

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 21 mai 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

- ▶ **CBRE – AI's impact on the Economy, Employment and Productivity – AI's impact on the Economy, Employment and Productivity – Avril 2026**
- ▶ **Cushman & Wakefield – De l'algorithme à la pierre, le renouveau du data center à l'ère de l'IA – Mai 2026**

Deux études récentes traitent de l'impact de l'intelligence artificielle sur l'économie et l'immobilier, en mettant en évidence une transformation profonde des infrastructures numériques et des marchés immobiliers associés :

- alors que CBRE analyse les conséquences macroéconomiques de l'IA sur la croissance, l'emploi et la productivité,
- Cushman & Wakefield s'intéresse plus spécifiquement à la mutation du marché des data centers.

Les deux études convergent autour d'une idée centrale : **l'IA constitue désormais un moteur structurel de réorganisation économique, énergétique et immobilière**, comparable aux précédentes grandes ruptures technologiques comme Internet ou le cloud.

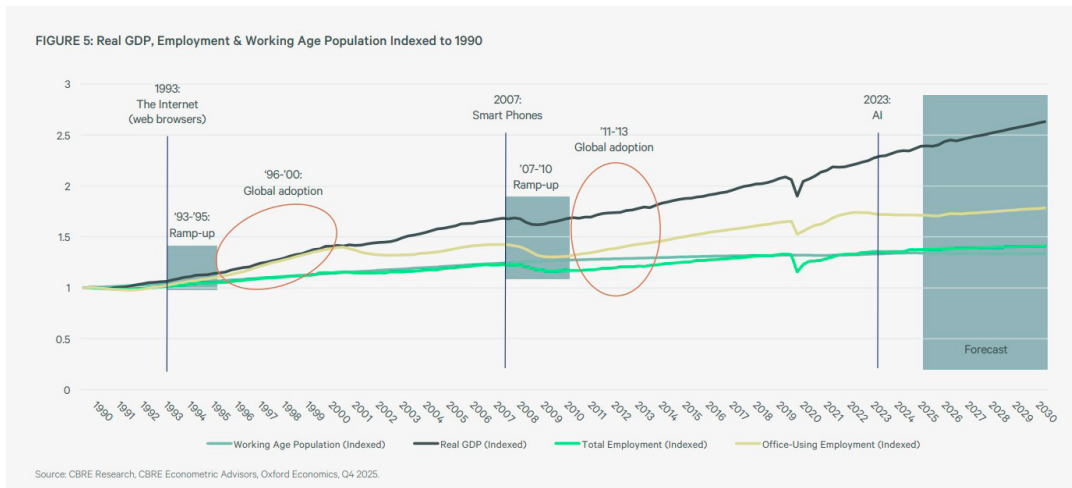
Les deux analyses soulignent d'abord **l'ampleur exceptionnelle des investissements actuellement engagés**. Selon CBRE, les hyperscalers devraient investir près de 3 700 milliards de dollars dans les infrastructures d'IA au cours des cinq prochaines années, un montant dont l'importance relative pourrait dépasser celle du développement ferroviaire au XIXe siècle. Cushman & Wakefield montre que cette dynamique se traduit directement dans l'immobilier des data centers, avec un doublement attendu des capacités mondiales d'ici 2030 et plus de 85 000 MW supplémentaires en développement. Les volumes mondiaux investis dans les data centers ont déjà dépassé 45 milliards d'euros en 2025, contre environ 20 milliards en 2017. Ainsi, en 2025, les dépenses liées aux équipements de traitement de l'information et à la propriété intellectuelle, assimilées au « buildout » de l'IA, ont représenté près de la moitié de la croissance du PIB américain. **L'IA ne constitue donc plus seulement une innovation logicielle mais un puissant moteur d'investissement physique et territorial.**

