

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 5 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

► Banque Centrale Européenne – Bulletin économique n°1/2026 – publié le 19 février 2026

Dans ce Bulletin économique, la zone euro apparaît plus résiliente que les projections ne l'avaient anticipé, mais son économie demeure encore dépendante d'un environnement mondial instable. Après la réunion du conseil des gouverneurs du 5 février 2026, la BCE maintient sa stratégie « *réunion par réunion* », guidée par les données.

Les trois taux directeurs sont inchangés : facilité de dépôt à **2,00 %**, opérations principales de refinancement à **2,15 %** et facilité de prêt marginal à **2,40 %**. En parallèle, et conformément à la volonté d'alléger les bilans, l'Eurosystème poursuit la contraction de ses portefeuilles d'achats (APP et PEPP) via l'arrêt des réinvestissements.

Sur le plan conjoncturel, **l'activité reste en croissance modérée**. Le PIB en volume progresse de **0,3 %** au quatrième trimestre 2025. Sur l'ensemble de 2025, la croissance est estimée à **1,5 %**, après **0,8 %** en 2024. Le profil sectoriel reste contrasté : les services tirent l'activité (notamment l'information-communication), tandis que l'industrie manufacturière résiste malgré les tensions commerciales. La construction accélère, en partie stimulée par l'investissement public.

Le marché du travail continue de soutenir les revenus malgré un ralentissement de la demande de main-d'œuvre. **Le taux de chômage recule à 6,2 %** en décembre 2025 (6,3 % en novembre). Le taux de vacance d'emploi retombe à **2,2 %** au troisième trimestre 2025, en retrait comparé au pic de 3,3 % en 2022. Le diagnostic est celui d'une normalisation progressive, plus que d'un retournement.

La consommation privée montre des signes de renforcement, avec une amélioration des ventes au détail. Les ménages restent toutefois prudents face aux incertitudes. **Le taux d'épargne, bien que légèrement en baisse, s'établit à 15,1 % au troisième trimestre 2025**. La BCE anticipe un soutien de la demande intérieure via la hausse des revenus réels et la poursuite de la normalisation de l'épargne.

Dans ce contexte, la désinflation se confirme. **L'inflation totale (IPCH) s'établit à 1,7 % en janvier 2026**, après **2,0 %** en décembre. Le recul provient surtout de l'énergie : la variation annuelle passe à **-4,1 %** en janvier, contre **-1,9 %** en décembre. À l'inverse, l'alimentation accélère à **2,7 %** (2,5 % en décembre). L'inflation sous-jacente (hors énergie et produits alimentaires) revient à **2,2 %**. Les services restent le principal contributeur, mais ralentissent à **3,2 %**. La BCE considère que les indicateurs sont compatibles avec une inflation à 2 % à moyen terme et souligne une modération progressive des coûts salariaux. Elle met néanmoins en avant des risques : une hausse durable de l'énergie ou des difficultés sur les chaînes d'approvisionnement

pourrait pousser l'inflation à la hausse, tandis qu'un euro plus fort et une demande externe plus faible pourraient l'abaisser.

Dans le même temps, **les conditions financières se stabilisent, mais leur transmission au crédit reste sélective**. Le taux moyen des nouveaux prêts aux entreprises atteint **3,6 %** en décembre 2025 (3,5 % en novembre). Le taux des nouveaux prêts hypothécaires reste stable à **3,3 %**. Les prêts bancaires aux entreprises progressent de **3,0 %** sur un an en décembre. Les enquêtes indiquent une demande de crédit des entreprises légèrement mieux orientée (stocks et besoin en fonds de roulement), mais des critères d'octroi qui continuent de se durcir. Ce durcissement est également mentionné pour l'immobilier commercial au second semestre 2025.

