

# PRIVATE MARKET PERSPECTIVES

4 décembre 2025

## Les quatre piliers du monde des infrastructures

Dans notre précédent article, « [Le cas structurel en faveur des infrastructures](#) », nous avons mis en lumière le potentiel d'investissement en infrastructures privées –des réseaux de transport de pointe aux projets de transition énergétique en passant par les centres de données et les services essentiels tels que l'éducation et la santé. Nous passons désormais du contexte structurel à la question pratique : comment les investisseurs peuvent-ils naviguer parmi les différentes options disponibles ?

Le marché de l'infrastructure est souvent présenté comme un bloc homogène, alors qu'il recouvre en réalité un large éventail d'actifs, de modèles d'exploitation et de profils de risque. Pour clarifier, les investissements privés en infrastructure sont généralement regroupés en quatre stratégies : *Core*, *Core Plus*, *Value-Added* et *Opportunistic*. Chacune reflète un niveau différent de complexité opérationnelle, de niveau de risque et d'attentes de rendement. Comprendre ces distinctions offre aux investisseurs un cadre plus précis pour construire une exposition adaptée à leurs objectifs, préférences et appétit pour le risque.

### 1. Infrastructure Core

L'infrastructure *Core* constitue la base du secteur. Ce sont des actifs matures, pleinement opérationnels, répondant à une demande établie. Souvent régulés et soutenus par des contrats de long terme, dépassant fréquemment vingt ans, ils offrent des revenus généralement stables, indexés sur l'inflation ou garantis par des accords avec les autorités publiques. Cela se traduit par une faible volatilité et des flux de trésorerie prévisibles.

Exemples : réseaux d'eau, autoroutes à péage en exploitation, infrastructures énergétiques régulées. Ces actifs sont essentiels à la vie quotidienne et opèrent généralement avec une concurrence limitée, ce qui renforce la stabilité des rendements.

Avec des risques limités et des modèles économiques éprouvés, les rendements attendus se situent généralement entre 5 et 8 % par an, nets, avec une forte proportion de revenus. Pour de nombreux investisseurs institutionnels, l'infrastructure *Core* constitue le socle de leur allocation, offrant durée et régularité pour équilibrer un portefeuille plus large sur plusieurs cycles économiques.

### 2. Infrastructure Core Plus

Les investissements *Core Plus* reprennent les caractéristiques du *Core*, mais y ajoutent une dimension de développement ou d'optimisation. Les actifs restent établis et généralement stables, mais une partie des revenus peut dépendre de la performance ou de la demande. Des ajustements opérationnels ou des extensions peuvent renforcer leur potentiel à long terme.

Exemples typiques : parcs solaires en phase d'extension, réseaux de fibre optique en cours de déploiement. Ces actifs sont déjà fonctionnels et générateurs de revenus, mais offrent aussi des marges d'amélioration via des gains d'efficacité, une croissance du réseau ou une optimisation des opérations.

Le niveau de risque est modéré, reflétant un mélange de stabilité et de développement maîtrisé. Les rendements attendus se situent généralement entre 8 et 10 % par an, nets, avec une combinaison de revenus et d'appréciation du capital. Le *Core Plus* séduit les investisseurs en quête d'un équilibre entre résilience et croissance, sans l'incertitude des projets en phase initiale.

### 3. Infrastructure *Value-Added*

L'infrastructure *Value-Added* concerne des actifs nécessitant une intervention active pour améliorer leur performance. Ces actifs existent et fonctionnent, mais des améliorations, rénovations ou repositionnements stratégiques sont nécessaires pour accroître leur valeur à long terme. L'accent est mis sur la modernisation et l'optimisation, plutôt que sur la simple maintenance.

Exemples : modernisation d'un aéroport régional, acquisition d'un réseau de chauffage urbain nécessitant des rénovations substantielles. Les travaux peuvent être importants, qu'il s'agisse de construction, de renouvellement commercial ou de restructuration opérationnelle.

