

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES Au 22 janvier 2026

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

► La Banque mondiale – **L'économie mondiale fait preuve de résilience dans un contexte commercial et politique historiquement incertain** – publié le 13 janvier 2026

Ce rapport de la Banque mondiale analyse les **perspectives économiques mondiales pour l'année 2026**, en mettant l'accent sur une **reprise post-pandémique marquée par de profondes inégalités**. Elle repose sur une analyse approfondie des tendances macroéconomiques et des politiques économiques dans les principales régions du monde, et met en lumière les défis que doivent relever les économies émergentes et en développement (EMDE).

Malgré un environnement international marqué par des tensions commerciales, une incertitude politique persistante et une résurgence des conflits géopolitiques, **l'économie mondiale a fait preuve d'une résilience inattendue**. La croissance du PIB mondial est estimée à 2,7 % en 2025, soit un niveau stable par rapport aux prévisions de début d'année. Ce rythme devrait légèrement ralentir à 2,6 % en 2026, avant de remonter à 2,7 % en 2027, porté par un assouplissement des politiques monétaires, la baisse de l'inflation et une amélioration graduelle des conditions financières.

Cependant, cette reprise **masque de profondes disparités** : si près de **90 % des économies avancées** ont retrouvé un niveau de **revenu par habitant supérieur à celui de 2019**, plus d'un quart des EMDE, en particulier les **pays à faible revenu et les États fragiles ou en conflit, restent en deçà**. Le PIB par habitant des économies avancées s'établit en moyenne à 54 000 dollars, alors que dans les pays en développement il n'est plus en moyenne que de 6 500 dollars, et pour les pays à faible revenu, il est inférieur à 700 dollars.

La croissance dans les EMDE est estimée à 4,2 % en 2025, mais **devrait ralentir à 4 % en 2026-2027**. La Chine, qui bénéficie encore de mesures de relance budgétaire, voit sa croissance décélérer progressivement à 4,4 % en 2026, contre 5 % en 2024. Les autres régions, telles que l'Afrique subsaharienne ou l'Asie du Sud, devraient afficher des performances plus solides, autour de 4,3 % et 6,2 % respectivement en 2026.

Sur le plan commercial, le ralentissement est notable : après un rebond temporaire lié au stockage anticipé de marchandises avant des hausses tarifaires, la croissance du commerce mondial est attendue en baisse à 2,2 % en 2026. Les tensions commerciales, la fragmentation géopolitique et la montée du protectionnisme pèsent sur les échanges et constituent des risques baissiers majeurs. Les prix des matières premières, notamment le pétrole, devraient poursuivre leur repli en 2026, avec un baril estimé à 60 dollars, en raison d'une offre excédentaire sur le marché mondial.

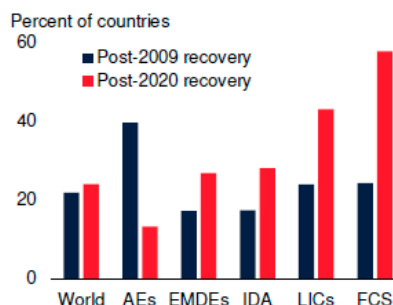
L'un des constats les plus alarmants portent sur **la divergence des trajectoires post-Covid**. L'étude montre que, contrairement à la crise de 2009, les EMDE ont abordé la crise sanitaire avec **des finances publiques déjà détériorées, limitant leur capacité d'investissement**. En conséquence, **les politiques de soutien** ont été bien moindres qu'en 2009, et **la reprise plus lente** (voir graphique ci-joint). Le rapport souligne que **l'absence de réforme structurelle** dans les années précédant la crise explique en grande partie ces difficultés.

L'endettement des EMDE a atteint un niveau record de 70 % du PIB en moyenne en 2025.

