

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 16 avril 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

► Knight Frank – Perspectives 2026 – Investissement immobilier – Avril 2026

L'étude publiée par Knight Frank analyse les perspectives du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise dans un environnement macroéconomique fortement incertain, marqué par un choc géopolitique et des tensions inflationnistes.

Selon l'étude, **l'environnement macroéconomique** constitue le principal facteur explicatif du retournement des anticipations. Alors qu'un scénario de reprise était initialement envisagé avec un volume d'investissement attendu entre 15 et 16 milliards d'euros en 2026, la guerre en Iran déclenchée début 2026 a profondément modifié les conditions de marché. La remontée des prix de l'énergie alimente un regain d'inflation, conduisant les marchés à anticiper un resserrement monétaire. Le taux des OAT 10 ans a ainsi atteint 3,72 % fin mars 2026, en hausse de 50 points de base sur un mois, interrompant la phase de détente observée en début d'année. Dans le même temps, les anticipations portent sur environ trois hausses des taux directeurs d'ici fin 2026, renforçant les contraintes pesant sur l'investissement. Toutefois, contrairement au choc de 2022 lié au conflit en Ukraine, la hausse actuelle apparaît moins intense, s'assimilant davantage à un ajustement qu'à une rupture brutale.

Le modèle de prévision développé dans l'étude met en évidence **le rôle prépondérant du coût du capital dans la dynamique d'investissement**. Le taux obligataire à 10 ans exerce un impact plus significatif que la croissance économique sur les volumes investis, avec un effet différé de deux à trois trimestres lié aux cycles de décisions des acteurs. Trois scénarios sont ainsi construits. Le scénario modéré repose sur une hausse temporaire des taux avec une croissance maintenue autour de +0,9 % en 2026. Le scénario défavorable intègre un taux OAT durablement supérieur à 4 % et une croissance ralentie à +0,6 %. Enfin, le scénario très défavorable combine une hausse prolongée des taux jusqu'à 4,4 % et un net ralentissement de l'activité économique à +0,4 %.

Dans ce cadre, l'étude apporte un éclairage déterminant sur la faiblesse actuelle des volumes investis. Contrairement à une lecture simplifiée qui l'attribuerait uniquement à la remontée des taux, elle identifie un facteur conjoncturel spécifique : **les hausses de taux observées au second semestre 2025**, elles-mêmes liées aux dissolutions des gouvernements Bayrou et Lecornu, ont déjà pesé sur les décisions d'investissement. Autrement dit, le creux du

marché début 2026 correspond en partie à un effet retard de ces chocs politiques passés, et non uniquement à l'évolution de la situation macroéconomique.

Les prévisions chiffrées confirment **une contraction du marché en 2026**. À l'échelle nationale, **les volumes d'investissement devraient reculer de -9 % à -14 %**. En Île-de-France, la baisse serait encore plus marquée, comprise entre -10 % et -15 %, avec un impact concentré sur le second semestre en raison du décalage temporel des décisions. En cas de stabilisation rapide des taux, une reprise relative peut être envisagée en 2027, tandis qu'un scénario de hausse durable conduirait à une poursuite de la baisse, avec des volumes pouvant descendre jusqu'à 8 milliards d'euros.

Néanmoins les analyses montrent également l'existence d'une dynamique structurelle tendant à la hausse, indépendante des variables macroéconomiques. Les modèles identifient en effet une tendance de fond liée à **l'émergence de nouveaux débouchés**, tels que la diversification des portefeuilles, la montée en gamme des actifs ou le développement de classes d'actifs alternatives comme les data centers. Ce potentiel, volontairement neutralisé dans les scénarios centraux, pourrait soutenir une reprise plus rapide que prévue si la confiance des investisseurs se rétablit. Le facteur clé est alors comportemental : l'alignement des anticipations des investisseurs sur ce potentiel structurel plutôt que sur les signaux conjoncturels.

Enfin, l'étude met en évidence **une polarisation accentuée du marché**. Le segment des bureaux *prime* en Île-de-France apparaît résilient, considéré comme un actif refuge dans un contexte d'aversion au risque. À l'inverse, les actifs secondaires et les localisations moins établies devraient continuer de sous-performer dans les volumes. Cette sélectivité consolide la transformation durable du marché, où la qualité des actifs et leur localisation deviennent encore plus déterminantes dans l'allocation du capital.