Le niveau de risque est supérieur à celui du *Core* ou du *Core Plus*, car la réussite de l'opération dépend de la bonne exécution des améliorations. L'horizon d'investissement est généralement plus court, souvent entre cinq et dix ans, correspondant au temps nécessaire pour réaliser les travaux et valoriser l'actif. Les rendements nets attendus se situent généralement entre 10 et 12 %, avec une part plus faible de revenus et une part plus élevée d'appréciation du capital.

Ces projets requièrent une expertise technique, une gestion active et une stratégie claire. Ils attirent les investisseurs à l'aise avec une implication plus forte et les incertitudes liées à la transformation. Bien gérés, ils peuvent offrir des rendements supérieurs tout en contribuant à des réseaux d'infrastructure modernes et efficaces.

### 4. Infrastructure *Opportunistic*

L'infrastructure *Opportunistic* se situe à l'extrême du spectre. Ces investissements concernent des actifs en développement, situés dans des marchés émergents ou exposés à des situations comportant des risques spécifiques liés à la construction, à la réglementation ou à la demande de marché. Ils démarrent souvent sans base opérationnelle et reposent sur la réussite du plan de projet.

Exemples : construction d'un nouveau port en Afrique, installation d'infrastructures numériques dans une économie en croissance. Ces projets comportent plusieurs niveaux de risque, de l'obtention des permis à la gestion des délais de construction et à la prévision de la demande future.

Le potentiel de rendement est le plus élevé, généralement supérieur à 12 % par an, nets, avec une part limitée de revenus et une forte proportion d'appréciation du capital. Mais l'incertitude est également maximale. Ces projets conviennent aux investisseurs expérimentés ou aux fonds spécialisés capables d'évaluer des conditions complexes et de gérer la volatilité.

#### Entre stabilité et performance élevée

La segmentation des investissements en infrastructure selon ces quatre stratégies offre aux investisseurs un moyen concret d'évaluer la pertinence de chaque segment par rapport à leurs priorités. Le marché, autrefois dominé par les actifs *Core* à faible risque, rendement modéré et durée longue, a évolué. De nombreux gestionnaires se sont tournés vers des modèles de création de valeur inspirés du *private equity*, axés sur l'amélioration des sociétés opérationnelles et des actifs sur des périodes plus courtes. Cela a élargi l'espace pour des stratégies situées entre stabilité et ambition de rendement supérieur.

**Nous considérons les segments Core Plus et Value-Added comme particulièrement pertinents aujourd’hui. Ils offrent un équilibre attractif entre risque et rendement, tout en captant la croissance à long terme portée par les mégatendances de l’infrastructure. Une compréhension claire de ce cadre est essentielle pour aider les investisseurs à combiner résilience et potentiel de croissance du capital, et à ajuster leur exposition en conséquence.**



**Matthieu Roumagnac**  
Head of Real Assets Investments  
Indosuez Wealth Management



**Beatriz Oreja**  
Investor Relations Private Markets  
Indosuez Wealth Management

---

À propos de Tiera Capital, l’offre d’Indosuez Wealth Management sur les marchés privés



Acteur de premier plan sur les marchés privés, Tiera Capital représente plus de 10 milliards d’euros d’actifs gérés ou conseillés et plus de 500 investissements depuis son lancement il y a plus de 20 ans. Son offre différenciante et innovante se distingue par :

- Un accès à une gamme de fonds d’investissement variés : fonds millésimés multi stratégies (primaire, secondaire, co-investissement), fonds nourriciers et fonds semi-liquides.
- Une offre complète en termes d’actifs (Private Equity, dette privée, infrastructure, immobilier), de stratégies (primaire, secondaire, co-investissement) et de géographies (Europe, Amérique du Nord et Asie-Pacifique).
- Des services d’accompagnement sur mesure pour construire et gérer des portefeuilles d’actifs non cotés : gestion discrétionnaire et conseil en investissement.

## **AVERTISSEMENT**

Ce document intitulé « Private Markets Perspectives » (la « Publication ») est publié exclusivement à titre de communication marketing.

