

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 27 novembre 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.

ÉCONOMIE ET SOCIÉTÉ

► LIFTI – Vers de nouveaux modèles économiques de l'aménagement : les périmètres et les valeurs en jeu – 20 novembre 2025

Face à la triple contrainte écologique, économique et sociale, le modèle d'aménagement du territoire doit évoluer en profondeur. Dans son étude, le LIFTI livre une analyse des impasses actuelles et identifie les leviers pour une transformation systémique. L'étude mobilise des retours d'expérience, des travaux prospectifs et des analyses territoriales pour alimenter la réflexion de son groupe de travail.

Ce modèle, fréquemment jugé « à bout de souffle », peine à répondre aux défis contemporains, notamment vis-à-vis de la **consommation d'espace qui reste soutenue malgré la loi ZAN**. Il repose encore sur une logique de séquençage rigide : planification, production, puis gestion, et sur une rentabilité indexée à la valorisation foncière. Or, dans un contexte de remontée des taux, d'instabilité politique et d'inflation des coûts, la dynamique de marché ne compense plus les aléas. Les aménageurs voient ainsi leur modèle se gripper.

Historiquement, face aux aléas techniques, politiques, financiers ou commerciaux, les aménageurs activaient des leviers d'optimisation du bilan. Cela comprend la reprogrammation des produits immobiliers, la densification, ou encore la réduction qualitative des équipements publics. Ces leviers, bien qu'encore mobilisables, présentent néanmoins aujourd'hui des marges de manœuvre limitées et dégradent souvent la qualité urbaine perçue.

Depuis 2022, la hausse des taux a profondément modifié la donne : les opérateurs ne peuvent plus soutenir les mêmes charges foncières, les portages sont devenus coûteux, et la commercialisation des droits à construire ralentit. **Le modèle fondé sur la revalorisation foncière pour compenser les aléas ne fonctionne plus.**

L'un des leviers les plus structurants identifiés pour dépasser le grippage du modèle économique est l'intégration entre aménagement et promotion immobilière. Cette approche permet d'élargir la base de rentabilité à l'échelle globale du projet, en mutualisant les risques entre foncier et immobilier. Des montages comme la co-promotion (ex. îlot Descartes au Blanc-Mesnil) montrent qu'un opérateur unique ou associé peut mieux maîtriser les arbitrages techniques, générer des économies, sécuriser la programmation, et capter une part des marges immobilières. Cette logique suppose toutefois

des compétences croisées et une gouvernance claire pour éviter les conflits d'intérêts.

Un autre levier majeur repose sur l'activation coordonnée des outils fonciers. **Le tandem entre établissements publics fonciers (EPF) et entreprises publiques locales (EPL) permet d'intervenir à toutes les phases du projet, de l'identification du foncier à sa valorisation opérationnelle** (croisement des compétences, modèle projet, portage long terme, ...).

Selon l'étude, au-delà de l'échelle opérationnelle, c'est toute la **chaîne stratégique de l'action foncière** qu'il faut repenser. Elle insiste sur la nécessité de construire **des stratégies foncières territoriales articulées aux politiques publiques locales** (PLH, PDM, programmation d'équipements...). Ces stratégies doivent s'élaborer **en amont des projets et à toutes les échelles** (région, département, intercommunalité, commune) afin de renforcer la cohérence et la lisibilité des projets pour l'ensemble des parties prenantes : opérateurs, propriétaires, investisseurs, collectivités.

Dans son dernier chapitre, l'étude ouvre des perspectives pour repenser l'approche économique de l'aménagement, en soulignant la nécessité d'une meilleure articulation entre aménagement opérationnel et aménagement du territoire afin de répondre plus efficacement à la diversité des enjeux et défis actuels. A ce stade, le groupe de travail de LIFTI retient **deux axes principaux méritant une attention spécifique** : d'une part, **l'intégration des enjeux de renaturation dans le modèle économique de l'aménagement**, d'autre part, **l'élargissement de son spectre pour favoriser des péréquations territoriales.**

Synthèse rédigée par : Christopher Puyraimond,
Analyste Senior

[Voir l'étude](#)

