



## NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 30 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

### ► OFCE – Déficit de confiance - Perspectives 2025-2026 pour l'économie française – publié le 15 octobre 2025

Dans une étude intitulée « Déficit de confiance - Perspectives 2025-2026 pour l'économie française », l'OFCE anticipe une croissance molle et fragile de +0,7 % en 2025 comme en 2026, dans un contexte de forte incertitude politique et de resserrement budgétaire.

La croissance est bridée par l'incertitude et la consolidation : après une reprise robuste post-Covid (+4,2 % au-dessus du niveau de 2019 à mi-2025), la France échappe à la récession mais voit sa dynamique inférieure à celle de la zone euro (+0,8 % vs +1,4 %). L'instabilité politique depuis la dissolution de l'Assemblée aurait retranché 0,5 point de PIB sur 2024-2025, et -0,8 point sur 2024-2026. Le ralentissement est amplifié par la consolidation budgétaire : l'effort structurel primaire de 0,9 pt de PIB par an pèse -0,4 point sur la croissance 2025 et -0,8 point en 2026, malgré un soutien monétaire lié à la détente des taux de la BCE (+0,3 pt puis +0,6 pt).

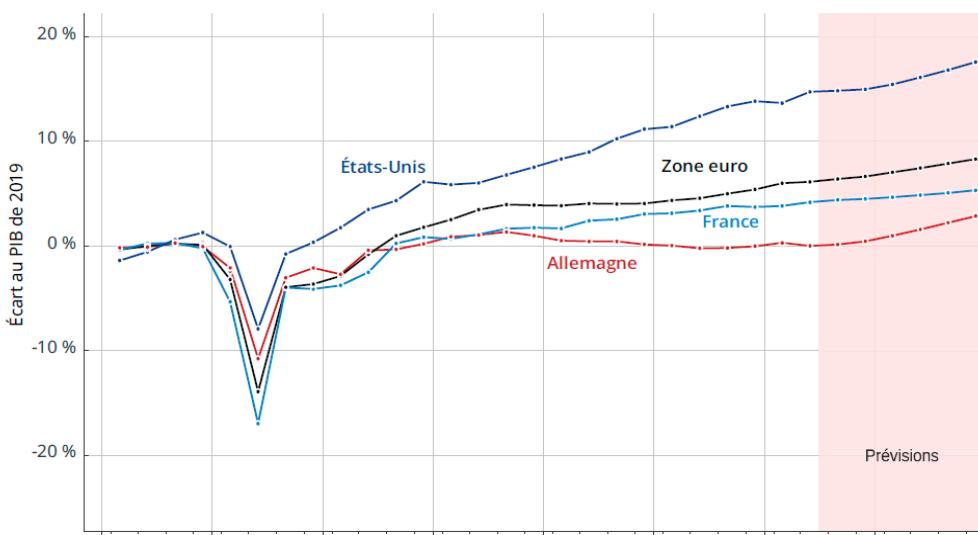
Du côté des acteurs économiques, l'investissement des entreprises non financières reculerait de 1,4 % en 2025 et de 1,7 % en 2026, affecté par la faiblesse de la demande et des marges en baisse. Le taux d'investissement tomberait à 16 %

de la valeur ajoutée fin 2026. Dans ce climat d'incertitude, les ménages demeurent prudents avec un taux d'épargne attendu toujours exceptionnellement élevé : 18,7 % en 2025, 18 % en 2026, contre 14 % avant Covid.

Après une forte contribution en 2023 et 2024, le commerce extérieur deviendrait un facteur négatif en 2025 avec un restockage massif début 2025 puis un déstockage au second semestre. Un rebond technique est attendu fin 2025 via la livraison d'équipements de transport (aéronautique, naval). En 2026, la contribution redeviendrait légèrement positive (+0,3 pt), portée par la normalisation des flux. L'impact des hausses tarifaires américaines décidées par l'administration Trump reste limité (-0,1 pt de PIB en 2025).

