

## NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 30 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.

## ECONOMIE

### ► FMI – **L'économie mondiale menacée par la guerre** – publié le 14 avril 2026

Dans son dernier rapport sur les projections de croissance de l'économie mondiale intitulé « l'économie mondiale menacée par la guerre », **le FMI estime que les perspectives mondiales se sont brutalement assombries à la suite du déclenchement de la guerre au Moyen-Orient le 28 février 2026**. En raison de sa place centrale dans l'approvisionnement mondial en hydrocarbures, la fermeture du détroit d'Ormuz pourrait provoquer une crise énergétique d'une ampleur inédite.

**Le conflit au Moyen-Orient a mis fin à une trajectoire de croissance jusqu'alors régulière** : l'année 2025 s'était terminée sur une note optimiste, en dépit de perturbations majeures des échanges commerciaux. Le secteur privé s'était adapté à l'évolution du climat des affaires, tandis que des effets compensatoires importants ont été obtenus grâce au niveau plus bas que prévu des droits de douane appliqués par les États-Unis. A ceci, s'ajoutent des mesures de soutien budgétaire et des conditions financières favorables, associés à de solides gains de productivité et à un essor dans le domaine technologique. Malgré certains risques de ralentissement, le FMI s'attendait à ce que cette dynamique se poursuive en 2026, et la prévision de la croissance mondiale avait été portée à +3,4 % avant le conflit. La guerre au Moyen-Orient a mis fin à cet élan.

La durée et l'envergure du conflit, ainsi que le temps que prendra la normalisation de la production et du transport d'énergie après la fin des hostilités, détermineront l'ampleur finale du choc. En effet, le renchérissement des produits énergétiques constitue un parfait exemple de choc d'offre négatif : il fait grimper le coût des biens et services, perturbe les chaînes d'approvisionnement, attise l'inflation globale et entame le pouvoir d'achat. Ensuite, ces effets pourraient être amplifiés alors que les salariés et les entreprises cherchent à compenser leurs pertes de revenus, ce qui risque de déclencher une spirale prix-salaires. Enfin, l'augmentation des risques macroéconomiques et la perspective d'un resserrement des politiques monétaires des banques centrales pourraient déclencher une réévaluation sur les marchés financiers avec une compression de la valeur des actifs, une hausse des primes de risque, l'appréciation du dollar et un frein de la demande globale.

#### Quels sont les scénarios du FMI ?

- Si le conflit est de courte durée avec une hausse modérée des cours des produits de base énergétiques en 2026, **le FMI table sur une croissance**

**mondiale de +3,1 % en 2026** soit une révision à la baisse de 0,2 point de pourcentage par rapport aux projections de janvier. L'inflation globale devrait accélérer passant de +4,1 % en 2025 à +4,4 % en 2026.

- Dans un scénario défavorable avec une fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et de nouveaux dégâts dans les infrastructures de forage et de raffinage qui perturberaient plus profondément et plus durablement l'économie mondiale, les experts du FMI estiment **que la croissance devrait tomber à +2,5 % en 2026** et l'inflation grimper à +5,4 %.
- Dans un scénario très défavorable, caractérisé par des perturbations de l'approvisionnement en énergie qui se poursuivraient jusqu'à l'année prochaine, ainsi qu'une poussée durable de l'inflation et un fort resserrement des conditions financières, **la croissance mondiale atteindrait +2 % en 2026** et 2027 avec une inflation qui dépasserait les +6 %.

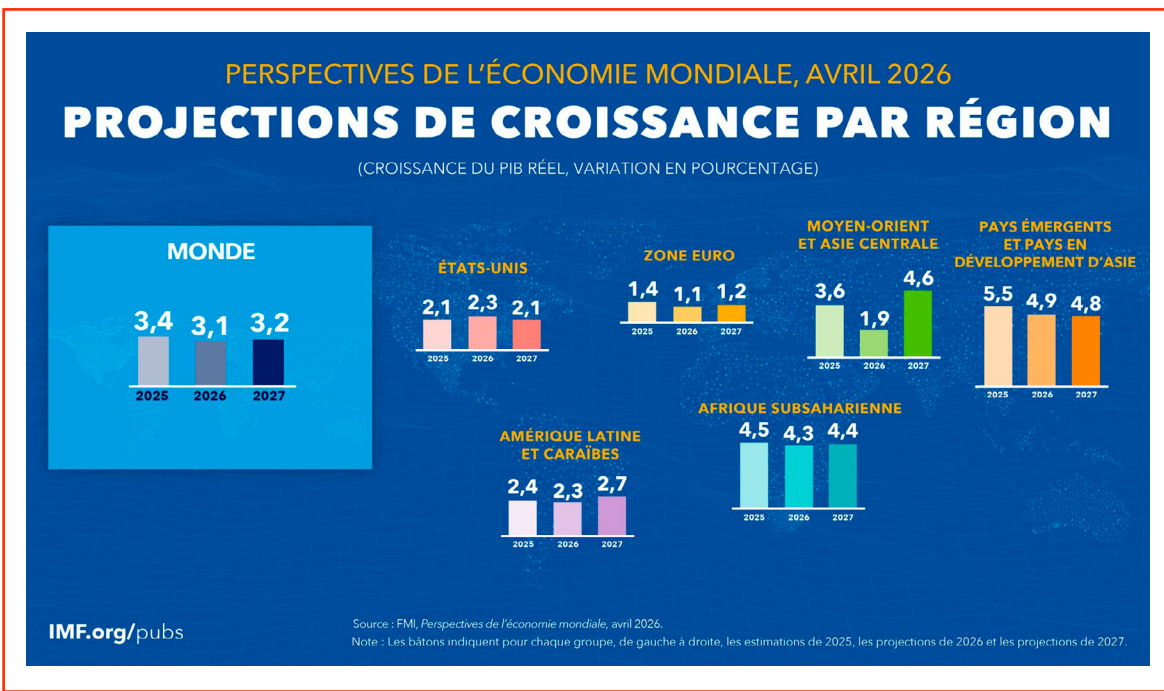
#### Quelles seraient les conséquences ?