Les deux études mettent également en évidence **un changement d'échelle des infrastructures numériques**. L'essor des grands modèles de langage et du calcul intensif transforme les data centers en véritables infrastructures industrielles critiques. Cushman & Wakefield montre qu'un

data center type est passé d'une puissance inférieure à 1 MW dans les années 2000 à des campus IA pouvant désormais dépasser 100 MW, voire atteindre 1 GW dans certains projets. Cette montée en puissance accompagne directement les projections de productivité développées par CBRE. Le cabinet estime que l'IA pourrait porter la croissance annuelle de la productivité américaine à 2,1 % d'ici 2030, contre 1,4 % en moyenne sur les vingt-cinq dernières années. **Dans un contexte de ralentissement démographique et de faible croissance de la population active, les gains de productivité liés à l'IA deviendraient ainsi un déterminant majeur de la croissance future.**

Les besoins en énergie représentent un enjeu primordial puisque cette croissance potentielle repose sur des besoins énergétiques considérables comme le montre Cushman & Wakefield. Les infrastructures d'IA nécessitent des densités électriques inédites, avec des racks pouvant dépasser 100 kW et des projets nécessitant des raccordements supérieurs à 1 GW. Selon l'étude, la consommation électrique des data centers français pourrait être multipliée par 3,7 d'ici 2035. A titre d'exemple, un data center de 10 MW consomme autant qu'environ 23 000 appartements. **Cette intensification énergétique transforme profondément les critères de valorisation immobilière : l'accès à l'électricité, au refroidissement et au foncier raccordé devient désormais plus stratégique que la seule localisation géographique.**

Graphique : PIB, Emploi et population en âge de travailler indice base 100 en 1990



La France pourrait jouer un rôle clé dans cette nouvelle géographie de l'IA car elle **dispose d'atouts majeurs grâce à son mix électrique décarboné à 96 %, ses capacités de production énergétique et sa stratégie nationale** pour l'intelligence artificielle lancée en 2025. Paris s'impose désormais parmi les principaux hubs européens de data centers aux côtés de Londres et Francfort, avec plus de 700 MW déjà opérationnels et près de 900 MW planifiés. L'étude de Cushman & Wakefield souligne également le rôle croissant de l'Etat français, notamment via EDF et Bpifrance, pour faciliter l'accès au foncier et aux infrastructures électriques nécessaires au développement des campus IA.

Sur le plan de l'emploi, les deux études développent une lecture relativement convergente des effets de l'IA :

CBRE considère que pour l'immobilier tertiaire, l'enjeu principal résidera moins dans le niveau global d'emploi que dans la **recomposition des métiers** et la **concentration des fonctions à forte valeur ajoutée**. Les activités de services qualifiés, fortement utilisatrices de bureaux, pourraient continuer à se développer dans les grands pôles technologiques et métropolitains. Les auteurs anticipent ainsi **une évolution comparable aux précédentes vagues technologiques**, même si l'ampleur pourrait être plus modérée que lors de l'essor d'Internet ou des smartphones.

- Cushman & Wakefield observe parallèlement **l'émergence d'un nouvel écosystème immobilier et industriel autour des data centers**, générateur d'emplois indirects dans la maintenance, l'ingénierie énergétique, les infrastructures numériques et les services technologiques..

Néanmoins, **ces transformations accentueront probablement la polarisation géographique des activités économiques et immobilières autour des grands pôles capables de concentrer infrastructures numériques, capacités énergétiques et talents.**

Enfin, les deux études insistent sur les limites potentielles de cette dynamique :

- le risque de déconnexion entre les valorisations liées à l'IA et les revenus réellement générés, rappelant certains excès de la bulle Internet.
- les contraintes structurelles : saturation des réseaux électriques, tensions foncières, dépendance aux semi-conducteurs, hausse des coûts énergétiques et risque de surinvestissement des *hyperscalers*.

Ces deux études montrent que l'intelligence artificielle dépasse désormais largement le cadre technologique pour devenir un **facteur structurant de transformation économique et immobilière**. Les data centers apparaissent comme les nouveaux actifs stratégiques de cette économie de l'IA. Dans ce contexte, les territoires capables de sécuriser durablement l'accès à l'énergie, au foncier et aux infrastructures numériques devraient concentrer une part croissante des investissements et de la création de valeur au cours de la prochaine décennie.