Concernant le marché du travail, l'emploi total reculerait de 160 000 postes entre 2025 et 2026, principalement dans le secteur marchand (-171 000 emplois), du fait du retrait des dispositifs publics de soutien à l'emploi (emplois francs, PEC, alternance). Le taux de chômage progresserait de 7,5 % à mi-2025 à 8,2 % fin 2026.

#### Evolution du PIB depuis 2019



Note : Écart du PIB en volume aux prix chainés par rapport à la moyenne de 2019.  
Sources : Eurostat, INSEE, Destatis, BEA, prévision OFCE octobre 2025.

Selon les experts de l'OFCE, la réduction du déficit se ferait à un rythme très lent avec -5,8 % du PIB en 2024, -5,4 % en 2025 et -5,0 % en 2026 dans le scénario central. La dette publique grimperait de 113 % du PIB en 2024 à 117,6 % en 2026, au-delà du seuil stabilisant. Le déficit structurel reste supérieur au niveau compatible avec la soutenabilité à moyen terme, justifiant une trajectoire de consolidation prolongée au-delà de 2026.

L'OFCE estime que la baisse de 200 pb des taux BCE favorise la détente du crédit avec un effet positif maximal attendu en 2026. L'incertitude internationale (tensions commerciales, élections américaines) retrancherait 0,2 point de croissance supplémentaire en 2025, avec un impact neutre ensuite.

Au final, l'OFCE estime que l'économie française va entrer dans une phase de croissance stagnante et d'ajustement budgétaire où la priorité est la crédibilité macro-financière

plus que la relance. Le scénario de l'OFCE met en avant un « déficit de confiance » : la combinaison d'une incertitude politique persistante, d'une épargne élevée et d'une consolidation contrainte brise la demande interne, tandis que le soutien monétaire amortit partiellement le choc. La soutenabilité de la dette dépendra de la stabilité politique et du maintien d'un cadre budgétaire cohérent avec les engagements européens.

**Synthèse rédigée par :** Patrick Boério, Analyste Senior, Pôle fonds immobiliers

[Voir l'étude](#)

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



### Coface – Risques pays et sectoriels – Le calme pendant la tempête – publié le 15 octobre 2025

L'économie mondiale a résisté aux bouleversements commerciaux du premier semestre 2025, mais les prochains trimestres verront les effets à plus long terme se diffuser. Le Risk Review Coface décrypte les dynamiques mondiales avec un focus sur l'envolée du risque social et politique, et les défis stratégiques des pays du Golfe.

[Voir l'étude](#)



### Allianz Trade – Scénario économique 2025-2027 : nos réponses à 10 questions essentielles – publié le 2 octobre 2025

Les experts d'Allianz Trade analysent et décryptent leur scénario économique mondial à travers 10 questions essentielles comme le coût de la guerre commerciale, la stagflation, ou encore les défis des banques centrales.

[Voir l'étude](#)

# MARCHÉS IMMOBILIERS

## ► Cushman & Wakefield – Le logement étudiant, une classe d'actifs à fort potentiel – publié en octobre 2025

Le marché du logement étudiant apparaît structurellement déséquilibré, avec un déficit d'offre estimé à plus de 500 000 logements au niveau national. Alors que la France compte près de 3 millions d'étudiants, seuls 370 000 logements spécifiquement dédiés aux étudiants sont proposés en résidences (dont 175 000 publics via le Crous), et selon Cushman & Wakefield, à peine 2 % des étudiants sont logés dans le secteur privé commercial. **Les grandes métropoles universitaires enregistrent les tensions les plus fortes**, Paris, Lyon et Bordeaux en tête, avec des taux d'occupation proches de 100 % dans les résidences privées et des listes d'attente croissantes dans le parc public. La pression sur l'offre se maintient, accentuée notamment par le recul du logement locatif diffus dans le parc privé classique, et pourtant les livraisons de résidences étudiantes en France ont fortement cru depuis 2021, en moyenne 100 projets sont autorisés par an.