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



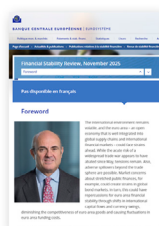
INSEE – France : portrait social et fiches thématiques – 18 novembre 2025

Cette édition 2025 aborde principalement les inégalités de revenus et de patrimoine, en analysant notamment les très hauts revenus et patrimoines et la composition des foyers fiscaux les plus aisés. Deux dossiers spécifiques étudient les conditions de travail difficiles et les faibles rémunérations des professionnelles du social, comme les aides à domicile. Un autre volet significatif examine la prévalence des horaires de travail atypiques, soulignant que les femmes, les moins qualifiés et les personnes nées à l'étranger y sont plus exposées. Enfin, une quarantaine de fiches synthétiques dressent le panorama social de la France.

[Voir l'étude](#)

Rexecode – Hypercompétitivité de la Chine : menace durable pour l'industrie en Europe ? – 21 novembre 2025

Dans cette note, Célia COLIN, économiste, fait le point sur la performance chinoise à l'export à partir d'une analyse fine du commerce extérieur par produits. Le succès de la Chine à l'export, y compris dans les secteurs à haute valeur ajoutée, s'appuie sur une compétitivité prix très supérieure à celle de ses grands concurrents, en Europe en particulier. Pour l'industrie européenne cette "hyper compétitivité" chinoise peut constituer une menace existentielle : est-elle amenée à perdurer voir à s'amplifier à court terme ? Pour le déterminer, l'étude identifie les 8 principaux facteurs de l'hyper compétitivité chinoise et examine leurs perspectives d'évolution.

[Voir l'étude](#)

BCE - Financial stability review - 26 novembre 2025

Ce rapport fournit une évaluation complète des sources de risques et des vulnérabilités au sein du système financier de la zone euro. Les préoccupations majeures incluent la viabilité de la dette souveraine due aux déficits persistants aux États-Unis et dans certains pays de la zone euro, ainsi que la pression macroéconomique continue qui se traduit par des faillites d'entreprises en augmentation et des « récessions rampantes ». Les marchés financiers présentent des valorisations élevées et une concentration significative des risques, exacerbée par les attentes de croissance liées à l'intelligence artificielle et la volatilité accrue des cryptoactifs. Bien que le secteur bancaire conserve une forte résilience en matière de capitalisation et de rentabilité, il est confronté à des risques de crédit accrus et à des interconnexions croissantes avec le secteur financier non bancaire (NBFI). L'étude met également en évidence un changement systémique potentiel, notant que les inquiétudes concernant les déficits et l'indépendance des banques centrales ont affaibli les propriétés de valeur refuge traditionnelles du dollar américain et des bons du Trésor américains. Pour atténuer ces risques, le rapport appelle à l'accélération des réformes réglementaires internationales pour le NBFI et à l'achèvement de l'Union bancaire.

[Voir l'étude](#)

► PWC/ULI – Emerging trends in Real Estate Europe 2026: Facing reality – 4 novembre 2025

Les perspectives pour 2026 ressortant de l'enquête menée auprès de 1 276 professionnels de l'immobilier européens pour la 23^e édition de *Emerging trends in RE Europe* se placent dans une « incertitude pragmatique ». Alors que la fin de l'ère des taux bas est actée et qu'une période d'instabilité géopolitique et de transition économique s'ouvre, les investisseurs composent leurs stratégies dans un environnement complexe plutôt que d'attendre un retour hypothétique à la « normalité ». Le secteur immobilier est ainsi confronté à une série de défis externes majeurs qui pèsent sur la confiance et la prise de décision. Cinq risques dominants sont identifiés :

- **L'instabilité politique internationale** : cette préoccupation, en tête du classement, reflète l'impact direct des tensions mondiales sur les flux de capitaux et la confiance des investisseurs.
- **L'escalade des conflits mondiaux** : les conflits en Ukraine et au Moyen-Orient continuent de jeter une ombre sur les marchés, créant une volatilité qui affecte les stratégies à long terme.
- **Le manque d'accessibilité au logement** : devenue une question sociale et politique brûlante, la crise du logement pèse sur la stabilité économique et influence les décisions réglementaires.
- **Une faible croissance économique européenne** : jugée « terne » par de nombreux experts, elle limite les perspectives de revenus pour les actifs fortement corrélés au PIB.
- **Des coûts de construction élevés et une faible disponibilité des ressources** : cette contrainte continue de freiner les projets de développement et d'exercer une pression sur la rentabilité.