Synthèse rédigée par : Lina Mounir,
Directrice Etudes Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

[Voir l'étude](#)

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



INSEE - Le télétravail a accru la productivité de travail dans les entreprises qui l'ont maintenu après la crise de Covid-19 – 19 mai 2026

Cette étude réalisée en partenariat avec la Dares analyse le lien entre le télétravail et la productivité des entreprises françaises après la crise sanitaire. Les données montrent une corrélation entre l'augmentation du travail à distance et la croissance de la valeur ajoutée par salarié, particulièrement dans les sociétés disposant de bureaux séparés de leurs sites de production. Ces gains d'efficacité proviennent non seulement d'une réduction des coûts immobiliers, mais surtout d'une meilleure organisation interne et d'un environnement de travail plus serein. Toutefois, cet impact positif s'essouffle lorsque la part de télétravailleurs dépasse un certain seuil (20 à 25% de l'emploi total), en raison de difficultés de coordination accrues. Si les bénéfices sont visibles à l'échelle individuelle des entreprises, leur effet global sur l'économie nationale reste nuancé par d'éventuelles répercussions négatives sur le secteur de l'immobilier d'entreprise.

[Voir l'étude](#)



APUR - Observatoire de l'économie Paris et Grand Paris – Bilan de l'année 2025 – publié en mai 2026

L'APUR publie un bilan économique détaillé de l'année 2025 pour la ville de Paris et la métropole du Grand Paris, tout en dressant les perspectives pour le premier semestre 2026. Les données révèlent une stabilisation de l'emploi salarié malgré une remontée du chômage et un nombre historiquement élevé de défaillances d'entreprises. Le secteur du tourisme affiche une solide dynamique, tandis que le marché immobilier entame une phase de normalisation progressive avec une reprise de la construction neuve. Pour 2026, l'étude anticipe une croissance résiliente mais ralentie, menacée par un regain d'inflation lié aux tensions géopolitiques mondiales.

[Voir l'étude](#)



ANCORIS/SCET- Baromètre de l'attractivité des territoires – 3ème édition – publié le 10 mars 2026

Ce baromètre de l'attractivité territoriale 2026 analyse une baisse notable de 18 % des projets d'investissement en France entre 2024 et 2025 : l'instabilité politique nationale et le manque de foncier disponible constituent désormais les freins majeurs à l'implantation des entreprises. Malgré ce contexte économique morose, les collectivités locales maintiennent un certain optimisme et s'affirment comme des partenaires de confiance indispensables pour les dirigeants. Les priorités territoriales se concentrent désormais sur la réindustrialisation, la souveraineté technologique et la simplification administrative.

[Voir l'étude](#)

► OCDE – Investissements immobiliers à l'épreuve du temps, risques territoriaux – 27 avril 2026

OCDE – Investissements immobiliers à l'épreuve du temps : risques territoriaux

Ce rapport de l'OCDE réalisé à partir de données d'enquête et des travaux du Groupe de travail sur l'immobilier résilient, analyse comment les risques climatiques reconfigurent les marchés immobiliers et formule des recommandations afin de renforcer la résilience du secteur au changement climatique. Constituant à la fois une source majeure d'émissions et l'une des classes d'actifs les plus exposées aux aléas climatiques, l'immobilier occupe une place déterminante dans l'alignement global aux objectifs de résilience et de décarbonisation. En effet, les bâtiments représentent environ 37 % des émissions mondiales de CO₂ liées à l'énergie, tandis que le parc immobilier des pays de l'OCDE est évalué à 111 000 Md\$, ce qui correspondrait à près de 196 % du PIB combiné de 34 pays membres. L'immobilier résidentiel en représente 73 000 Md\$ et constitue le principal patrimoine des ménages. Cette masse patrimoniale donne au sujet une portée systémique : au-delà de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, les risques climatiques impactent aussi leur valorisation, leur financement, leur assurabilité, et plus largement la stabilité du système financier.