Pour les ménages, les signaux sont légèrement mieux orientés. Les volumes de crédit immobilier se redressent malgré des taux encore élevés. La croissance des prêts hypothécaires atteint **3,0 %** en décembre (après 2,9 % en novembre). Ce mouvement s'appuie sur une hausse de la demande, portée par des perspectives du marché résidentiel perçues comme étant plus favorables, et sur un léger assouplissement des critères d'octroi. Il illustre par ailleurs une transmission progressive de la détente des conditions de financement vers le logement.

L'investissement résidentiel semble avoir atteint un point bas. Les signaux se redressent, mais le rattrapage est loin d'être complet. Le niveau demeure environ **7 %** sous le pic du premier trimestre 2022 et l'hétérogénéité géographique est marquée. Entre le T1 2022 et le T3 2025, l'investissement résidentiel baisse d'environ **18 %** en Allemagne et **13 %** en France, tandis qu'il progresse d'environ **13 %** en Italie et **10 %** en Espagne. En miroir, l'activité de construction s'améliore (**+0,7 %** au quatrième trimestre 2025). Le point d'attention se déplace vers l'offre, avec un retour des tensions de main-d'œuvre et un risque sur les délais de livraison.

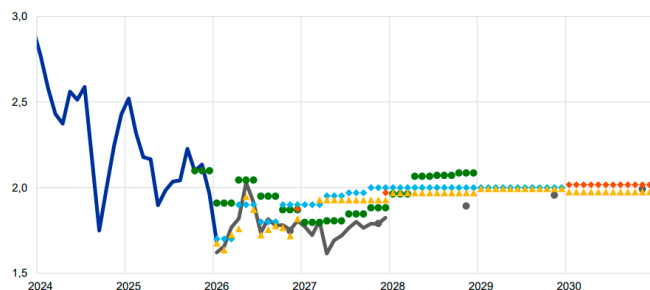
Pour les investisseurs immobiliers, le bulletin dessine un cadre plus lisible à court terme. La stabilisation des taux directeurs et une inflation proche de la cible réduisent l'incertitude sur le coût du capital et soutiennent un redémarrage progressif du résidentiel via le crédit. Le biais de risque est surtout externe : les tensions géopolitiques et commerciales peuvent raviver la volatilité, notamment énergétique. Depuis la dernière réunion, le pétrole a augmenté d'environ **13 %** et le gaz en Europe de **22 %**. Dans ce contexte, la sélectivité du financement, la capacité à absorber des chocs de coûts et la qualité intrinsèque des actifs constituent les déterminants de la performance.

Inflation totale, projections d'inflation et anticipations

a) Inflation totale, mesures de la compensation de l'inflation extraites des instruments de marché, projections d'inflation et indicateurs des anticipations d'inflation tirés d'enquêtes

(variations annuelles en pourcentage)

- IPCH
- Fixings (4 février 2026)
- Mesures de la compensation de l'inflation extraites des instruments de marché (4 février 2026)
- Projections macroéconomiques pour la zone euro établies par les services de l'Eurosystème (décembre 2025)
- ◆ Enquête auprès des analystes monétaires (février 2026)
- ◆ Enquête auprès des prévisionnistes professionnels (T1 2026)
- ▲ Consensus Economics (janvier 2026)



Sources : Eurostat, LSEG, Consensus Economics, BCE (enquête SMA, enquête EPP, enquête CES), Projections macroéconomiques pour la zone euro établies par les services de l'Eurosystème, décembre 2025 et calculs de la BCE.

