

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 4 septembre 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 - Bulletin Economique – publié le 7 août 2025

Lors de la réunion du 24 juillet 2025, le Conseil des gouverneurs de la BCE a décidé de **maintenir inchangés les trois taux directeurs de la BCE**, une décision liée au maintien de l'inflation au niveau de la cible de 2 % à moyen terme. Ils s'établissent à **2,00 %, 2,15 % et 2,40 %**.

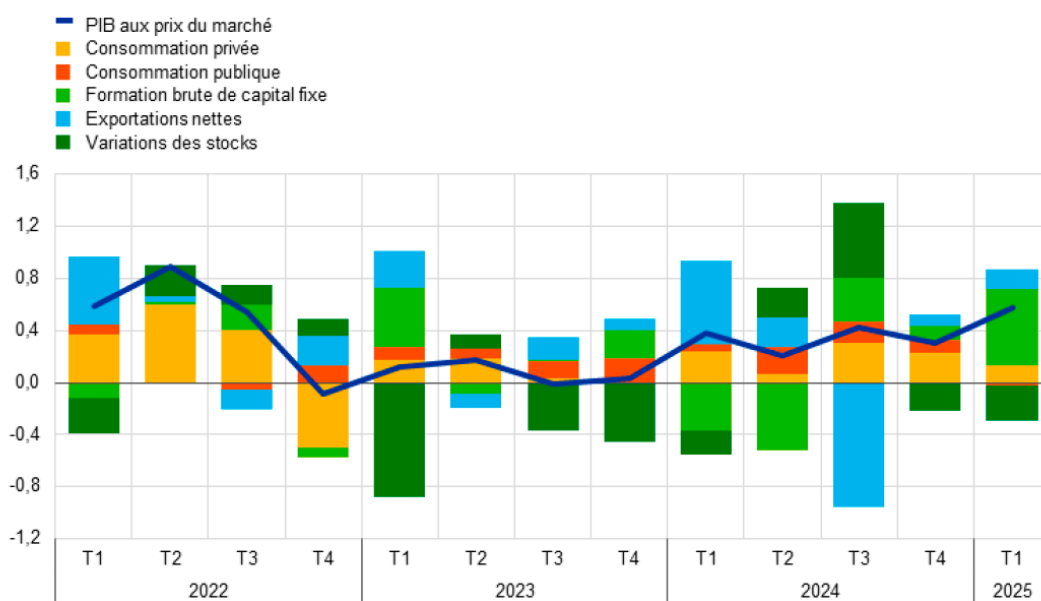
Au premier trimestre 2025, l'économie de la zone euro a crû plus fortement qu'anticipé (0,6% en rythme trimestriel), en raison de **l'anticipation par les entreprises de volumes d'exportations plus importants avant les hausses attendues des droits de douane**. Les données disponibles signalent un **ralentissement de l'activité au deuxième trimestre 2025**, car les effets de l'anticipation des exportations commencent à s'estomper et le secteur des services ralentit. L'estimation rapide du PIB pour le T2 indique une croissance de 0,1 %. La vitalité du marché du travail, la hausse des salaires réels et la solidité des bilans du secteur privé continuent de soutenir la consommation. L'assouplissement des conditions de financement favorise la demande intérieure, y compris sur

le marché de l'immobilier résidentiel. Les investissements publics dans la défense et les infrastructures devraient également soutenir la croissance à terme. Cependant, une nouvelle aggravation des tensions commerciales mondiales et les incertitudes associées pourraient limiter les exportations et freiner l'investissement et la consommation. Les tensions géopolitiques demeurent une source d'incertitude importante.

L'inflation annuelle est ressortie à 2,0 % en juin 2025, après 1,9 % en mai, se situant ainsi au niveau de la cible de 2 % à moyen terme de la BCE. Les prix de l'énergie ont augmenté en juin mais restent plus bas qu'en 2024. L'augmentation des prix des produits alimentaires s'est ralentie à 3,1 %. La progression des prix des biens a légèrement fléchi à 0,5 %, tandis que **la hausse des prix des services s'est accélérée à 3,3 %**. Les indicateurs de l'inflation sous-jacente sont globalement conformes à la cible de 2 %.

