

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 5 juin 2025

L'IEIF sélectionne pour vous des études et des analyses au sein de sa veille bimensuelle. Cette veille vous propose d'explorer des thématiques majeures telles que l'évolution du contexte économique et géopolitique, les impacts du changement climatique, la révolution digitale, le phénomène de métropolisation, la mise en œuvre des stratégies ISR....

Retrouvez au sein de votre [espace adhérent](#) l'ensemble des veilles précédentes.

ECONOMIE

► BCE – Financial stability review – 16 mai 2025

Dans le 1er chapitre de son rapport sur la stabilité financière, la BCE pointe la montée significative de l'incertitude économique mondiale au premier semestre 2025, une conséquence directe des nouvelles mesures tarifaires annoncées par les États-Unis. Ces annonces ont entraîné une forte volatilité des marchés financiers, des ajustements de prix désordonnés et un durcissement rapide des conditions financières. Bien que les marchés aient partiellement rebondi à la faveur d'une pause tarifaire temporaire, ils demeurent sensibles à toute évolution du contexte commercial international.

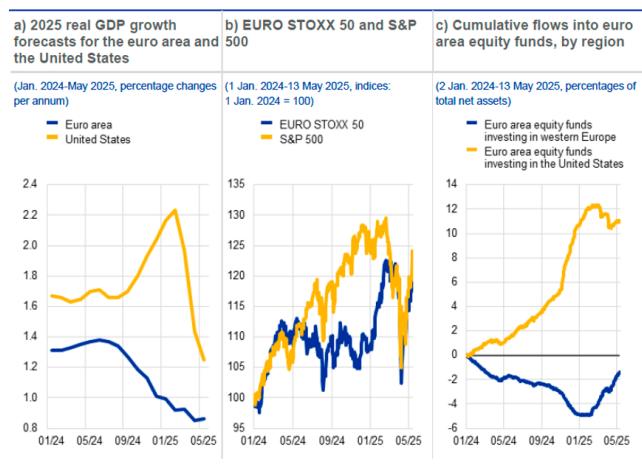
Dans ce rapport, la BCE cible trois vulnérabilités majeures pour la stabilité financière de la zone euro : les ajustements désordonnés sur les marchés d'actifs risqués ; la propagation des tensions commerciales à l'économie réelle et les pressions accrues sur les finances publiques. Les valorisations élevées et la concentration sectorielle, notamment autour de la tech américaine, rendent les marchés d'actifs risqués vulnérables à des corrections brutales. Le secteur non bancaire, en particulier les fonds obligataires, présente des faiblesses en matière de liquidité et d'effet de levier, susceptibles d'amplifier les chocs. Les tensions commerciales fragilisent, quant à elles, les entreprises exportatrices, notamment dans l'automobile et l'acier. Par effet de contagion, d'autres secteurs peuvent être affectés, ce qui alimente les risques de crédit. La hausse des défaillances et la dégradation des notations en témoignent. Enfin, la montée des dépenses de défense, dans un contexte de dette élevée et de croissance faible, accentue les tensions sur les finances publiques. Les États très endettés sont ainsi exposés à une revalorisation du risque souverain, avec des effets potentiels sur le financement de l'économie.

La zone euro, intégrée aux chaînes de valeur mondiales, est fortement exposée à la montée du protectionnisme, dans un contexte de demande mondiale affaiblie, de productivité atone et de perte de compétitivité industrielle. Le recentrage de la demande chinoise accentue la pression concurrentielle sur les entreprises européennes. Face à ces tensions, la BCE souligne la résilience des banques, grâce à une rentabilité solide, des fonds propres élevés et une bonne liquidité. Néanmoins, des risques pèsent sur leur rentabilité, liés à la baisse du revenu d'intérêt et à

l'augmentation du coût du risque. Les acteurs non bancaires demeurent quant à eux fragilisés par leur exposition en dollars et des tensions persistantes sur la liquidité.

Sur les marchés immobiliers, le secteur résidentiel montre des signes de stabilisation, avec une reprise progressive de la demande de crédits, bien que les risques restent présents dans les pays où les valorisations sont encore élevées. Le segment tertiaire, notamment les bureaux de moindre qualité, reste confronté à des défis structurels durables (télétravail, vacance élevée, obsolescence), malgré l'amélioration des conditions monétaires.