L'attractivité du secteur repose sur **une demande structurellement soutenue**, liée à l'essor démographique des 18-25 ans, à l'arrivée croissante d'étudiants internationaux, et à la recherche croissante de solutions de logement adaptées aux étudiants. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont désormais compris entre 700 et 1 200 €/mois pour une chambre en résidence privée, contre environ 370 à 700 €/mois dans les autres grandes villes.

En matière d'investissement, la France se place parmi les trois marchés les plus actifs d'Europe, derrière le Royaume-Uni et l'Espagne. Entre 2018 et 2024, les volumes annuels

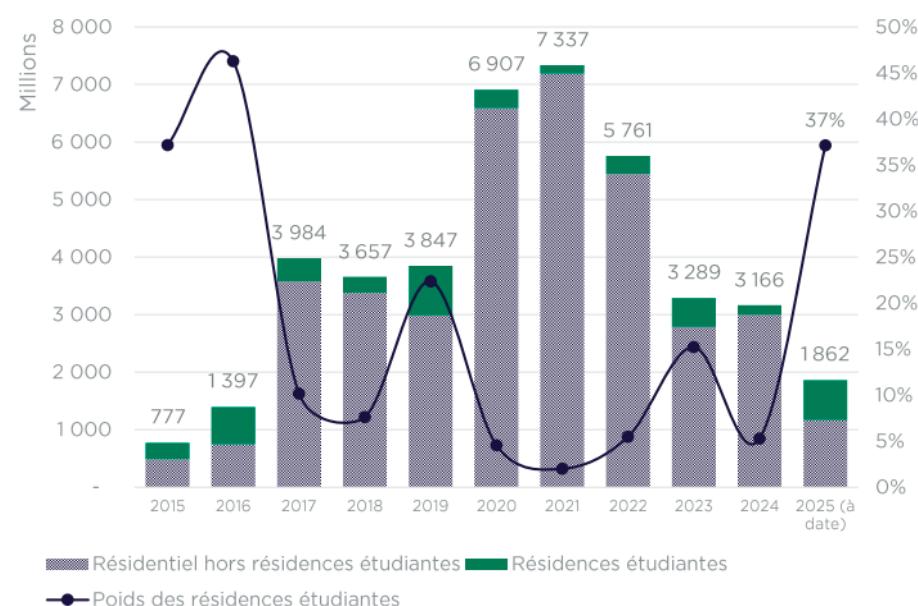
investis dans le logement étudiant ont atteint en moyenne 370 millions d'euros en France, pour un total de 2,6 milliards d'euros sur la période. À titre de comparaison, le Royaume-Uni a attiré plus de 35 milliards d'euros sur la même période, bénéficiant d'un écosystème plus mature et d'une profondeur de marché supérieure, tandis que l'Espagne a enregistré 3,2 milliards d'euros, mais avec une montée en puissance plus récente. En 2025, en France, en ne considérant que le 1er semestre 2025, 690 millions d'euros ont été investis dans les résidences étudiantes, soit 96 % du total investi en géré et 37 % du total résidentiel, témoignant de sa résilience.

**Les taux de rendement prime observés au T2 2025 s'élèvent à 4,2 % France**, avec une stabilité relative depuis fin 2022 malgré la remontée des taux d'intérêt. Cushman & Wakefield souligne que les actifs bien situés, à forte tension locative, bénéficient toujours d'un intérêt marqué de la part des investisseurs institutionnels grâce à un modèle économique fondé sur des revenus récurrents, peu sensibles aux cycles. Dans un contexte de marché sous-offre au regard du nombre d'étudiants, le marché des résidences étudiantes offre donc aux investisseurs des perspectives solides de diversification.