PIB en volume de la zone euro et ses composantes

(variations trimestrielles en pourcentage ; contributions en points de pourcentage)



Sources : Eurostat et calculs de la BCE.

Note : Les dernières observations se rapportent au premier trimestre 2025.

La modération des coûts de main-d'œuvre s'est poursuivie, avec une croissance annuelle de la rémunération par tête de 3,8 % au premier trimestre 2025 (contre 4,1 % au T4 2024), entraînant un ralentissement des coûts unitaires de main-d'œuvre. **Les perspectives d'inflation sont cependant plus incertaines que d'ordinaire** en raison de la volatilité des politiques commerciales : l'appréciation de l'euro ou une baisse de la demande d'exportations vers la zone euro pourrait entraîner une inflation plus faible ; à l'inverse, une fragmentation des chaînes d'approvisionnement mondiales ou un accroissement des dépenses de défense et d'infrastructures pourrait pousser l'inflation à la hausse à moyen terme.

Les taux d'intérêt de marché ont diminué depuis juin 2025, en particulier sur les échéances plus longues. Les réductions passées des taux directeurs continuent de faire baisser le coût des emprunts. Le taux moyen appliqué aux nouveaux prêts aux entreprises est revenu à 3,7 % en mai, tandis que celui des prêts hypothécaires aux ménages est resté stable à 3,3 %. **La croissance des prêts aux entreprises et aux ménages est globalement stable en mai, mais reste nettement inférieure aux moyennes historiques.** L'enquête de juillet 2025 sur la distribution du crédit bancaire indique que les critères d'octroi de prêts aux entreprises sont demeurés largement inchangés au T2 2025, tandis que la demande de prêts a légèrement progressé. Pour les prêts au logement, les critères se sont légèrement durcis, mais la demande a fortement augmenté.

La BCE dresse le tableau d'une économie résiliente, soutenue par la politique monétaire, mais confrontée à des vents contraires externes et à des incertitudes persistantes. Le rebond du marché immobilier résidentiel est favorisé par l'assouplissement monétaire, mais la prudence reste de mise sur les investissements productifs.

Synthèse rédigée par : Lina Mounir,
Directrice études, Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

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



Rexecode – Accord commercial Union européenne et Etats-Unis : quelles conséquences pour l'économie française ? – publié le 31 juillet

L'accord commercial entre l'UE et les États-Unis, conçu pour éviter une guerre commerciale, révèle les vulnérabilités européennes : il impose 15 % de droits de douane américains sur certains produits et engage l'UE à des achats d'énergie et investissements. En France, les secteurs du vin, de la maroquinerie et de la cosmétique sont les plus exposés, avec des risques de surcoûts et d'inflation.

[Voir l'étude](#)



Direction du Trésor – Retour sur les perspectives économiques du Gouvernement pour 2024 – publié le 28 août

La direction du Trésor dresse un bilan des prévisions économiques pour 2024, établies lors du projet de loi de finances de septembre 2023, soulignant que la croissance du PIB a été plus faible qu'attendu en raison de chocs imprévus. Il met en avant l'effet négatif du contexte international, de l'incertitude intérieure, du ralentissement de l'emploi et des dynamiques de pouvoir d'achat, tout en notant que la baisse des importations et la hausse de la demande publique ont limité les impacts. Enfin, il analyse les raisons d'un taux d'épargne élevé et l'effet des Jeux Olympiques sur l'activité économique.

[Voir l'étude](#)



FMI – Une résilience précaire dans un environnement toujours incertain – publié en juillet 2025

Le FMI révisé à la hausse ses prévisions de croissance pour 2025-2026, portées par des achats anticipés, des conditions financières plus favorables et un soutien budgétaire accru. Il alerte toutefois sur les risques liés aux tensions commerciales, aux chocs géopolitiques et aux fragilités budgétaires, tout en soulignant que des avancées dans les négociations pourraient renforcer la croissance. Le rapport recommande de restaurer la confiance, d'assurer la soutenabilité des finances publiques et d'adapter la politique monétaire aux contextes nationaux.