**Les conséquences sont ressenties différemment selon les pays**. Comme lors des précédentes flambées des prix des produits de base, les pays importateurs sont les plus durement frappés par ce choc énergétique. Les pays du Golfe exportateurs de pétrole et de gaz subiront les conséquences économiques de la destruction d'infrastructures, des perturbations de la production, des contraintes à l'exportation, ainsi que du ralentissement du tourisme et de l'activité économique.

**Comment devraient réagir les banques centrales ?** La fin rapide de la guerre est le meilleur moyen de limiter les dommages pour l'économie mondiale. Par ailleurs, les banques centrales peuvent ne pas tenir compte d'une flambée temporaire des prix de l'énergie, tant que les anticipations d'inflation restent limitées. Mais si les anticipations d'inflation à moyen ou long terme remontent à mesure de la hausse des prix et des salaires, le rétablissement de la stabilité des prix devrait l'emporter sur la croissance à court terme, ce qui impliquera un resserrement rapide de la politique monétaire des banques centrales.

Synthèse rédigée par : Patrick Boério,  
Analyste Senior

[Voir l'étude](#)



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



### Banque de France – **Enquête mensuelle de conjoncture Avril 2026** – publié le 13 avril 2026

Selon l'enquête mensuelle de conjoncture de la Banque de France, la production industrielle se raffermit nettement en mars. Les chefs d'entreprise signalent une incertitude accrue, qui pèse sur leur visibilité à court terme. Pour avril, ils anticipent que l'activité ralentirait dans l'industrie et qu'elle marquerait le pas dans les services et dans le bâtiment. Les hausses de coûts, en particulier celles liées à l'énergie, restent concentrées sur certains secteurs exposés.

[Voir l'étude](#)



### Allianz Research – **Défaillances d'entreprises à l'échelle mondiale** – publié le 23 avril 2026

Selon le leader mondial de l'assurance-crédit, les défaillances d'entreprises à l'échelle mondiale augmenteront de +6 % en 2026 (+6 % en 2025). Cela marquerait une cinquième année consécutive de hausse des défaillances, avant un stabilisation à un niveau élevé en 2027. Toutefois, un conflit prolongé amplifierait les risques de faillites.

[Voir l'étude](#)



### BPC L'Observatoire – **Les enjeux de la transmission à l'orée du choc démographique** – publié le 14 avril 2026

Les effets de la guerre en Iran se dessinent d'ores et déjà. Les Français font déjà part de leurs inquiétudes sur les prix en mars. Dans un environnement plus incertain et d'accroissement anticipé des prix, l'opportunité d'épargner, bien qu'en légère baisse, demeure ainsi à des niveaux historiques sur fond d'une capacité d'épargne élevée.

[Voir l'étude](#)

# MARCHÉS IMMOBILIERS

## ► AEW Research – Perspectives à mi-année 2026 : la reprise des marchés immobiliers devrait continuer malgré le conflit au Moyen-Orient – publié le 28 avril 2026

L'étude d'AEW analyse les perspectives des marchés immobiliers européens dans un contexte de tensions géopolitiques, à travers des projections à horizon 2026-2030 déclinées en scénarios central et pessimiste.

Le principal enseignement est celui d'une **reprise qui se poursuivrait malgré le conflit au Moyen-Orient**. Dans le scénario central, pour les 5 prochaines années, les **rendements totaux prime annuels atteindraient 8,7 %**, contre **7,6 % dans un scénario pessimiste**. L'écart, limité à **1,1 point**, reste contenu au regard du choc géopolitique envisagé. Cette résilience tient moins à une compression des taux de rendement qu'à la **solidité des revenus locatifs** et à la **croissance attendue des loyers prime**.

