



Occasions dans l'immobilier et les  
infrastructures – À la croisée des marchés :

# Bilan et perspectives

ÉPISODE  
04

02  
2026

Dans le dernier épisode de notre série de balados À la croisée des marchés : bilan & perspective, nous avons discuté des perspectives pour les infrastructures et l'immobilier commercial, notamment de l'environnement macroéconomique, des perspectives par secteur et de l'évolution du rôle de ces catégories d'actifs dans les portefeuilles institutionnels.

Notre balado animé par Vincent Gay-Besette, Directeur principal en développement des affaires chez Gestion SLC, a réuni des spécialistes des actifs réels de l'entreprise:

Écoutez  
l'épisode  
du balado



Vincent Gay-Besette

Directeur principal en développement des affaires, Gestion SLC



Julien Eaton

Directeur, investissements, InfraRed Capital Partners



Cherine Aboulzelof

Co-chef, BGO Strategic Capital Partners

Vous trouverez ci-dessous les principaux points à retenir de leur conversation. Pour entendre l'intégralité de la conversation, écoutez le dernier épisode du balado À la croisée des marchés : bilan & perspective sur notre site Web.



### Incertitude persistante dans le secteur de l'immobilier : une lueur d'espoir

- La politique commerciale des États-Unis, et ses retombées sur la politique monétaire et budgétaire, reste une source de tension qui influence la fixation des prix de l'immobilier commercial.
- Toutefois, des signes de résilience ont été observés sur ce marché, comme les niveaux de revenus solides et les données fondamentales du marché.
- L'abandon d'une politique monétaire principalement axée sur le resserrement est également de bon augure pour l'immobilier.
- Le secteur de l'immobilier a encore des défis à relever, mais des données solides, une croissance économique qui s'améliore et un assouplissement des politiques pourraient créer une rare combinaison de catalyseurs positifs pour la catégorie d'actifs.



« Nous verrons les acheteurs institutionnels revenir et permettre à certains détenteurs d'actifs de trouver une sortie, alimentant ainsi une liquidité des marchés de capitaux qui a été affectée ces 5 dernières années. Je suis assez optimiste quant à l'avenir, tant en termes de comment les fondamentaux du marché se maintiendront et du fait que le côté du marché des capitaux on devrait également être dans une meilleure position. »

- Cherine Aboulzelof





« Mais ce qui est d'autant plus intéressant, c'est le rôle changeant de l'infra au sein d'un portefeuille, et c'est ça qui, selon nous, définira les années à venir pour le secteur. Auparavant, l'infra était traitée un peu comme un proxy ou un substitut aux instruments à revenu fixe, comme de la dette avec la corrélation à l'inflation en plus. Mais ce qu'on voit aujourd'hui, c'est de plus en plus d'investisseurs qui se tournent vers cet actif pour améliorer leurs rendements. »

- Julien Eaton



## Les infrastructures, source de résilience

- Cette catégorie d'actifs a bien résisté en termes de rendement à court et à long terme, grâce à ses caractéristiques défensives.
- La diversification au sein des infrastructures est un facteur dont les investisseurs doivent tenir compte. En effet, l'année dernière a été marquée par des résultats divergents dans des sous-secteurs, comme les services collectifs, les transports, le numérique et l'énergie.
- Les mobilisations de capitaux vers les infrastructures ont atteint des niveaux élevés en 2025. La toile de fond macroéconomique actuelle pourrait continuer à stimuler cette activité robuste.
- La redéfinition du rôle des infrastructures, au-delà de ses caractéristiques défensives, pourrait être un moteur important des transactions et des résultats futurs.

## Les occasions qu'offrent les centres de données, l'IA, la numérisation et la transition énergétique

- La récente volatilité des valorisations touchant à la fois les infrastructures et l'immobilier commercial pourrait permettre aux investisseurs de participer aux grands courants de la croissance mondiale.
- Sur les marchés immobiliers régionaux, des occasions émergent dans les secteurs des industries, du logement et des centres de données sur les marchés d'Amérique du Nord, d'Europe et d'Asie-Pacifique.
- En ce qui concerne les centres de données, la croissance de l'IA et de l'apprentissage automatique pourrait représenter un changement structurel important et séculaire dans la façon dont les économies fonctionnent. Ce qui se reflète dans les investissements immobiliers aux États-Unis, et aussi en Europe et dans la région Asie-Pacifique.
- L'électrification devrait être un thème d'investissement séculaire, indépendamment des changements de politique publique en matière d'énergie renouvelable, de plus en plus motivée par les préoccupations de sécurité énergétique et le virage vert croissant des transports industriels et commerciaux.
- Le besoin d'une faible latence dans la transmission des données, pour des secteurs comme les transports et les services financiers, devrait également favoriser l'augmentation des investissements dans la numérisation.

Sources : Bloomberg, Macrobond, Preqin, Infracore, Infrastructure Investor, CoStar, RCA, 2025-6. Le balado a été enregistré le 22 janvier 2026 et reflète les points de vue des participants et participantes à cette date. Gestion SLC utilise les termes « spécialiste » et « expertise » en fonction du niveau de connaissances élevé des spécialistes des placements de Gestion SLC dans un secteur donné du marché du crédit privé et/ou des actifs réels.



« Vous voyez la classe de propriété que nous appelons industrielle, qui est un peu une expression fourre-tout – mais elle comprend des entrepôts sec et frigorifiques et des installations de fabrication – qui incroyablement résiliente. Cela devrait continuer à bien performer parce que vous voyez maintenant des investissements dans des endroits où vous n'auriez pas vu autrefois. »

- Cherine Aboulzelof



Suivez-nous sur LinkedIn

Abonnez-vous à nos bulletins

Le contenu du présent document est destiné aux investisseurs institutionnels et est présenté uniquement à titre informatif. Les renseignements figurant dans ce document ne doivent en aucun cas tenir lieu de conseils particuliers d'ordre financier, fiscal, juridique ou comptable ni en matière d'assurance et de placement. Ils ne doivent pas être considérés comme une source d'information à cet égard et ne constituent pas une offre d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ni de services d'assurance ou de placement. Les investisseurs devraient obtenir l'avis d'un conseiller professionnel avant de prendre une décision en fonction des renseignements qui figurent dans ce document.

La diversification n'élimine pas le risque ni ne protège contre les pertes.

Toutes les déclarations qui reflètent des attentes ou des prévisions d'événements futurs sont de nature spéculative et peuvent être soumises à des risques, des incertitudes et des hypothèses, et les résultats réels pourraient différer considérablement de ces déclarations. Par conséquent, n'accordez pas de confiance excessive à ces énoncés prospectifs. Toutes les opinions et tous les commentaires formulés sont susceptibles de changer sans préavis et sont présentés de bonne foi sans responsabilité légale. Les marchés des capitaux sont volatils et peuvent connaître des fluctuations importantes en réaction à des évolutions liées aux entreprises, aux secteurs d'activité, au contexte politique, à la réglementation ou encore à la conjoncture économique.

SLC-20260203-5178559