MARCHÉS IMMOBILIERS

► Institut Montaigne – **Classes moyennes : les nouvelles clés d'accès à la propriété** – publié en août 2025

Le rapport de l'Institut Montaigne, publié en août 2025, traite de la **problématique de l'accès à la propriété pour les classes moyennes en France**. Il s'inscrit dans la continuité des travaux antérieurs de l'Institut : *Classes moyennes : l'équilibre perdu* et *Classes moyennes : aux portes du logement social*.

La notion de propriété est profondément ancrée dans l'imaginaire français : elle est perçue comme un **symbole de réussite sociale**, une composante essentielle de l'identité, ainsi qu'un **marqueur du bonheur privé et de la confiance dans l'avenir**. Le foncier demeure le patrimoine de référence, celui que l'on souhaite acquérir et transmettre. Historiquement, la Révolution française a consacré la propriété comme un droit absolu et exclusif, accessible à tous. Les Trente Glorieuses ont vu l'essor des classes moyennes, devenues massivement propriétaires. Le blocage actuel du marché immobilier apparaît donc comme le signe d'un affaiblissement du modèle économique et social français.

L'étude montre que depuis plusieurs décennies, l'accès à la propriété pour les classes moyennes s'est ralenti. **Si, le taux de ménages propriétaires se maintient entre 55 % et 58 % depuis 1999**, le pouvoir d'achat immobilier s'est globalement réduit depuis les années 2000. Cette **évolution affecte particulièrement les primo-accédants et les classes moyennes** ; la propriété se concentre désormais davantage entre les mains des plus de 50 ans et des catégories les plus aisées. Selon l'étude, **les difficultés d'accès au logement s'inscrivent dans une dynamique plus large d'érosion de la domination économique, sociale et culturelle des classes moyennes**, alimentant le sentiment d'une « société de défiance ».

L'analyse montre que la crise du logement résulte essentiellement d'un **déséquilibre structurel entre l'offre et la demande**, particulièrement marqué dans les zones tendues. Trois facteurs principaux l'expliquent : **la croissance du nombre de ménages, la métropolisation et le vieillissement démographique**.

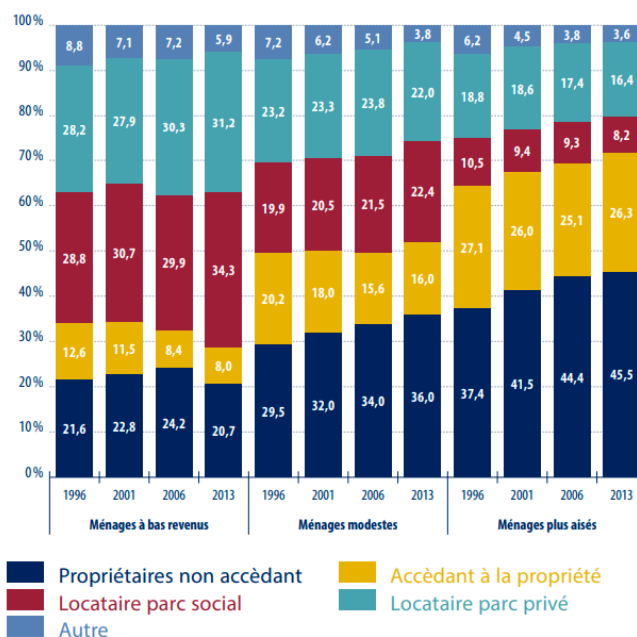
L'offre demeure insuffisante, freinée par les **difficultés de production**, la **faible mobilité résidentielle** et la **proportion élevée de logements vacants ou secondaires** (près de 150 000 sur les 500 000 construits chaque année). À ces causes structurelles s'ajoutent des éléments conjoncturels (instabilité économique, coûts élevés de la construction, hausse des taux d'intérêt), qui accentuent la crise.