Ces anticipations s'inscrivent dans un environnement macroéconomique dégradé, mais sans rupture majeure dans le scénario central. Les révisions de croissance restent limitées, avec un impact d'environ **10 points de base par an sur le PIB** entre 2026 et 2030 :

- Dans le scénario central, la croissance européenne atteindrait ainsi **1,5 % par an**, avec une inflation moyenne de **2,1 %** et des taux souverains à 10 ans autour de **3,5 %** à horizon 2030.
- Le scénario pessimiste conduirait à une croissance de **0,7 % par an**, avec une inflation à **2,8 %** et des taux souverains à **3,9 %**, sans basculement dans une récession généralisée des pays analysés.

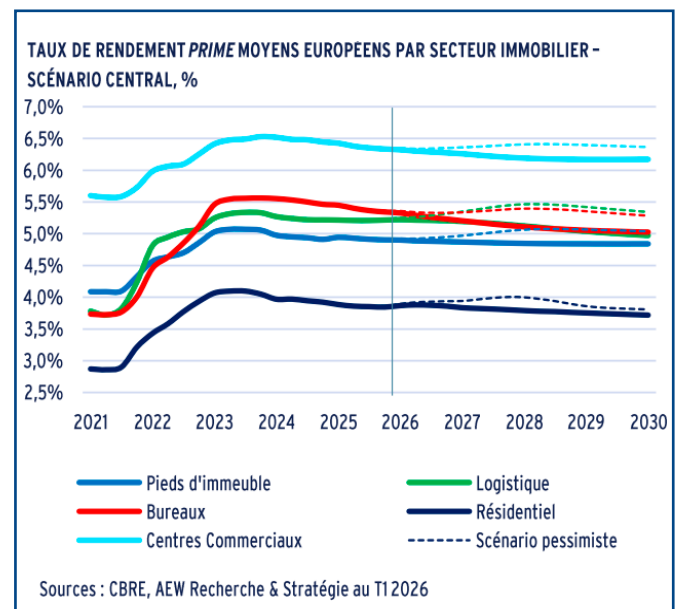
Dans ce contexte, les **fondamentaux locatifs** constituent le principal socle de la trajectoire anticipée. La contraction de l'offre neuve devrait favoriser une baisse des taux de vacance, en particulier en bureaux et en logistique. La vacance des bureaux reculerait d'environ **9 % aujourd'hui à près de 6 % en 2030**, tandis que celle de la logistique passerait de **5 % à 4,5 %**. Cette évolution traduit un ajustement rapide de l'offre et soutiendrait la croissance des loyers *prime*, attendue à **2,4 % par an** dans le scénario central.

La dynamique locative resterait toutefois différenciée selon les secteurs. Les bureaux *prime* apparaissent comme le segment le plus porteur, avec une croissance des loyers proche de **3,0 % par an**. Le résidentiel suivrait à plus de **2,9 %**, tandis que la logistique progresserait de **2,3 %**, davantage portée par l'inflation. Les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble resteraient plus exposés au cycle économique, avec des hausses respectives de **1,7 % et 1,6 %**.

La reprise de l'investissement apparaît plus progressive : les volumes ont atteint **209 Md€ en Europe en 2025**, en hausse de **6 % sur un an**, mais pourraient être freinés à court terme par l'attentisme des investisseurs, la hausse des taux de *swap* et les renégociations de prix. AEW anticipe néanmoins un redéploiement des capitaux *core* à mesure que la confiance se rétablit.

L'évolution des taux de rendement restera déterminante. Dans le scénario central, les taux *prime* se comprimeraient de **17 à 40 points de base selon les secteurs d'ici 2030**, avec une compression plus forte pour les bureaux. À l'inverse, dans le scénario pessimiste, les taux resteraient orientés à la hausse à court terme, pesant sur les rendements totaux.

Au total, sur 2026-2030, les bureaux *prime* offriraient les **rendements les plus élevés, à 10,0 % par an**, devant les centres commerciaux, à **8,9 %**, la logistique, à **8,5 %**, le résidentiel, à **7,7 %**, et les commerces de pied d'immeuble, à **7,2 %**. Ces moyennes masquent une **forte dispersion entre les marchés**, notamment en bureaux, avec des rendements allant de **4,5 % à Zurich à 16,9 % à Londres Docklands**. Pour les investisseurs, l'enjeu réside donc avant tout dans la **sélection des marchés et des actifs**, dans un cycle où la performance devrait rester principalement tirée par les revenus locatifs, la qualité des emplacements et la résilience des fondamentaux utilisateurs.



