

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES Au 19 mars 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

► OCDE – Rapport de la dette mondiale 2026 – publié le 4 mars 2026

Dans ce rapport, l'OCDE analyse l'évolution des marchés mondiaux de la dette souveraine et des obligations d'entreprise en 2025, fondée à la fois sur des enquêtes et sur des ensembles de données, ainsi que sur des indicateurs publics et commerciaux relatifs aux marchés. Les tensions géopolitiques, les différends commerciaux et la persistance de vents contraires macro-économiques accentuent les tensions qui s'exercent sur des marchés déjà caractérisés par une valorisation excessive des actifs. Pour autant, les experts de l'OCDE notent que les marchés de la dette ont été remarquablement résilients face à une série de chocs ces dernières années.

Selon l'OCDE, les niveaux des emprunts (publics et privés) demeurent élevés et devraient augmenter encore à mesure que les besoins de financement souverain s'accroîtront et que le secteur des entreprises fera de plus en plus appel aux marchés de la dette pour satisfaire les énormes besoins de capitaux liés au développement de l'intelligence artificielle (IA).

Les emprunts bruts dans les pays de l'OCDE ont atteint un niveau record de 17 000 milliards USD en 2025, contre près de 16 000 milliards USD en 2024, et ils devraient atteindre environ 18 000 milliards USD en 2026. En pourcentage du PIB, les emprunts bruts ont diminué de près de 1 point de pourcentage pour s'établir à 23 %, mais ils devraient repartir à la hausse en 2026 pour atteindre 24 %.

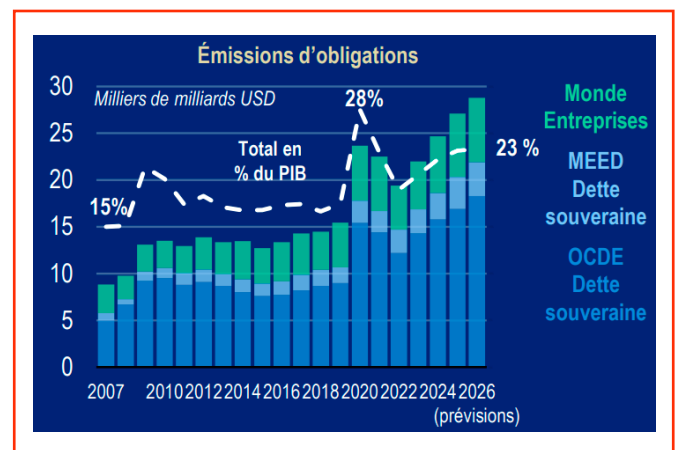
Les besoins de refinancement ont atteint un nouveau sommet d'environ 13 500 milliards USD en 2025, représentant près de 80 % des emprunts bruts. Les emprunts nets sont restés stables en 2025, mais devraient atteindre près de 4 000 milliards USD en 2026, soit le deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré.

L'encours de la dette souveraine a atteint un niveau sans précédent de 61 000 milliards USD en 2025 contre 55 000 milliards USD en 2024. Il s'agit de la plus forte hausse annuelle depuis la pandémie, en partie due à la dépréciation du dollar des États-Unis. Rapportée au PIB, la dette souveraine est restée stable à 83 % entre 2024 et 2025, mais elle devrait grimper à 85 % en 2026, soit son niveau le plus élevé depuis 2021. Les dépenses d'intérêts restent élevées, à 3,3 % du PIB pour l'ensemble de la zone OCDE.

La liquidité des marchés des obligations et des pensions s'est améliorée, grâce à l'augmentation des volumes de transactions et la disponibilité accrue des garanties favorisant l'absorption sans heurt d'émissions records. La volatilité a continué de diminuer, malgré quelques épisodes de turbulences déclenchés par des événements géopolitiques et amplifiés par la présence accrue d'acteurs du marché ayant recours à l'effet de levier.

Les banques centrales restent les principaux détenteurs nationaux de la dette publique dans de nombreux pays de l'OCDE, mais elles ont réduit la taille de leur bilan, de sorte que le marché est de plus en plus tributaire d'investisseurs sensibles aux prix, tels que les fonds spéculatifs, les ménages et certains investisseurs institutionnels. Cette mutation du marché de la dette souveraine avec ce passage d'une demande des banques centrales non sensible aux prix à d'autres investisseurs, risque d'accroître la volatilité du marché prévient l'OCDE.

