

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES Au 3 juillet 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

► ONU Commerce et Développement CNUCED – 2025 World Investment Report – publié le 19 juin 2025

Dans son dernier rapport sur les investissements dans le monde, l'organisation du commerce et développement de l'ONU (CNUCED) présente un panorama de l'investissement international en 2024, soulignant une contraction de 11 % des flux d'investissements directs étrangers (IDE) à 1 493 Md\$ en 2024 contre 1 673 Md\$ en 2023. Le rapport souligne que cette baisse des volumes d'investissement risque de freiner à la fois la création d'emplois, le développement des infrastructures et la réalisation d'un développement durable, en particulier dans les économies les moins avancées et les plus vulnérables. Selon la Secrétaire générale Rebeca Grynspan « *il ne s'agit pas seulement d'un ralentissement, mais d'une tendance* » qui révèle une profonde transformation des chaînes de valeurs mondiales et un repli vers les marchés nationaux.

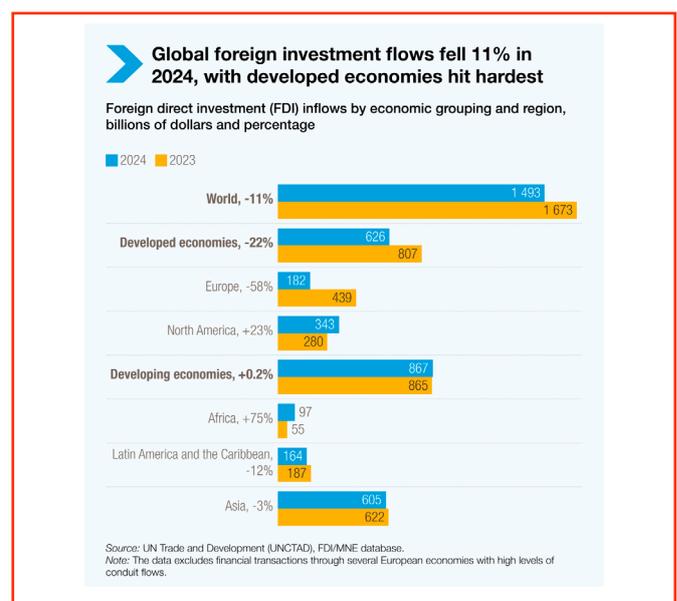
En 2024, le paysage de l'investissement a été façonné par les tensions géopolitiques, la fragmentation du commerce et l'intensification de la concurrence entre les politiques industrielles.

Ces dynamiques, combinées à des risques financiers élevés et à de fortes incertitudes pour l'avenir, redessinent la carte mondiale des investissements et érodent la confiance des investisseurs à long terme. En 2025, les perspectives restent négatives en raison des incertitudes qui perdurent. Les entreprises multinationales ont de plus en plus privilégié une gestion des risques à court terme au détriment de stratégies long terme. Les investissements dans les secteurs alignés sur les Objectifs de Développement Durables (ODD) ont fortement reculé entre 2023 et 2024 : infrastructures (-35 %), énergies renouvelables (-31 %), eau et assainissement (-30%) et systèmes agro-alimentaires (-19 %). Seul le secteur de la santé progresse (+25 %). Le financement des projets internationaux (IPF) qui sont essentiels pour les économies structurellement vulnérables, ont chuté de 26 %. Parallèlement, les IDE dans les services numériques ont progressé, tirés par une explosion de projets de centres de données et de services digitaux. La Secrétaire générale Rebeca Grynspan a souligné plusieurs signes de résilience des investissements directs étrangers : ils ont bondi de +75 % en Afrique, l'Asie du Sud-Est a enregistré des niveaux records de projets entièrement nouveaux et une dynamique a été observée en Inde, dans le Golfe et dans certaines régions d'Amérique latine.