Notes : Dans la partie a), la série relative aux mesures de la compensation de l'inflation extraites des instruments de marché se fonde sur le taux au comptant à un an, sur les taux anticipés à un an dans un an, à un an dans deux ans, à un an dans trois ans et à un an dans quatre ans. Pour les mesures de la compensation de l'inflation extraites des instruments de marché, les observations se rapportent au 4 février 2026. Les fixings d'inflation correspondent à des contrats de swaps liés à des publications mensuelles spécifiques de la variation annuelle de l'IPCH hors tabac dans la zone euro. L'enquête auprès des prévisionnistes professionnels (EPP) pour le premier trimestre 2026 a été réalisée entre le 7 et le 12 janvier 2026. L'enquête auprès des analystes monétaires pour février 2026 a été réalisée entre le 19 et le 21 janvier. La date d'arrêt pour les prévisions à long terme de Consensus Economics est le 12 janvier 2026. Les projections macroéconomiques de décembre 2025 établies par les services de l'Eurosystème pour la zone euro ont été finalisées le 3 décembre 2025 et la date d'arrêt des hypothèses techniques est le 26 novembre 2025.

Synthèse rédigée par : Florian Vauthier,
Analyste

[Voir l'étude](#)

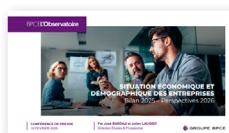
CE MOIS-CI, L'IEIF A AUSSI REPÉRÉ POUR VOUS...



Banque de France - Inflation et croissance : des niveaux d'incertitude qui restent élevés chez les prévisionnistes – 27 février 2026

Les prévisionnistes de la zone euro convergent pour 2026 vers une inflation proche de 2 %. Le désaccord entre prévisionnistes recule fortement. En revanche, l'incertitude individuelle reste élevée : chaque scénario central s'accompagne encore d'un éventail large d'issues possibles. Les derniers points disponibles (T4 2025) situent l'incertitude sur l'inflation et la croissance dans le dernier décile historique. Le contexte géopolitique et commercial alimente ces risques perçus.

[Voir l'étude](#)



BPCÉ - Situation des entreprises : bilan 2025 et perspectives 2026 – 11 février 2026

En 2025, l'activité en France reste résiliente, avec une croissance modérée. Les créations d'entreprises atteignent un niveau record, tirées notamment par le dynamisme des immatriculations. Les défaillances restent élevées mais se stabilisent. Les perspectives 2026 pointent un maintien des tensions, avec de forts écarts selon secteurs, tailles d'entreprises et territoires.

[Voir l'étude](#)



Crédit Agricole – France 2025, année record pour les défaillances, mais aussi pour les créations d'entreprises N°26/049 – 25 février 2026

En 2025, on dénombre 68 000 défaillances d'entreprises, avec une dynamique qui se tasse en fin d'année. Les micro-entreprises concentrent l'essentiel des défaillances. Les difficultés se répartissent de façon inégale selon les secteurs, avec une exposition marquée de la construction et des activités de services aux ménages. En parallèle, les créations d'entreprises restent à un niveau record, confirmant un fort renouvellement du tissu entrepreneurial.

[Voir l'étude](#)



Le cercle des épargnants – IPSOS – CESI – Les Français, l'épargne et la retraite – Février 2026

L'intention d'épargner reste élevée en 2026, avec une part importante de Français qui souhaitent mettre davantage de côté (41 %). L'épargne reste d'abord motivée par la précaution, devant la préparation de la retraite. Le contexte d'incertitude économique et politique continue d'influencer les arbitrages financiers. Les sources d'information privilégiées restent les acteurs bancaires et l'entourage, avec un rôle clé du conseil.

[Voir l'étude](#)

► I4CE - Mobiliser des financements pour l'adaptation au changement climatique : comment les coûts de financement amplifient les besoins et les moyens pour y répondre dans les pays en développement – 26 février 2026

Le rapport publié par l'Institut de l'économie pour le climat (I4CE) en février 2026 met en évidence un obstacle souvent peu pris en compte dans les débats sur le financement de l'adaptation climatique dans les pays émergents et en développement (EMDE) : **le coût du capital**.