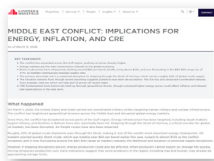
Le rapport de l'OCDE analyse également la manière dont les entreprises technologiques sont amenées à devenir des émetteurs de premier plan sur les marchés obligataires, à mesure que leur structure de financement se transforme : elles passent d'un autofinancement fondé sur les flux de trésorerie internes à un recours accru aux financements externes afin de soutenir le développement de l'IA et des centres de données. En 2025, neuf grands acteurs appelés « hyperscalers » ont mobilisé 122 milliards USD sur les marchés obligataires, soit près de la moitié du volume de la dette émise par les entreprises technologiques à l'échelle mondiale. Les experts de l'OCDE estiment que l'essor de l'IA pourrait exercer une influence décisive sur les marchés financiers mondiaux dans les années à venir, et pourrait entraîner une concentration accrue des marchés de la dette. À elles seules, ces neuf entreprises ont prévu d'engager des dépenses d'investissement cumulées de 4 100 milliards USD entre 2026 et 2030. Si la moitié de ces investissements étaient financés sur les marchés obligataires, ces neuf entreprises représenteraient 15 % de la moyenne mondiale de la dette annuelle émise par des sociétés non financières.



Synthèse rédigée par : Patrick Boério, Analyste Senior

[Voir l'étude](#)

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



Cushman & Wakefield – **Middle East Conflict: Implications for Energy, Inflation, and CRE** – publié le 11 mars 2026

Le conflit au Moyen-Orient a exacerbé les tensions géopolitiques dans la région et perturbé les marchés mondiaux de l'énergie. La hausse durable des prix de l'énergie pourrait affecter les anticipations d'inflation et de taux d'intérêt à court terme. Pour le secteur de l'immobilier commercial, les chocs géopolitiques affectent généralement le secteur indirectement, par le biais des marchés financiers et des conditions macroéconomiques, plutôt que par une exposition directe.

[Voir l'étude](#)



Banque de France – **Enquête mensuelle de conjoncture – début mars 2026** – publié le 10 mars 2026

La Banque de France publie un diagnostic sur l'économie française, sous la forme d'indicateurs de climat des affaires. La collecte de cette enquête (environ 8 500 entreprises ou établissements interrogés entre le 25 février et le 4 mars) a été marquée à mi-parcours par le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient le 28 février : environ un tiers des réponses ont été recueillies avant cet événement et deux tiers après. Pour février, selon les chefs d'entreprise interrogés, l'activité économique poursuit sa progression à un rythme conforme aux anticipations.

[Voir l'étude](#)

► Arthur Loyd – Baromètre Attractivité et résilience des métropoles 9^{ème} édition - publié en mars 2026

Dans cette nouvelle édition du Baromètre, Arthur Loyd présente le palmarès de l'attractivité et la résilience des métropoles françaises, établi d'après des indicateurs socioéconomiques, démographiques et immobiliers, et développe également une analyse territoriale de la dynamique de l'emploi et de l'investissement dans les filières de transition climatique.

L'étude met ainsi en évidence une conjoncture de l'emploi privé salarié qui se dégrade. Après une phase de rebond post-Covid, la dynamique s'essouffle nettement. **Entre le troisième trimestre 2024 et 2025, l'économie française enregistre ainsi 45 193 destructions nettes d'emplois salariés privés, soit une baisse de -0,2 %.** Ce repli demeure toutefois contenu au regard des +1,245 million d'emplois créés depuis fin 2019 (+6,6 %), illustrant une relative résilience du tissu économique. La dégradation s'explique par un environnement marqué de fortes incertitudes politiques, économiques et géopolitiques, ainsi que par des conditions de financement encore restrictives.