Face à l'élargissement de la fracture numérique, le rapport de la CNUCED met en avant le rôle stratégique des IDE dans la transition numérique. Entre 2020 et 2024, 531 Md\$ ont été investis dans les pays en développement, mais dont 80 % concentrés dans une dizaine de pays (Inde, Malaisie, Indonésie, etc.). Enfin, le rapport plaide pour un cadre multilatéral d'investissement

dans l'économie numérique. Il propose un outil de politique publique pour guider les pays en développement dans l'attraction d'IDE numériques, aligné sur le Pacte numérique mondial (2024) autour de 7 axes prioritaires identifiés par la CNUCED :

- Améliorer la gouvernance des données et de l'IA afin de soutenir des stratégies de développement numérique solides,
- Développer des boîtes à outils politiques adaptées aux besoins des pays en développement en matière d'investissements numériques,
- Faire progresser les règles mondiales relatives au commerce et aux investissements numériques grâce à un dialogue multilatéral,
- Renforcer les infrastructures numériques grâce à des partenariats mondiaux et à des financements mixtes,
- Créer des écosystèmes d'innovation et soutenir la collaboration entre les universités et les entreprises,
- Renforcer les compétences numériques grâce à une éducation, une formation et un entrepreneuriat ciblés,
- Promouvoir des investissements numériques responsables en gérant les risques et en faisant progresser les normes de durabilité.



Synthèse rédigée par : Patrick Boério,
Analyste Senior, Pôle Fonds Immobiliers

[Voir l'étude](#)

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



Banque de France – **Bulletin économique de la BCE** – publié le 20 juin 2025

Les perspectives de croissance de la zone euro sont assombries par les tensions commerciales et la forte incertitude mondiale. Les experts de la BCE anticipent une croissance du PIB en volume moyenne de 0,9 % en 2025, 1,1 % en 2026 et 1,3 % en 2027. L'inflation se situe actuellement au niveau de la cible du Conseil des gouverneurs de 2 % à moyen terme. Le scénario de base des projections macroéconomiques de juin 2025 pour la zone euro table sur une inflation totale moyenne de 2,0 % en 2025, 1,6 % en 2026 et 2,0 % en 2027.

[Voir l'étude](#)



Agricole – Monde – **Scénario macro-économique 2025-2026 : un contexte anxiogène, quelques résistances inédites** – publié le 20 juin 2025

Dans un environnement extérieur conflictuel et imprévisible, l'Europe trouverait son salut dans sa demande domestique lui permettant de mieux résister au ralentissement mondial. Aux États-Unis, l'impact négatif de la nouvelle politique commerciale est le principal moteur de la baisse de la croissance prévue en 2025 (1,5% après 2,8% en 2024) alors que les aspects plus favorables ("One Big Beautiful Bill", baisses d'impôts, déréglementation) contribueraient au rebond attendu en 2026 (2,2%).

[Voir l'étude](#)

► Institute for Climate Economics – Observatoire des conditions d'accès à la transition écologique pour les ménages, édition 2025 – publié le 20 juin 2025

L'Observatoire analyse l'**accessibilité économique de la transition écologique pour les ménages français**, à travers les investissements dans la rénovation énergétique des logements et dans la mobilité électrique. Il se fonde sur des données rétrospectives (dix ans pour la rénovation, cinq ans pour la mobilité) et **mobilise trois indicateurs : la capacité des ménages à financer la transition, le reste à charge après aides publiques et l'impact sur leur budget.**

Deux ménages types servent de référence : la famille Deschamps, rurale et de classe moyenne inférieure, et la famille Villeneuve, périurbaine et de classe moyenne supérieure. Ces profils illustrent les disparités d'accès à la transition écologique au sein des classes moyennes.

Les résultats montrent une nette amélioration de l'**accessibilité à la rénovation performante**. En 2025, le ménage Deschamps peut réaliser des travaux de rénovation énergétique lourds en générant même des économies nettes, ce qui était impensable dix ans auparavant. Cette évolution s'explique notamment par l'**augmentation des aides publiques et la montée en puissance de dispositifs comme MaPrimeRénov' et l'éco-PTZ (passant de 36 000 éco-PTZ distribués en 2019 à 113 000 en 2024)**. Le ménage Villeneuve peut également financer une rénovation, mais sans que les économies d'énergie ne couvrent totalement les mensualités de prêt. Sa situation reste néanmoins soutenable.

