

## NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 19 février 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.

## ECONOMIE

### ► Haut-Commissariat à la Stratégie et au Plan – **L'industrie européenne face au rouleau compresseur chinois** – 9 février 2026

Ce rapport propose une lecture structurée et documentée d'un phénomène désormais qualifié de systémique : **la montée en puissance industrielle de la Chine ne constitue plus un simple choc sectoriel, mais engendre un déséquilibre profond susceptible d'affecter durablement le modèle productif européen.**

En quelques décennies, **la Chine est devenue le premier producteur manufacturier mondial, concentrant près d'un tiers de la production industrielle planétaire, contre environ 15 % pour l'Union européenne.** Elle dégage des excédents commerciaux manufacturiers records, représentant près de 2,5 % du PIB mondial. Il ne s'agit plus d'un rattrapage progressif, mais d'un basculement de la géographie industrielle mondiale. Ce mouvement s'appuie sur un capitalisme d'État structuré par les plans quinquennaux, combinant investissements massifs, intégration poussée des chaînes de valeur, soutien public étendu et compression des coûts des facteurs.

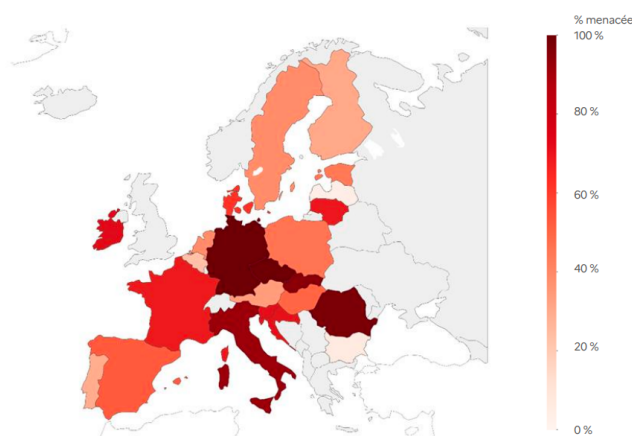
Cette montée en gamme technologique, formalisée notamment par le plan «*Made in China 2025*», touche désormais des secteurs historiquement dominés par l'Europe : automobile, machines-outils, chimie, batteries, équipements industriels. L'exemple automobile est emblématique : ainsi en quelques années, la Chine est devenue le premier exportateur mondial de voitures particulières en volume, avec un excédent d'environ 7 millions de véhicules, tandis que l'excédent allemand s'est contracté de moitié depuis la crise sanitaire. **Ce déplacement du centre de gravité industriel modifie profondément les équilibres concurrentiels.**

Afin d'objectiver cette dynamique, le rapport mobilise une méthodologie originale fondée sur **plusieurs indicateurs de pression concurrentielle**, croisant gains de parts de marché chinoises, pertes européennes et accélération des dynamiques. Les résultats montrent qu'en moyenne **près de 24 % des exportations européennes sont aujourd'hui exposées à une concurrence chinoise élevée.** La vulnérabilité est particulièrement marquée dans les grandes économies industrielles : 32 % des exportations allemandes, 26 % des exportations françaises et 25 % des exportations italiennes sont considérées comme menacées.

Dans certains secteurs, la pression est encore plus prononcée. Les batteries, les plastiques et la chimie affichent des taux d'exposition supérieurs à 70 % ou 80 % dans plusieurs pays. Dans l'automobile, plus de 70 % des exportations françaises sont désormais dirigées vers des marchés caractérisés par une forte concurrence chinoise. Cette évolution est récente et rapide, ce qui alimente le diagnostic d'un choc d'une nouvelle nature.

Toutefois, la menace ne se limite pas aux marchés tiers. **La progression des importations chinoises sur les marchés intérieurs européens constitue un second canal de diffusion.** Selon les estimations du rapport, près de 55 % de la production manufacturière de l'Union européenne pourraient être exposés à moyen terme si les tendances actuelles se prolongent. Les écarts entre pays sont significatifs : 68,2 % de la production allemande, 59,2 % de la production italienne et 36,4 % de la production française sont potentiellement concernées. Dans plusieurs économies d'Europe centrale, cette part dépasse 70 %.