Ces risques sont d'abord **des risques territoriaux dont l'intensité dépend de la localisation précise des actifs**, de la topographie, de leur degré d'exposition aux différents aléas, mais aussi de la qualité constructive, de l'âge du bâtiment, de son entretien et des mesures d'adaptation et d'atténuation déjà engagées. Contrairement aux classes d'actifs liquides, l'immobilier est prisonnier de sa géographie : un bâtiment ne peut être déplacé pour échapper à un aléa local. Cette immobilité transforme chaque dégradation environnementale ou choc climatique en une menace directe pour la solvabilité des propriétaires.

La valeur des actifs immobiliers est aujourd'hui prise en étau entre **risques physiques** (inondations, vagues de chaleur, retrait-gonflement des argiles) pouvant dégrader l'intégrité structurelle des immeubles et **risques de transition** (normes carbone, trajectoires de décarbonation) qui en redéfinissent l'obsolescence économique. Cette convergence crée un véritable « piège de liquidité » pour les portefeuilles immobiliers non préparés. Un actif peut ainsi être qualifié d'« échoué » (*stranded asset*) sans subir le moindre dommage physique, mais simplement parce que son coût de mise en conformité réglementaire dépasse sa rentabilité future.

L'intensification des aléas climatiques engendre des impacts économiques et financiers conséquents soulignés dans l'étude : les pertes économiques mondiales sont ainsi passées d'une moyenne de 111 Md\$ (1995-2004) à plus de 230 Md\$ par an sur la dernière décennie, avec un pic alarmant de 430 Md\$ en 2017.

Si les assureurs sont directement concernés, le risque systémique majeur réside dans le « déficit de protection » assurantiel. En Europe, le taux moyen de couverture des pertes climatiques stagne entre 20 et 25 %, mais s'effondre à 3 % dans les régions les plus vulnérables. Cette dynamique pèse sur les propriétaires, les prêteurs et les collectivités, en particulier lorsque la couverture assurantielle devient plus chère ou moins disponible.

L'intérêt de l'étude est de montrer **comment ces chocs se transforment en risques financiers** (voir schéma). Les risques climatiques peuvent ainsi affecter l'immobilier par cinq canaux :

- **risque de crédit**, lorsque les dommages diminuent la solvabilité des emprunteurs ou la valeur des garanties ;
- **risque de marché**, lorsque les prix s'ajustent à la baisse ;
- **risque de souscription**, lorsque les primes d'assurance ne couvrent plus correctement les pertes attendues ;
- **risque de liquidité**, lorsque certains actifs deviennent difficiles à vendre ou à refinancer ;
- **risque opérationnel**, lorsque les bâtiments ou les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement sont perturbés.

Ces différentes vulnérabilités commencent à être intégrées dans le fonctionnement du marché et dans les stratégies d'investissement. Toutefois l'enquête menée par l'OCDE auprès de 43 institutions fait également ressortir les difficultés concrètes rencontrées par les acteurs pour évaluer précisément les risques climatiques. Les principaux obstacles identifiés sont **le manque de données granulaires à l'échelle des biens**, cité par 58 % des répondants, **l'incohérence ou le manque de fiabilité des méthodologies**, cité par 49 % d'entre eux, **l'insuffisance de données localisées sur les risques climatiques**, citée par 28 %, et **le manque de clarté des normes de reporting**, également cité par 28 %. Ces chiffres soulignent l'importance de disposer de données homogènes, localisées et exploitables au niveau de l'actif, afin d'aider les investisseurs et financeurs à intégrer correctement le risque climatique dans leurs arbitrages.

Pour assurer la viabilité à long terme du secteur, l'étude fait ressortir quatre recommandations clés :