L'installation de pompes à chaleur illustre une tendance similaire. Malgré une hausse des coûts, les économies générées suffisent aujourd'hui à absorber les mensualités, ce qui n'était pas le cas auparavant.

En revanche, **la mobilité électrique reste moins accessible**, notamment pour les ménages modestes. Pour la famille Deschamps, le reste à charge pour une voiture électrique a augmenté, et les économies de carburant ne permettent pas de financer cet achat. Le **leasing social a temporairement permis d'accéder à un véhicule électrique sans surcoût, mais ce dispositif reste limité dans le temps**. À l'inverse, le ménage Villeneuve, mieux doté financièrement, parvient

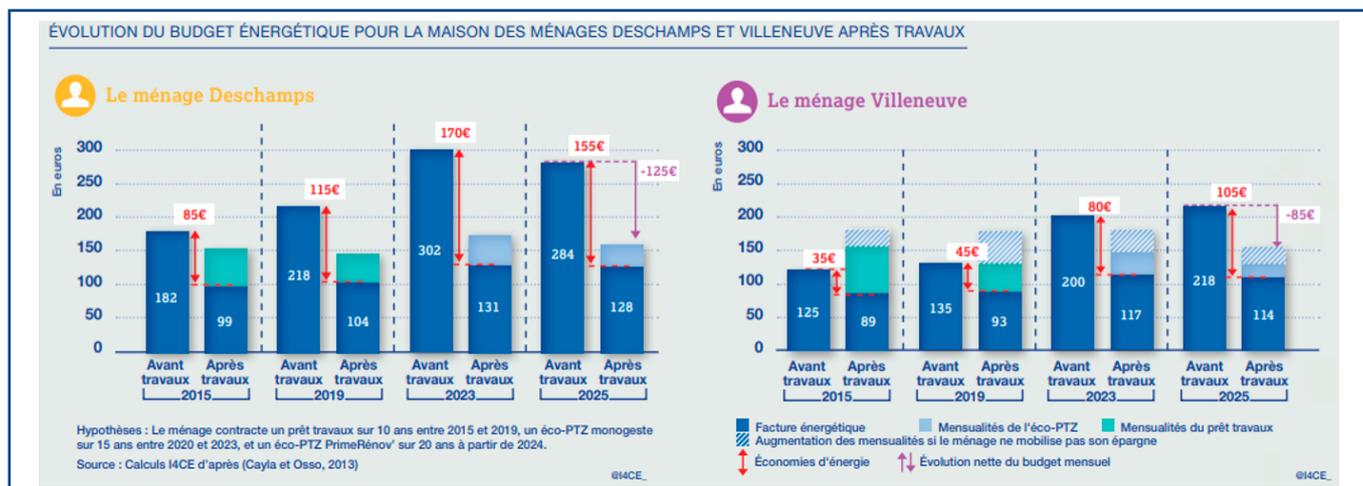
à amortir le surcoût d'un véhicule électrique grâce aux économies réalisées à l'usage, bien que cet avantage ait diminué depuis cinq ans.

Plusieurs facteurs expliquent ces évolutions. Le rôle des aides publiques est central : leur renforcement a facilité l'accès à la rénovation, tandis que leur recul dans le secteur de la mobilité a pénalisé les ménages. Les coûts des équipements ont globalement augmenté, tant pour les travaux que pour les véhicules, mais l'émergence de modèles d'entrée de gamme et le développement du marché de l'occasion atténuent cet effet. Enfin, **la forte hausse des prix de l'énergie rend les économies liées à la transition plus attractives, ce qui améliore la rentabilité des investissements.**

L'étude d'I4CE conclut que, malgré des progrès, **la transition écologique reste partiellement inaccessible à certains ménages**. Le soutien public demeure indispensable pour maintenir la dynamique engagée et éviter d'accroître les inégalités sociales. **L'étude recommande l'intégration de cet engagement au budget 2026, en ciblant les ménages qui en ont le plus besoin.** En parallèle, des leviers fiscaux et réglementaires pourraient favoriser une baisse des coûts et une meilleure diffusion des solutions. Enfin, l'étude préconise la mise en œuvre de politiques ambitieuses pour garantir une transition écologique réellement inclusive, telles que la formation d'artisans de la rénovation reconnus garants de l'environnement (RGE) ou le développement des transports en commun.

