

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 2 octobre 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

► OCDE – Perspectives économiques de l'OCDE, Rapport intermédiaire, septembre 2025 – publié le 23 septembre 2025

BCE – Bulletin économique de la BCE – publié le 25 septembre 2025

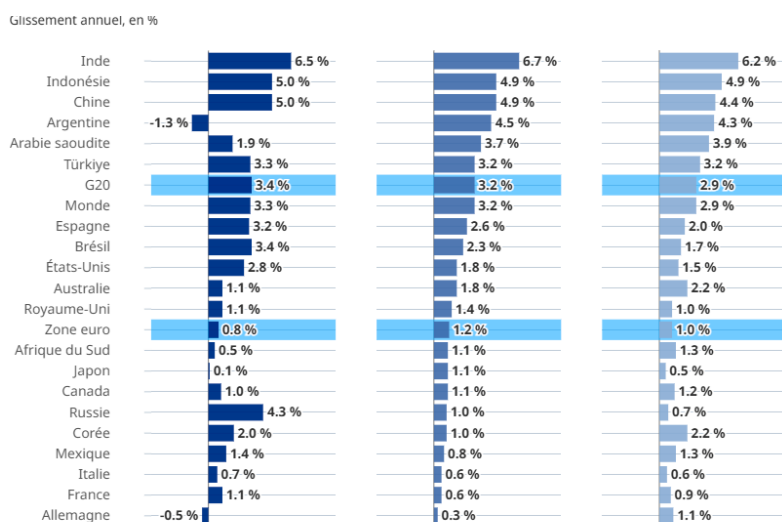
L'analyse croisée des récentes parutions de la BCE et de l'OCDE met en lumière une résilience initiale de la croissance mondiale, tempérée par des tensions inflationnistes persistantes et une grande incertitude liée aux politiques commerciales.

Les deux institutions s'accordent sur le fait que **la croissance a été plus robuste que prévu au premier semestre 2025**, principalement en raison d'effets temporaires liés à l'anticipation de relèvements des droits de douane. **A l'échelle mondiale, la croissance du PIB devrait ralentir passant de 3,2 % en 2025 à 2,9 % en 2026.** Un niveau qui reste en deçà des moyennes historiques, en raison d'un affaiblissement de l'investissement privé et de la modération de la consommation, notamment dans les pays du G7. **Aux États-Unis, le PIB annuel devrait ralentir de 2,8 % en 2024 à 1,8 % en 2025, puis à 1,5 % en 2026**, en dépit du dynamisme de l'investissement dans les secteurs de haute technologie, car l'augmentation des droits de douane et le recul de l'immigration nette pèsent sur l'activité. **La croissance en Chine devrait atteindre 4,9 % en 2025 et 4,4 % en 2026**, ralentie par la dissipation des phénomènes d'anticipation et l'application de droits de douane plus élevés.

Selon la BCE, **la croissance du PIB en volume pour la zone euro devrait s'établir à 1,2 % en 2025, 1,0 % en 2026 et 1,3 % en 2027.** La projection pour 2025 a été révisée à la hausse par rapport à juin 2025, reflétant des données meilleures que prévu. Les dépenses de consommation devraient progressivement se redresser du fait d'un marché de l'emploi toujours robuste (taux de chômage à 6,2 % en juillet) et de la transmission à l'économie réelle de conditions de financement plus favorables suite aux baisses successives des taux directeurs. De plus, l'investissement, qui a marqué le pas au deuxième trimestre, pourrait bénéficier de l'augmentation des dépenses publiques dans les infrastructures et la défense, principalement en Allemagne. Le taux d'occupation des bureaux s'améliore légèrement, et la construction résidentielle montre des signaux de reprise à court terme, bien que les volumes de permis de construire restent bas.

En France, la croissance devrait atteindre 0,6 % en 2025, en forte baisse par rapport à 2024. La croissance française est freinée par une multiplicité de facteurs dont l'assainissement anticipé des finances publiques, une consommation atone, une dynamique de l'emploi légèrement négative et des conditions de financement qui se durcissent à nouveau.