La confiance des entreprises du secteur immobilier reste donc mitigée, suggérant un « pragmatisme résigné » plutôt qu'un « optimisme irréaliste ». Face à la volatilité à court terme, les investisseurs ancrent de plus en plus leurs stratégies dans des mégatendances considérées comme des moteurs de croissance plus fiables avec quatre thèmes majeurs : **la démographie** (vieillesse, urbanisation), **la digitalisation** (y compris l'intelligence artificielle qui enregistre une forte accélération en tant qu'outil opérationnel utilisé pour optimiser le marketing, la gestion immobilière et même l'aide à la décision d'investissement), **la décarbonation** (transition énergétique et ESG) qui reste un objectif de long terme, en dépit d'un certain scepticisme face à la « bureaucratie » associée. Néanmoins le lien direct entre les performances ESG et la valorisation des actifs reste moteur. **La défense** est devenue une thématique plus centrale alors que les États-Unis envisagent de réduire leur soutien à la sécurité européenne.

Alors que les investisseurs institutionnels traditionnels restent en retrait, de nouveaux acteurs émergent. Les **family offices européens et américains, les particuliers fortunés et les fonds de capital-investissement** sont désormais considérés comme les sources de capitaux les plus dynamiques : leur volume à l'échelle mondiale est estimé environ quatre fois supérieur à celui du capital institutionnel.

En termes de financement, une majorité de professionnels interrogés s'attendent à une **augmentation de la disponibilité de la dette et des fonds propres pour 2026**.

Cette perspective positive est cependant tempérée par un désalignement persistant entre les attentes des acheteurs et celles des vendeurs, notamment pour les actifs *core*, considérés comme surévalués par plus de la moitié des répondants. L'intégration de critères ESG et la performance énergétique sont désormais des critères essentiels pour l'accès au financement, les prêteurs considérant les actifs non performants comme porteurs d'un risque de liquidité et de dépréciation. Un facteur supplémentaire émerge : la contraction de la couverture assurantielle dans certaines zones européennes, sous l'effet de l'aléa physique, qui peut dégrader la liquidité et le financement de certains actifs qui y sont exposés. L'écosystème de la dette se recompose : fonds de dette, assureurs et fonds de pension gagnent du terrain, tandis que banques et CMBS progressent plus modestement.

Parallèlement, l'immobilier fait face à une concurrence croissante pour l'allocation de capital vers d'autres classes d'actifs, notamment les infrastructures et le crédit privé qui offrent des alternatives crédibles. Cette tendance pousse les investisseurs à **délaisser les stratégies passives au profit d'investissements à forte intensité opérationnelle, où la performance est générée par une gestion active et l'amélioration des revenus d'exploitation**. Cette quête de rendement par l'exploitation oriente les choix de typologie d'actifs. Le classement 2026 consacre ainsi, pour la deuxième année, un trio de tête identique : les centres de données, le résidentiel géré (logement étudiant, appartements avec services) puis l'immobilier de santé. Les data centers gardent l'avantage porté par le déploiement de l'IA, toutefois leur intensité énergétique, le risque d'obsolescence et leur complexité technique en font un actif quasi industriel à forte intensité de capital et opérés par des spécialistes. Le résidentiel domine parmi les classes traditionnelles, soutenu par des fondamentaux défensifs et un déséquilibre structurel, notamment dans le logement étudiant. Le risque réglementaire, en revanche, s'aiguise : la généralisation des politiques d'encadrements des loyers et des initiatives locales restrictives pourraient amoindrir son attractivité.