La France consacre **près de 40 milliards d'euros par an à sa politique du logement**, soit deux fois plus que la moyenne européenne. Pourtant, cette mobilisation n'a pas permis d'enrayer la hausse des dépenses des ménages consacrées à leur logement, désormais proches de 27 % de leur budget. Les aides à l'accession demeurent limitées (1 Md€ en 2023, principalement via le PTZ), tandis que la fiscalité des transactions, à travers les droits de mutation, freine la mobilité résidentielle.

Enfin, la politique du logement souffre d'une complexité excessive : multiplication des dispositifs, absence de hiérarchie claire, et un soutien qui profite davantage au secteur locatif qu'aux propriétaires occupants. Face à ce constat, le rapport privilégie l'amélioration du fonctionnement du marché plutôt que la mobilisation de nouveaux financements. **Deux axes stratégiques** sont mis en avant :

1/ Une stratégie foncière volontariste est mise en avant, respectueuse du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle repose sur le renforcement du rôle des établissements publics fonciers (EPF), le développement de la dissociation entre foncier et bâti (baux emphytéotiques, bail réel solidaire), ainsi que sur la réhabilitation des friches et des logements vacants, ou encore la reconversion de bureaux inoccupés.

Répartition par statut d'occupation des ménages, selon le niveau de vie (1996-2013)



Lecture : en 2013, 20,7% des ménages à bas revenus sont propriétaires non accédants. Ils sont 36,0% parmi les ménages modestes et 45,5% parmi les ménages plus aisés.

Source : Citepa (2025), format Secten

2/ Une diversification des formes de propriété est également proposée. Elle se fonde sur le recours au démembrement (séparation entre usufruit et nue-propriété), sur le développement des dispositifs viagers et sur le renforcement du bail réel solidaire. L'objectif est de réduire le coût d'acquisition pour les ménages et de faciliter la mobilité au cours des différents parcours résidentiels.

Le rapport met en évidence la **contradiction entre l'attachement des Français à la propriété et un marché immobilier bloqué**. Pour redonner aux classes moyennes un accès effectif à la propriété, il propose une feuille de route pragmatique : optimiser l'usage du foncier, réduire les coûts de transaction et encourager des modèles de propriété innovants.

Synthèse rédigée par : Cassandra Coman,
Attachée d'étude, Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

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



CBRE – Panorama européen des data centers 2025 – publié le 16 juillet 2025

Le Panorama européen des data centers 2025 de CBRE fait le point sur un secteur en pleine croissance en intégrant à l'analyse l'impact de l'IA sur la demande. Cette étude analyse les marchés européens, tant sur principaux marchés (« FLAPD ») que sur les marchés secondaires avec un zoom sur le marché parisien (offre, demande, marché de l'investissement, opérateurs, ...). L'étude intègre également une partie consacrée aux principales contraintes et facteurs de risque du secteur.

[Voir l'étude](#)



AEW – Une prime de risque de transition augmentée sur la base de coûts plus élevés et de données plus précises – publié en juillet 2025

La température mondiale a déjà dépassé +1,5 °C, rendant l'objectif de l'Accord de Paris de plus en plus difficile à atteindre. Le niveau de la mer continue de s'élever rapidement et les émissions mondiales, bien qu'en ralentissement, restent trop élevées. Dans l'immobilier européen, la prime de risque de transition atteint 26 pdb en 2025, particulièrement pour la logistique et le commerce, et la hausse attendue des quotas carbone d'ici 2035 accentuera la pression réglementaire. Globalement, les risques augmentent mais demeurent absorbables à court terme, avec des écarts sectoriels marqués.

[Voir l'étude](#)



APUR – Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express – publié le 16 juillet 2025

L'observatoire des quartiers de gare, lancé en 2013 et relancé avec le Grand Paris Express, analyse les transformations urbaines et sociales dans un rayon de 800 mètres autour des gares. Les nouvelles monographies, enrichies d'indicateurs sur la mobilité douce, les espaces verts, l'énergie ou la mixité sociale, couvrent sept thématiques et débutent avec les gares des lignes 14 et 15 Sud. Une datavisualisation interactive actualisée chaque année suit l'évolution des 68 quartiers concernés.

