

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 5 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.

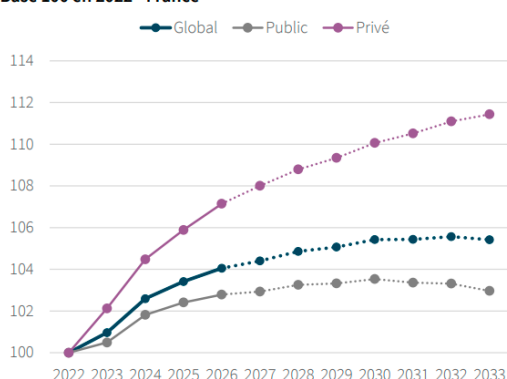
MARCHÉS IMMOBILIERS

► JLL – Les grandes tendances de l'immobilier de l'enseignement supérieur – publié en janvier 2026

L'étude analyse les grandes tendances de l'immobilier de l'enseignement supérieur à travers le prisme de la transformation et de la reconversion d'actifs. L'étude s'appuie sur des analyses de marché, des données d'investissement et des études de cas. Elle met en évidence le rôle structurant de la reconversion dans un contexte de **mutation de la demande étudiante**, d'évolution des **standards pédagogiques** et de **contraintes budgétaires, foncières et réglementaires accrues**.

Les effectifs étudiants en France devraient croître jusqu'en 2028, avant de se stabiliser puis de s'éroder progressivement jusqu'en 2033. Cette trajectoire globale recouvre toutefois des dynamiques sectorielles contrastées : la croissance est essentiellement portée par les filières privées et professionnalisantes, avec une hausse attendue de **21 % pour l'apprentissage**, soit près de **39 000 étudiants supplémentaires**, et de **11 % pour les écoles de commerce et de gestion**. À l'inverse, les universités publiques affichent une quasi-stagnation, avec une progression inférieure à 1 % sur la décennie. Cette divergence induit des besoins immobiliers différenciés, orientés vers **l'expansion des capacités pour le privé** et **l'optimisation du parc existant pour le public**.

Effectif de l'enseignement supérieur – nombre étudiants
Base 100 en 2022 - France



Source : MESR-SIES

Ces évolutions soutiennent une dynamique d'investissement désormais bien établie. Depuis 2021, près de **1,15 milliard d'euros** ont été investis dans l'immobilier de l'enseignement supérieur à travers **55 transactions** recensées par JLL. Le marché majoritairement domestique, avec **93 % des opérations réalisées par des investisseurs français**, et fortement concentré en Île-de-France, qui capte **66 % des volumes**. Les actifs **core et core+** représentent environ **80 %**

des montants investis, portés par des baux fermes de longue durée et des locataires institutionnels. Près de la moitié des volumes concerne des immeubles neufs ou restructurés, avec des rendements proches des niveaux *prime* tertiaires pour les actifs les mieux localisés.

Dans ce contexte, l'immobilier d'enseignement supérieur s'affirme comme une classe d'actifs stratégique, dont les principales opportunités reposent sur la création de valeur par la transformation d'actifs obsolètes. JLL identifie à court terme plus de **1,3 million de mètres carrés** de bureaux obsolètes présentant un fort potentiel de reconversion dans les principales métropoles françaises, notamment en Île-de-France, à Lyon, Marseille et Lille. Bien desservis et implantés dans des quartiers tertiaires établis, ces actifs permettent de réduire les délais de livraison et les coûts par rapport au neuf, tout en s'inscrivant dans les objectifs de **Zéro Artificialisation Nette** et les stratégies ESG des investisseurs.

Les bureaux obsolètes ne constituent toutefois pas la seule typologie d'actifs présentant un potentiel de transformation en établissements d'enseignement supérieur. L'étude met en avant plusieurs projets emblématiques illustrant la diversité des typologies reconverties. À Lyon, l'ancienne prison Saint-Paul, transformée en université de 35 000 m², accueille 7 000 étudiants depuis 2015. À Paris, un ancien entrepôt industriel de 7 400 m² abrite l'Institut Français de la Mode depuis 2021, tandis qu'un parking en superstructure a été reconverti pour accueillir 700 étudiants de l'Istituto Marangoni. En région, la reconversion de l'ancien séminaire de Dijon vise l'accueil de 700 étudiants de Sciences Po à horizon 2028.

Sur le plan fonctionnel, l'évolution des pédagogies vers des formats hybrides et collaboratifs remet en cause le modèle de la salle de cours monofonctionnelle. Les établissements privilégient désormais des campus polyvalents intégrant *learning labs*, studios, espaces collaboratifs et lieux mutualisés. Cette approche vise à accroître l'intensité d'usage des surfaces, à renforcer l'attractivité des établissements et à limiter l'obsolescence, dans un contexte où près d'un **million de mètres carrés** ont été commercialisés par des acteurs privés depuis 2017.