#### Part des avantages comparatifs menacée, par pays européen



Source : Eurostat, BACI, calculs des auteurs.

Note : la carte représente, pour chaque pays européen, la part des avantages comparatifs révélés exposée à une concurrence chinoise forte, telle qu'identifiée à partir de l'approche fondée sur le marché intérieur. Cette part est mesurée par le pourcentage de la production manufacturière correspondant aux dix principaux avantages comparatifs révélés du pays, pour lesquels au moins deux indicateurs de concurrence chinoise dépassent le seuil d'alerte.

Ce qui distingue la période actuelle des épisodes antérieurs est le fait que la concurrence chinoise atteint désormais le cœur des avantages comparatifs européens (voir carte). En 2023, l'ensemble des principaux avantages comparatifs allemands se situent dans des secteurs soumis à une pression chinoise élevée. En France, près de 70 % des avantages comparatifs révélés sont désormais exposés. La concurrence ne porte donc plus seulement sur des segments périphériques, mais sur les bastions industriels eux-mêmes.

**Cette diffusion s'explique en grande partie par l'ampleur des écarts de coûts.** À qualité comparable, les industriels auditionnés estiment les différentiels entre 30 % et 40 % en moyenne, pouvant atteindre 50 % à 60 % dans certains segments. Près des deux tiers de la valeur ajoutée manufacturière européenne se situent dans des secteurs où l'écart dépasse 20 %. Ces différentiels résultent d'une combinaison de facteurs : coût du capital et du foncier industriel réduit en Chine, prix industriels de l'énergie plus faibles, cadre social et environnemental moins contraignant, subventions publiques estimées à 4,5 points de PIB contre 2,2 points dans l'UE, ainsi qu'une sous-évaluation du renminbi évaluée autour de 20 % à 25 %.

Dans ces conditions, **l'hypothèse d'une simple compensation par la montée en gamme ou par des gains de productivité apparaît peu réaliste.** Le précédent du photovoltaïque, où l'Europe est passée en quelques années d'une position dominante à une marginalisation quasi complète, est présenté comme un cas d'école susceptible de se reproduire à plus grande échelle.

Les implications économiques et sociales pourraient être majeures. A titre d'exemple le secteur automobile représente 13,6 millions d'emplois directs et indirects en Europe. En Allemagne, près de 240 000 emplois manufacturiers ont été détruits depuis 2023. Le rapport souligne

en outre que l'Europe ne bénéficie pas d'une dynamique de renouvellement industriel comparable à celle observée aux États-Unis : aucun groupe européen valorisé à plus de 100 Md€ n'y a été créé ex nihilo depuis cinquante ans. La crainte exprimée dans le rapport est celle d'une «*destruction destructrice*», caractérisée par l'érosion des positions existantes sans émergence de nouveaux moteurs de croissance.

Face à ce constat, deux voies sont envisagées. La première consisterait à **intensifier les instruments existants** : droits antidumping, antisubventions, mécanisme d'ajustement carbone, préférence européenne ; mais ceux-ci sont jugés structurellement limités et essentiellement réactifs. La seconde **supposerait un changement de paradigme**, via soit l'équivalent d'un droit de douane généralisé d'environ 30 % vis-à-vis de la Chine, soit une dépréciation coordonnée de l'euro de l'ordre de 20 % à 30 %. Ces options impliqueraient un coût à court terme, notamment en termes de renchérissement des importations, mais sont présentées comme potentiellement nécessaires pour préserver la base industrielle européenne.

En somme, le rapport considère que la question chinoise dépasse largement le champ des échanges commerciaux et que **les déséquilibres identifiés engagent la souveraineté économique, l'emploi industriel, la cohésion territoriale et la trajectoire de croissance de long terme de l'Union européenne.** L'enjeu ne serait pas seulement d'ajuster des instruments techniques, mais de définir une stratégie industrielle et macroéconomique cohérente face à une concurrence désormais systémique.