Projections de croissance du PIB réel pour 2024, 2025 et 2026



Note (survoler avec le curseur pour lire le texte)

Source : Base de données des Perspectives économiques intermédiaires de l'OCDE, n° 118 ; et base de données des Perspectives économiques de l'OCDE, n° 117.

La désinflation s'est arrêtée dans de nombreuses économies en raison de la persistance généralisée de la montée des prix des produits alimentaires, entraînant une résurgence de l'inflation des biens et des services. Cependant, **l'inflation globale du G20 devrait diminuer, passant de 3,4 % en 2025 à 2,9 % en 2026**, tandis que l'inflation sous-jacente des économies avancées du G20 devrait rester globalement stable, à 2,6 % en 2025 et 2,5 % en 2026. **Aux États-Unis, la hausse des droits de douane devrait renforcer l'inflation**, qui pourrait rester supérieure à l'objectif tout au long de 2026. En zone euro **l'inflation totale est restée proche de la cible de 2 % à moyen terme**, s'établissant à **2,1 % en août 2025**. Les projections de la BCE pour l'inflation totale (IPCH) sont en moyenne de **2,1 % en 2025**, 1,7 % en 2026 et 1,9 % en 2027. La croissance de la rémunération par tête est désormais modérée, à 3,9 % au deuxième trimestre 2025 (après 4,0 % au trimestre précédent), ce qui devrait contribuer à contenir les tensions sur les prix.

Dans ce contexte, **la politique monétaire dans la zone euro se maintient à un niveau proche du niveau neutre**, tandis que **d'autres grandes banques centrales** notamment aux **États-Unis et au Canada ont déjà commencé à baisser leurs taux en septembre**. En effet, le Conseil des gouverneurs a décidé de laisser inchangés les trois taux directeurs de la BCE lors de sa réunion du 11 septembre 2025. Les réductions antérieures des taux directeurs ont continué de se transmettre, faisant baisser les coûts des emprunts des entreprises, le taux d'intérêt moyen des nouveaux prêts aux entreprises s'établissant à 3,5 % en juillet (après 3,6 % en juin).

Les perspectives de croissance et d'inflation sont entourées **d'une incertitude persistante**, principalement exacerbée par les tensions commerciales et les risques budgétaires. La possibilité que les taux de **droits de douane bilatéraux** soient encore rehaussés ou s'appliquent à un plus large éventail de biens pourrait peser négativement sur l'investissement et la confiance des consommateurs. De plus, une nouvelle accentuation des tensions géopolitiques pourrait contribuer à renforcer l'inflation si les approvisionnements énergétiques mondiaux étaient menacés. Dans la zone euro, la fragmentation des chaînes d'approvisionnement mondiales pourrait aussi pousser les prix à l'importation à la hausse. Compte tenu des déficits budgétaires persistants et du niveau historiquement élevé de la dette publique dans de nombreuses économies, **un durcissement des conditions financières et une dégradation des perspectives de croissance** ne sont pas exclues. Dans ce contexte, un allègement des restrictions commerciales, le développement et l'adoption plus rapides des technologies de l'intelligence artificielle (IA), ou une augmentation plus importante que prévu des dépenses consacrées à la défense et aux infrastructures, pourraient favoriser la croissance et améliorer les perspectives économiques.

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

Voir l'étude
de l'OCDE

Voir l'étude
de la BCE

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



McKinsey Global Institute – **The FDI shake-up : How foreign direct investment today may shape industry and trade tomorrow** – publié le 22 septembre 2025

L'étude de McKinsey analyse la manière dont les investissements étrangers pourraient façonner l'industrie et le commerce mondial futurs, en se concentrant sur les projets « greenfield ». Elle révèle une hausse des flux d'investissements vers les industries d'avenir, telles que les semi-conducteurs, les batteries pour véhicules électriques et les centres de données, au détriment des secteurs plus traditionnels. L'étude observe également une reconfiguration géopolitique des investissements, les entreprises des économies avancées préférant investir chez des partenaires géopolitiquement plus proches. Le rapport alerte sur les risques d'une polarisation des flux, qui pourrait laisser certaines régions en marge, avec des conséquences sur leur intégration dans l'économie mondiale.

