

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 8 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

► INSEE – Note de conjoncture : Consolidation modérée, croissance ravivée – décembre 2025

La seconde partie de la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre 2025 propose une **analyse internationale** s'appuyant sur **des prévisions actualisées**. Elle met en lumière les dynamiques économiques contrastées entre grandes régions mondiales, dans un contexte de tensions commerciales persistantes et de resserrement monétaire inégal selon les zones. **L'activité mondiale poursuit donc des trajectoires divergentes.**

Aux États-Unis, la croissance du PIB resterait modérée, affectée par un resserrement budgétaire et le long épisode de *shutdown* à l'automne 2025. Malgré une consommation fragilisée, les exportations américaines devraient continuer à soutenir l'activité grâce à la contraction des importations. L'investissement, après une période de ralentissement, repartirait légèrement à la hausse au second semestre 2026. L'inflation resterait élevée, alimentée par la transmission des hausses de droits de douane sur de nombreux produits importés, impactant la consommation des ménages via un effet prix amplifié. Toutefois, la FED a entamé une politique d'assouplissement graduel de ses taux.

En Chine, l'activité repose toujours largement sur le dynamisme des exportations, redirigées en grande partie vers l'Asie du Sud-Est, tandis que la demande intérieure reste peu dynamique. L'investissement productif demeure freiné par **la crise du secteur immobilier** et des surcapacités industrielles. Le commerce extérieur continuerait néanmoins à tirer la croissance en 2026, malgré le maintien de niveaux élevés de droits de douane décidés par les États-Unis dans le cadre de l'accord de mai 2025. L'inflation y est contenue, notamment grâce à une baisse continue des prix exprimés en yuan.

En zone euro, les perspectives restent modestes. La croissance serait modérée en 2025 et 2026, freinée par une consommation privée atone dans les grandes économies comme l'Allemagne et l'Italie, malgré de légers gains de pouvoir d'achat. L'investissement des entreprises reste dynamique, porté par **une reprise de la confiance, notamment en Allemagne et en Espagne**, cette dernière bénéficiant encore des effets du plan *NextGeneration EU*. Cependant, le commerce extérieur pèserait à nouveau sur la croissance européenne, en raison d'une appréciation de l'euro, d'une concurrence chinoise accrue et de la mise en place des barrières tarifaires aux États-Unis. La France, quant à elle, bénéficierait temporairement d'une levée des contraintes d'approvisionnement dans l'aéronautique.

La note aborde également **l'apport de la main-d'œuvre née à l'étranger** à la croissance européenne depuis 2019 : l'immigration a largement soutenu l'emploi, compensant le vieillissement de la population, avec une spécificité en France : l'augmentation de l'emploi des immigrés est portée **aux trois quarts** par des diplômés de l'enseignement supérieur, contre seulement un tiers en Allemagne ou en Espagne.

En Espagne, l'économie se distingue avec une croissance portée par la demande intérieure et un investissement soutenu. Toutefois, le commerce extérieur resterait un frein du fait d'un décalage conjoncturel avec ses principaux partenaires. **En Allemagne**, la croissance repartirait graduellement dès fin 2025 grâce à la politique **de relance budgétaire**. **En France**, après un creux en 2024, **une légère reprise de l'investissement** des ménages et des entreprises est anticipée pour 2026. **Le Royaume-Uni**, confronté à un ralentissement de la consommation et à une politique budgétaire de consolidation, verrait **sa croissance affaiblie en 2026**.

