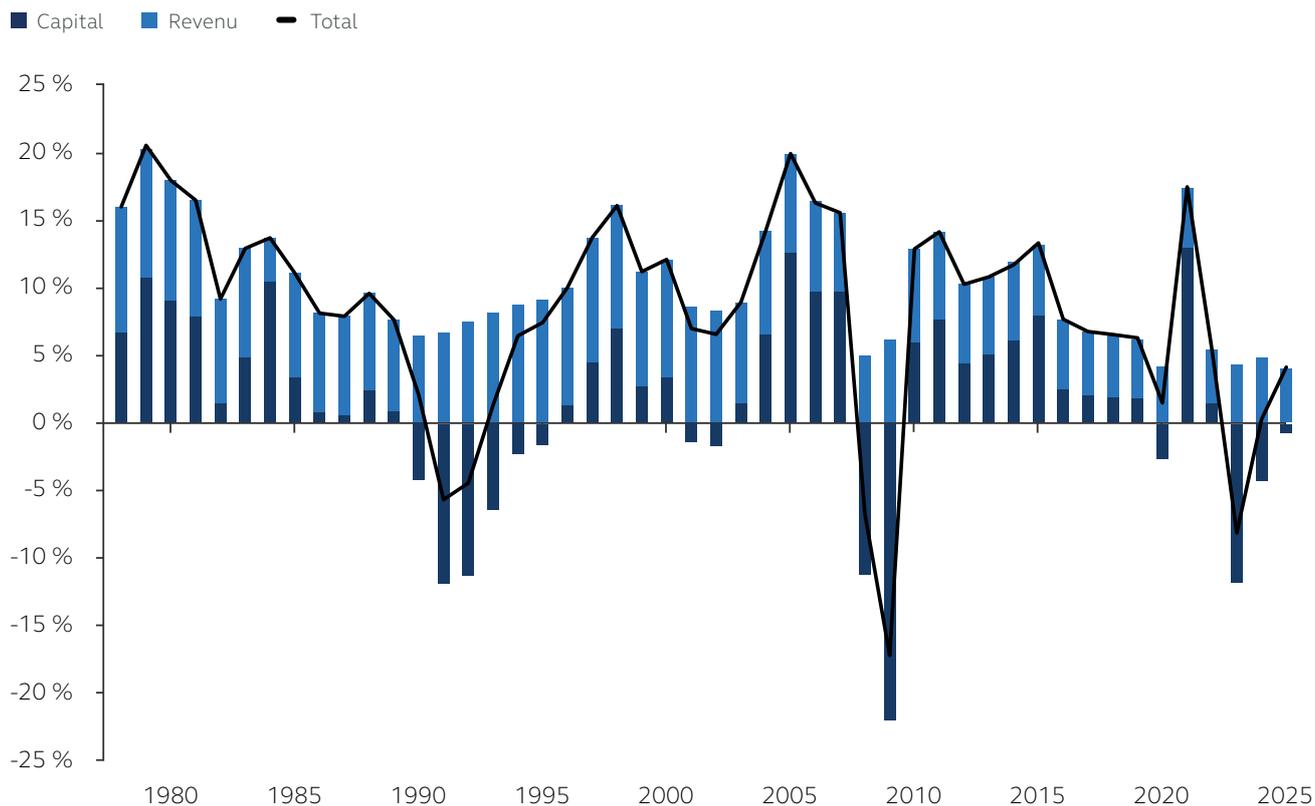
Source : Principal Real Estate

## L'immobilier aux États-Unis affiche une performance historique exceptionnelle

La résilience historique de l'immobilier commercial américain est tout aussi importante que sa diversité et sa liquidité. Depuis sa création en 1978, le NCREIF Property Index (NPI) n'a affiché des rendements annuels négatifs que six fois. En général, les périodes de reprise ont duré une dizaine d'années et ont généré des rendements annuels moyens de près de 11 %.

Depuis sa création, le NPI a affiché un rendement total annuel moyen de 8,4 %, avec un écart-type de seulement 4,3 %, bien inférieur à celui de la plupart des autres actifs à risque.

**GRAPHIQUE 3 : Les investisseurs à long terme dans l'immobilier commercial privé bénéficient de revenus stables**  
Rendement total de l'immobilier commercial américain - Détail des rendements annuels – indice NPI, %



Source : NCREIF NPI, Principal Real Estate, Q2 2025

Cette résilience est en grande partie attribuable à la régularité des rendements locatifs de l'immobilier, qui ont représenté historiquement environ 80 % des rendements totaux. Ces revenus sont générés par des baux à long terme négociés entre propriétaires et locataires, intégrant souvent des ajustements liés à l'inflation. Cette structure permet à l'immobilier commercial de servir de protection contre la plupart des types d'inflation.

