VEILLE BIMENSUELLE

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES
Au 11 décembre 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.... Toute l'équipe de l'IEIF vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année. Nous nous retrouverons le 8 janvier 2026 pour une nouvelle année riche en études immobilières.

Retrouvez au sein de votre espace adhérent l'ensemble des veilles précédentes.

ÉCONOMIE

OCDE – **Perspectives économiques - Une croissance résiliente, mais de plus en plus fragile** – publié le 2 décembre 2025

Dans ses nouvelles perspectives économiques publiées le 2 décembre intitulées « une croissance résiliente mais de plus en plus fragile », **l'OCDE révèle que l'économie mondiale s'est révélée plus résiliente que prévu en 2025**, à la faveur de l'amélioration des conditions financières, de l'augmentation des flux commerciaux et des investissements liés à l'IA et de l'orientation des politiques macroéconomiques.

Toutefois, plusieurs facteurs de fragilité s'accumulent : des signes de **dégradation apparaissent sur le marché du travail**, bien que le taux de chômage dans la zone OCDE soit resté stable à 4,9 % et que le nombre d'emplois vacants soit inférieur à la moyenne de 2019 dans de nombreux pays. D'autres risques sont significatifs comme la possibilité d'une réévaluation brutale des **risques sur les marchés financiers,** ou les **inquiétudes autour des questions budgétaires** qui pourraient entraîner de nouvelles augmentations des rendements des obligations à long terme et ainsi alourdir la charge au service de la dette.

Au niveau mondial, les experts de l'OCDE estiment que **la croissance du PIB devrait ralentir, passant de 3,2 % en 2025 à 2,9 % en 2026, avant de se redresser légèrement à 3,1 % en 2027**. L'activité à court terme devrait se tasser à mesure que la hausse des taux de droits de douane effectifs se répercutera progressivement sur l'économie, pesant sur l'investissement et sur les échanges. **L'inflation globale demeure persistante dans certaines régions, mais devrait se replier vers l'objectif d'ici à 2027 dans la quasi-totalité des grandes économies. L'inflation annuelle mesurée par les prix à la consommation dans les pays du G20 devrait s'atténuer, passant de 3,4 % cette année à 2,8 % en 2026 et 2,5 % en 2027.**

Aux Etats-Unis, la croissance du PIB réel devrait ralentir pour s'établir à 2 % en 2025 puis à 1,7 % en 2026, avant de remonter à 1,9 % en 2027. Ce ralentissement s'explique par la poursuite du recul de la croissance de l'emploi, le fléchissement marqué de l'immigration nette, la répercussion des hausses de droits de douane sur le niveau des prix et une importante réduction des dépenses discrétionnaires hors défense. **L'un des principaux risques tient à une correction des marchés d'actions**, qui ont été portés ces derniers mois par des investissements dans l'IA dans l'espoir de rendements élevés, et même si de nouvelles avancées dans ce domaine pourraient renforcer la croissance dans les années à venir. Étant donné que les risques à la baisse pesant sur le marché du travail se sont accentués et que les tensions inflationnistes sous-jacentes semblent gérables, une poursuite de l'assouplissement de la politique monétaire américaine en 2026 apparaît justifiée. Selon l'étude, **la politique budgétaire aux Etats-Unis suit une trajectoire non viable**, caractérisée par d'importants déficits structurels et un ratio dette/PIB élevé et en hausse.