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

[Voir l'étude](#)

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



### Direction Générale du Trésor – **Rapport 2026 sur le commerce extérieur de la France** – 9 février 2026

Ce rapport détaille l'état du commerce extérieur de la France en 2025, marqué par une résilience économique en dépit d'un contexte international tendu. La performance de secteurs clés, tels que l'aéronautique, la pharmacie et le luxe, est analysée tout en examinant l'évolution des soldes commerciaux par zone géographique. Une attention particulière est portée à l'impact des politiques protectionnistes américaines et aux tensions commerciales avec la Chine, qui influencent directement la compétitivité française. Les stratégies de l'État pour soutenir les exportations des PME et les nouveaux accords de libre-échange européens sont également présentées. Enfin, les enjeux de la transition écologique sont abordés, notamment à travers les réglementations sur la déforestation et les mécanismes d'ajustement carbone.

[Voir l'étude](#)



### Banque de France – **Comment expliquer le maintien d'un taux d'épargne élevé en France en sortie de pandémie ?** – 5 février 2026

Cette étude analyse les facteurs expliquant la hausse du taux d'épargne des ménages entre 2020 et 2024. Il en ressort que la structure des revenus a évolué au profit du patrimoine, une composante naturellement plus épargnée que les salaires. Parallèlement, l'incertitude politique et financière a renforcé l'épargne de précaution, tandis que l'inflation a érodé la valeur réelle des actifs monétaires. Le modèle économique souligne également un comportement de lissage, où les ménages stabilisent leur consommation face à des hausses de revenus perçues comme temporaires. Enfin, l'étude précise que la rémunération de l'épargne réglementée et les placements financiers ont soutenu cette dynamique de stockage du capital.

[Voir l'étude](#)



### OFCE – **La Macroéconomie de la faible fécondité** – février 2026

Ce document de travail rédigé par Gilles Le Garrec analyse les conséquences macroéconomiques d'une fécondité durablement basse, un phénomène qui touche désormais la France et l'ensemble de l'Union européenne. L'auteur explique que le vieillissement et la contraction de la population active risquent de freiner l'innovation et la croissance de la productivité à long terme. Cette dynamique démographique favorise une surabondance d'épargne, ce qui tire les taux d'intérêt naturels vers des niveaux négatifs et expose les économies au risque de stagnation séculaire. Face à l'inefficacité de la politique monétaire conventionnelle dans une telle trappe à liquidité, l'étude souligne l'importance cruciale de la relance budgétaire et de l'investissement public pour soutenir la demande. Enfin, une réflexion sur le capital humain et l'ajustement des systèmes de retraite apparaît indispensable pour préserver la viabilité des modèles sociaux actuels.

[Voir l'étude](#)

## ► Plan Bâtiment Durable - Note thématique : L'immeuble de demain, de l'actif immobilier à l'immobilier actif – 9 février 2026

Le groupe de réflexion RBR-T du Plan Bâtiment Durable a fait le choix de publier cette note en « appel à contribution » afin de recueillir les réactions des acteurs du secteur et d'enrichir la réflexion collective. Dans un contexte de crise structurelle du bureau, cette publication invite à un changement de paradigme : passer d'une vision de l'immeuble comme simple « actif financier » à celle d'un « immobilier actif », contributif et ancré dans son territoire.

Le constat de départ est celui de **l'essoufflement du modèle financiarisé**. Depuis les années 1990, l'immobilier de bureau a été transformé en produit financier standardisé, optimisé selon des critères de rendement, de liquidité et de comparabilité. Si ce modèle a permis de professionnaliser le secteur, d'attirer des capitaux internationaux et de moderniser le parc, l'étude constate qu'il atteint aujourd'hui ses limites structurelles. La logique court-termiste imposée par les cycles d'investissement de 5 à 7 ans entre en contradiction avec la temporalité longue de la ville et du bâti. Les immeubles monofonctionnels, conçus pour maximiser l'efficacité d'un usage unique, peinent à s'adapter à l'essor du télétravail et à l'hybridation des modes de travail. Les taux de vacance structurelle observés dans certains territoires illustrent cette obsolescence accélérée. La polarisation entre quartiers centraux attractifs et périphéries fragilisées renforce les déséquilibres urbains. Par ailleurs, malgré les certifications environnementales, l'immeuble reste majoritairement conçu comme un consommateur de ressources plus que comme un contributeur au métabolisme territorial. La note développe également **plusieurs scénarios prospectifs d'évolution du marché tertiaire européen** :