Les langues dans lesquelles la Publication est rédigée font partie des langues de travail de Indosuez Wealth Management.

Les informations publiées dans la Publication n'ont pas été revues ni soumises à l'approbation ou l'autorisation d'une quelconque autorité de régulation ou de marché dans aucune juridiction.

La Publication n'est pas pensée pour, ou destinée à des personnes d'un pays en particulier.

La Publication n'est pas destinée à des personnes citoyennes, domiciliées ou résidentes d'un pays ou d'une juridiction dans lesquels sa distribution, sa publication, sa disponibilité ou son utilisation contreviendraient aux lois ou réglementations applicables.

Le présent document ne constitue ni ne contient une offre ou une invitation à acheter ou à vendre un instrument et/ou un service financier, quel qu'il soit. De même, il ne constitue en aucune manière un conseil ou une recommandation de stratégie, d'investissement ou de désinvestissement personnalisé ou général, ni un conseil juridique ou fiscal, un conseil en matière d'audit ou tout autre conseil de nature professionnelle. En aucun cas ce document n'affirme qu'un investissement ou une stratégie est adapté et approprié à une situation individuelle ou qu'un investissement ou une stratégie constitue un conseil d'investissement personnalisé pour un investisseur.

Sauf indication contraire, la date pertinente dans ce document est la date d'édition mentionnée à la dernière page du présent avertissement. Les informations contenues dans le présent document sont fondées sur des sources considérées comme fiables. Nous faisons de notre mieux pour assurer l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations contenues dans ce document. Toutes les informations, ainsi que tous les prix, valorisations de marché et calculs indiqués dans le présent document sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Les prix et les performances passées ne préjugent pas nécessairement des prix et des performances futures.

Les risques incluent, entre autres, les risques politiques, les risques de crédit, les risques de change, les risques économiques et les risques de marché. Avant toute transaction, vous devez consulter votre conseiller en investissement et, si nécessaire, obtenir l'avis d'un conseiller professionnel indépendant concernant les risques et toutes les conséquences juridiques, réglementaires, fiscales comptables et de crédit. Nous vous recommandons de contacter vos conseillers habituels afin de prendre vos décisions de manière indépendante, à la lumière de votre situation financière et de vos connaissances et expérience financières.

Les taux de change sont susceptibles d'affecter négativement la valeur, le prix ou les revenus de l'investissement après conversion dans la monnaie de référence de l'investisseur.

CA Indosuez, société de droit français, maison mère de l'activité de gestion de fortune du groupe Crédit Agricole, et ses filiales (directes et indirectes) et/ou entités consolidées menant la même activité, à savoir CA Indosuez, CA Indosuez (Switzerland) SA, CA Indosuez Wealth (Europe), CFM Indosuez Wealth, leurs filiales (directes et indirectes), succursales et bureaux de représentation respectifs, quel que soit leur lieu d'implantation, exercent leurs activités sous la marque unique Indosuez Wealth Management. Ces sociétés sont désignées individuellement par l'« Entité » et collectivement par les « Entités ».

Les Entités ou leurs actionnaires et plus généralement les entreprises du groupe Crédit Agricole (le Groupe) ainsi que, respectivement, leurs mandataires sociaux, dirigeants ou employés peuvent, en leur nom personnel ou au nom et pour le compte de tiers, réaliser des transactions sur les instruments financiers présentés dans la Publication, détenir d'autres instruments financiers liés à l'émetteur ou au garant de ces instruments financiers, ou fournir ou chercher à fournir des services concernant les titres, des services financiers ou tout autre type de service pour ou à partir des Entités. Lorsqu'une Entité et/ou une entité du Groupe Crédit Agricole agit en tant que conseiller et/ou gérant, administrateur, distributeur ou agent de placement pour certains produits ou services mentionnés dans la Publication, ou exécute d'autres services dans lesquels une Entité ou le Groupe Crédit Agricole détient ou est susceptible de détenir un intérêt direct ou indirect, votre Entité accorde la priorité à l'intérêt de l'investisseur.