Croissance passée et prévue du PIB dans les principales économies

► 3. Croissance passée et prévue du PIB dans les principales économies
(variations trimestrielles et annuelles pour les trois dernières colonnes ; en %)

	2024				2025				2026		2024	2025	2026 acquis
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2			
France	0,1	0,2	0,4	0,0	0,1	0,3	0,5	0,2	0,3	0,3	1,1	0,9	1,0
Allemagne	-0,1	-0,3	0,0	0,2	0,3	-0,2	0,0	0,2	0,2	0,3	-0,5	0,3	0,6
Italie	0,1	0,2	0,0	0,2	0,3	-0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,5	0,6	0,5
Espagne	1,1	0,9	0,8	0,8	0,6	0,8	0,6	0,6	0,6	0,5	3,5	2,9	1,9
Royaume-Uni	0,8	0,6	0,2	0,2	0,7	0,3	0,1	0,1	0,2	0,3	1,1	1,4	0,6
États-Unis	0,2	0,9	0,8	0,5	-0,2	0,9	1,0	0,1	0,7	0,3	2,8	2,1	1,8
Chine	1,3	1,0	1,5	1,5	1,2	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	5,0	5,0	3,3
Zone euro	0,3	0,2	0,4	0,4	0,6	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,8	1,4	0,9

■ Prévisions.

Source : Insee, Destatis, Istat, INE, ONS, BEA, NBSC, prévisions Insee.

Les échanges mondiaux conserveraient un rythme modéré avec une progression de la demande estimée à +1,9 % en 2025 et +1,4 % en 2026. Les importations des économies avancées progresseraient peu (+0,6 % en 2025 et +0,4 % en 2026), tandis que celles des économies émergentes reprendraient plus franchement (+5,2 % en 2025 et +1,0 % en 2026).

Les prévisions de croissance pour 2026 sont ainsi contrastées : +1,8 % aux États-Unis, +3,3 % en Chine, +0,9 % en zone euro. En Espagne, la croissance atteindrait +1,9 %, alors qu'elle resterait plus faible en France (+1,0 %), en Allemagne (+0,6 %) et en Italie (+0,5 %). Ces performances témoignent d'un rebond fragile et dépendant de moteurs internes différenciés.

Dans l'ensemble, **les perspectives restent marquées par de nombreux aléas** : la volatilité géopolitique, les incertitudes commerciales, la différenciation des politiques monétaires et

la résilience encore limitée de la consommation dans certaines zones. La reprise de la croissance mondiale, bien qu'amorcée, apparaît fragile. L'économie mondiale semble fonctionner comme un système de vases communicants : lorsque les barrières douanières bloquent le flux de marchandises vers un réservoir (les États-Unis), la pression pousse le liquide (les exportations chinoises) à trouver de nouveaux conduits vers d'autres régions (l'Asie du Sud-Est, l'Europe), modifiant ainsi l'équilibre de l'ensemble du système.

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

[Voir l'étude](#)

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



Banque de France – Projections macroéconomiques France – 19 décembre 2025

Cette note présente les projections macroéconomiques du pays pour la période allant de 2025 à 2028. Une croissance du PIB modeste mais stable, soutenue par une reprise progressive de la consommation des ménages et de l'investissement privé est anticipée. L'inflation devrait rester maîtrisée sous le seuil des 2 %, malgré des fluctuations liées aux coûts de l'énergie et aux politiques fiscales. Le marché de l'emploi connaîtrait une légère dégradation temporaire avant une amélioration attendue vers la fin de la période de prévision. Enfin, le rapport souligne l'influence persistante de l'incertitude politique et budgétaire sur la trajectoire de la dette publique et de l'activité économique nationale.

[Voir l'étude](#)



INED – L'évolution démographique récente de la France – Décembre 2025

Ce rapport annuel de l'INED analyse la situation démographique de la France en 2025 en soulignant des trajectoires divergentes selon les territoires. La croissance de la population ralentit fortement pour atteindre un seuil historique, désormais portée par l'immigration puisque le solde naturel est devenu quasi nul. Les experts observent une fécondité en recul généralisé, bien que les zones rurales conservent une légère avance sur les centres urbains très denses. L'étude détaille également une espérance de vie qui progresse plus lentement, marquée par une mortalité infantile préoccupante et des inégalités persistantes entre les départements.

