

L'IMMOBILIER ENTRE DANS UNE NOUVELLE SÉQUENCE

*par Marina Guérassimova, Rédactrice en Chef,
et Lablou Khelifi, Senior Advisor, Ondra*



Marina Guérassimova



Lablou Khelifi

L'immobilier entre dans une nouvelle séquence. Après des années d'abondance monétaire, de valorisations portées par la baisse continue des taux et de certitudes parfois trop confortables, le secteur connaît un retour sur Terre. Ce mouvement n'est pas seulement conjoncturel. Il oblige l'ensemble des acteurs à réexaminer leurs modèles, leurs usages, leurs modes de financement et, plus profondément, la nature même de la valeur immobilière.

Ce numéro s'inscrit précisément dans ce moment de bascule. Il ne s'agit pas d'opposer un ancien monde immobilier, fondé sur la pierre, à un nouveau monde dominé par la donnée, l'intelligence artificielle et les infrastructures numériques. L'enjeu est plutôt de comprendre comment ces dimensions se recomposent. Les data centers, désormais au cœur des questions de souveraineté française, rappellent que l'immobilier n'est plus seulement un actif de localisation : il devient aussi un actif stratégique, énergétique, technologique et politique.

Dans ce contexte difficile, mais incontestablement stimulant, les professionnels doivent apprendre à arbitrer autrement. Certains actifs résistent mieux que d'autres, non parce qu'ils seraient immunisés contre les cycles, mais parce qu'ils répondent à des besoins structurels plus solides, à des usages mieux identifiés, ou à des contraintes que l'intelligence artificielle ne fait qu'accélérer. L'IA, justement, ne supprime pas l'incertitude ; elle peut toutefois enrichir l'analyse, détecter des signaux faibles et aider à mieux anticiper les cycles immobiliers, à condition de ne jamais confondre modélisation et prédiction certaine.

Enfin, cette période impose de repenser la croissance. Pour les dirigeants, financer le développement sans alourdir excessivement la dette ni perdre le contrôle du capital devient un enjeu majeur. À cet égard, le sale & lease-back apparaît comme un levier stratégique, révélateur d'une tendance plus large : l'immobilier n'est plus seulement un patrimoine à détenir mais une ressource à piloter.

Ce numéro invite donc à regarder l'immobilier avec lucidité, sans nostalgie ni fascination naïve pour la technologie. Le secteur traverse une phase d'ajustement exigeante, mais aussi féconde. Car c'est souvent lorsque les repères se déplacent que les stratégies les plus pertinentes se construisent.