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

[Voir l'étude](#)

**VOLUMES D'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN FRANCE (EN M€) ET POIDS DES RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS (EN %)**



Source : Cushman & Wakefield Research, France, Immostat

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



### CBRE – Sondage européen sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux – publié le 6 octobre 2025

Cette étude s'appuie sur un sondage mené auprès de 117 grandes entreprises européennes utilisatrices de bureaux. Elle a pour principal objectif de comprendre l'évolution des attentes en matière d'occupation des espaces de travail dans un contexte post-pandémique marqué par des tensions économiques et par une redéfinition des usages. Trois grands axes ont prévalu aux ajustements opérés par les directions immobilières : la recherche d'une fréquentation plus soutenue des bureaux, l'optimisation des portefeuilles immobiliers via des stratégies flexibles et la rationalisation des dépenses immobilières.

[Voir l'étude](#)



### L'Observatoire des territoires – Baromètre de la cohésion des territoires – publié le 10 octobre 2025

L'édition 2025 du Baromètre de l'Observatoire des Territoires propose une analyse approfondie des dynamiques d'évolution territoriale à travers 70 indicateurs regroupés autour de trois grands axes : la cohésion sociale, la transition écologique et le développement économique. Ce baromètre vise à éclairer les disparités infrarégionales qui traversent les territoires français et à offrir aux décideurs publics un outil de pilotage pour adapter les politiques d'aménagement.

[Voir l'étude](#)



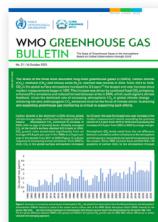
### AEW Research – Le Back Leverage contribue à réduire le déficit de financement – publié le 23 octobre 2025

L'étude explore les tensions croissantes liées au refinancement des actifs immobiliers en Europe dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, de repli des valeurs vénale et de contraction de l'offre de crédit. À partir d'un large échantillon d'actifs et de dettes, elle analyse les risques liés à un dépassement du LTV à l'échéance des prêts et leurs conséquences sur les stratégies des investisseurs, en mettant en lumière l'émergence de nouveaux modes de financement et d'opportunités d'investissement dans un marché en recomposition.

[Voir l'étude](#)

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

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



### World Meteorological Organization – **Greenhouse Gas Bulletin N°21** – publié le 16 octobre 2025

Les concentrations des trois gaz à effet de serre persistants les plus abondants (le dioxyde de carbone, le méthane et le protoxyde d'azote) ont atteint de nouveaux records en 2024. Cette hausse est due à la poursuite des émissions de CO2 fossile, à l'augmentation des émissions liées aux incendies et à la réduction des puits terrestres et océaniques en 2024.

[Voir l'étude](#)



### Insee – **Emissions de gaz à effet de serre et empreinte carbone de la France en 2024** – publié le 16 octobre 2025

En 2024, les émissions de gaz à effet de serre en France se sont élevées à 404 millions de tonnes équivalent CO2. Les émissions françaises se sont repliées légèrement en 2024, de - 0,9 % (après - 6,0 % en 2023). Depuis 1990, les émissions françaises ont diminué plus rapidement que l'empreinte carbone, issue aujourd'hui pour moitié des importations.

[Voir l'étude](#)



### Haut Conseil pour le Climat – **Rapport annuel Grand Public 2025 : Relancer l'action climatique face à l'aggravation des impacts et à l'affaiblissement du pilotage** – publié le 16 octobre 2025

Ce rapport met en lumière les impacts du changement climatique et leurs conséquences sur la société. Il permet d'appréhender le retard pris par la France en matière de décarbonation, et les recommandations du Haut conseil pour le Climat pour relancer l'action climatique. Il est publié dans un contexte marqué par la montée de la désinformation climatique.

[Voir l'étude](#)



### Direction du Trésor – **L'économie sociale et solidaire : une réponse aux enjeux démocratiques, sociaux et environnementaux ?** – publié le 23 octobre 2025

Cette étude fait un état des lieux des performances hôtelières dans les différents marchés européens pour le premier semestre 2025. Des tendances et prévisions d'évolution viennent compléter ces indicateurs financiers ou opérationnels spécifiques au secteur hôtelier de la zone EMEA.

[Voir l'étude](#)