Le secteur des bureaux présente une situation fortement contrastée. Son classement général reste faible, le bureau de banlieue se situant en dernière position des perspectives. Un fossé se creuse entre les actifs *prime*, bien situés et dotés des meilleures performances ESG, qui restent résilients, et les actifs secondaires, que certains qualifient de « zombies ». La logistique recule nettement (de la 4^e à la 13^e place) sous l'effet d'un rééquilibrage cyclique offre/demande, sans invalider pour autant les fondamentaux de long terme (essor du e-commerce, reconfiguration des chaînes d'approvisionnement). Le sentiment à l'égard du commerce est nettement moins négatif qu'auparavant. Après une correction significative des prix, le secteur est de plus en plus perçu comme porteur de nouvelles opportunités, notamment dans les parcs d'activités commerciales (*retail parks*), les commerces de centre-ville et les centres commerciaux dominants, qui ont survécu à la crise et se sont réinventés.

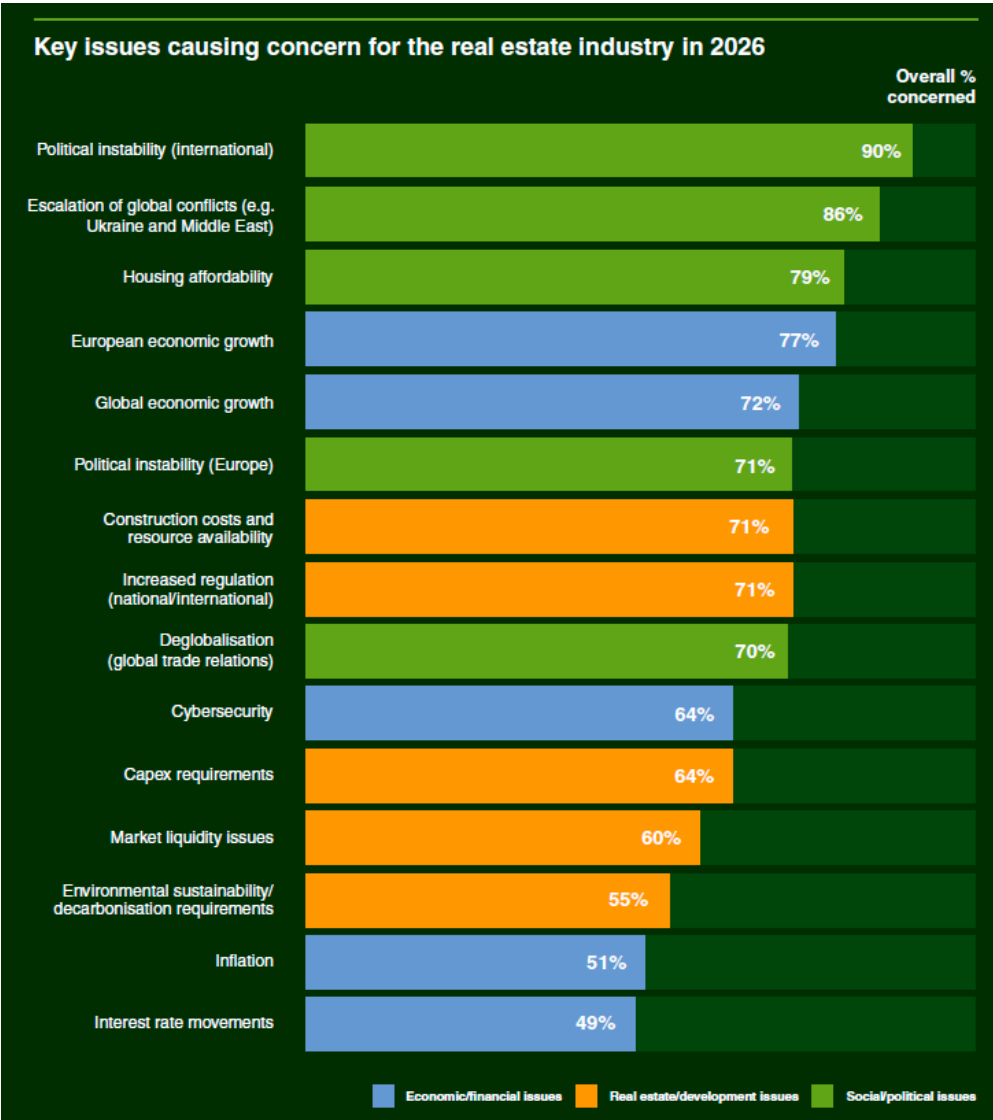
Géographiquement, la recherche de liquidité et de profondeur de marché (critère n° 1 pour 56 % des répondants) reconduit le quatuor Londres, Madrid, Paris, Berlin. Une dynamique positive est observée dans les villes du sud de l'Europe, qui bénéficient de perspectives économiques solides et de prix encore compétitifs.