Voir l'étude



Banque de France – **La hausse historique du protectionnisme aux États-Unis depuis janvier 2025** – publié le 26 septembre 2025

Le document de la Banque de France analyse l'augmentation sans précédent des droits de douane américains à la suite de l'entrée en fonction du président Trump. Les auteurs révèlent que le taux moyen des droits de douane appliqués par les États-Unis a connu une hausse cumulée de 14% entre janvier et septembre 2025, un niveau inédit depuis les années 1930. Cette montée du protectionnisme se caractérise par une forte hétérogénéité, avec des hausses visant particulièrement la Chine (45 % de droits de douane en septembre 2025), mais touchant aussi des partenaires comme le Canada, le Mexique et l'Union européenne.

Voir l'étude

► Patrizia – European Residential Markets – publié le 29 septembre 2025

Le rapport publié par Patrizia propose une analyse approfondie des marchés européens d'investissement résidentiel, en croisant une analyse des critères macroéconomiques, des performances immobilières et une lecture prospective des territoires. Il dresse un panorama de **142 villes européennes**, évaluées selon des critères alliant attractivité démographique, qualité de vie, innovation et connectivité.

Dans un contexte macroéconomique en transition, l'étude met en évidence **des fondamentaux solides pour l'investissement résidentiel en Europe** : l'inflation dans la zone euro est revenue autour de 2 % et le chômage atteint un plancher historique (6 %). Malgré des taux longs encore élevés, la hausse des coûts de construction tend à se stabiliser. Si les volumes de transactions restent modérés, les rendements s'améliorent, soutenus par la progression des loyers et le retour progressif de la croissance des valeurs en capital. Toutefois, **ces dynamiques demeurent hétérogènes selon les territoires**, le rapport souligne ainsi l'importance croissante d'ancrer les décisions d'allocation sur des réalités locales.

Le classement des 142 villes européennes est structuré en **quatre piliers d'évaluation** : les fondamentaux de marché, la qualité de la localisation, le potentiel d'innovation (mesuré par la capacité d'un territoire à attirer et retenir une population jeune) et la connectivité. L'analyse révèle une forte corrélation entre croissance démographique projetée à l'horizon 2030 et des facteurs tels que le pouvoir d'achat, la jeunesse de la population ou encore la qualité de l'éducation. Des villes comme Londres se classent parmi les plus attractives, tandis que d'autres, confrontées à un vieillissement accéléré, comme Katowice ou Nice, apparaissent plus vulnérables. Certains résultats sont notables, montrant notamment que **le top 10 des villes concentre 24 % de la population européenne et 45 % des transactions**

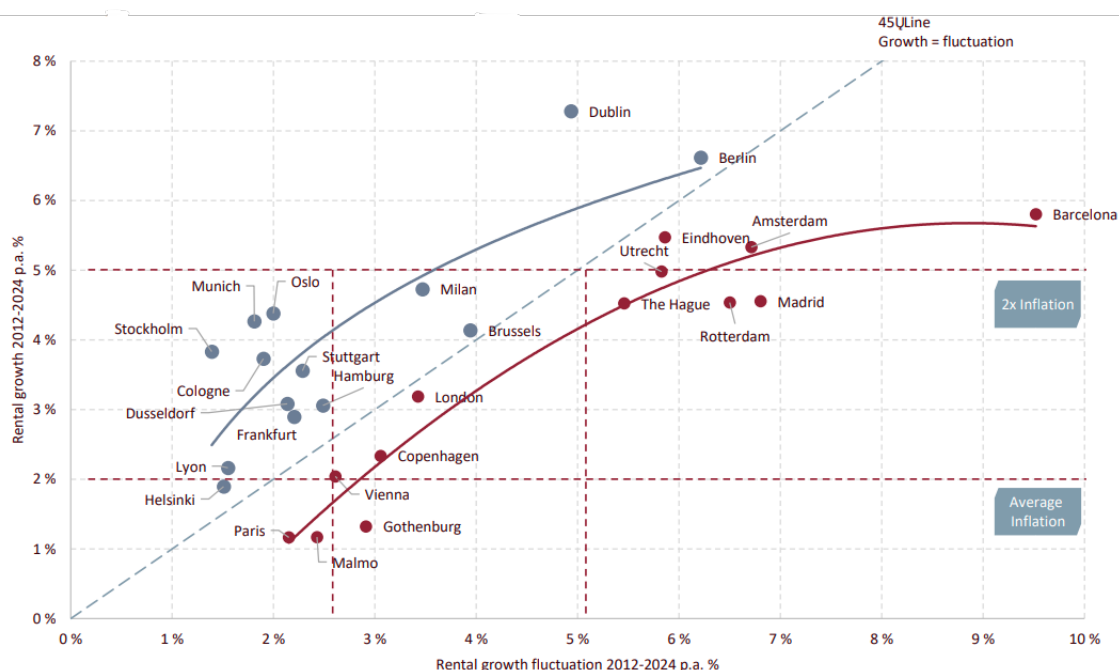
réalisées entre 2019 et 2024, illustrant que les marchés les plus attractifs se définissent avant tout par des dynamiques territoriales spécifiques, et pas uniquement par la taille de leur population.