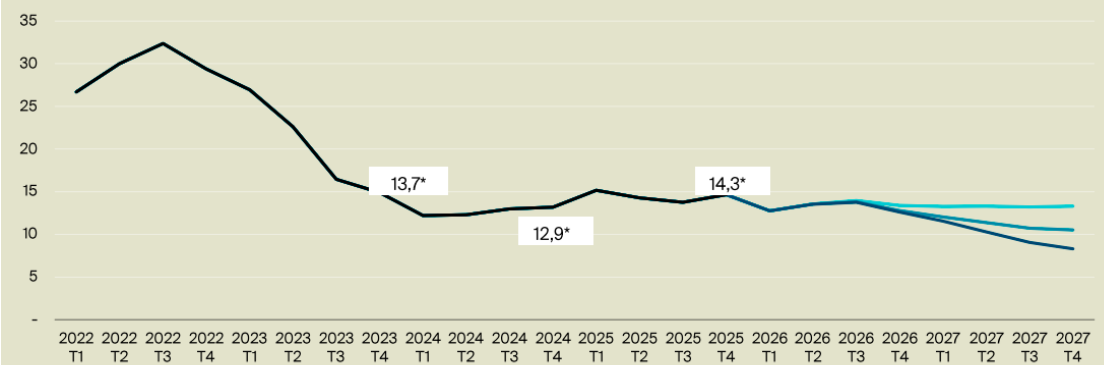
Synthèse rédigée par : Rati Botchorichvili,
Analyste, Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

Investissement - Immobilier d'entreprise - France

Cumul 4 trimestres - Séries désaisonnalisées - En milliards d'euros - % d'évolution annuelle

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
2026	13,4 Mds (-9%)	12,8 Mds (-13%)	12,6 Mds (-14%)
2027	13,3 Mds (-1%)	10,5 Mds (-18%)	8,3 Mds (-34%)



*NB : les montants indiqués pour les années 2023, 2024 et 2025 sont ceux des volumes réels (non-désaisonnalisés)

Source : Estimations Knight Frank France (2026)

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



JLL - Les grands oubliés des environnements de travail – 27 mars 2026

Ce rapport de JLL analyse les conditions de travail des salariés de terrain, souvent moins considérés que les employés de bureau. L'étude montre un désir croissant de flexibilité, surtout sur les horaires plutôt que sur le télétravail. Si leurs espaces sont fonctionnels, ils expriment un besoin accru de services liés au bien-être et à la santé mentale. L'accès à la formation, notamment sur l'IA, reste également limité. L'étude recommande de repenser ces environnements de manière moins utilitaire et plus humaine. Elle conclut que la qualité du cadre de travail constitue un levier stratégique pour la fidélisation de ces collaborateurs de première ligne.

[Voir l'étude](#)



Cushman & Wakefield – Cycle de vie de l'entrepôt logistique – 01 avril 2026

Cette étude de Cushman & Wakefield analyse les enjeux cruciaux de la pérennité des entrepôts logistiques face à l'accélération de l'obsolescence structurelle et environnementale. Le document préconise de délaisser le modèle linéaire traditionnel pour adopter une stratégie de circularité, garantissant ainsi une valeur durable des actifs. Pour répondre aux exigences des investisseurs et des utilisateurs, les bâtiments doivent désormais intégrer une forte standardisation technique et des performances énergétiques élevées dès leur conception. L'étude détaille également les trajectoires de transformation des sites, telles que la reconstruction ou la reconstruction, afin d'adapter le parc existant aux nouveaux flux portés par l'e-commerce.

[Voir l'étude](#)

► Haut conseil pour le Climat – Les politiques climatiques dans les territoires – Mieux mobiliser le potentiel des collectivités – 03 avril 2026

Le rapport du Haut Conseil pour le climat publié en 2026 propose **une évaluation approfondie des politiques climatiques territoriales en France**, en analysant leur organisation, leurs moyens et leur efficacité. Il met en évidence les conditions nécessaires pour accélérer la décarbonation et l'adaptation au changement climatique à l'échelle locale, dans un contexte d'urgence climatique et de gouvernance multi-niveaux.

L'action climatique locale s'est structurée depuis les années 2000 autour de deux outils principaux :

- Les Srdet (Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) ;
- Et les PCAET (Plans climat-air-énergie territoriaux).

Ces dispositifs couvrent aujourd'hui environ 76 % de la population. Malgré ces avancées, la couverture reste incomplète et inégale : en 2025, seules 73 % des intercommunalités disposent d'un PCAET récent. **Les objectifs locaux apparaissent insuffisamment alignés avec les ambitions nationales.** Les régions visent une baisse des émissions de 39 % à 40 % d'ici 2030, contre un objectif national à -50 %. Les COP régionales¹, lancées en 2023 pour renforcer la territorialisation, ont relancé la dynamique mais restent encore peu opérationnelles, en raison d'un pilotage centralisé, d'un manque de coordination avec les stratégies locales et d'un déficit de moyens concrets.