Les disparités territoriales restent fortes. Les grandes métropoles régionales continuent de jouer un rôle moteur, concentrant une part significative des créations d'emplois, même si leur dynamique ralentit. À l'inverse, les territoires les plus fragiles, souvent marqués par des phénomènes de désindustrialisation ou de déclin démographique, subissent des destructions d'emplois plus prononcées. **En 2025, seuls un tiers des départements présentent encore un solde positif, mais la détérioration se diffuse désormais à la quasi-totalité du territoire.** Les grands bassins d'emploi, notamment la Gironde, le Rhône ou la Loire-Atlantique, figurent parmi les plus affectés en volume. **L'Île-de-France confirme une évolution à deux vitesses.** À l'exception de Paris, dont la dynamique apparaît nuancée au regard des volumes de destructions enregistrés, les départements de l'est francilien (Val-d'Oise, Seine-et-Marne, Val-de-Marne) continuent de créer des emplois, tandis que l'ouest historiquement plus concentré en emplois qualifiés, bascule nettement en territoire négatif.

L'analyse sectorielle confirme cette inflexion. **L'industrie et la construction enregistrent des destructions significatives, en lien avec la hausse des défaillances d'entreprises et le ralentissement de l'activité immobilière.** Les services marchands, traditionnellement moteurs, sont également en recul. À l'inverse, seuls les services non marchands et l'hôtellerie-restauration continuent de soutenir l'emploi. Cette recombinaison sectorielle n'est pas neutre pour les marchés immobiliers, notamment tertiaires, particulièrement corrélés aux dynamiques d'emploi.

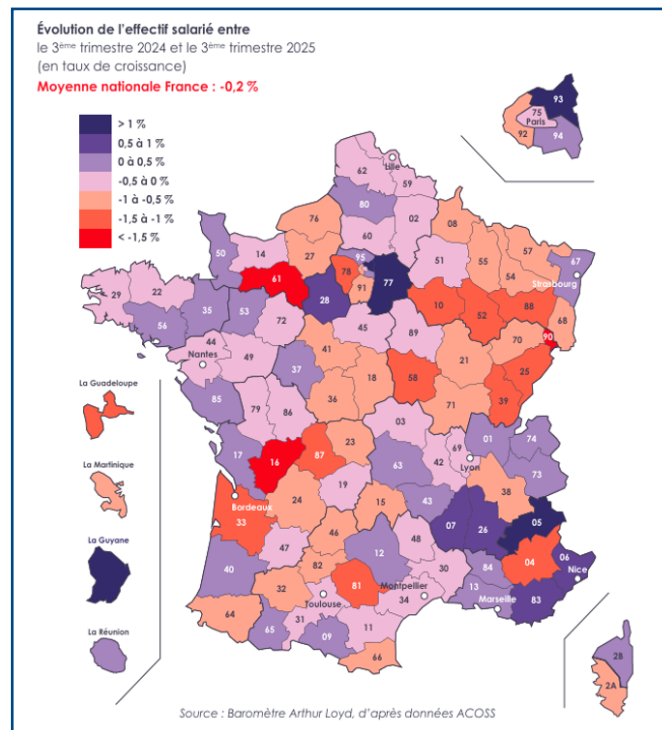
Parallèlement, les investissements dans les filières de transition climatique confirment leur rôle structurant dans l'économie. En 2025, 24,5 milliards d'euros d'annonces ont été recensés, un niveau stable sur un an mais en forte progression sur longue période, les montants ayant été multipliés par six depuis 2019. **Le nombre de projets atteint un record avec 463 annonces (+13 %), traduisant une diffusion plus large des investissements au-delà des seuls mégaprojets.**

Deux filières concentrent l'essentiel des flux : **les énergies renouvelables et le recyclage-déchets, qui totalisent respectivement 58 % et 35 % des montants investis.** À l'inverse, la filière batteries et véhicules électriques marque un net recul après plusieurs années de croissance soutenue. La structure des investissements reste dominée par quelques opérations de grande envergure, les projets supérieurs à 500 millions d'euros représentant à eux seuls plus de la moitié des montants engagés.

Sur le plan territorial, les investissements contribuent à imposer l'industrie verte comme un levier de rééquilibrage territorial partiel. **En 2025, 60 % des montants sont localisés hors des grandes métropoles, confirmant l'attractivité des territoires moins denses, notamment en raison de la disponibilité foncière et des coûts d'implantation plus compétitifs.** Toutefois, les grandes métropoles regagnent du terrain, leur part atteignant 34 %, soulignant la forte attractivité des grands pôles urbains.