Synthèse rédigée par : Florian Vauthier, Analyste

[Voir l'étude](#)

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



### Crédit Agricole – BTP France – Situation et perspectives : bas de cycle en 2025 et reprise ralentie par le conflit en Iran en 2026 – publié le 20 avril 2026

Selon Crédit Agricole, le BTP français aurait atteint un bas de cycle en 2025, avant une reprise plus modérée qu'attendu en 2026. Le conflit en Iran pèserait sur les perspectives via la hausse du pétrole, de l'inflation, des coûts de construction et des taux d'emprunt. La croissance de l'activité est ainsi revue à +0,6 % en volume en 2026, contre +1,3 % avant le conflit. L'impact négatif serait surtout visible à partir de 2027, compte tenu de l'inertie entre ventes, permis de construire, mises en chantier et activité effective

[Voir l'étude](#)



### Observatoire Crédit Logement / CSA – Tableau de bord 1er trimestre 2026 – publié en avril 2026

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA, le marché du crédit immobilier poursuit son redressement, avec une production en hausse de +20,1 % sur un an et un nombre de prêts accordés en progression de +26,7 %. Les taux restent toutefois orientés à la hausse au 1er trimestre 2026, à 3,22 % en moyenne, contre 3,14 % fin 2025. La solvabilité des ménages se dégrade encore, pénalisée par la hausse du coût des logements et le recul des revenus des emprunteurs

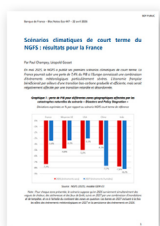
[Voir l'étude](#)



### Newmark – Quand l'Île-de-France séduit le monde – publié le 21 avril 2026

Selon Newmark, l'Île-de-France confirme son attractivité internationale avec 756 entreprises étrangères ayant installé un centre de décision en cinq ans, dont 140 en 2025, en hausse de 28 % sur un an. Ces implantations ciblent principalement Paris et Paris Centre Ouest, qui concentrent 62 % des arrivées. La Tech et la finance représentent 60 % des nouvelles implantations, soutenues par l'essor de l'IA et les effets du Brexit.

[Voir l'étude](#)



## Banque de France – **Scénarios climatiques de court terme du NGFS : résultats pour la France** – publié le 22 avril 2026

La Banque de France présente les premiers scénarios climatiques de court terme du NGFS, destinés à mesurer les effets macro-financiers des risques physiques et de transition. En cas d'événements météorologiques sévères en Europe, la France pourrait subir une perte de 7,4 % de PIB, avec des impacts marqués pour la construction, l'agriculture et les biocarburants. L'étude souligne aussi qu'une transition bas-carbone graduelle serait moins coûteuse qu'une transition retardée et désordonnée.

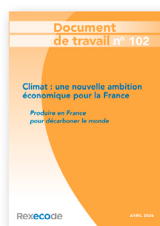
[Voir l'étude](#)



## Conseil économique social et environnemental – **L'intégration des limites planétaires dans les décisions publiques et privées** – publié le 14 avril 2026

Le CESE propose d'intégrer les limites planétaires dans les décisions publiques et privées afin d'éviter une approche uniquement centrée sur le climat. L'étude rappelle que 7 des 9 limites planétaires sont déjà franchies et mobilise la théorie du « Donut », articulante plafond écologique et plancher social. Elle invite notamment à conditionner les aides publiques aux trajectoires de transition et à faire évoluer la comptabilité des entreprises vers une approche en triple capital : financier, naturel et humain.

[Voir l'étude](#)



## Rexecode – **Une nouvelle ambition pour le climat : produire en France pour décarboner le monde** – publié le 16 avril 2026

Rexecode plaide pour une stratégie climatique davantage articulée à la compétitivité industrielle. Si les émissions territoriales françaises ont baissé de 33 % depuis 1990, l'empreinte carbone n'a reculé que de 20 %, en raison notamment de la hausse des émissions importées. L'institut estime que l'effort prévu par la SNBC3, supérieur à 80 Md€ par an, pourrait être ramené à environ 35 Md€ grâce à une trajectoire mieux optimisée, à la réindustrialisation bas-carbone et à des projets internationaux de réduction d'émissions.

[Voir l'étude](#)



## The Shift Project – **Réussir la transition dans l'incertitude - Plan robuste pour l'économie française** – publié le 14 avril 2026

The Shift Project appelle à accélérer la sortie des énergies fossiles, qui représentent encore plus de 60 % de la consommation d'énergie en France. Le rapport identifie 20 chantiers prioritaires pour renforcer la résilience de l'économie française, notamment dans les transports, le logement, l'industrie, l'agriculture et l'énergie. Il plaide pour une transition fondée sur l'électrification, la sobriété et le développement d'une production bas-carbone.

[Voir l'étude](#)