La **réversibilité des actifs** apparaît dès lors comme un déterminant central de la valeur à long terme. Concevoir des immeubles capables d'évoluer vers d'autres usages sécurise la liquidité, l'investissement et l'alignement ESG et ZAN. À l'inverse, une spécialisation excessive accroît le risque patrimonial. L'enjeu réside dans un équilibre fin entre programme pédagogique, contraintes techniques de l'existant et soutenabilité économique, condition indispensable pour inscrire l'immobilier de l'enseignement supérieur dans une logique de création de valeur durable.

Synthèse rédigée par : Florian Vauthier
Analyste

Voir l'étude

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



CBRE – **European Real Estate Market Outlook** - publié le 23 janvier

Cette étude analyse les perspectives du marché immobilier européen en 2026 dans un contexte de croissance économique modérée, de taux longs durablement élevés et d'inflation en repli. Elle anticipe une reprise progressive des marchés de l'investissement, davantage portée par les revenus locatifs que par la compression des rendements. Les secteurs du résidentiel, du logement étudiant et des data centers apparaissent comme les plus dynamiques, soutenus par des déséquilibres structurels entre l'offre et la demande et par la montée en puissance de l'intelligence artificielle. À l'inverse, les bureaux et la logistique connaissent une amélioration plus graduelle, marquée par une forte sélectivité géographique et qualitative. Le rapport souligne enfin le rôle croissant des enjeux de durabilité et des plans de transition comme leviers critiques pour protéger la valeur des actifs face aux évolutions réglementaires.

[Voir l'étude](#)

Arthur Loyd - **Baromètre attractivité & résilience des métropoles** - publié le 20 janvier

Cette 9^e édition du Baromètre Arthur Loyd dresse le palmarès 2025 des métropoles et agglomérations françaises les plus attractives et résilientes, à partir de 75 indicateurs couvrant l'économie, l'immobilier, le capital humain, la transition et la qualité de vie. Toulouse, Montpellier, Angers et Bayonne dominent leurs catégories respectives. Leur performance repose notamment sur l'immobilier professionnel, l'enseignement supérieur, le dynamisme démographique, les mobilités douces et les équipements urbains. L'étude montre que les hiérarchies territoriales demeurent globalement stables mais non figées.

[Voir l'étude](#)

Terra Nova – **Pour une refondation de la politique du logement** – publié le 22 janvier 2026

Cette note de Terra Nova dresse un diagnostic critique de la politique du logement française, jugée peu lisible, coûteuse et mal adaptée aux évolutions économiques et sociales récentes. Elle souligne l'aggravation des difficultés d'accès au logement pour les ménages modestes, dans un contexte de renchérissement du foncier et de contraintes budgétaires accrues. Les auteurs pointent l'inefficacité de plusieurs dispositifs, notamment les aides à l'accession et certaines niches fiscales, et appellent à clarifier les objectifs poursuivis. Le rapport plaide pour un recentrage sur le logement abordable, le développement de l'offre locative et la consolidation du modèle HLM, ainsi qu'une refonte de la politique de rénovation énergétique.

[Voir l'étude](#)

INSEE – **Conditions de logement début 2024 : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires** – publié le 21 janvier 2026

Ce rapport de l'Insee présente un état des lieux des conditions de logement en France, soulignant des disparités marquées entre propriétaires et locataires. Il en ressort que si la majorité des ménages possède son logement, les locataires subissent davantage de contraintes, telles que le surpeuplement et des surfaces réduites. Les inégalités sont particulièrement marquées pour les jeunes, les familles monoparentales et les ménages du parc social ou privé.

[Voir l'étude](#)

Odoxa – Nexity – **Les jeunes et l'accès au logement** – publié le 14 janvier 2026

Cette étude analyse les obstacles majeurs rencontrés par les jeunes de 18 à 34 ans pour accéder au logement. Les données révèlent que le coût élevé de l'immobilier et la pénurie d'offres contraignent une majorité de jeunes à réduire des dépenses vitales comme l'alimentation ou la santé, tandis que l'accès à la propriété reste une aspiration forte.

[Voir l'étude](#)

► Banque de France – Transition climatique désordonnée : quels risques pour les marchés financiers ? - publié le 29 janvier

Le constat initial du rapport de la banque de France est celui d'un décalage croissant entre d'une part l'urgence climatique et d'autre part l'insuffisance ou l'instabilité des politiques publiques mises en œuvre. Cette situation est propice à générer une transition climatique brutale et désordonnée qui pourrait provoquer des ajustements rapides des anticipations des investisseurs et entraîner des corrections parfois significatives des valeurs.