Soaring geopolitical and policy uncertainty has led to marked shifts in economic and financial market sentiment



Synthèse rédigée par : Christopher Puyraimond,
Analyste Senior

[Voir l'étude](#)

CE MOIS-CI, L'IEIF A AUSSI REPÉRÉ POUR VOUS...



OCDE – Perspectives économiques : s'attaquer à l'incertitude, relancer la croissance – 3 juin 2025

Ce rapport propose une analyse approfondie de la situation économique mondiale, dans un contexte de forte incertitude. Il aborde les risques liés au protectionnisme croissant, aux tensions géopolitiques et aux défis budgétaires, notamment avec l'augmentation des dépenses de défense. L'importance de la relance de l'investissement des entreprises pour stimuler la productivité et la croissance à long terme est soulignée, de même que les freins à cet investissement, tels que la concentration des marchés et les difficultés de financement des actifs incorporels. Des projections économiques pour les pays membres de l'OCDE montrent la nécessité de mener des réformes structurelles pour soutenir les échanges et dynamiser l'investissement.

[Voir l'étude](#)



France Stratégie – Comment financer le réarmement et nos autres priorités d'ici 2030 ? – 19 mai 2025

L'étude examine les défis et les options de financement d'un réarmement accru de la France et de l'Union européenne face à la détérioration du contexte géopolitique. La nécessité d'augmenter les dépenses militaires, potentiellement jusqu'à 3,5% ou 5% du PIB, comparativement aux 2% actuels, dans un contexte de finances publiques déjà fragiles est présentée. Quatre leviers principaux sont proposés pour financer cet effort : la maîtrise des dépenses publiques, une hausse des prélèvements obligatoires, l'accroissement du taux d'emploi, et le recours à un financement européen commun.

[Voir l'étude](#)



EY – Baromètre de l'attractivité de la France 2025 : Nouveaux chocs, nouveaux défis pour la France et l'Europe - 15 mai 2025

Ce baromètre annuel analyse les investissements étrangers en France et en Europe en 2024, et les perspectives pour 2025. Il révèle que, malgré un contexte européen de ralentissement des investissements et de l'emploi dû à l'instabilité géopolitique et économique, la France maintient sa première place en nombre de projets étrangers, bien que le nombre d'emplois créés ait fortement diminué.

[Voir l'étude](#)

MARCHÉS IMMOBILIERS

► JLL –EMEA : Lever des capitaux grâce à l'immobilier d'entreprise en 2024 – 28 mai 2025

L'étude annuelle « Monétisation d'immobilier d'entreprise 2024 » propose une analyse des tendances en matière de cessions d'actifs immobiliers par les entreprises dans la région EMEA. En 2024, le montant total des externalisations immobilières par les entreprises s'est élevé à 15,7 Md€, marquant un repli de 10 % par rapport à 2023, soit le plus faible volume enregistré depuis 2012. Cette baisse s'explique en grande partie par une conjoncture économique morose, le ralentissement des opérations de fusions-acquisitions, la frilosité pour les opérations en VEFA et le fléchissement de certaines cessions emblématiques telles que celles des data centers. Toutefois, si l'on exclut ce segment, on observe une légère progression des transactions dans les secteurs traditionnels, avec des hausses de volumes dans les bureaux (+3 %), le commerce (+8 %) et l'industrie (+4 %).

Les principaux moteurs des cessions demeurent inchangés : les entreprises cherchent à désendetteter leur bilan, optimiser l'usage de leurs actifs ou dégager des liquidités pour financer leurs projets. Le rapport souligne en particulier la pression croissante sur le secteur automobile européen, contraint à des ajustements structurels pour financer la transition vers les véhicules zéro émission. Cette pression devrait se traduire par une augmentation des opérations de type *sale & leaseback* dans ce secteur dès 2025. Le *Private Equity* continue de jouer un rôle central, notamment pour le commerce alimentaire (Intermarché, Casino) ou les segments industriels. Parmi les opérations emblématiques, on peut citer la cession par DSV d'un centre logistique au Danemark à Catena pour 442 M€, ou encore la vente des baux emphytéotiques de 76 supermarchés Morrisons au Royaume-Uni pour 438 M€. En France, le groupe Casino a cédé 30 de ses magasins à Tikehau Capital pour 200 M€ dans une stratégie de réduction de son endettement. Ces transactions illustrent l'appétit croissant des investisseurs pour des actifs sécurisés, situés dans des emplacements stratégiques et déjà exploités.