Certains investissements, produits et services, y compris la garde des titres, peuvent être soumis à des restrictions légales et réglementaires ou ne pas être disponibles dans le monde entier sans restriction, compte tenu de la législation de votre pays d'origine, de votre pays de résidence ou de tout autre pays avec lequel vous pourriez avoir des liens. En particulier, les produits et services présentés dans la Publication ne sont pas destinés aux résidents des États-Unis et du Canada. Ces produits ou services peuvent être fournis par les Entités selon leurs prix et conditions contractuelles, conformément aux lois et réglementations applicables et sous réserve de leur licence. Ils peuvent être modifiés ou retirés à tout moment sans notification.

Veuillez contacter votre chargé de relations clientèle pour plus d'informations.

Chaque entité met la Publication à la disposition de ses clients conformément aux réglementations applicables :

- **en France :** la présente Publication est distribuée par CA Indosuez, société anonyme au capital de 853 571 130 euros, maison mère du groupe Indosuez et établissement bancaire de plein exercice agréé pour la fourniture de services d'investissement et l'activité de courtage en assurance, dont le siège social est situé 17, rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 171635 (numéro individuel d'identification d'assujetti TVA : FR 075 72 17 16 35) ;
- **au Luxembourg :** la Publication est distribuée par CA Indosuez Wealth (Europe), une société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social au 39 allée Scheffer L-2520 Luxembourg, inscrite au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro B91.986 et bénéficiant du statut d'établissement de crédit agréé établi au Luxembourg et contrôlé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ;
- **en Espagne :** la Publication est distribuée par CA Indosuez Wealth (Europe) Sucursal en Espana, supervisée par le Banco de Espana ([www.bde.es](http://www.bde.es)) et la Commission nationale espagnole du marché des valeurs mobilières (Comision Nacional del Mercado de Valores, CNMV, [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), une succursale de CA Indosuez Wealth (Europe). Adresse : Paseo de la Castellana numero 1, 28046 Madrid (Espagne), enregistrée auprès de la Banque d'Espagne sous le numéro 1545. Enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Madrid sous le numéro T 30.176, F 1, S 8, H M-543170, CIF ;
- **en Italie :** la Publication est distribuée par CA Indosuez Wealth (Europe), succursale d'Italie basée à Piazza Cavour 2, Milan, Italie, inscrite au Registre des Banques no. 8097, code fiscal et numéro d'enregistrement au Registre du Commerce de Milan, Monza Brianza et Lodi n. 97902220157 ;
- **en Belgique :** la Publication est distribuée par la Banque Degroof Petercam SA, située Rue de l'Industrie 44 B-1040 Bruxelles, Belgique, enregistrée au Registre des Entreprises sous le numéro 0403 212 172, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (base de données des entreprises belges) sous le numéro de TVA BE 0403 212 172 (RPM Bruxelles) ;
- **au Portugal :** la Publication est distribuée par CA Indosuez Wealth (Europe), Sucursal em Portugal basée à Avenida da Liberdade, 190, 2.º B - 1250-147 Lisboa, Portugal, inscrite à la Banque du Portugal sous le numéro 282, code fiscal 980814227 ;
- **au sein de l'Union européenne :** la Publication peut être distribuée par les entités Indosuez Wealth Management autorisées dans le cadre de la Libre circulation des services ;
- **à Monaco :** la Publication est distribuée par CFM Indosuez Wealth, 11, Boulevard Albert 1er - 98 000 Monaco, enregistrée au Registre de l'industrie et du commerce de Monaco sous le numéro 56S00341, agrément : EC/2012-08 ;
- **en Suisse :** la Publication est distribuée par CA Indosuez (Switzerland) SA, Quai Général-Guisan 4, 1204 Genève et par CA Indosuez Finanziaria SA, Via F. Pelli 3, 6900 Lugano, ainsi que par leurs succursales et/ou agences suisses. La Publication est un document marketing et ne constitue pas le produit d'une analyse financière au sens des directives de l'Association suisse des banquiers (ASB) concernant l'indépendance des analyses financières au sens de la loi suisse. En conséquence, ces directives ne sont pas applicables à la Publication ;