Dans ce contexte, la Banque mondiale met l'accent sur la nécessité pour les EMDE de **restaurer leur discipline budgétaire** à travers l'adoption de règles fiscales. Celles-ci, lorsqu'elles sont bien conçues et appliquées dans un **environnement institutionnel solide**, peuvent permettre une **amélioration durable des soldes budgétaires**. Ce cadre budgétaire doit être accompagné de **réformes structurelles pour relancer l'investissement, améliorer la productivité et permettre la création massive d'emplois pour les jeunes générations**, dont 1,2 milliard atteindront l'âge de travailler d'ici 2035.

En conclusion, malgré des performances globalement meilleures qu'attendues en 2025, la croissance mondiale reste insuffisante pour inverser les dynamiques de pauvreté et d'inégalités. **La décennie à venir sera décisive pour les économies en développement, qui doivent impérativement engager des réformes ambitieuses pour retrouver un sentier de croissance inclusive et durable**. L'investissement dans les infrastructures, la formation, la transition climatique et une meilleure gouvernance publique seront déterminants pour y parvenir.

F. Countries with lower per capita GDP five years after global recessions



Chaque barre représente la part des économies dont le PIB par habitant reste inférieur à son niveau d'avant la récession cinq ans après la récession. Pour la récession de 2009, la comparaison porte sur 2008 et 2014 ; pour la récession de 2020, elle porte sur 2019 et 2025.

Note : AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; FCS = fragile and conflict-affected situations; IDA = countries eligible for International Development Association support; LICs = low-income countries

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

[Voir l'étude](#)

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



World Economic Forum – **Global Risks Report 2026** – publié le 14 janvier 2026

La 21ème édition du rapport *Global Risks Report 2026* du World Economic Forum décrypte les résultats de l'enquête sur la perception des risques mondiaux sur trois périodes (2026, 2028 et 2036) en recueillant les avis de plus de 1300 experts du monde entier.

[Voir l'étude](#)

Rexecode – **L'année 2026 vue par Denis Ferrand : les perspectives de croissance en France, Allemagne, Italie et Espagne** – publié le 7 janvier 2026

Dans un environnement international marqué par une instabilité géopolitique et financière majeure, l'activité économique a fait preuve d'une relative résistance en 2025 en France et dans la zone euro. Selon les experts de Rexecode, ce serait à nouveau le cas en 2026.

[Voir l'étude](#)

Direction générale du Trésor – **Que finance l'épargne financière des ménages français ?** – publié le 8 janvier 2026

L'étude présente la répartition du patrimoine financier des ménages français selon son utilisation finale dans l'économie. Une partie du patrimoine finance directement les entreprises, tandis qu'une autre est placée auprès d'intermédiaires financiers qui assurent sa transformation en financements de l'économie (prêts, actions, obligations).

[Voir l'étude](#)

CPR AM – **Enquête Investisseurs 2025 : l'enjeu de la souveraineté européenne dans les stratégies d'investissement** – publié le 9 janvier 2026

CPRAM et L'AGEFI ont réalisé une enquête auprès des investisseurs institutionnels basés en France entre octobre et décembre 2025. Composée de 12 questions, cette enquête permet d'analyser la prise en compte par les institutionnels français de l'enjeu de la souveraineté européenne dans leurs stratégies d'investissement.

[Voir l'étude](#)

► CBRE – Travail hybride : l'heure du bilan – publié le 6 janvier 2026

L'étude publiée par CBRE Research en décembre 2025, intitulée « Travail hybride : l'heure du bilan », propose une analyse approfondie des impacts du télétravail cinq ans après sa généralisation suite à la crise sanitaire du Covid-19. Ce rapport repose sur des données consolidées issues de l'observation des usages, des marchés immobiliers et d'enquêtes auprès d'entreprises et de salariés.