[Voir l'étude](#)

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

Chaire Transition foncière

Chaire porteurale de recherche initiée par la Fondation Université-Estrie (FUE) et l'Institut de la Transition Foncière, la Chaire Transition Foncière est portée conjointement par deux de ses membres fondateurs : l'Institut de la Transition Foncière et l'École d'architecture de la ville et des territoires Paris-Est et l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP).

Le Cahier de la Chaire Transition foncière interroge les pratiques de renaturation en milieu anthropisé. Au-delà des enjeux techniques liés à la restauration des sols, il explore la dimension territoriale : acteurs impliqués, conflits d'usage potentiels et outils mobilisés. S'appuyant sur les contributions de chercheurs et praticiens, il restitue les enseignements de la journée d'étude du 12 décembre 2024 et analyse les configurations socio-spatiales des politiques de renaturation.

Le Cahier
Le Cahier de la Chaire Transition foncière interroge les pratiques de renaturation en milieu anthropisé. Au-delà des enjeux techniques liés à la restauration des sols, il explore la dimension territoriale : acteurs impliqués, conflits d'usage potentiels et outils mobilisés. S'appuyant sur les contributions de chercheurs et praticiens, il restitue les enseignements de la journée d'étude du 12 décembre 2024 et analyse les configurations socio-spatiales des politiques de renaturation.

Chaire Transition Foncière – Renaturer les territoires : quelles échelles, quels acteurs ? – Journée d'étude du 12 décembre 2024 – publié en juillet 2025

Ce deuxième Cahier de la Chaire Transition foncière interroge les pratiques de renaturation en milieu anthropisé. Au-delà des enjeux techniques liés à la restauration des sols, il explore la dimension territoriale : acteurs impliqués, conflits d'usage potentiels et outils mobilisés. S'appuyant sur les contributions de chercheurs et praticiens, il restitue les enseignements de la journée d'étude du 12 décembre 2024 et analyse les configurations socio-spatiales des politiques de renaturation.

[Voir l'étude](#)

Allianz Trade – Le dilemme de l'immobilier climatiquement neutre – publié le 17 juillet 2025

Le rapport analyse la décarbonation du secteur immobilier résidentiel européen, responsable d'importantes émissions et freiné par un parc vieillissant et des coûts de rénovation élevés. Il estime à 3 000 milliards d'euros d'ici 2050 les investissements nécessaires dans les quatre principales économies pour atteindre le net zéro. Si les économies d'énergie peuvent en réduire une partie, l'étude insiste sur la nécessité d'un prix du carbone plus élevé et de politiques de soutien ciblées. Elle souligne enfin que cette transition offrirait des bénéfices économiques et sociaux majeurs, tandis que l'inaction coûterait bien davantage.

[Voir l'étude](#)

Rexecode – ETS2, nouvel outil européen pour la décarbonation aux contours flous – publié le 17 juillet 2025

L'ETS 2, qui entrera en vigueur en 2027, étendra la tarification du carbone aux transports et au bâtiment pour accélérer la décarbonation. Son efficacité dépendra du prix qui s'imposera, encore incertain malgré des mécanismes de régulation. En France, l'enjeu central sera son articulation avec la taxe carbone nationale, tandis que les surcoûts attendus pourraient être compensés par des recettes d'enchères finançant des mesures d'accompagnement.

[Voir l'étude](#)

Ministère Aménagement du territoire et transition climatique – Indicateurs internationaux du changement climatique – Mise en perspective des principaux tableaux de bord internationaux – publié le 29 août 2025

La gravité du changement climatique et l'urgence d'y répondre ont entraîné une multiplication de données produites par les organisations internationales, ce qui rend leur lecture et leur cohérence difficiles, aussi bien pour les experts que pour le grand public. Cette étude montre que les indicateurs proposés par Eurostat, l'AEE, l'OCDE, le FMI, l'UNECE et l'ONU reflètent les priorités stratégiques et les publics visés par chaque institution. En croisant ces sources, elle identifie les indicateurs les plus utilisés et explique les écarts observés à travers les différences de méthodologie et de diffusion adoptées par les organisations.

[Voir l'étude](#)