L'étude met également en évidence **la reprise des investissements résidentiels transfrontaliers en Europe** : après une période marquée par la domination des capitaux américains à la suite de la crise sanitaire, les investisseurs européens représentent ainsi 57 % des flux au deuxième trimestre 2025.

Du côté des **loyers**, si la **tendance globale reste à la hausse**, elle masque cependant de fortes disparités selon les villes et des micro-niches semblent se dessiner. Des marchés comme Milan ou Dublin se distinguent par une croissance stable et prévisible, tandis que d'autres, tels que Barcelone ou Amsterdam, affichent une forte volatilité. Dans ces métropoles, après la crise sanitaire, les loyers ont connu un rebond significatif, atteignant parfois des hausses supérieures à +20 % en rythme annuel dans certains quartiers. L'analyse à l'échelle urbaine met en lumière des écarts considérables entre les quartiers, soulignant la nécessité de stratégies micro-locales adaptées à la structure spécifique de chaque marché.

L'étude met enfin en avant deux thématiques partagées par l'ensemble des villes européennes : **l'enjeu d'efficacité énergétique et celui de l'abordabilité**. L'étude montre en effet l'existence d'un « *green premium* » : les logements performants sur le plan énergétique bénéficient ainsi de valeurs locatives et en capital supérieures. Parallèlement, les tensions liées à l'accessibilité se renforcent et l'étude introduit la notion d'abordabilité, mesurée par un indicateur de stress locatif. À Berlin ou à Bruxelles, certaines zones affichent des taux de stress locatif supérieurs à 30 %, traduisant une charge excessive par rapport au revenu moyen des ménages.

Croissance locative et volatilité des loyers par ville européenne entre 2012 et 2024



Source : PATRIZIA, CBRE

Ces constats soulignent que le marché résidentiel européen, tout en demeurant résilient, est désormais traversé par des logiques de fragmentation plus marquées. Le renforcement des critères de performance énergétique et les pressions croissantes sur la solvabilité des ménages imposent de dépasser une lecture globale et essentiellement financière du marché. L'étude montre que **les décisions d'investissement doivent s'appuyer sur**

une compréhension plus fine des dynamiques locales, afin d'identifier les territoires offrant un potentiel de création de valeur durable.

Synthèse rédigée par : Rati Botchorichvili
Analyste, Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

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



AEW – Comparaison des rendements prime de marché et des rendements de fonds – publié en septembre 2025

AEW analyse la relation entre les rendements immobiliers prime et ceux des fonds immobiliers européens, en cherchant à expliquer les écarts persistants. Si les deux séries évoluent dans le même sens, les fonds enregistrent durablement des rendements plus faibles, pénalisés par des coûts structurels. Cette divergence rappelle que les indices de marché reflètent une performance « théorique ». L'étude souligne que cette tension entre modèle et réalité devrait perdurer : les marchés prime continueront de fournir des repères utiles, mais les investisseurs doivent intégrer la complexité des coûts spécifiques et du contexte macroéconomique dans leurs anticipations.