- **Un premier scénario de continuité adaptative** envisage une transformation progressive du modèle actuel, sous l'effet combiné des contraintes réglementaires et des attentes accrues des utilisateurs, sans remise en cause profonde des logiques financières dominantes.
- **Un deuxième scénario de disruption technologique** mise sur l'essor de l'intelligence artificielle, de l'automatisation et de nouveaux systèmes constructifs pour transformer la gestion énergétique, l'usage des espaces et la productivité immobilière.
- Enfin, **un scénario de transformation systémique** anticipe une évolution plus structurelle des logiques de propriété et d'usage, privilégiant des modèles coopératifs, des montages hybrides public-privé et une gouvernance plus territorialisée des actifs.

La trajectoire réelle devrait combiner ces dynamiques, avec des différences marquées selon les territoires et la maturité des marchés.

Dans un contexte marqué par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et par l'urgence climatique, la note appelle à un basculement conceptuel : **l'immeuble ne doit plus être envisagé comme un sous-jacent financier autonome, mais comme une infrastructure**

**urbaine contributive**. L'étude propose ainsi de **réancrer l'immeuble dans son territoire** à travers cinq dimensions complémentaires : **énergétique**, l'immeuble devient producteur et stockeur d'énergie décarbonée ; **écologique**, l'immeuble rend des services écosystémiques et se transforme en infrastructure verte ; **sociale et relationnelle** via une ouverture des espaces et des services aux riverains ; **matérielle**, faisant de l'immeuble une « banque de matériaux » réutilisables ; et de **résilience** à travers sa capacité d'adaptation aux crises grâce à une conception modulable et évolutive.

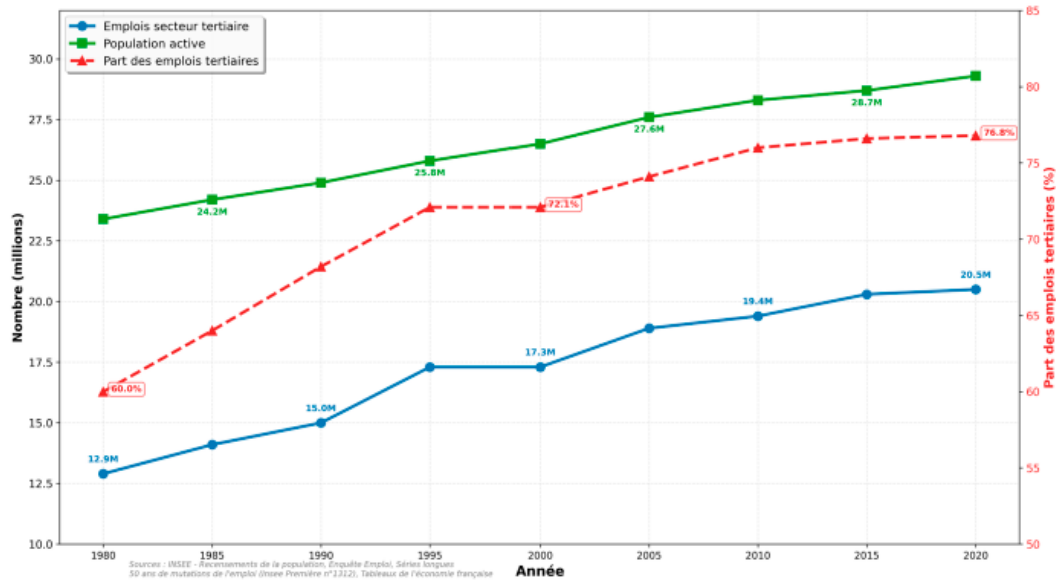
La mise en œuvre de ce modèle supposerait **une évolution des outils financiers**. En effet les méthodes d'évaluation centrées sur les flux locatifs intègrent encore mal la valeur des externalités positives générées par l'immeuble contributif. La note souligne la nécessité de développer de nouveaux indicateurs extra-financiers, d'explorer des mécanismes de rémunération des services urbains rendus et d'intégrer les critères de résilience et de contribution territoriale dans les grilles de financement. **L'acceptation d'une certaine « sous-optimalité » financière à court terme pourrait ainsi devenir un levier de sécurisation de la valeur à long terme**. Au-delà des instruments financiers, les relations d'acteurs doivent évoluer. Il s'agirait de dépasser la relation bailleur-preneur classique pour **construire de véritables partenariats** intégrant des objectifs de contribution urbaine. Les baux pourraient ainsi inclure des engagements partagés en matière de performance environnementale et d'ouverture sur le quartier. Enfin, les collectivités sont invitées à **faire évoluer les règles d'urbanisme** afin de favoriser la mixité fonctionnelle et à adapter les normes de construction pour faciliter la réversibilité des usages.