La gouvernance constitue à la fois un levier et une source de complexité. L'action climatique repose sur une coordination entre plusieurs niveaux d'acteurs (État, régions, intercommunalités) et sur de nombreuses politiques sectorielles (transport, logement, énergie, agriculture). **Les objectifs climatiques entrent ainsi fréquemment en tension** avec d'autres priorités locales, comme l'attractivité économique ou l'emploi. De plus, le cadre juridique actuel, fondé sur une simple obligation de « prise en compte », limite la portée des objectifs nationaux et freine leur mise en œuvre effective.

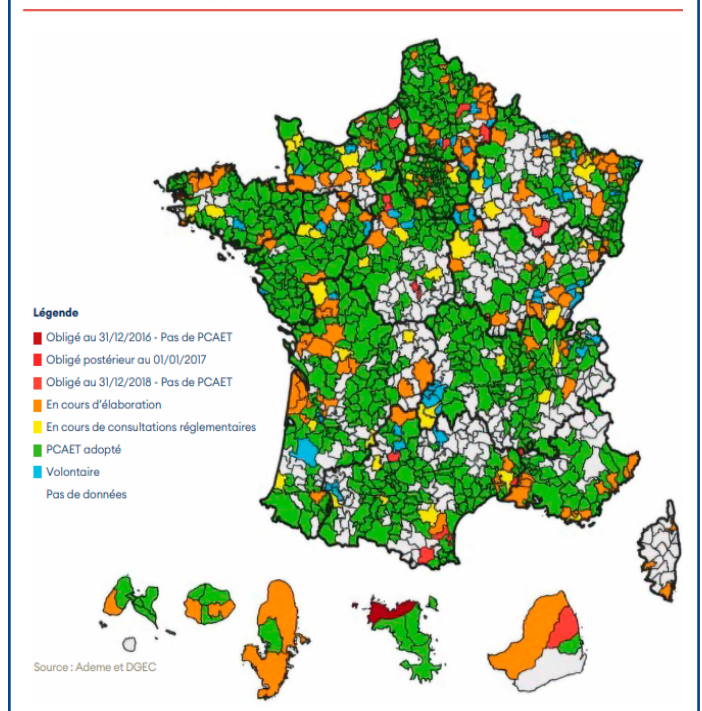
Sur le plan financier, les collectivités territoriales jouent un rôle central mais disposent de moyens insuffisants. **Les investissements en faveur de la décarbonation atteignent près de 8 milliards d'euros en 2023**, mais restent très en deçà des besoins. Le rapport estime que ces investissements devraient augmenter de +130 % pour le bloc communal, +240 % pour les départements et +80 % pour les régions. Par ailleurs, 5,3 milliards d'euros de dépenses demeurent orientés vers des investissements défavorables au climat. Les dispositifs de soutien existants sont jugés complexes, instables et inégalement répartis, ce qui avantage les territoires les mieux dotés en ingénierie. Le manque de compétences techniques et d'accompagnement constitue un frein majeur, en particulier pour les petites collectivités. Le rapport souligne

également le retard des politiques d'adaptation, encore moins structurées que celles dédiées à la réduction des émissions. Les données sur les risques climatiques et les vulnérabilités restent insuffisamment accessibles et opérationnelles. Or, les territoires sont inégalement exposés : les zones littorales, les régions de montagne et les outre-mer sont particulièrement vulnérables. **Ces risques se combinent souvent avec des fragilités sociales (précarité énergétique, mobilité), ce qui renforce le risque d'une transition inégalitaire.**

Le suivi et l'évaluation des politiques climatiques constituent un point faible. Les données sont nombreuses mais hétérogènes et peu exploitables. Les indicateurs se concentrent principalement sur les émissions de gaz à effet de serre, sans permettre d'évaluer précisément l'impact des actions locales. **Les indicateurs opérationnels restent insuffisants et l'évaluation des politiques, notamment en matière d'adaptation, demeure limitée.**

Dans ce contexte, **le Haut Conseil pour le climat appelle à un changement d'échelle de l'action territoriale.** Il recommande de renforcer la coordination entre acteurs, de planifier les investissements sur le long terme, de développer l'ingénierie locale et de simplifier les outils de suivi. L'enjeu est d'améliorer l'efficacité des politiques climatiques tout en évitant un creusement des inégalités entre territoires.

Figure 2.2.2.d – Carte de l'état d'avancement des PCAET au 1^{er} mars 2025



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

[Voir l'étude](#)

¹ Inspirées des Conférences of the Parties (COP) réunissant les États parties à la convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC), les COP régionales visent à définir au sein d'une région les leviers d'actions permettant d'atteindre les objectifs nationaux de réduction de GES et de protection de la biodiversité.