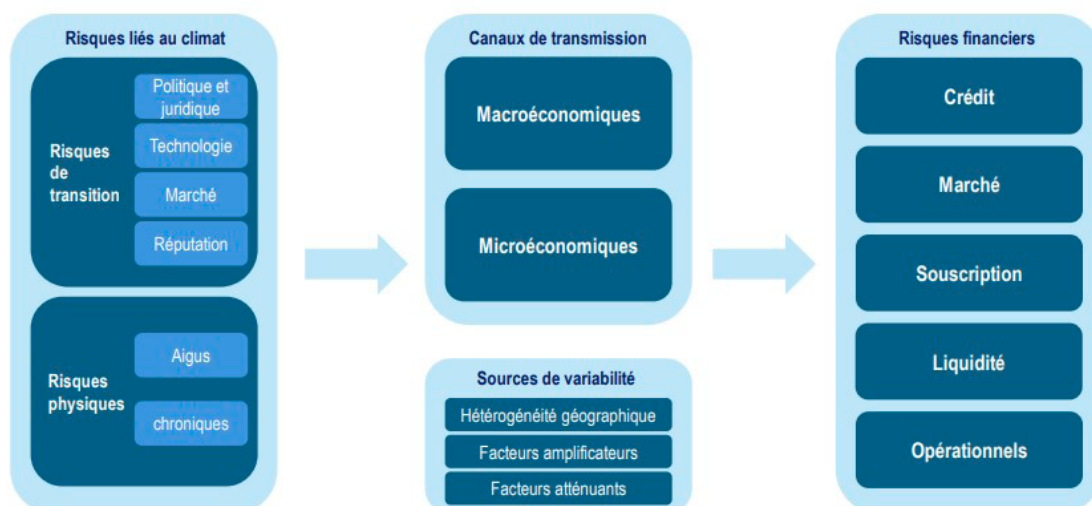
- **Accroître la visibilité des risques dans les transactions** : il semble impératif d'intégrer des évaluations prospectives systématiques lors des ventes et des octrois de prêts. La transparence sur l'historique des sinistres et l'exposition future devrait s'imposer comme une norme de due diligence, pour protéger l'acquéreur et stabiliser le marché.
- **Favoriser le déploiement de données interopérables et outils numériques** : les décideurs devraient disposer de données granulaires et ouvertes pour rompre avec l'opacité des modèles propriétaires. L'usage de plateformes comme Bat-ADAPT et le recours aux jumeaux numériques permettraient de simuler la réponse d'un bâtiment aux chocs climatiques.
- **Développer des Incitations financières et outils de monitoring** : la transition devrait être pilotée par des indicateurs de performance rigoureux comme le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Les dispositifs de financement spécifiques (prêts verts, obligations de résilience) devraient être conditionnés à l'atteinte de trajectoires de décarbonation fondées sur des données objectives pour éviter l'obsolescence prématurée des actifs.
- **Harmoniser les normes internationales de mesure et de reporting** : compte tenu de la globalité des flux financiers, une coordination internationale paraît indispensable pour unifier les cadres de reporting (IFRS – International Financial Reporting Standards – S2, TCFD – Task force on Climate-related Financial Disclosure) ainsi que les systèmes de notation et de certification. Cette convergence est perçue comme l'un des voies les plus efficaces pour garantir une évaluation cohérente des risques de part et d'autre des frontières.

D'après les auteurs, la résilience du secteur immobilier, au-delà d'un sujet de responsabilité sociétale, doit s'appréhender comme un impératif de gestion fiduciaire compte tenu de l'ampleur des capitaux engagés dans les pays de l'OCDE. La mise en place d'une coordination étroite entre régulateurs, autorités locales et investisseurs permettrait de transformer ce risque systémique en un levier de création de valeur durable et de stabilité financière mondiale.

Synthèse rédigée par : Soazig Dumont,
 Analyste senior, Pôle marchés immobiliers
 Rédactrice en chef déléguée de la revue
 "Réflexions Immobilières"

[Voir l'étude](#)

Graphique 3.1. Facteurs déterminants des risques liés au climat et canaux de transmission vers les marchés financiers



Note : L'incidence des risques liés au climat sur les actifs immobiliers peut varier selon les territoires et selon la présence de facteurs d'amplification ou d'atténuation. L'hétérogénéité géographique peut entraîner des effets différenciés sur les actifs immobiliers, en fonction notamment de l'exposition aux risques physiques, de la structure économique locale et de la disponibilité de l'assurance. Des facteurs d'amplification, tels qu'une assurance inabordable ou l'augmentation des pertes subies par les ménages, contribuent à concentrer et à intensifier ces risques. À l'inverse, des facteurs d'atténuation, tels qu'une couverture assurantielle adéquate et des structures économiques diversifiées, permettent de réduire l'exposition et d'améliorer la gestion des risques au sein du secteur.