Enfin, le palmarès des métropoles confirme la montée en puissance de certains territoires déjà bien identifiés. **Toulouse s'impose pour la troisième année consécutive comme la métropole la plus attractive parmi les plus grandes métropoles, devant Lyon et Bordeaux.** Montpellier et Rennes dominent leurs catégories, tandis qu'Angers, Dijon et Reims se distinguent parmi les métropoles intermédiaires. Au-delà du classement général, l'étude montre que les territoires les mieux positionnés se caractérisent de façon récurrente par **cinq facteurs : la mobilité, le dynamisme démographique et la présence de talents, la qualité de l'enseignement supérieur, la performance du marché immobilier professionnel et les aménités urbaines.**

Cette édition met en évidence un point de bascule conjoncturel. **Si l'emploi ralentit et que les incertitudes persistent, l'attractivité territoriale entre dans une phase plus sélective.** Les marchés les mieux armés restent ceux qui articulent de façon optimale une base économique diversifiée, une qualité urbaine et une capacité à capter les flux industriels verts. Les enjeux pour les acteurs immobiliers porteront sur l'anticipation de ces mutations, notamment en matière d'allocation d'actifs et d'adaptation des stratégies d'implantation.



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

Voir l'étude

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



Fondation Jean Jaurès – **Pour une stratégie de reconstruction industrielle ancrée dans les territoires** – publié en février 2026

Si certains territoires connaissent une dynamique porteuse, d'autres subissent des plans sociaux qui fragilisent des écosystèmes entiers. À l'approche des élections municipales, comment comprendre ces disparités et saisir la question industrielle dans un contexte local ? Que peuvent faire les maires et présidents d'intercommunalités pour enrayer la dégradation de l'emploi industriel ? Ce rapport livre une grille d'analyse et des propositions destinées aux élus locaux, afin de remettre leur collectivité au cœur de l'ambition nationale de réindustrialisation.

[Voir l'étude](#)

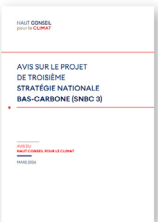


Atlas social de la France – **L'impossible équation du logement « abordable »** – publié le 16 décembre 2025

L'accès au logement s'est particulièrement dégradé au tournant des années 2000. Depuis 2022, la baisse des prix traduit une fin de cycle mais ne règle en rien la crise structurelle du logement. Dans les parcours de location ou d'accession à la propriété, les territoires littoraux touristiques et les grandes métropoles sont particulièrement inaccessibles pour les ménages aux revenus intermédiaires. Les rapports prix-revenus permettent ainsi de mettre en évidence l'inégale abordabilité des territoires et leur évolution, qui redéfinit les rapports de classe. Où sont les logements abordables ?

[Voir l'étude](#)

DÉVELOPPEMENT DURABLE



Haut Conseil pour le climat – **Avis sur le projet de troisième stratégie nationale bas-carbone** – publié le 12 mars 2026

Le Haut Conseil pour le climat évalue la cohérence, l'ambition et la crédibilité du projet de SNBC 3 et formule des recommandations. Le Haut Conseil pour le climat salue les avancées et l'ambition du projet de SNBC 3 et souligne l'importance d'une mise en œuvre effective et rapide de cette stratégie et identifie des leviers pour sécuriser la trajectoire de la SNBC 3.

[Voir l'étude](#)



SDES – **Les risques naturels en France - État des connaissances en 2025** – publié le 12 février 2026

De multiples aléas naturels exposent la France à des événements potentiellement dangereux ou dommageables pour les populations et les activités économiques : inondations, submersions marines, mouvements de terrain, feux de forêt, tempêtes,... Parmi les 27 États membres de l'Union européenne, la France recense le plus grand nombre de catastrophes naturelles sur la période 1900-2025.

[Voir l'étude](#)



Institute European Environmental Policy – **Improving air quality with residential heating policies** – publié le 11 mars 2026

Ce rapport présente les mesures adoptées par les collectivités européennes pour rendre les systèmes de chauffage urbain plus durables et améliorer la qualité de l'air. Il inclut des exemples inspirés des zones à faibles émissions (ZFE) pour véhicules, déjà en vigueur dans de nombreuses villes européennes. Il vise également à faciliter les échanges entre les villes européennes sur les mesures de qualité de l'air afin de les inciter à adopter des approches similaires.

[Voir l'étude](#)