

La durabilité demeure une priorité des investisseurs immobiliers, malgré l'évolution du discours sur l'ESG, selon une enquête GRESB & MIPIM

Les risques climatiques et l'évolution de la demande des occupants constituent les principales menaces pour la valeur des actifs.

16 janvier 2026. Une nouvelle enquête menée par le GRESB, le benchmark mondial ESG pour les actifs réels, et le MIPIM, le plus grand sommet mondial de la Ville, montre que la durabilité demeure une priorité centrale pour les investisseurs, malgré l'évolution du discours autour du terme ESG.

En octobre-novembre 2025, le MIPIM et le GRESB ont lancé une nouvelle enquête sur la durabilité auprès de leurs communautés respectives d'investisseurs. Sur près de 200 réponses recueillies, l'enquête révèle que deux tiers des répondants considèrent toujours la durabilité comme un pilier de leur stratégie, tandis que près de la moitié prévoient d'en faire davantage en 2026.

Ces résultats remettent en question l'idée selon laquelle l'ESG perdrait de son importance. Si 29% des entreprises ont fait évoluer le vocabulaire utilisé pour parler de durabilité et que 14% évitent désormais totalement le terme « ESG », les exigences des investisseurs ou des prêteurs demeurent le principal moteur de l'action. Les préoccupations liées au retour sur investissement constituent le principal frein à l'amélioration de la résilience climatique pour la majorité des répondants.

Principaux enseignements :

- **66%** déclarent que l'ESG ou la durabilité reste au cœur de leur stratégie d'investissement ou opérationnelle. Seuls 4% prévoient de réduire leurs efforts pour mesurer et améliorer la performance en matière de durabilité en 2026, tandis que 44% comptent en faire davantage et 51% maintenir le niveau actuel.
- **49%** citent les exigences des investisseurs ou des prêteurs comme le principal moteur de leur stratégie de durabilité, suivies par la création de valeur (38%) et la réglementation (29%).
- Les **risques climatiques** et l'**évolution de la demande des occupants** sont perçus comme les principales menaces pour la valeur des actifs d'ici 2026, chacun autour de 40%.
- Les **contraintes de capital** et de **retour sur investissement** constituent le principal obstacle à l'amélioration de la résilience climatique (64%), loin devant le manque de sentiment d'urgence (30%).



MIPIM : 9-13 mars 2026 - Palais des Festivals, Cannes

Le risque climatique n'est plus une préoccupation lointaine. Près de deux répondants sur cinq estiment que les impacts physiques du changement climatique, tels que les inondations, les vagues de chaleur ou les incendies, auront l'effet le plus important sur la valeur des actifs en 2026. L'évolution de la demande des occupants arrive à un niveau équivalent, signalant un double défi pour le secteur.

Nicolas Boffi, Directeur du MIPIM :

« Malgré d'importants défis structurels et un contexte géopolitique en constante évolution, nos participants nous confirment que la *sustainability* reste une priorité clé. Les exigences des investisseurs et des prêteurs continuent de structurer les stratégies ESG, même si le terme est de moins en moins utilisé, et l'accès au capital dépend de plus en plus de performances tangibles. Les contraintes de coûts demeurent un frein, ce qui explique pourquoi la *sustainability* occupera une place centrale dans le programme de MIPIM 2026, notamment à travers notre programme *Road to Zero*, axé sur des données concrètes en matière de décarbonation et d'adaptation. »

Chris Pyke, directeur de l'innovation chez GRESB, ajoute :

« Malgré l'évolution du discours sur la *sustainability*, les fondamentaux de l'investissement restent inchangés. Cette enquête démontre que cet enjeu reste central pour la majorité des investisseurs et des gestionnaires, car il est étroitement lié à la gestion des risques, à la valorisation d'actifs et à l'accès au capital. Le secteur s'affranchit progressivement des débats terminologiques pour se concentrer sur des résultats mesurables, tels que la résilience et la décarbonation. »

Les conclusions seront présentées et débattues lors du MIPIM 2026, notamment à travers le programme *Road to Zero*, qui mettra l'accent sur l'argumentaire d'investissement en faveur de la décarbonation et de la résilience. Le GRESB animera également une session dédiée, intitulée « The Net Zero Reality Check: A Live Market Quiz & Debate », au cours de laquelle les résultats seront analysés et discutés.