Source : (NGFS, 2022^[3]; BIS, 2021^[2])

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



Organisation Météorologique Mondiale – **L'état du climat en Europe en 2025** – publié le 29 avril 2026

Ce rapport offre une analyse scientifique exhaustive des conditions environnementales récentes en Europe. L'Europe est le continent qui se réchauffe le plus rapidement, avec une hausse des températures deux fois plus élevée que la moyenne mondiale depuis les années 1980. Les données mettent en évidence une année 2025 marquée par des canicules records, des incendies dévastateurs et une réduction critique de la couverture neigeuse. En plus des statistiques climatiques, l'étude explore les liens profonds entre les changements atmosphériques et la dégradation de la biodiversité régionale.

[Voir l'étude](#)



I4CE - **Crise énergétique, évolution des aides : les ménages peuvent-ils passer à l'électrique et rénover leur logement en 2026 ?** - 7 mai 2026

Ce billet d'analyse de l'I4CE examine la faisabilité financière de la transition écologique pour les ménages français en 2026, dans un contexte de forte inflation énergétique. L'étude démontre que l'adoption d'un véhicule électrique d'occasion devient rentable face à l'envolée des prix du carburant, générant désormais des économies mensuelles nettes. En revanche, le financement d'une rénovation énergétique globale se complexifie en raison d'une réduction drastique des aides publiques, augmentant considérablement le reste à charge pour les propriétaires. À l'opposé, l'installation d'une pompe à chaleur reste une option de plus en plus attractive grâce à un soutien financier renforcé et à la hausse du prix du gaz..

[Voir l'étude](#)



Banque de France – Enquête mensuelle de conjoncture à début mai – 12 mai 2026

Cette note de conjoncture détaille l'état de l'économie française au début du mois de mai 2026 d'après une enquête menée auprès de 8 500 entreprises. Bien que la production industrielle demeure vigoureuse, notamment grâce aux secteurs de la défense et de l'aéronautique, les dirigeants anticipent un ralentissement généralisé des activités pour les semaines à venir. Le document souligne une incertitude persistante liée aux tensions géopolitiques au Moyen-Orient, provoquant une hausse du coût des matières premières et des hydrocarbures. Ces pressions inflationnistes pèsent sur les marges des sociétés et la trésorerie des services, tandis que les difficultés d'approvisionnement s'intensifient.

[Voir l'étude](#)



HCSF - Rapport annuel 2025 – 28 avril 2026

Dans son rapport annuel, le HCSF analyse la stabilité financière de la France au cours de l'année 2025. Le document souligne la résilience économique du pays, marquée par une inflation maîtrisée et des fondamentaux solides chez les ménages comme chez les entreprises. Les autorités détaillent l'évolution des marchés financiers, les risques émergents liés au cyber et l'actualisation de leur stratégie macroprudentielle. Ce bilan confirme la solidité des secteurs bancaire et assurantiel tout en notant une reprise progressive du crédit immobilier.

[Voir l'étude](#)



OFCE - Est-ce que la France est bien positionnée pour répondre au boom de l'IA ? – publié en mai 2026

Cet article du blog de l'OFCE analyse l'impact du boom de l'intelligence artificielle sur le commerce mondial, en s'appuyant sur l'explosion des investissements productifs aux États-Unis. L'étude révèle que la demande américaine pour les infrastructures matérielles profite massivement à quelques nations spécifiques, notamment Taiwan, le Mexique et plusieurs pays asiatiques. À l'inverse, la France peine à s'insérer dans cette dynamique, ses exportations restant dominées par des secteurs traditionnels comme l'aéronautique et le luxe. Bien que la compétitivité française demeure solide dans les biens peu liés à l'IA, le pays enregistre un net recul de ses parts de marché sur les produits technologiques essentiels.

[Voir l'étude](#)