Les résultats de l'étude montrent que les actions constituent la classe d'actifs la plus exposée au risque de transition. **À l'échelle mondiale, une transition désordonnée entraînerait une correction moyenne de -6,8 % des marchés actions**, soit environ 2 900 milliards d'euros de capitalisation boursière. Cette moyenne masque toutefois une forte hétérogénéité sectorielle : **le secteur des combustibles fossiles apparaît de loin comme le plus vulnérable, avec une perte de valeur estimée à -24 % en moyenne**, touchant la quasi-totalité des acteurs du secteur, avec des cas extrêmes pouvant aller jusqu'à -87 %. À l'inverse, une minorité d'entreprises, environ un dixième, notamment celles déjà positionnées sur les technologies bas-carbone, pourraient bénéficier de la transition et enregistrer des gains de valorisation significatifs.

Les obligations d'entreprise apparaissent globalement moins exposées aux risques de correction liés à la transition climatique et subiraient, en moyenne, une baisse modérée de -1,5 %, certains émetteurs pouvant toutefois enregistrer des pertes allant jusqu'à -11,5 %. Une transition brutale engendrerait également des pics temporaires d'inflation, susceptibles d'entraîner une hausse et une volatilité accrues des taux d'intérêt souverains, **provoquant une baisse moyenne de -0,25 % de la valeur des obligations souveraines**. Une fois encore, l'impact serait particulièrement marqué dans le secteur des combustibles fossiles, certaines entreprises émettrices pouvant y subir des pertes élevées, allant jusqu'à -34,5 %.

Dans le cadre d'une transition désordonnée, l'exposition au risque de correction varie sensiblement selon les catégories d'investisseurs. **Les fonds d'investissement sont les plus exposés, avec une perte moyenne estimée à -3 % de la valeur de leurs portefeuilles**, en raison de la forte proportion d'actions qu'ils détiennent.

Les établissements de crédit et les organismes d'assurance apparaissent relativement moins affectés, avec des pertes respectives de -1,5 % et -2 %, leurs portefeuilles étant majoritairement composés d'obligations souveraines et d'obligations d'entreprise. La correction des portefeuilles des assureurs s'explique toutefois en partie par une exposition indirecte aux marchés actions, liée à leur détention de parts de fonds d'investissement.

Enfin, l'étude souligne plusieurs limites à cette modélisation. Les indicateurs plus traditionnels, centrés sur l'exposition des portefeuilles aux actifs ou aux secteurs à forte intensité carbone, ne permettent pas de quantifier directement, en termes monétaires, le risque de correction des portefeuilles financiers. **Il apparaît donc nécessaire de développer des indicateurs prospectifs, capables d'estimer les effets de différents scénarios climatiques sur la valeur des actifs financiers**. De tels indicateurs peuvent faciliter une gestion proactive du risque par les acteurs publics et privés. Toutefois, les estimations ne prennent pas pleinement en compte les effets d'amplification des chocs financiers, la dévalorisation potentielle des actifs matériels ni les risques physiques liés au changement climatique. Or, ces derniers pourraient générer, à moyen terme, des pertes d'une ampleur supérieure à celles associées au seul risque de transition.

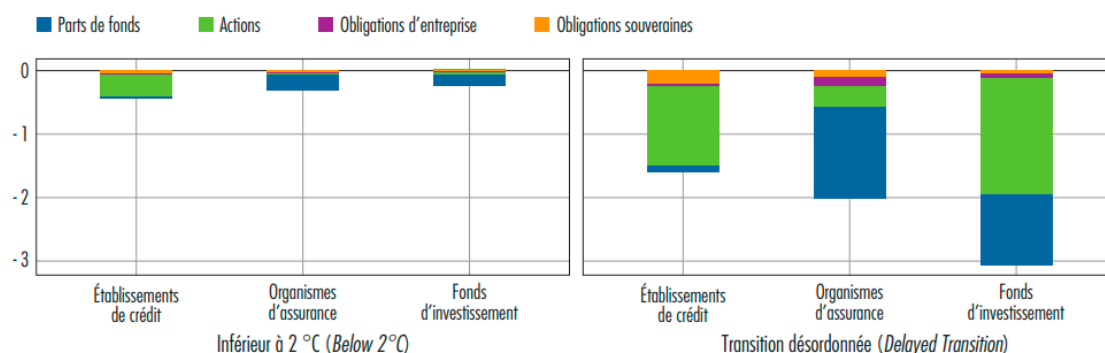
L'enjeu central mis en évidence par l'étude repose sur le fait qu'une transition climatique anticipée, progressive et cordonnée permet de limiter les corrections de marché, tandis que l'impact l'inaction ou le retard dans la mise en œuvre des politiques climatiques n'est pas neutre : il accentue simultanément le risque physique et le risque de transition, fragilisant d'autant plus la stabilité financière.