D'un point de vue sectoriel, les actifs industriels conservent la première place avec 5,8 Md€ de cessions, suivis des bureaux (3,8 Md€) et du commerce (3,3 Md€). Les bureaux peinent à retrouver leur attractivité avec un volume d'activité en repli de 55 % par rapport à la moyenne décennale : si le portefeuille de 21 actifs de la Commission européenne vendu à Bruxelles au gouvernement belge a généré une opération significative (900 M€), le volume restant est faible, du fait de la rareté des actifs détenus en propre par les entreprises et l'incertitude persistante sur l'évolution des valorisations des immeubles tertiaires. À l'inverse, l'immobilier de commerce profite de la stabilisation des rendements et de la résilience du secteur alimentaire qui suscitent de nouveaux arbitrages, même si le volume d'activité reste en baisse de 27 % par rapport à la moyenne décennale.

Enfin, les segments alternatifs comme la santé ou les data centers affichent des résultats contrastés. Les investissements en santé restent stables (1,4 Md€) tandis que les transactions sur les data centers s'effondrent (100 M€ en 2024 contre 1,5 Md€ en 2023), ce qui impacte le total agrégé des cessions.

En France, la tendance est plus marquée avec un recul des cessions de 30 %, portant le volume à 1,9 milliard d'euros.

Les commerces représentent la part la plus importante des opérations (34 %), devant l'industrie-logistique (31 %) et les bureaux (28 %). La santé reste marginale, avec 6 % des volumes. Un des points marquants est l'activité soutenue du *Private equity* à la vente et des capitaux institutionnels à l'achat, notamment dans la distribution alimentaire, qui confirme l'attractivité persistante de certains actifs.

Malgré une conjoncture économique défavorable, les cessions d'actifs par les entreprises continuent d'attirer de nombreux investisseurs : des fonds de capital-investissement aux investisseurs institutionnels qui y trouvent des opportunités d'investissement sur des actifs core stratégiquement localisés, loués à des utilisateurs solides. Pour les entreprises, le *sale & leaseback* reste un outil stratégique de levée de fonds dans un environnement économique et financier peu favorable. La dynamique d'externalisation des patrimoines immobiliers des entreprises devrait donc se poursuivre en 2025, en particulier dans les secteurs sous pression tels que l'automobile, le commerce de proximité et l'industrie.

► Comparaison des cessions d'actifs par secteur et par zone géographique – périodes 2015-2019 et 2020-2024

Figure 8

EMEA

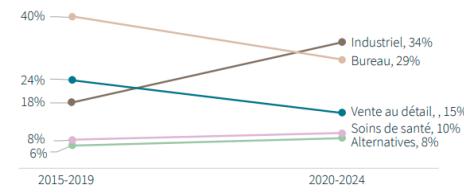


Figure 9

Royaume-Uni

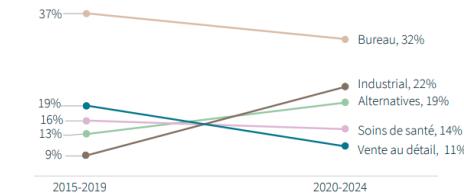
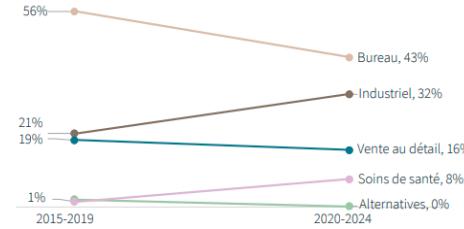


Figure 10

France



Synthèse rédigée par : Soazig Dumont,
Analyste Senior, Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

CE MOIS-CI, L'IEIF A AUSSI REPÉRÉ POUR VOUS...