[Voir l'étude](#)



Rexecode – La durée effective du travail et sa quantité en France et en Europe – 15 décembre 2025

Ce document de travail propose une analyse comparative de la durée effective du travail en France et dans l'Union européenne pour l'année 2024. Les salariés français à temps complet travaillent environ 1 664 heures par an, soit l'un des niveaux les plus bas d'Europe, notamment face à l'Allemagne qui affiche 121 heures de plus. Cet écart s'explique principalement par une durée hebdomadaire habituelle plus courte et un nombre plus élevé de semaines d'absence pour congés en France. À l'inverse, les travailleurs à temps partiel et les non-salariés français travaillent davantage que la moyenne de leurs voisins européens. En combinant la durée du travail et le taux d'emploi, les auteurs soulignent que la France présente l'une des quantités de travail par habitant les plus faibles. Pour stimuler la production de richesse, le rapport préconise d'agir simultanément sur l'allongement de la durée légale et sur l'augmentation du nombre de personnes en activité.

[Voir l'étude](#)

► Institut de la Transition Foncière – **Bilan de transition foncière : financer la régénération urbaine et la sobriété foncière** – Décembre 2025

Ce rapport s'inscrit dans le contexte de la mise en œuvre progressive de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050, inscrit dans la loi Climat et Résilience. Il part du constat que, malgré l'affirmation de cet objectif dans les politiques publiques, **les mécanismes économiques qui structurent encore aujourd'hui l'aménagement et la promotion immobilière demeurent largement hérités d'un modèle de croissance urbaine extensive**, reposant sur la consommation de foncier naturel, agricole et forestier.

Selon les auteurs, cette inertie s'explique en grande partie par la place centrale occupée par le bilan d'opération dans les décisions des acteurs. Outil de pilotage et d'arbitrage fondamental, il permet de comparer des scénarios et de déterminer la faisabilité économique d'un projet. Or, dans sa forme actuelle, il ne prend en compte que certaines dimensions du foncier, principalement à travers la charge foncière et les droits à construire. **Les sols, en tant que systèmes vivants assurant des fonctions écologiques essentielles, sont absents de la modélisation économique.** Les coûts associés à leur dégradation, tout comme les bénéfices de leur préservation ou de leur restauration, ne sont ni visibles ni intégrés aux équilibres financiers. Cette absence contribue à favoriser structurellement les opérations d'extension urbaine, dont les coûts immédiats apparaissent inférieurs à ceux des projets de recyclage urbain, de réhabilitation ou de renaturation.

Face à ce déséquilibre, le rapport propose **un outil méthodologique opérationnel : le bilan de transition foncière.** L'objectif n'étant pas de créer un nouveau cadre réglementaire, mais de transformer l'économie des projets en intervenant directement sur l'outil central qu'est le bilan d'opération, tout en conservant son langage et ses principes. Le bilan de transition foncière vise ainsi à **rendre visibles, comparables et financièrement lisibles les impacts des projets sur les sols, à travers un mécanisme de bonus-malus intégré au modèle économique.**

La méthodologie repose sur **la distinction de trois types de surfaces** au sein d'une opération :

- **la surface artificialisée** correspond aux emprises dont les fonctions écologiques des sols sont durablement altérées par le projet.
- **la surface d'artificialisation évitée** désigne les surfaces dont l'artificialisation est évitée grâce à des pratiques de sobriété foncière, telles que la réhabilitation de bâtiments existants, la construction sur des sols déjà artificialisés ou la densification par surélévation.
- **la surface renaturée** correspond enfin aux emprises artificialisées faisant l'objet de travaux de restauration permettant de retrouver un bon état écologique des sols.

À chacune de ces surfaces est associée une valeur économique, exprimée en termes de « dettes écologiques ». L'artificialisation génère une **dette écologique** correspondant au coût théorique des travaux nécessaires pour restaurer les fonctions écologiques des sols jusqu'à un seuil de bon état.