Le télétravail, marginal avant 2020 (9 % des salariés y avaient recours en 2019 contre 22 % en 2024) a connu une expansion brutale et massive pendant les confinements. Après une phase d'adoption rapide et d'expérimentations, la pratique s'est stabilisée autour de 2 jours par semaine en moyenne à partir de 2022. Néanmoins, depuis 2024, plusieurs grandes entreprises, aux États-Unis comme en France, ont annoncé des politiques plus restrictives, marquant la volonté d'un retour vers le bureau. Cette politique est justifiée par les directions notamment par les effets du télétravail sur la productivité, la cohésion d'équipe et le sentiment d'appartenance à l'entreprise. En France, des entreprises comme Ubisoft, Société Générale, Stellantis ou JC Decaux ont ainsi revu à la baisse le nombre de jours autorisés en télétravail.

L'impact sur l'immobilier tertiaire est majeur. Selon CBRE, la généralisation du travail hybride, couplée au développement du flex-office, a contribué à la baisse structurelle de la demande de surfaces : en Île-de-France, la demande placée est passée de 2,5 millions de m² en moyenne annuelle avant crise, à 2 millions de m² entre 2021 et 2024, avec une prévision sous les 1,7 million de m² en 2025. Ce recul est particulièrement marqué pour les grandes transactions (> 5 000 m²), en baisse de 28 % en nombre. La tendance est à la réduction de surface : 47 % des mouvements observés en 2023 correspondaient à des réductions d'empreintes immobilières, même si ce phénomène semble désormais se stabiliser.

L'étude de CBRE Research met également en évidence une reconfiguration géographique de la demande. Paris intra-muros, notamment le Quartier Central des Affaires (QCA), a concentré une part croissante des grandes transactions post-Covid. L'attractivité est portée par l'accessibilité, la qualité de l'environnement de travail et la quête de centralité. À l'inverse, certains secteurs tertiaires périphériques peu desservis par les transports publics connaissent une forte vacance structurelle, avec une offre devenue obsolète (1,9 million de m² vacants depuis plus de 4 ans en Ile-de-France au T3 2025). Les experts de CBRE Research identifient ainsi l'émergence de véritables « zones blanches tertiaires », combinant désaffection des utilisateurs et éloignement des hubs de transport.

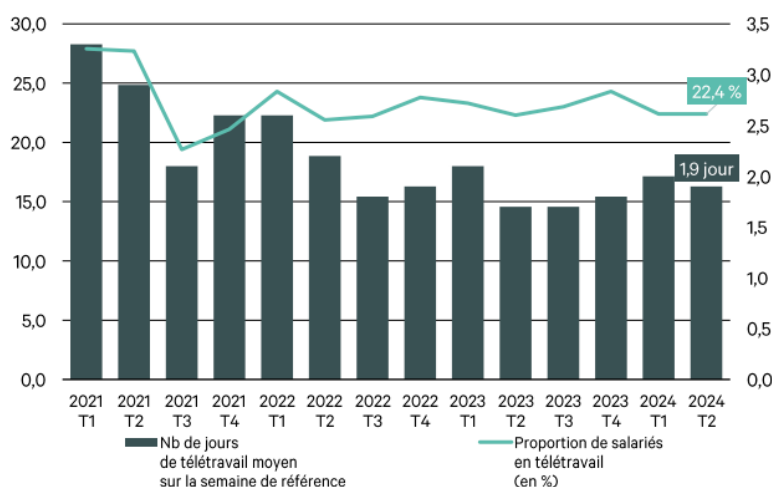
Sur le plan juridique et opérationnel, l'étude souligne la complexité du retour au bureau. Le cadre légal repose sur le principe de la double volonté salarié/employeur, avec des marges de manœuvre plus ou moins étroites selon le mode de formalisation du télétravail (accord collectif, avenant, charte...). Environ 44 % des accords en vigueur ont une durée déterminée de trois ans ou moins, ouvrant potentiellement la voie à une révision de la politique télétravail entre 2024 et 2026.