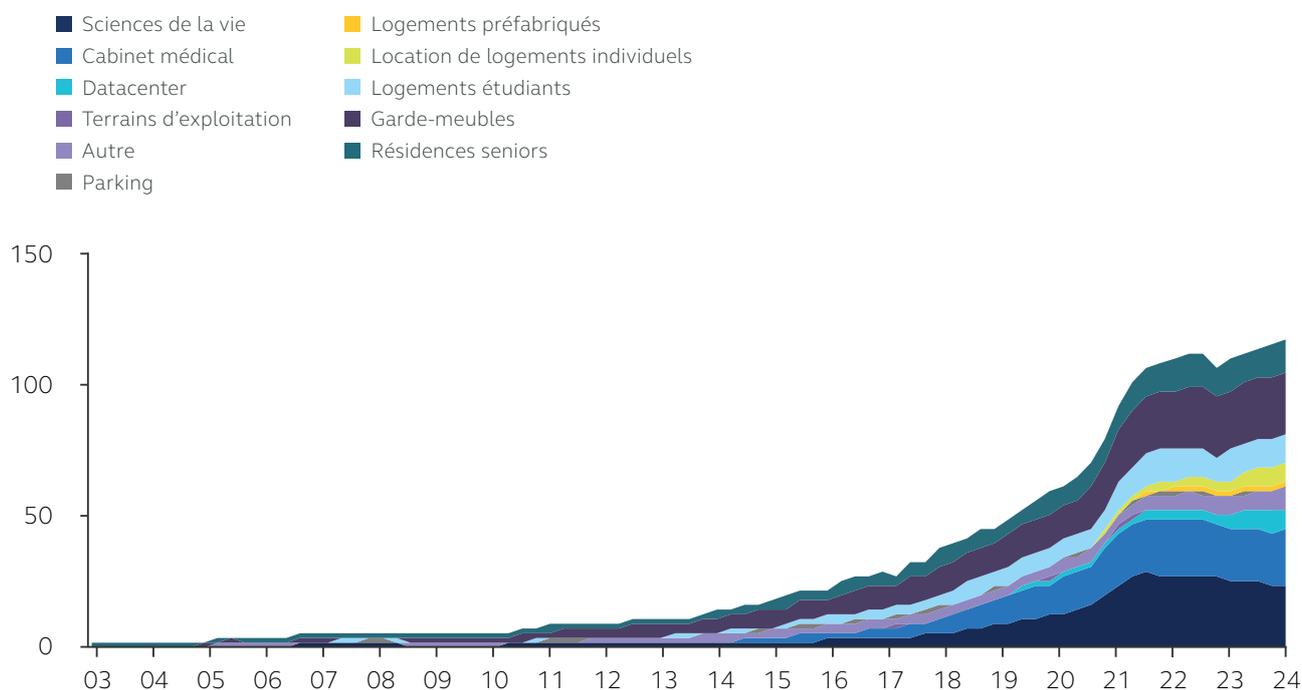
## Un univers investissable en constante évolution et expansion

En plus de sa profondeur et de sa liquidité, le marché américain de l'immobilier commercial poursuit son évolution et son expansion. Ces vingt dernières années, les investisseurs immobiliers se sont diversifiés, misant sur des actifs dits « alternatifs » comme par exemple des actifs de santé/cabinets médicaux, des datacenters, des logements étudiants ou des résidences seniors. Ces tendances reflètent les changements démographiques et l'évolution des besoins sociétaux, offrant des opportunités uniques aux investisseurs immobiliers.

#### GRAPHIQUE 4 : Les opportunités de capital-investissement poursuivent leur expansion

Marché des secteurs de niche de l'immobilier commercial américain

Valeur en NPI, en milliards de dollars



Source : NCREIF NPI, Principal Real Estate, Q2 2025

Bien que ces secteurs émergents ne représentent actuellement que 12,9 % de l'indice NPI global aux États-Unis, ils sont en passe de connaître une croissance significative. Les REIT (*Real Estate Investment Trusts*), fonds d'investissement immobilier cotés, offrent un aperçu des tendances futures. Les secteurs autrefois considérés comme « alternatifs » représentent aujourd'hui 64 % des portefeuilles immobiliers cotés, contre 21 % en 2000. Si les tendances passées se confirment, la répartition des investissements dans l'immobilier privé devraient suivre le même chemin.

**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, Principal Real Estate et Principal Asset Management<sup>SM</sup> sont des noms commerciaux de Principal Real Estate SAS. Principal®, Principal Financial Group®, Principal Asset Management, Principal et le bloc-logo sont des marques déposées et des marques de service de Principal Financial Services, une société de Principal Financial Group, dans divers pays du monde et ne peuvent être utilisées qu'avec l'autorisation de Principal Financial Services.