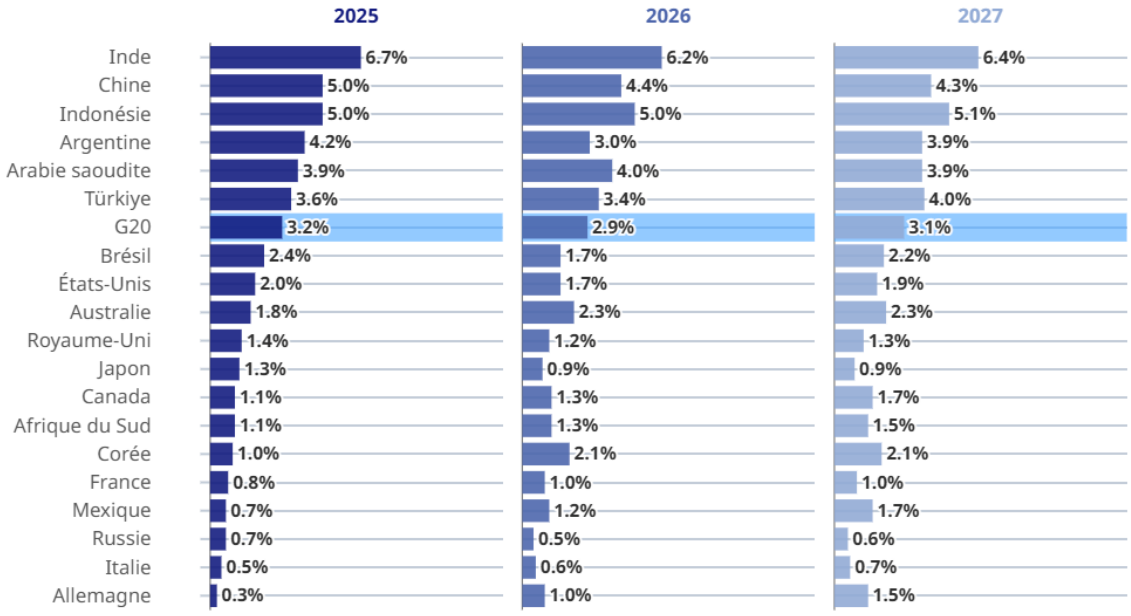
En Chine, le rythme de croissance économique demeurera inchangé entre 2024 et 2025, à 5 %, avant de fléchir à 4,4 % en 2026 et à 4,3 % en 2027. La consommation sera freinée par l'ampleur de l'épargne de précaution et par le contrecoup du programme de reprise qui a favorisé des achats anticipés de biens durables afin de profiter des prix plus bas. **L'investissement immobilier continuera de se contracter et les prix arrêteront de baisser à mesure que les surcapacités se résorberont. Les exportations seront limitées par les augmentations des droits de douane appliquées par les États-Unis. Les principaux risques sont liés aux incertitudes relatives aux échanges et à la gestion des surcapacités**. La politique monétaire reste accommodante, bien que la marge de manœuvre pour procéder à de nouvelles réductions de taux soit limitée, car elles ont un effet négatif sur la rentabilité des banques dans un contexte de préoccupations relatives à la qualité des actifs. La politique budgétaire est devenue plus accommodante en 2025 et l'objectif de déficit a été relevé d'un point de pourcentage du PIB.

Dans la zone euro, la croissance ne devrait se redresser qu'en 2027 : de 1,3 % en 2025 à 1,2 % en 2026, puis 1,4 % en 2027 suite à l'affermissement de la demande intérieure et au rebond des échanges. La consommation privée bénéficiera de la résilience du marché du travail et de la progression des revenus réels. La croissance des salaires devrait ralentir progressivement, ce qui contribuera à **maintenir l'inflation globalement sur la trajectoire de l'objectif.** La politique budgétaire devrait rester globalement neutre en 2026 et 2027. Bien que les dépenses militaires devraient augmenter, au moyen d'un financement par l'emprunt à court terme, **une politique budgétaire prudente s'impose pour assurer la viabilité des finances publiques à moyen terme.** Dans un contexte de forte incertitude, la prudence devrait également prévaloir en matière de politique monétaire pour que l'inflation baisse durablement jusqu'à l'objectif. Pour contribuer à rehausser la productivité, les experts de l'OCDE préconisent **d'alléger les contraintes réglementaires imposées aux entreprises** et de soumettre systématiquement toute nouvelle proposition de réglementation à un examen des coûts et des avantages qui pourraient en résulter.

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

Voir l'étude

Projections de croissance du PIB réel pour 2025, 2026 et 2027 (glissement annuel, en %)



Source : Perspectives économiques de l'OCDE, décembre 2025

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


Flash conjoncture France - L'incertitude politique récente a eu un effet sur l'investissement des entreprises

Trésor Public – **L'incertitude politique récente a eu un effet sur l'investissement des entreprises** – publié le 28 novembre 2025

La question des effets de l'incertitude sur l'activité économique redevient aujourd'hui un enjeu crucial pour les conjoncturistes. Elle est ravivée à la fois par le contexte international et par les soubresauts politiques au niveau national. L'incertitude peut peser sur l'investissement, en conduisant les entreprises à reporter, réduire ou annuler certains projets. Elle peut aussi peser sur la consommation, en favorisant la hausse de l'épargne et en incitant les ménages à reporter leurs achats importants.

Voir l'étude



BNP Paribas Real Estate – **Europe CRE 360 - November 25** – publié le 20 novembre 2025

Selon les experts de BNP Paribas Real Estate, la croissance économique du premier semestre a été inégale en raison de la hausse des droits de douane américains. L'Europe a néanmoins fait preuve de résilience. La croissance devrait s'accélérer en 2026, portée par l'augmentation des dépenses de défense en Europe et la hausse des investissements en Allemagne. L'inflation devrait se maintenir aux alentours de 2 % au cours des prochains trimestres, ce qui laisse présager un maintien des taux d'intérêt inchangés par la BCE.