Pour les entreprises, les défis du retour au bureau sont multiples : arbitrer entre attractivité et contrôle, éviter les conflits sociaux, gérer des attentes divergentes, notamment chez les cadres, qui demeurent très attachés au télétravail. Selon l'APEC, 49 % des cadres déclarent vouloir quitter leur entreprise si le télétravail était supprimé, et plus de 70 % des grandes entreprises considèrent que son absence peut freiner le recrutement. Si un retour massif au bureau semble peu probable, une évolution des modalités de gestion du travail hybride (jours fixes, fréquence, suivi plus rigoureux) est attendue à court terme.

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

Voir l'étude

Recours et intensité du télétravail par trimestre



Source : INSEE, enquêtes emploi en continu de 2021, 2022, 2023 et 2024, données brutes non CVS. Salariés des entreprises publiques et privées travaillant en France hors Mayotte. Salariés ayant été en télétravail au moins une fois dans les quatre semaines précédant l'interrogation.

Source : CBRE Research



Insee – **Bilan démographique 2025** – publié le 13 janvier 2026

Au 1er janvier 2026, la population en France est estimée à 69,1 millions d'habitants, soit 0,25 % de plus qu'un an auparavant. 22 % de la population a au moins 65 ans, soit presque la même proportion que celle des moins de 20 ans.

[Voir l'étude](#)



Newmark – **Le marché de l'investissement résidentiel France, bilan 2025 et perspectives 2026** – publié le 14 janvier 2026

Après avoir atteint un point bas en 2024, l'activité s'est nettement redressée en 2025 sur le marché français des ventes en bloc. Toutefois, la reprise a été très inégale selon les régions, types d'actifs et profils d'investisseurs. Newmark dresse le bilan de l'année écoulée et analyse les principaux enjeux et perspectives pour 2026.

[Voir l'étude](#)



FNAIM – **Immobilier, logement : de la crise au néant** – publié le 14 janvier 2026

Après trois années de chute historique, le marché immobilier ancien a renoué avec la croissance en 2025. Mais derrière des indicateurs en amélioration, la FNAIM alerte sur le manque de politique claire et que la reprise pourrait s'enrayer durablement. À l'approche des municipales et de la présidentielle, le logement reste prisonnier de l'attentisme public.

[Voir l'étude](#)



Banque de France – **Fit-for-55 en France : quels effets macro à moyen terme ?** – publié le 8 janvier 2026

Les bénéfices à long terme des politiques de transition sont clairs et bien documentés dans la littérature, qui montre d'énormes pertes économiques en cas d'inaction. Ces politiques ont également des conséquences à moyen terme. Les experts de la Banque de France utilisent une nouvelle approche pour modéliser l'impact sur l'économie française d'une taxe carbone en ligne avec la réduction des émissions de CO2 du paquet Fit-for-55 (ajustement à l'objectif 55).

[Voir l'étude](#)



ADEME – **Actions et politiques de sobriété en France** – publié en décembre 2025

Comment le sujet de la sobriété a-t-il émergé en France ? Comment la définition de la sobriété s'est-elle enrichie au fil du temps ? Comment des acteurs variés – experts scientifiques, politiques, acteurs publics, citoyens et entreprises – s'emparent du concept et que disent leurs principaux travaux structurants ? Quelle place la sobriété occupe-t-elle aujourd'hui dans la réglementation française ?

[Voir l'étude](#)



Munich RE – **Climate change presses on: Devastating wildfires and intense thunderstorms exacerbate losses for insurers** – 13 janvier 2026

Dans son dernier rapport, le réassureur Munich Re dresse le bilan annuel des pertes liées aux catastrophes climatiques qui ont atteint 224 milliards de dollars en 2025 contre 320 milliards de dollars en 2024. Cette baisse s'explique principalement par l'absence d'ouragan ayant touché les côtes des Etats-Unis. Mais le tableau global reste alarmant selon le réassureur.

[Voir l'étude](#)