En conclusion, cette réflexion stratégique propose de **substituer à une logique de « performance » financière une logique de « robustesse » territoriale**. L'immeuble robuste accepte une certaine sous-optimalité immédiate, qu'il s'agisse d'espaces mutualisés ou de redondances techniques, afin de garantir sa pérennité et son utilité collective dans un environnement instable. Pour les investisseurs immobiliers, l'enjeu est déterminant : anticiper cette mutation conditionne la préservation de la liquidité, de la valeur et de l'acceptabilité sociale des portefeuilles.

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

[Voir l'étude](#)

## Evolution des emplois du secteur tertiaire, de la population active et de la part du tertiaire en France (1980-2020)



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



### AEW – Rationnel et choix d'investissement immobilier en Europe – 29 janvier 2026

Cette étude prospective rappelle les fondamentaux de l'investissement en immobilier en Europe et identifie les marchés susceptibles d'offrir le meilleur profil de rendement ajusté au risque dans une approche actualisée. Les données récentes confirment que l'immobilier demeure une classe d'actifs de diversification clé pour les investisseurs globaux multi-actifs. Sur la base du rendement exigé et du rendement attendu, chacun des 168 segments de marché est classifié par niveau d'attractivité.

[Voir l'étude](#)



### CBRE – European investor intentions survey – 4 février 2026

Les perspectives du marché immobilier européen pour l'année 2026 sont détaillées à travers une enquête menée auprès de près de 700 investisseurs. Les résultats révèlent un optimisme croissant, soutenu par la baisse du coût de la dette et une meilleure adéquation des prix entre acheteurs et vendeurs. Le secteur du logement demeure la cible privilégiée, tandis que Londres et l'Espagne s'imposent comme les destinations les plus attractives pour les capitaux étrangers.

[Voir l'étude](#)



### BPCE Solutions immobilières – L'immobilier tertiaire en Europe – Bilan 2025 et Focus Francfort – 18 février 2026

Ce document présente un bilan du marché immobilier européen pour l'année 2025 ainsi que les perspectives d'investissement pour 2026, par l'analyse d'indicateurs clés dans plus de soixante métropoles à travers seize pays. L'étude souligne une reprise des volumes de transactions, particulièrement en France et au Royaume-Uni, favorisée par une stabilisation des conditions financières en 2025. Pour 2026, les investisseurs institutionnels expriment une préférence marquée pour l'Europe du Sud, notamment l'Espagne, le Portugal et l'Italie, et une démarche de sélectivité accrue des actifs, où la centralité et la qualité des bâtiments deviennent des critères déterminants pour limiter la vacance locative.