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

[Voir l'étude](#)

G4 Correction potentielle des portefeuilles de titres des intermédiaires financiers français

(contribution à la dévaluation des portefeuilles, en %)



Notes : Données à juin 2024.

La correction est calculée comme la moyenne pondérée des pertes potentielles sur plus de 94 000 titres détenus, en fonction de leur poids dans le portefeuille agrégé de chaque catégorie d'investisseurs. Le graphique distingue les principales sources de dévaluation selon les classes d'actifs : parts de fonds, actions, obligations d'entreprise et obligations souveraines. Les corrections de valorisation estimées reposent sur l'horizon de projection 2023-2045 des scénarios du NGFS (phase III).

Sources : NGFS (2022), BloombergNEF, Refinitiv Eikon, SHS-S, OPC-Titres, Lipper ; calculs Banque de France.



CESE – Anticiper et prévenir les risques liés au changement climatique, pour les infrastructures - publié le 13 janvier

Le CESE alerte sur la vulnérabilité croissante des infrastructures françaises, déjà affaiblies par une « dette grise » liée au sous-investissement, face à l'intensification des aléas climatiques. Le changement climatique accélère leur dégradation et engendre des coûts économiques et sociaux majeurs. L'avis souligne l'urgence d'anticiper ces risques par une gouvernance renforcée et une approche systémique. Il appelle à amplifier les politiques d'adaptation, à éviter les réponses de court terme inefficaces et à poursuivre les investissements pour renforcer la résilience des territoires et limiter le coût de l'inaction.

[Voir l'étude](#)



SDES - Bilan énergétique de la France en 2024 – publié le 26 janvier

Ce document détaille le panorama énergétique de la France pour l'année 2024, mettant en lumière une hausse de 10 % de la production primaire grâce au redressement du parc nucléaire et à l'essor de l'hydroélectricité. Tandis que la consommation globale se stabilise, le pays renforce son indépendance énergétique et enregistre des exportations d'électricité record. Les dynamiques sectorielles divergent toutefois : l'industrie réduit ses besoins, alors que les secteurs résidentiel et tertiaire voient leur consommation augmenter.

[Voir l'étude](#)



Plan Bâtiment Durable - Guide méthodologique pour l'adaptation des bâtiments existants au changements climatique – publié le 21 janvier

Ce guide propose un cadre méthodologique commun pour adapter les bâtiments existants au changement climatique, face à l'intensification des aléas (chaleur, sécheresse, inondations). Il structure une démarche progressive fondée sur l'analyse de l'exposition, de la vulnérabilité et des risques, à l'échelle d'un parc immobilier ou d'un bâtiment. Non prescriptif, il vise à aider les acteurs à hiérarchiser les priorités et à intégrer l'adaptation dans une gestion patrimoniale globale.

[Voir l'étude](#)



Banque de France – **Rapport sur la stabilité financière** – publié le 20 janvier 2026

Le rapport de la Banque de France analyse la stabilité financière globale dans un contexte marqué par des tensions géopolitiques et une forte volatilité des marchés. Il souligne la résilience des banques et assureurs français, tout en identifiant des risques croissants liés à l'intelligence artificielle, aux cryptoactifs, à la dette privée et aux interconnexions entre finance bancaire et non bancaire. Tout en saluant les avancées réglementaires européennes, notamment en matière de cybersécurité, il alerte sur l'aggravation des risques climatiques et appelle à une coopération renforcée pour préserver la stabilité financière mondiale.

[Voir l'étude](#)

FMI – **Perspectives de l'économie mondiale** – janvier 2026

La mise à jour des perspectives de l'économie mondiale du FMI souligne la résilience de l'économie mondiale, avec une croissance stable autour de 3,3 % en 2026 malgré des dynamiques divergentes. Le ralentissement des tensions commerciales et la baisse progressive de l'inflation sont compensés par des risques persistants liés aux marchés financiers, à l'endettement public élevé et aux incertitudes géopolitiques.

[Voir l'étude](#)

HCSP – **La divergence réglementaire avec l'UE, six ans après le Brexit** – publié le 30 janvier 2026

Ce rapport analyse l'ampleur limitée mais progressive de la divergence réglementaire entre le Royaume-Uni et l'Union européenne six ans après le Brexit. Il montre que, malgré une volonté politique affichée d'autonomie, le Royaume-Uni reste largement aligné sur les règles européennes, notamment pour préserver l'accès à son principal marché. Les écarts observés concernent surtout certains secteurs ciblés, avec des effets économiques encore modestes mais potentiellement croissants à moyen terme.

[Voir l'étude](#)