À l'inverse, l'artificialisation évitée produit une **dette évitée**, assimilée à un bonus, correspondant au coût de restauration qui n'a pas à être supporté du fait des choix de conception du projet. La renaturation donne lieu à une **dette réduite**, également positive, correspondant aux coûts réels engagés pour restaurer les sols. Ces montants sont ensuite intégrés directement au bilan financier de l'opération, sous forme de lignes de coûts et de recettes. **Cette approche ne repose pas sur une monétarisation détaillée**

des services écosystémiques, mais sur une valorisation globale fondée sur des coûts de travaux de restauration. L'évaluation de l'état des sols s'appuie sur des diagnostics réalisés par des bureaux d'études spécialisés, à partir d'indicateurs physiques, chimiques et biologiques. **Quatre fonctions écologiques des sols reconnues par la loi Climat et Résilience** sont retenues : potentiel agronomique, fonction biologique, fonction hydrique et fonction climatique. Le seuil de bon état écologique est défini localement, par comparaison avec des sols de référence, afin de tenir compte des contextes pédologiques et territoriaux.

Un autre élément structurant de la méthode concerne la prise en compte du temps long. Les dettes écologiques sont projetées sur un horizon de 60 ans, correspondant à un cycle de vie foncier, et font l'objet d'une actualisation fondée sur une hypothèse d'inflation constante de 2 % et un taux d'intérêt nominal nul. Ce choix méthodologique conduit à un coefficient d'actualisation de 3,28, traduisant la volonté d'accorder un poids équivalent aux coûts et bénéfices futurs et présents, et de refléter une préférence collective pour le long terme et les générations futures.

Cette méthodologie innovante a été expérimentée sur quatre opérations réelles, couvrant des contextes variés : une opération de logements sociaux en réhabilitation, deux projets de requalification de zones commerciales et un projet de renaturation de friche touristique. Les résultats montrent que **les opérations intégrant fortement des logiques de recyclage urbain et de renaturation génèrent, dans le cadre du bilan de transition foncière, des bonus financiers significatifs.** Dans certains cas, le bonus net représente une part non négligeable du coût total de l'opération, de l'ordre de 2 à 3 %, susceptible de contribuer à l'équilibre économique de projets par ailleurs contraints. À des échelles plus importantes, notamment dans le cas de grandes zones commerciales, les montants théoriques atteignent plusieurs dizaines de millions d'euros, suggérant un potentiel de levier financier important.

Les auteurs soulignent toutefois que **ces résultats relèvent d'une preuve de concept**, l'outil étant appelé à évoluer et se perfectionner. En effet plusieurs limites à la méthode sont identifiées, comme : le coût et la technicité des diagnostics sols, la difficulté à objectiver certains effets comme l'intensification des usages, l'absence de prise en compte des bénéfices sociaux ou territoriaux et la question de l'échelle pertinente pour piloter la sobriété foncière, l'analyse restant ici centrée sur l'opération.

Dans son ensemble, le rapport défend l'idée que **la réussite de la transition foncière passe par une transformation des outils économiques et comptables qui structurent les décisions des acteurs.** En proposant d'intégrer la valeur des sols vivants au cœur des bilans d'opération, le bilan de transition foncière vise à faire évoluer les arbitrages en faveur de la sobriété foncière, tout en s'inscrivant dans les pratiques existantes des professionnels de l'aménagement et de l'immobilier.

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

[Voir l'étude](#)