Selon le rapport, les besoins annuels des EMDE sont estimés entre 310 et 365 milliards de dollars par an d'ici 2035 pour limiter leur exposition et leur vulnérabilité aux évolutions et aux aléas climatiques, qui menacent directement leurs infrastructures et leurs trajectoires de développement. Pourtant les financements publics internationaux ne couvrent que 5 à 10 % de ces montants et la mobilisation du capital privé reste très insuffisante, creusant un déficit majeur de financement. Dans des contextes où le coût moyen pondéré du capital (WACC) pour les énergies renouvelables - c'est-à-dire le taux de financement moyen d'un projet, combinant le coût de la dette (intérêts) et celui des fonds propres (rendement exigé par les investisseurs) - se situe entre 10-15 % (contre 4-6 % dans les économies avancées), cela peut doubler le coût complet d'un projet sur sa durée de vie.

À partir de l'analyse de 12 projets d'infrastructures urbaines (eau, assainissement, transport) dans six pays, l'étude montre une dépendance extrême aux fonds publics et concessionnels. **Les risques pays et sectoriels augmentent le coût de la dette et les exigences de rendement des investisseurs sur les fonds propres, rendant difficile la mise en œuvre financière de projets pourtant essentiels.** En moyenne, plus de 90 % des montants mobilisés dans les projets d'adaptation étudiés proviennent de sources publiques ou concessionnelles (subventions, prêts bonifiés, garanties) vs 78 % pour les projets d'atténuation. Ces instruments réduisent fortement le coût global des projets. L'exemple d'une station de réutilisation des eaux usées en Jordanie illustre cet effet de levier : grâce à une part importante de subventions, le coût de financement a été réduit de 276 millions à 80 millions de dollars sur la durée du prêt, avec une baisse du WACC d'environ 11 % à 4 %. (Voir graphique ci-dessous).

Cependant, ce modèle atteint ses limites. L'aide publique au développement est en diminution, les marges budgétaires nationales se resserrent et l'endettement progresse dans de nombreux pays. **Le recours exclusif aux financements concessionnels ne pourra donc suffire à combler l'ampleur croissante des besoins.**

Face à cette impasse, le rapport appelle à un changement de paradigme. Il s'agit de **passer d'une logique centrée sur « qui paie » à une approche fondée sur « qui bénéficie »**. Les projets d'adaptation génèrent d'importants bénéfices socio-économiques (réduction des pertes, protection des actifs, gains sanitaires), mais ceux-ci sont rarement convertis en flux financiers prévisibles capables d'attirer des capitaux privés. Le rapport distingue trois grands modèles de recouvrement des coûts pour renforcer l'intérêt financier des projets d'adaptation :

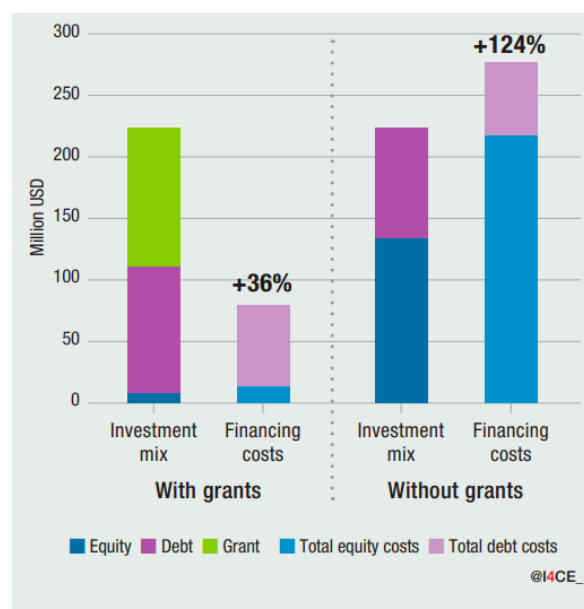
1. Le **financement public direct**, utilisé lorsque les bénéfices sont collectifs et difficilement monétisables : les coûts sont alors couverts par le budget de l'État via l'impôt ou des subventions.

2. Le **financement par les usagers**, lorsque le projet fournit un service identifiable, permettant de récupérer les coûts grâce à des tarifs ou redevances, comme pour l'eau ou les transports.