[Voir l'étude](#)



CBRE – European Logistics Occupier Survey 2025 – publié le 15 septembre 2025

L'enquête révèle un marché de la logistique en phase de stabilisation : la majorité des utilisateurs n'anticipent plus de forte expansion, mais plutôt un maintien des surfaces occupées à court terme, avec des ajustements ciblés à moyen terme. Les entreprises restent confrontées à trois défis structurants : l'incertitude économique, la pénurie de main-d'œuvre et la hausse des coûts énergétiques et immobiliers. Les critères de choix d'implantation se sont complexifiés, intégrant davantage la durabilité des actifs, la disponibilité et la qualification de la main-d'œuvre, en parallèle du coût et de la localisation.

[Voir l'étude](#)



Newmark – Paris, Londres & New York, les grandes artères au cœur des révolutions du commerce – publié le 23 septembre 2025

Cette étude propose une approche plus fine des dynamiques de l'immobilier commercial dans les grandes artères mondiales, comme Paris (Champs-Élysées), Londres (Oxford et Regent Street) et New York (5e Avenue). Elle analyse la reprise de l'activité post-crise sanitaire, soutenue par le retour du tourisme et l'augmentation des flux piétons. On observe notamment une forte demande pour les emplacements de premier ordre et des taux de vacance résilients (3,5 % pour les Champs-Élysées). L'étude met également en lumière un renouvellement de l'offre commerciale, marqué par l'expansion de secteurs tels que le luxe, le sportswear ou encore la restauration.

[Voir l'étude](#)

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



European Environment Agency – **Europe's environment 2025** – publié le 29 septembre 2025

Ce rapport de l'European Environment Agency fournit une évaluation de l'état de l'environnement et du climat en Europe, ainsi que des perspectives pour atteindre les objectifs d'ici 2030. Il se concentre sur la triple crise du changement climatique, de la perte de biodiversité et de la pollution, en soulignant leur menace pour la sécurité et la prospérité économique de l'Europe. Le rapport évalue les progrès et les défis au sein de secteurs clés comme l'énergie, la mobilité, l'alimentation et le bâtiment, en insistant sur la nécessité d'une transformation systémique et d'une mise en œuvre complète des politiques du Pacte vert pour l'Europe.

[Voir l'étude](#)

Cour des Comptes – **La transition écologique** – publié le 16 septembre 2025

La Cour des comptes dresse une évaluation des politiques publiques françaises en matière de transition écologique, incluant l'atténuation du changement climatique, la biodiversité et la gestion des pollutions. Elle souligne que, malgré des progrès, les efforts actuels sont insuffisants pour atteindre les objectifs nationaux et européens, et insiste sur la nécessité d'un meilleur financement, en mettant en évidence que le coût de l'inaction serait supérieur à celui de la transition.

[Voir l'étude](#)

Rexecode – **Les émissions de gaz à effet de serre de la France baisseraient de 2,4 % en 2025 selon nos dernières prévisions économiques** – publié le 29 septembre 2025

Dans cette analyse, Rexecode prévoit pour 2025 une baisse de 2,4 % des émissions brutes de GES, après -1,8 % en 2024. Ce rythme, bien qu'il confirme le découplage entre croissance économique et émissions, reste deux fois inférieur à la trajectoire annuelle requise (-5 %). L'analyse détaillée des dynamiques sectorielles montre des diminutions notables dans les transports, la production d'électricité, l'industrie manufacturière et le bâtiment. L'étude met ainsi en avant le risque d'un écart persistant avec les objectifs climatiques, malgré des dynamiques sectorielles positives.

[Voir l'étude](#)

Cerema – **Inventaire national des friches : état des lieux et enjeux** – publié en septembre 2025

Dans cet inventaire, le Cerema recense plus de 15 000 friches couvrant environ 60 000 hectares, dont un tiers se situant en zones résidentielles. Le document souligne leur potentiel stratégique pour le développement et la préservation des espaces naturels. Il montre également que la reconversion reste coûteuse et suppose une meilleure répartition des charges entre les acteurs.

[Voir l'étude](#)