- **dans la RAS de Hong Kong :** la Publication est distribuée par CA Indosuez (Switzerland) SA, Hong Kong Branch, Suite 2918, Pacific Place, 88 Queensway. Aucune information contenue dans la Publication ne constitue une recommandation d'investissement. La Publication n'a pas été soumise à l'avis de la Securities and Futures Commission (SFC) ou de toute autre autorité réglementaire à Hong Kong. La Publication et les produits qu'elle peut mentionner n'ont pas été autorisés par la SFC au sens des sections 103, 104, 104A ou 105 de l'Ordonnance sur les titres et les contrats à terme (Cap. 571) (SFO). La Publication est susceptible d'être distribuée exclusivement à des Investisseurs professionnels (tels que définis par le SFO et les Règles sur les titres et les contrats à terme) (Cap. 571D) ;
- **à Singapour :** la Publication est distribuée par CA Indosuez (Switzerland) SA, Singapore Branch, 2 Central Boulevard, West Tower #12-02, 101 Central Boulevard Towers, 018916 Singapore. À Singapour, la Publication est destinée exclusivement aux personnes considérées comme Particuliers fortunés, conformément à la Directive No.FAA-G07 des Autorités monétaires de Singapour, ou Investisseurs qualifiés, Investisseurs institutionnels ou Investisseurs experts au sens de la Loi sur les titres et les contrats à terme de Singapour, chapitre 289. Pour toute question concernant la Publication, les destinataires de Singapour peuvent contacter CA Indosuez (Switzerland) SA, Singapore Branch ;
- **au DIFC :** la Publication est distribuée par CA Indosuez (Suisse) SA, DIFC Branch, Al Fattan Currency House, Tower 2 - Level 23 Unit 4 DIFC PO Box 507232 Dubai - UAE, une société réglementée par la Dubai Financial Services Authority (« DFSA »). La présente brochure est uniquement destinée aux clients professionnels et/ou contreparties de marché. Aucune autre personne ne doit agir sur la base de celle-ci. Les produits ou services financiers dont il est question dans la présente brochure seront uniquement mis à disposition des clients satisfaisant les critères de la DFSA relatifs aux clients professionnels et/ou aux contreparties de marché. La présente brochure est fournie exclusivement à titre d'information. Elle ne doit pas être interprétée comme une offre d'achat ou de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat ou de vente d'un quelconque instrument financier ou de participation à une stratégie de négociation en particulier dans toute juridiction ;
- **aux EAU :** la Publication est distribuée par CA Indosuez (Switzerland) SA, Abu Dhabi Representative Office, Zayed - The 1st Street- Al Muhairy Center, Office Tower, 5th Floor office 504, P.O. Box 44836 Abu Dhabi, Émirats arabes unis. CA Indosuez (Switzerland) SA conduit ses activités aux Émirats arabes unis (EAU) via son bureau de représentation, placé sous le contrôle de la Banque Centrale des EAU. Conformément aux règles et réglementations applicables aux EAU, le bureau de représentation de CA Indosuez (Switzerland) SA ne peut exercer aucune activité bancaire. Il est uniquement autorisé à commercialiser et promouvoir les activités et produits de CA Indosuez (Switzerland) SA. La Publication ne constitue pas une offre destinée à une personne spécifique ou au grand public ni une invitation à soumettre une offre. Elle est distribuée sur une base privée et n'a pas été revue ou approuvée par la Banque Centrale des EAU ou par une autre autorité réglementaire des EAU ;
- **Autres pays :** les lois et réglementations des autres pays sont aussi susceptibles de limiter la distribution de cette publication. Les personnes en possession de cette publication doivent s'informer sur les éventuelles restrictions légales et les respecter.

La Publication ne peut être photocopiée, reproduite ou distribuée, en partie ou en totalité, sous quelque forme que ce soit, sans l'accord préalable de votre Banque.

© 2025, CA Indosuez (Switzerland) SA/Tous droits réservés.

Crédit photos : Getty Images.