3. Enfin, **la capture publique de la valeur privée** consiste à prélever une partie des gains générés pour des acteurs privés par un investissement public, par exemple via la fiscalité foncière lorsque des infrastructures de protection augmentent la valeur des biens immobiliers.

L'I4CE recommande la mise en place de « plateformes pays » afin de mieux coordonner les bailleurs autour de priorités nationales claires et d'améliorer la cohérence des financements. Les gouvernements sont appelés à jouer un rôle structurant, notamment par des réformes réglementaires et institutionnelles favorisant l'intégration de l'adaptation dans les décisions d'investissement courantes. **La question du volume de financement ne peut être dissociée de celle du coût du capital.** Réduire durablement ce coût, structurer des modèles de revenus crédibles et cibler efficacement les financements concessionnels seront des conditions essentielles pour déployer l'adaptation à grande échelle dans les économies émergentes.

Investment mix and corresponding financing costs over loan duration for project 1 (without discounting)



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

[Voir l'étude](#)

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



APUR – Valorisation du bien-être dans l'aménagement urbain – Février 2026

L'Apur propose une démarche pour intégrer le bien-être dans les projets urbains, au-delà des seuls indicateurs techniques. Les travaux s'appuient sur une restitution organisée le 12 février 2026. L'objectif est de construire en 2026 une méthode opérationnelle pour Paris et le Grand Paris. L'approche combine données objectivables et retours d'usage, avec une dimension participative.

[Voir l'étude](#)



Institut Paris Région – Vie et devenir des friches Franciliennes : dynamiques et enjeux écologiques – Février 2026

Les friches urbaines diminuent nettement sur le long terme, surtout en petite couronne. Une part importante des nouvelles friches provient d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La transformation se fait majoritairement par urbanisation et artificialisation. Les situations sont contrastées selon les territoires, avec des enjeux croissants d'arbitrage entre aménagement, biodiversité et usages.

[Voir l'étude](#)



RTE - Bilan électrique 2025 - Principaux résultats – 25 février 2026

La consommation d'électricité en France est globalement stable en 2025. La production progresse et reste très largement décarbonée. Le solde exportateur atteint un niveau record. L'intensité carbone de l'électricité produite demeure très faible, confirmant un mix majoritairement bas-carbone.

[Voir l'étude](#)



Observatoires des loyers, ANIL – **Les loyers du parc privé en France en 2024** – 17 février 2026

L'édition 2026 s'appuie sur un réseau étendu d'observatoires, couvrant plus de la moitié du parc locatif privé. Les niveaux de loyers restent très hétérogènes selon les territoires. Paris se distingue avec un loyer médian élevé, autour de 24 €/m² pour un 3 pièces hors charges. Entre 2023 et 2024, les loyers augmentent dans toutes les agglomérations suivies, à un rythme globalement proche de l'indice de référence des loyers.

[Voir l'étude](#)



Knight Frank – **Transformation des bureaux en logements** – Février 2026

La transformation de surfaces en logements représente un volume significatif sur la dernière décennie. Les bureaux constituent une part importante des locaux convertis, avec une accélération récente en Île-de-France. Le contexte de vacance de bureaux renforce l'intérêt pour ces opérations. L'étude souligne toutefois des limites techniques, économiques et réglementaires, et propose un outil d'aide à la décision à l'échelle communale.

[Voir l'étude](#)



AEW Research – **Le retour des Retail Parks et des centres commerciaux en Europe** – Février 2026

Les fondamentaux du commerce s'améliorent, avec des taux de vacance contenus, particulièrement en retail parks. Les loyers prime sont attendus en hausse sur 2026–2030, avec un avantage pour les retail parks. Les ventes au détail réelles progresseraient modérément en zone euro. Les projections de performance favorisent les retail parks, mais l'étude insiste sur la sélectivité des emplacements et des actifs.

[Voir l'étude](#)