Voir l'étude

OID – **Baromètre de l'immobilier responsable 2025**

Dans un contexte économique instable, marqué par la remontée des taux d'intérêt, le ralentissement de la croissance européenne et l'instabilité politique française, **les acteurs immobiliers réaffirment leur engagement en matière d'ESG**. Si les exigences réglementaires semblent s'assouplir au niveau européen, les attentes des investisseurs et des parties prenantes s'intensifient. Pour les professionnels du secteur, intégrer ces enjeux ne relève désormais plus uniquement de la contrainte réglementaire, mais constitue une condition de préservation de la valeur des actifs. L'intégration des enjeux ESG dans les politiques d'investissement se généralise : un quart des sociétés de gestion ont intégré ces critères dans leurs procédures d'acquisition et 20 % organisent des comités d'investissement dédiés.

Le baromètre met en évidence un recentrage stratégique sur les enjeux jugés les plus matériels, en premier lieu la performance énergétique et la décarbonation : 86 % des répondants suivent des indicateurs d'intensité énergétique et 73 % des indicateurs d'émissions de GES. Des résultats encourageants mais qui laissent également apparaître une marge de progression significative : **très peu d'acteurs mentionnent le suivi de la consommation ou des émissions totales de leur portefeuille, en gestion comme en développement**. Seuls 20 % des répondants indiquent calculer les émissions de CO_2 de leurs activités sur les trois scopes du bilan carbone.

L'adaptation aux risques climatiques progresse également, bien qu'elle reste encore perçue comme secondaire par rapport à l'atténuation. La majorité des sociétés de gestion de portefeuille évaluent l'exposition de leur parc aux risques physiques, et 70 % visent à couvrir la totalité de leur portefeuille d'ici 2030. **Des plans d'actions d'adaptation commencent à se mettre en place, ciblant prioritairement les actifs les plus exposés**. Toutefois, le manque d'outils communs, de référentiels standardisés et de données bâtimentaires précises limite encore la généralisation massive de ces démarches.

Les enjeux sociaux sont moins priorisés mais s'inscrivent progressivement dans les stratégies de certains fonds, notamment à travers les thématiques du confort et de la mobilité. 45 % des foncières cotées mesurent par exemple le taux de satisfaction des occupants. Certains acteurs développent aussi des indicateurs sur l'accessibilité ou la part consacrée aux espaces partagés.

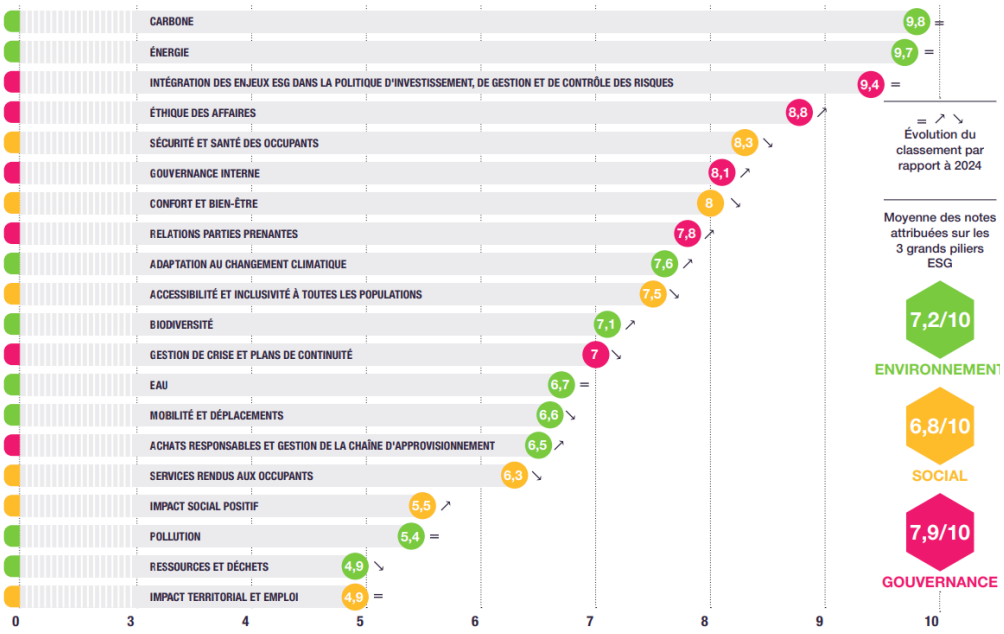
Cette édition du Baromètre insiste sur la nécessaire mobilisation de l'ensemble de la chaîne de valeur. Les relations bailleurs-locataires deviennent structurantes pour atteindre les objectifs de sobriété, avec une implication croissante des occupants dans la gestion énergétique. Les *property managers* voient leur rôle évoluer vers une fonction plus stratégique, avec des missions ESG plus nombreuses : collecte de données, animation de comités ESG, sélection de prestataires pour les déchets ou les équipements.