Plus globalement, en écho au diagnostic établi par le rapport Draghi en 2024, l'étude rappelle que l'immobilier, « un géant économique qui s'ignore », se situe au cœur des enjeux de compétitivité européenne : le secteur dans son ensemble ne

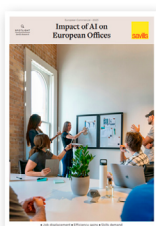
devrait plus être considéré comme une simple classe d'actifs, mais comme une infrastructure essentielle à la croissance. Pour ce faire, un consensus unanime se dégage sur l'importance des partenariats public-privé (PPP) pour aligner les visions à long terme des villes avec les capacités du capital institutionnel. Au-delà des structures, c'est un véritable changement de mentalité qui est souhaité par de nombreux professionnels pour que l'Europe passe d'une culture de la prudence à une culture favorisant davantage la prise de risque calculée, l'innovation et l'ambition.

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

Voir l'étude



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



SAVILLS – L'impact de l'IA sur le marché des bureaux en Europe – 14 novembre 2025

Ce document évalue l'impact de l'intelligence artificielle sur le marché des bureaux en Europe, en se concentrant sur les emplois de bureau et les implications immobilières à court et à long terme de l'adoption de cette technologie chez les entreprises utilisatrices. L'analyse soutient que l'IA entraînera davantage un enrichissement des compétences qu'un remplacement massif des emplois, tout en reconnaissant un risque concentré sur les postes de débutants et les fonctions les plus répétitives. Le rapport identifie six villes européennes, dont Londres et Berlin, comme étant les plus résilientes face à la croissance de l'IA, en se basant sur le talent, l'environnement commercial et les conditions locatives. Il montre également comment l'évolution des besoins en énergie de l'IA et l'importance accrue du travail collaboratif nécessiteront des ajustements dans la conception et l'utilisation des espaces de bureau.

[Voir l'étude](#)

SDES – Rapport du Compte du Logement 2024 – 20 novembre 2025

Ce rapport publié chaque année fournit un compte satellite du logement en France. Il propose une vue macroéconomique complète du secteur, analysant les indicateurs clés tels que les dépenses totales (618,9 Md€ en 2024), les dépenses courantes, l'investissement, et la taille du parc de logements (38,3 millions de logements ordinaires). L'analyse révèle une progression modérée de la dépense totale (+1,6%) portée uniquement par l'augmentation des dépenses courantes, contrastant avec une nette baisse de l'activité immobilière et de l'investissement (-10,5%), en raison du recul des transactions. De plus, le rapport détaille les aides au logement (43,1 Md€), qui ont diminué en 2024, ainsi que les prélèvements fiscaux relatifs au logement (99,2 Md€), qui ont augmenté.

[Voir l'étude](#)

ASPIM/OID – Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers – 10 novembre 2025

Cette étude conjointe menée annuellement par l'ASPIM et l'OID analyse l'évolution des pratiques d'investissement socialement responsable dans le secteur immobilier et se concentre principalement sur l'intégration des critères ESG par les fonds immobiliers français grand public. Cette édition révèle une consolidation des démarches ESG et une maturité accrue du marché, notamment dans l'application du Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) et la labélisation via le label ISR français. Elle souligne également les défis liés à la transparence réglementaire et l'importance croissante de la mesure de la performance extra-financière pour la valorisation des actifs, tout en introduisant une discussion sur les fonds à impact qui vont au-delà des pratiques ESG classiques.