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



CESE – **Société horizon 2050** – 25 mars 2026

Le Conseil économique, social et environnemental (CESE) propose une réflexion stratégique pour refonder le modèle de société français d'ici 2050. Face aux crises climatiques, aux mutations numériques et à la fin d'une ère d'abondance, le texte identifie huit axes de convergence indispensables pour garantir la robustesse de la nation. Les auteurs soulignent l'urgence de sécuriser les souverainetés essentielles, de revaloriser le travail et de renforcer la cohésion sociale face au sentiment de déclassement des jeunes générations. Le document appelle les décideurs politiques à sortir de la gestion de l'urgence pour adopter une gouvernance de long terme plus lisible. Enfin, il invite à des arbitrages budgétaires et à une méthode démocratique incluant davantage la société civile pour rendre l'avenir désirable.

[Voir l'étude](#)



HCSF - **L'innovation en faveur de la décarbonation** - Note d'étape - 9 avril 2026

Ce rapport analyse la dynamique d'innovation pour la décarbonation en France. S'appuyant sur des indicateurs de recherche et développement, de brevets et de financements, il évalue la compétitivité française face aux défis climatiques. Bien que la France consacre des budgets importants à la protection de l'environnement, elle occupe une position intermédiaire au sein de l'OCDE. Sa force réside principalement dans l'énergie décarbonée, portée par le secteur nucléaire, et dans des domaines de pointe comme l'aéronautique. Toutefois, le pays subit une érosion de sa part de marché technologique mondiale face à la montée en puissance de la Chine et de la Corée du Sud. Le document souligne également la nécessité d'améliorer le financement par capital-risque pour soutenir l'essor des startups vertes.

[Voir l'étude](#)



Banque de France – Rapport annuel 2025 – 24 mars 2026

Le rapport annuel 2025 de la Banque de France met en avant le retour de l'inflation dans sa zone cible et la relative solidité du système financier face aux tensions géopolitiques. L'institution s'appuie sur trois missions clés : conduite de la politique monétaire, stabilité financière et services aux acteurs économiques. Elle souligne son engagement dans l'innovation, notamment l'euro numérique, et son rôle croissant sur les risques climatiques. Le rapport marque une transition importante avec le départ annoncé du gouverneur en juin 2026, tout en mettant en avant une transformation interne réussie (modernisation, performance budgétaire et proximité renforcée).

[Voir l'étude](#)



Direction générale du trésor - Perspectives mondiales au printemps 2026 : L'économie mondiale à l'épreuve d'un nouveau choc énergétique – Avril 2026

Ce rapport analyse les perspectives économiques mondiales marquées par un choc énergétique lié à un conflit militaire au Moyen-Orient. Malgré les tensions et de nouveaux droits de douane américains, la croissance globale est revue à la hausse, portée par la résilience des États-Unis et des pays émergents. Le document souligne toutefois un ralentissement marqué du commerce international et une forte hétérogénéité entre les économies avancées selon leur dépendance aux hydrocarbures. Les experts notent que l'activité en zone euro et au Royaume-Uni pâtit davantage de l'inflation énergétique, tandis que l'Allemagne tente une relance par l'investissement public. Enfin, l'étude met en garde contre des incertitudes persistantes liées à la volatilité des prix du pétrole et aux futures décisions liées à la politique commerciale américaine.

[Voir l'étude](#)



Coface / OEM – Focus économie - La prochaine frontière de l'automatisation : Une cartographie des scénarios de suppression d'emplois liée à l'IA – 1er avril 2026

L'étude de Coface examine la vulnérabilité des marchés de l'emploi face à l'essor de l'IA « agentique », capable désormais d'automatiser des tâches complexes. Contrairement aux précédentes innovations, cette technologie cible principalement les emplois qualifiés, notamment dans l'ingénierie, la finance et le droit. Les économies développées, comme le Royaume-Uni ou les Pays-Bas, sont particulièrement exposées en raison de leur spécialisation dans les services. À l'inverse, les métiers nécessitant une présence physique ou des compétences manuelles restent davantage protégés. Cette évolution pourrait entraîner une redistribution des revenus en faveur du capital, au détriment du travail.

[Voir l'étude](#)



Altares – Étude de défaillances et sauvegardes des entreprises en France au 1er trimestre 2026 – Avril 2026

Ce rapport d'Altares analyse l'augmentation des défaillances d'entreprises en France au cours du premier trimestre 2026. Les données révèlent un niveau record, atteignant 19 000 procédures, impactant significativement les petites et moyennes entreprises. Cette dégradation économique menace plus de 75 000 emplois, un seuil inédit depuis la crise financière de 2009. L'étude détaille des disparités géographiques et sectorielles, soulignant des tensions particulières dans le commerce de détail et les services. Malgré une certaine résilience du secteur de la construction, la multiplication des redressements judiciaires témoigne d'une vulnérabilité croissante du tissu économique national.

[Voir l'étude](#)