Synthèse rédigée par : Christopher Puyraimond
Analyste Senior

[Voir l'étude](#)



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



Rexecode – **Prévoir les émissions de CO2 de la France** – publié le 24 juin 2025

Selon Rexecode, les émissions de gaz à effet de serre devraient baisser en 2025 de -1,9% en France après -1,8% en 2024, selon les prévisions du pôle Climat fondées sur la modélisation des dynamiques propres à chaque secteur d'activité. La phase d'accélération (-6,8% en 2023, -3,9% en 2022) ouverte par le choc énergétique semble close alors que la France devrait baisser ses émissions carbone de 4,7% par an d'ici 2030 pour espérer tenir ses objectifs climatiques.

[Voir l'étude](#)



Earth System Science Data – **Indicators of Global Climate Change 2024** – publié le 19 juin 2025

Réalisée par une soixantaine de climatologues de renom en provenance de 17 pays, dont de nombreux auteurs du GIEC (en France, de Météo-France, du CEA, du CNRS et de Mercator International), cette étude révèle que le seuil de 1,5 °C n'est désormais plus atteignable et rappelle que les effets du réchauffement climatique planétaire ne font malheureusement que commencer.

[Voir l'étude](#)

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



Savills – **Vive les SCPI: French funds continue their European expansion** – publié le 18 juin 2025

Savills dresse le bilan 2024 des SCPI de la collecte nette, des performances annuelles et de la politique d'investissement selon la typologie et la localisation géographique dans la zone Euro. L'étude présente leur fonctionnement, leurs caractéristiques, et la manière dont elles ont attiré les capitaux, notamment par leur résilience face aux fluctuations du marché et leur capacité à diversifier les portefeuilles. Le document met en lumière l'évolution de leur stratégie d'investissement, passant d'une approche franco-centrée à une expansion paneuropéenne et une diversification sectorielle.

[Voir l'étude](#)



FNAIM – **Logement : La reprise sous conditions** – publié le 18 juin 2025

Lors de sa conférence de presse semestrielle, la FNAIM dresse un état des lieux contrasté du marché immobilier français. Si les indicateurs témoignent d'un frémissement de l'activité, les déséquilibres structurels demeurent forts. La Fédération alerte sur la gravité de la crise du logement et appelle à une mobilisation politique à la hauteur des enjeux.

[Voir l'étude](#)



BPCE-MSCI – **37ème baromètre MSCI de l'investissement immobilier Français** – publié le 19 juin 2025

Lors de ce 37ème Baromètre MSCI – BPCE Solutions immobilières, un panel d'investisseurs institutionnels, gérant près de 300 milliards d'euros en immobilier, a livré ses prévisions sur le marché de l'immobilier pour les années 2025 et 2026. Après un regain d'optimisme fin 2024, de nouvelles incertitudes macro-économiques remettent en question les perspectives pour 2025. En effet, la majorité des investisseurs interrogés ne prévoient pas de modifier leur allocation en immobilier non coté par rapport aux actions ou obligations. En dépit du contexte, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France devrait atteindre 14,2 milliards d'euros en 2025, un total légèrement plus élevé que l'an dernier. Il atteindrait près de 17 milliards en 2026. Ces niveaux demeurent néanmoins en deçà de la moyenne post-crise de 21 milliards d'euros enregistrée depuis 2009.

[Voir l'étude](#)



Apur – **Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2024, actualisation de l'évaluation et extension à 5 autres villes régulées** – publié en juin 2025

Réalisée avec l'équipe de recherche en économie du CESAER et du LÉP, cette étude propose, à partir des données d'annonces du groupe SeLoger, une évaluation des effets de l'encadrement des loyers à Paris. Afin de mettre en perspective les résultats, l'analyse s'enrichit de la mesure des effets de l'encadrement des loyers sur l'offre de locations dans cinq autres grandes villes régulées : Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier.

[Voir l'étude](#)