AEW – Logistique en Europe : la demande diversifiée en logistique offre une protection contre les tarifs – 27 mai 2025

Ce document analyse les tendances actuelles et futures du marché immobilier logistique européen, en se concentrant sur les facteurs macroéconomiques et sectoriels impactant la dynamique de marché (e-commerce, chaînes d'approvisionnement, inflation, taux d'intérêt, etc). Les opportunités d'investissement dans l'immobilier logistique ainsi que les défis et risques associés (disponibilité des terrains, coûts de construction, réglementation) sont détaillées selon les spécificités des pays européens.

[Voir l'étude](#)



BNP Paribas Real Estate – Europe CRE 360 – 19 mai 2025

Cette étude semestrielle offre un aperçu complet des marchés immobiliers commerciaux et résidentiels européens au premier trimestre 2025, ainsi que des perspectives économiques mondiales en tenant compte de l'impact des changements de politique économique, notamment les hausses de tarifs américains et les baisses de taux d'intérêt de la BCE, sur l'économie européenne et les marchés financiers. Les volumes d'investissement, les loyers et les rendements pour les différentes classes d'actifs immobiliers, (bureaux, logistique, commerce, hôtellerie et résidentiel) sont analysés en détail.

[Voir l'étude](#)



Newmark – The retail market in France – 15 mai 2025

Newmark présente une analyse approfondie du marché de l'immobilier commercial en France, avec un accent particulier sur le secteur de la mode et les nouvelles tendances en matière de développement et de concepts, notamment l'essor des loisirs et la diversification des enseignes. Il examine le contexte économique actuel, incluant les défis pour la consommation et la hausse des procédures de défaillance, tout en soulignant la transformation et l'adaptation du commerce physique.

[Voir l'étude](#)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CE MOIS-CI, L'IEIF A REPÉRÉ POUR VOUS...

I4CE – Etat des lieux des investissements climat en Europe – 3 juin 2025



I4CE propose une analyse détaillée des investissements climatiques au sein de l'Union Européenne et évalue l'écart entre les investissements actuels et ceux nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques de l'UE d'ici 2030, notamment dans les secteurs de l'énergie, du bâtiment, des transports et de la fabrication de technologies propres. Le rapport souligne un déficit d'investissement global de 344 milliards d'euros en 2023, malgré une croissance des investissements, et met en garde contre un ralentissement prévu en 2024 qui pourrait compromettre les ambitions de décarbonation et de compétitivité de l'UE. Il met en lumière des défis spécifiques par secteur, tels que la rénovation énergétique des bâtiments et l'électrification des véhicules, tout en identifiant quelques domaines où les investissements sont en adéquation, voire en surplus, comme l'énergie solaire.

[Voir l'étude](#)

BCE blog – The European economy is not drought-proof – 23 mai 2025



Cet article, rédigé par plusieurs experts, met en lumière la dépendance critique de l'économie de la zone euro vis-à-vis des écosystèmes naturels, notamment l'eau. La dégradation de ces services écosystémiques, particulièrement la rareté de l'eau, sur la production économique et la stabilité financière de la région est particulièrement mise en évidence. Le concept de "Nature Value at Risk (NVaR)" développé en collaboration avec l'Université d'Oxford et qui permet de quantifier les risques financiers associés à la perte des services écosystémiques est présenté. Les auteurs soulignent que les risques liés à l'eau ne sont pas limités au sud de l'Europe et affectent des secteurs variés, exposant les banques à des pertes financières substantielles. Enfin, le texte insiste sur la nécessité de poursuivre la recherche et la collaboration entre les institutions financières et la communauté scientifique pour gérer ces risques systémiques.

[Voir l'étude](#)

BNP Paribas et Harris Interactive – Housing energy renovation – enquête en France et dans 8 pays européens sur la perception par les ménages des coûts des travaux de rénovation énergétique – 15 mai 2025



Ce document présente les résultats d'une enquête en ligne menée dans 8 pays d'Europe auprès de 11 700 personnes, dont 1 500 en France. L'étude explore la perception par les ménages des impacts du changement climatique, en particulier concernant l'adaptation des logements (degré d'engagement dans la rénovation énergétique selon les contextes - aides financières et réglementation).

[Voir l'étude](#)