Enfin, les exigences des investisseurs poussent à une meilleure standardisation des *reportings* ESG. **La révision du règlement SFDR et du label ISR, prévue fin 2025**, est très attendue pour améliorer la lisibilité des démarches et orienter plus efficacement les capitaux vers les actifs les plus durables.
Dans un marché contraint par la rareté du financement et les incertitudes politiques, les acteurs les plus avancés perçoivent leur engagement ESG **comme un levier de résilience et de conservation durable de la valeur.**

Synthèse rédigée par : Rati Botchorichvili,
Analyste, Pôle Marchés Immobiliers

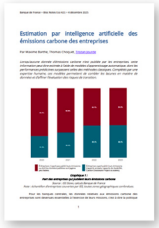
Voir l'étude

Classement 2025 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les investisseurs institutionnels



Source : OID

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



Banque de France – **Estimation par intelligence artificielle des émissions carbone des entreprises** – publié le 4 décembre 2025

Face au manque de données publiées sur les émissions carbone des entreprises, la Banque de France explore l'usage de modèles d'IA, pour estimer automatiquement les émissions manquantes. Plus performant que les méthodes classiques, elles permettent de prédire l'intensité carbone avec une bonne précision. Toutefois, il tend à surestimer les entreprises peu émettrices et à sous-estimer les plus polluantes, ce qui nécessite une expertise humaine complémentaire. L'objectif est de fournir un outil transparent et à grande échelle pour combler le déficit d'information et mieux comprendre l'exposition aux risques climatiques.

Voir l'étude



Institute for Climate Economics – **Climat : où en sont les investissements des collectivités ?** – publié le 14 novembre 2025

Le texte souligne le rôle déterminant des collectivités locales dans la transition bas-carbone. Bien que les analyses montrent une progression des investissements climatiques depuis 2017, notamment dans les transports et la rénovation des bâtiments, ces montants restent insuffisants pour combler les besoins identifiés pour 2030. Un ralentissement de cette dynamique est observé, principalement en raison de l'effet prix et d'un contexte économique défavorable. Pour accélérer les investissements et éviter un décrochage, le document appelle à une nouvelle relation État-collectivités, une meilleure priorisation des dépenses selon leur impact climatique, et la mobilisation de tous les leviers de financement.

Voir l'étude



OFCE – **Quels leviers comptent pour la valeur de l'action climatique ?** – publié le 18 novembre 2025

Le document explique la révision de la valeur de l'action pour le climat (VAC), récemment révisée par la Commission Quinet et utilisée pour guider les décisions de décarbonation. En modélisant plusieurs scénarios, l'OFCE montre que la VAC dépend fortement de quatre leviers : sobriété, puits carbone, prix des énergies fossiles et innovations. Les simulations indiquent que leur combinaison peut réduire fortement le coût marginal de la transition, jusqu'à –70 % en 2050, soulignant la nécessité d'activer simultanément ces leviers pour atteindre les objectifs climatiques.

Voir l'étude

MARCHÉS IMMOBILIERS

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



Rothschild & Co Asset Management – **Décote des foncières de bureaux, fin d'une ère ou opportunité ?** – publié le 25 novembre 2025

Depuis la fin de la pandémie de Covid-19, les foncières de bureaux restent à la peine en bourse. Elles sous-performent l'indice des foncières de la Zone euro, tous secteurs confondus. Bousculé par l'explosion du télétravail et la transition énergétique, le marché des bureaux s'est disloqué, conduisant à une baisse de la demande locative moyenne de 20 % comparée à la période pré-Covid.

Voir l'étude



Fédération des acteur du commerce dans les territoires – **Le commerce dans les villes françaises à la veille des élections municipales de 2026** – publié le 1er décembre 2025

À l'approche des élections municipales, la FACT dévoile une étude réalisée en partenariat avec Codata et SAD Marketing, visant à documenter les dynamiques du commerce en France et à analyser l'évolution de la vacance commerciale dans les centres-villes. Cette publication entend apporter au débat public des données objectives, et fournir aux acteurs de la ville des éléments factuels pour préparer ou conforter leur stratégie en matière de commerce et de développement de leur attractivité.

Voir l'étude



Agence nationale de la cohésion des territoires –**Baromètre de l'immobilier – Des villes action Cœur de ville** – publié le 21 novembre 2025

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et le Conseil supérieur du notariat (CSN) publient la 6e édition du baromètre immobilier des villes Action cœur de ville (ACV), offrant une analyse approfondie des dynamiques du marché dans les 217 villes bénéficiaires du programme. En 2024, malgré un contexte économique marqué par la baisse des transactions immobilières au niveau national (-8 %), les villes ACV démontrent une nouvelle fois leur résilience : le volume de ventes y recule de seulement -1 % depuis 2018, contre -14,2 % pour l'ensemble de la France.

Voir l'étude