[Voir l'étude](#)

AEW – Perspectives européennes : naviguer le nouveau cycle – Novembre 2025

Cette étude montre le retour de la liquidité sur le marché immobilier, accompagné d'une compression progressive des taux de rendement prime. Dans son scénario principal, AEW prévoit un rendement total prime moyen de 8,4 % par an sur l'ensemble des vingt marchés européens couverts entre 2026 et 2030. Bien qu'un rebond de la croissance du PIB européen soit prévu, celle-ci demeure modérée à 1,7 % par an, comme anticipé en mars 2025, car l'économie européenne reste confrontée à de multiples défis, notamment la hausse des dettes publiques, l'incertitude liée aux politiques commerciales et les risques inflationnistes. Selon AEW, la résilience des marchés immobiliers s'explique par des fondamentaux locatifs solides, un accès à des financements compétitifs et une amélioration de la confiance des sociétés de gestion. Ces facteurs devraient soutenir les volumes d'investissement.

[Voir l'étude](#)

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



Banque de France – Tribune de Agnès Bénassy-Quéré : « Le changement climatique pèse déjà sur nos économies » - 14 novembre 2025

Cet article de blog, rédigé par Agnès Bénassy-Quéré évalue l'impact économique du changement climatique, notamment en France et en Europe. L'auteure souligne que le coût des dommages économiques et financiers induits par le réchauffement climatique est largement supérieur à celui de la lutte contre celui-ci, citant le Réseau international des banques centrales (NGFS). L'article détaille les coûts directs (comme les destructions physiques) et les coûts indirects (pertes de revenus), notant que l'Europe se réchauffe plus rapidement que d'autres régions, avec une augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes. Il est démontré que ces événements entraînent une hausse significative des coûts d'assurance pour les habitations, les entreprises et le secteur agricole en France, avec des conséquences récessives localisées et une potentielle augmentation de l'inflation. En conclusion, l'article avertit que les catastrophes climatiques vont se multiplier en fréquence et en intensité, engendrant des coûts économiques et financiers croissants.

[Voir l'étude](#)

The Shift Project – La souveraineté par la décarbonation : voie nécessaire pour la France et l'Europe – rapport final – 12 novembre 2025

The Shift Project présente dans ce rapport final une analyse approfondie de la souveraineté énergétique de la France et de l'Europe à travers le prisme de la décarbonation. L'étude introduit une nouvelle métrique, l'exposition énergétique, pour mesurer la dépendance de la France aux énergies fossiles, y compris l'énergie incorporée dans les importations de biens et services. Elle montre que la majorité des besoins énergétiques de la France (plus de 70%) dépend encore des combustibles fossiles, ce qui expose le pays à des risques géopolitiques, des fluctuations de prix et des contraintes d'approvisionnement. Pour regagner en autonomie et atteindre les objectifs climatiques, The Shift Project recommande une planification rigoureuse de la décarbonation, impliquant l'électrification massive des usages et le développement simultané de toutes les filières bas-carbone (nucléaire et renouvelables) tout en favorisant l'efficacité et la sobriété. L'étude insiste sur le fait que la décarbonation n'est pas seulement un impératif climatique, mais une condition nécessaire pour assurer la sécurité économique et la souveraineté de la France et de l'Union européenne.

[Voir l'étude](#)

ONRE – Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 – 12 novembre 2025

Cette étude annuelle présente une estimation de la performance énergétique (DPE) du parc de logements en France métropolitaine au 1er janvier 2025. L'analyse montre une diminution des "passoires énergétiques" (étiquettes F et G), estimées à 3,9 millions de résidences principales, soit 12,7 % du parc. Une part significative de cette réduction est attribuée à la réforme du calcul du DPE pour les petites surfaces, entrée en vigueur en juillet 2024. Le rapport détaille également les performances selon le type de logement, l'ancienneté de la construction, la source d'énergie principale pour le chauffage, et le statut d'occupation, notant que les logements chauffés au fioul et les constructions antérieures à 1975 sont les moins performants. Enfin, il simule l'impact d'une future révision du coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire, prévue pour janvier 2026, qui réduirait encore le nombre de passoires énergétiques.

[Voir l'étude](#)