Tableau synthétique de la méthodologie du bilan de transition foncière

	SURFACE ARTIFICIALISÉE	SURFACE D'ARTIFICIALISATION ÉVITÉE	SURFACE RENATURÉE
COMMENT LA CALCULER (EN M²)?	Surface artificialisée par l'opération	Somme des emprises au sol de bâtiments existant faisant l'objet d'une réhabilitation complète, des emprises de bâtiments construits sur sol déjà artificialisés et du prorata d'évitement lors d'une densification	Surface renaturée au cours de l'opération
TYPE DE DETTE GÉNÉRÉE	Dettes écologiques	Dettes évitées	Dettes réduites
SIGNIFICATION DE LA VALEUR MONÉTAIRE	Estimation du coût des travaux nécessaires à la restauration du bon état écologique sur la surface artificialisée	Estimation du coût évités des travaux pour la restauration du bon état écologique des surfaces d'artificialisation évitée (sur la parcelle naturelle témoine ou surface naturelle de référence selon le cas)	Estimation du coût des travaux effectués lors de la restauration du bon état écologique des surfaces renaturées
BONUS OU MALUS?	Malus artificialisation	Bonus évitement	Bonus renaturation
ACTUALISATION TEMPORELLE DE LA VALEUR	Application d'une hypothèse d'inflation de 2% par an pendant 60 ans venant alourdir la dette écologique (multipliée par le coefficient d'ajustement de 3,28)	Application d'une hypothèse d'inflation de 2% par an pendant 60 ans entraînant une augmentation bénéfique de la dette évitée (multipliée par le coefficient d'ajustement de 3,28)	Coûts travaux actuels

Source : Institut de la Transition Foncière



Ministère de l'Aménagement du territoire / Transition écologique – Vers la 3e Stratégie nationale bas carbone (SNBC) – 12 décembre 2025

Ce document présente la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC 3), la feuille de route climatique de la France pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Il détaille des scénarios de décarbonation pour des secteurs clés tels que les transports, l'agriculture, le bâtiment et l'industrie. Le projet met l'accent sur la sobriété énergétique, le développement des énergies renouvelables et la réduction drastique de l'empreinte environnementale du numérique. L'État prévoit également de massifier les investissements dans la rénovation thermique et les infrastructures de transport durable pour accompagner les ménages. Enfin, cette stratégie souligne l'importance d'une transition juste créatrice d'emplois, tout en surveillant les tensions sur les ressources naturelles comme l'eau et la biomasse.

[Voir l'étude](#)



I4CE – Le financement climatique à la COP 30 : progrès, écueils et perspectives – 11 décembre 2025

Ce billet de blog analyse les conclusions de la COP30 à Belém, soulignant un contraste marqué entre la stagnation des négociations officielles et le dynamisme des initiatives volontaires. Si les discussions diplomatiques ont échoué à définir une trajectoire claire pour l'abandon des énergies fossiles, des progrès notables ont été enregistrés concernant le financement climatique grâce à des outils comme la feuille de route «B2B» et le rapport des ministres des Finances. L'émergence de plateformes nationales et l'engagement accru des banques publiques de développement témoignent d'une volonté de passer de l'ambition théorique à une mise en œuvre concrète sur le terrain. Les auteurs avertissent néanmoins que les tensions géopolitiques et les coupes budgétaires pourraient freiner cette dynamique positive avant la COP31.

[Voir l'étude](#)



ObsCOP 2025 – L'opinion mondiale face au changement climatique – résultats de l'Observatoire international Climat et Opinions publiques – Novembre 2025

Ce rapport présente les résultats d'une vaste enquête internationale sur la perception du changement climatique réalisée par Ipsos/BVA pour EDF. Bien que la crise environnementale reste une préoccupation majeure, elle recule au profit de thématiques telles que le pouvoir d'achat et les conflits armés. L'étude souligne une méfiance croissante envers les mesures contraignantes et un scepticisme marqué, particulièrement en France, concernant l'adoption des véhicules électriques. Parallèlement, le recours au nucléaire et l'installation de pompes à chaleur connaissent un regain de popularité en Europe pour soutenir la transition énergétique.