Le MIPIM 2026 s'inscrit dans la continuité de la dynamique de l'édition précédente, qui avait réuni plus de 20 000 participants issus de 90 pays, ainsi que 70 % des 100 premiers gestionnaires d'investissements mondiaux, représentant collectivement plus de 4 000 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Parmi les investisseurs institutionnels d'ores et déjà confirmés pour le MIPIM 2026 figurent notamment Abu Dhabi Investment Authority, Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), GIC, Mubadala, Norges Bank Investment Management, Ontario Teachers' Pension Plan, Qatar Investment Authority (QIA), Temasek et le fonds de pension de la Banque mondiale, confirmant le statut du MIPIM comme le plus grand sommet mondial de la Ville.

L'édition 2026 marquera également le lancement du RE-Family Summit, un nouveau sommet à huis clos exclusivement réservé aux family offices internationaux et aux investisseurs institutionnels. Conçu pour favoriser des échanges de haut niveau et un réseautage stratégique, ce programme se concentrera sur l'allocation immobilière dans les marchés développés comme émergents. En proposant un cadre sélectif propice à des



MIPIM : 9-13 mars 2026 - Palais des Festivals, Cannes

discussions franches et à la construction de relations durables, le RE-Family Summit établit un nouveau standard en matière d'engagement des investisseurs au MIPIM 2026.

À propos de l'enquête

L'enquête a été menée en octobre-novembre 2025 auprès de 180 professionnels du secteur immobilier, principalement des investisseurs, des gestionnaires de fonds et des promoteurs, ainsi que des conseillers et des asset managers.

À propos de GRESB

GRESB est le partenaire stratégique de référence pour les investissements durables dans les actifs réels et les secteurs critiques pour le climat. GRESB accompagne les acteurs à la construction de portefeuilles plus résilients, plus efficaces et plus attractifs financièrement, afin d'assurer leur succès à long terme.

À propos de RX

RX est un leader mondial d'événements et de salons. RX s'appuie sur son expertise sectorielle, les données et la technologie pour le développement des entreprises, des collectivités et des individus. Présent dans 25 pays et sur 42 secteurs d'activité, RX organise près de 350 événements par an. **RX** s'engage à créer un environnement de travail inclusif pour tous ses collaborateurs et collaboratrices. RX permet aux entreprises de se développer grâce à la donnée et aux solutions numériques. RX fait partie de RELX, un fournisseur mondial de données, d'outils d'analyses et de décisions pour les professionnels et les entreprises. Pour plus d'informations, visitez le site www.rxglobal.com.

RX France est créateur de places de rencontres à forte valeur ajoutée, leaders sur une quinzaine de marchés différents. Parmi les salons emblématiques de RX France et incontournables sur le plan national et international, figurent MIPIM, MAPIC, Batimat, Pollutec, EquipHotel, SITL, IFTM, Big Data & AI Paris, MIPCOM, Paris Photo, Maison&Objet* et bien d'autres... Nos événements se déroulent en France, à Hong Kong, en Italie et au Mexique. Pour plus d'informations sur www.rxglobal.fr

*Organisé par la SAFI, filiale de RX France et Ateliers d'Art de France

Contacts presse :

Philippe Bacquart, consultante ÉVIDENCE
06.62.58.89.90 ou philippine.bacquart@evidenceparis.fr

Raphaël Ruegger, consultant ÉVIDENCE
06.47.22.87.47 ou raphael.ruegger@evidenceparis.fr