[Voir l'étude](#)



## 14CE – Moins de brun plus de vert, la nécessaire redirection des dépenses locales – 13 février 2026

Ce rapport analyse la nécessité pour les collectivités locales de réorienter leurs budgets pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone. L'étude démontre que les dépenses défavorables au climat, dites « brunes », comme les infrastructures routières ou les bâtiments artificialisants, doivent chuter de 74 % d'ici 2035. Si des progrès ont déjà été réalisés grâce à la sobriété énergétique et aux réglementations sur la mobilité, des obstacles politiques et techniques freinent encore cette transition. Selon les auteurs, l'arrêt des projets polluants permettrait de dégager des marges de manœuvre financières significatives pour financer les investissements verts.

[Voir l'étude](#)



## Banque de France - Réforme du label ISR : quel impact sur l'empreinte carbone des fonds labellisés ? – 13 février 2026

Ce document analyse les retombées de la réforme du label ISR de 2024 sur la performance écologique des fonds d'investissement français. Bien que les nouvelles exigences environnementales aient entraîné une réduction de l'empreinte carbone et une exclusion quasi totale du charbon, l'impact global sur les portefeuilles reste qualifié de modeste. L'étude démontre que si les gestionnaires de fonds labellisés privilégient désormais des actifs plus verts, les fonds ayant abandonné le label ont tendance à accroître leurs investissements polluants. Les auteurs soulignent également qu'une hétérogénéité persistante entre les fonds peut nuire à la lisibilité pour les épargnants. En conclusion, le texte suggère l'adoption de systèmes de notation gradués ou le recours à des labels spécialisés pour mieux identifier l'excellence environnementale.

[Voir l'étude](#)



## The Shift Project – Résultats de la Grande consultation des maires et des élus municipaux – 12 février 2026

Les résultats d'une vaste consultation menée auprès des maires et élus municipaux français concernant la transition écologique sont présentés dans cette étude, qui s'appuie sur plus d'une centaine d'entretiens qualitatifs et les réponses de près de 3 000 participants à un questionnaire national. Les données révèlent que l'engagement pour la transition énergétique et climatique est massif sur l'ensemble des territoires, ruraux comme urbains, et qu'il dépasse les préférences partisanes. Les élus perçoivent désormais le changement climatique comme une contrainte concrète et quotidienne qui influence directement la gestion de l'eau, de l'énergie et des risques naturels.

[Voir l'étude](#)



## Banque des Territoires – Investir dans l'adaptation au changement climatique : réflexions et pistes d'actions – 26 janvier 2026

Cette étude, réalisée avec l'ESSEC, analyse les contributions du troisième Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) pour renforcer la résilience de la France face à un réchauffement projeté de +4°C. Elle souligne l'urgence d'ajuster nos modèles économiques et sociaux face à l'intensification des aléas climatiques tels que les canicules, les inondations et la raréfaction des ressources en eau. Les auteurs proposent des pistes d'actions concrètes, notamment l'investissement dans la *Climate Tech*, la transformation des infrastructures urbaines et le soutien à une agriculture durable.

[Voir l'étude](#)



## Institut Paris Région – Concilier décarbonation et maintien de l'activité : enjeux et perspectives pour l'industrie francilienne – 15 janvier 2026

Cette note analyse la transformation écologique du secteur industriel en Île-de-France, qui a réduit ses émissions de gaz à effet de serre de 47 % entre 2015 et 2022. Ce recul historique s'explique majoritairement par la fermeture de sites majeurs de raffinage et de cimenterie, laissant place à un tissu d'entreprises plus diversifiées. L'enjeu actuel réside dans la décarbonation de la chaleur industrielle, responsable d'une part importante des rejets polluants restants. Pour atteindre la neutralité d'ici 2050, la région mise sur l'électrification massive des procédés et l'amélioration de l'efficacité énergétique des installations. Enfin, l'étude souligne la nécessité de soutenir les milliers de petites entreprises locales dans leur transition pour maintenir une souveraineté productive durable.

[Voir l'étude](#)