[Voir l'étude](#)



FNAU – Observ'agglo : analyser les grandes agglomérations à l'heure des transitions – Décembre 2025

Cette publication présente l'édition 2025 de l'Observ'Agglo, un outil d'analyse collaborative conçu pour décrypter les dynamiques des grandes agglomérations françaises face aux enjeux contemporains. Le rapport s'articule autour de cinq thématiques majeures : l'adaptation écologique, les mutations économiques, la connectivité des transports, les défis du logement et la cohésion sociale. À travers des indicateurs précis, des problématiques variées telles que la décarbonation industrielle, l'autonomie alimentaire et l'accès aux soins sont analysées. L'objectif est de fournir des repères fiables pour orienter les politiques publiques vers plus de solidarité et de durabilité. Cette démarche réunit l'expertise des agences d'urbanisme et des intercommunalités pour éclairer les trajectoires territoriales à l'horizon 2050.

[Voir l'étude](#)


ICADE – Atlas du logement : quelles dynamiques territoriales en France ? – Décembre 2025

Cet atlas dresse un portrait détaillé d'une crise immobilière sans précédent en France, marquée par une chute brutale de l'offre et du pouvoir d'achat des ménages. Les disparités territoriales majeures, allant de la flambée des prix dans les zones touristiques à la stagnation des espaces ruraux sont mises en évidence par de nombreuses cartes. Les défis structurels sont analysés, notamment l'adaptation indispensable du bâti face au réchauffement climatique et aux risques naturels croissants. Les auteurs soulignent l'urgence de répondre aux besoins d'une population vieillissante tout en repensant les normes de construction et de rénovation énergétique. Enfin, une collaboration renforcée entre l'État, les élus locaux et les acteurs privés est préconisée pour restaurer la cohésion nationale par l'habitat.

[Voir l'étude](#)

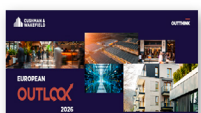

MSCI – BPCE Solutions immobilières – 38^e Baromètre de l'investissement immobilier français : 2026, une prudence persistante – 10 décembre 2025

Cette étude prospective menée par MSCI et BPCE Solutions immobilières pour les années 2025 et 2026 révèle un attentisme marqué des investisseurs, qui privilégient la prudence face aux instabilités politiques, fiscales et économiques actuelles. Malgré ce contexte, une reprise modérée des volumes de transactions est anticipée, portée par des besoins de liquidité et des opportunités de refinancement. Les stratégies d'acquisition se concentrent désormais sur les bureaux de prestige à Paris, l'hôtellerie, le résidentiel géré et la logistique. Enfin, l'importance croissante des normes environnementales (ESG) et de la transition énergétique comme leviers essentiels de la valeur et de la liquidité des actifs est soulignée.

[Voir l'étude](#)


LaSalle – Europe Outlook 2026 – 25 novembre 2025

Ce document analyse les perspectives du marché immobilier européen pour 2026 à travers le prisme de tendances contrastées. L'étude souligne une déconnexion croissante entre les performances européennes et américaines, offrant ainsi de meilleures opportunités de diversification malgré les tensions géopolitiques. Une attention particulière est portée sur la concentration de la croissance dans quelques métropoles dynamiques et sur la résilience des bureaux de premier ordre face à l'instabilité politique. L'immobilier européen sortirait d'une période de stagnation pour entamer une nouvelle phase de revalorisation du capital en 2026.

[Voir l'étude](#)


Cushman & Wakefield – Outlook EMEA 2026 – Janvier 2026

Ce rapport présente les perspectives de l'immobilier commercial européen pour l'année 2026 dans un contexte de stabilisation économique. L'étude souligne l'influence majeure de l'intelligence artificielle, qui stimule une demande sans précédent pour les centres de données tout en transformant les besoins des espaces de bureaux. Malgré une légère fragilité du marché du travail, la baisse de l'inflation et des taux d'intérêt favorise une reprise des investissements dans les secteurs de la logistique, du commerce et de l'hôtellerie. C'est une année de croissance modérée où la durabilité et la rareté des actifs de haute qualité dicteront les stratégies des investisseurs qui est anticipée avec un optimisme prudent, soutenu par des gains de productivité technologique et une résilience de la consommation domestique.

[Voir l'étude](#)