

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 4 juin 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

► Cerema - Baromètre du foncier à destination économique : un suivi année après année de l'évolution du marché et des besoins – publié le 27 mai 2026

Le Cerema, Intercommunalités de France et la Banque des Territoires publient l'édition 2026 du Baromètre du foncier économique, une enquête réalisée auprès de 215 intercommunalités françaises afin **d'évaluer l'évolution de la disponibilité du foncier à vocation économique**, les pratiques de gestion foncière et les conséquences de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur le développement économique territorial. Cette troisième édition met en évidence une **aggravation rapide des tensions foncières** et souligne le rôle désormais stratégique du foncier dans les politiques de réindustrialisation et d'attractivité des territoires.

Malgré un contexte économique national marqué par une croissance modérée du PIB de 0,9 % en 2025, la dynamique d'implantation reste pourtant soutenue : 22 % des intercommunalités constatent une accélération des projets depuis 2023 et 43 % une stabilité. Mais cette demande se heurte à une contrainte majeure : **81 % des intercommunalités déclarent avoir refusé des projets faute de foncier disponible**, contre 67 % en 2022. La saturation, auparavant anticipée vers 2030, pourrait désormais intervenir dès 2027. Les difficultés ne portent pas uniquement sur la quantité de foncier mais également sur sa qualité : les entreprises recherchent des terrains viabilisés, réglementairement adaptés à un projet de développement économique et rapidement disponibles, alors que les délais d'aménagement, les procédures environnementales et les contraintes réglementaires allongent les calendriers de réalisation des projets.

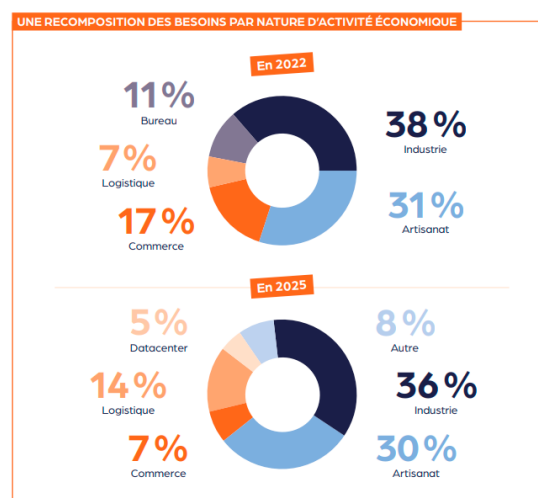
L'étude met également en évidence une transformation profonde de la demande foncière. **Les besoins en surfaces diminuent, la médiane passant de 40 hectares en 2022 à 20 hectares en 2025**. Cette contraction traduit la prise en compte des enjeux de sobriété foncière, la densification des implantations et la transformation des modèles économiques. L'industrie reste le principal moteur de la demande (36 %), devant l'artisanat (30 %), tandis que les besoins commerciaux reculent et que la logistique progresse. Les data centers constituent également une nouvelle source de pression foncière, notamment dans les territoires bien dotés en infrastructures énergétiques (voir graphique).

Face à ces contraintes, le ZAN est progressivement intégré comme un cadre de transformation. Près de 67 % des intercommunalités en ont une perception positive, même si 45 % estiment que les entreprises connaissent encore mal ce cadre réglementaire. **Les collectivités ont aussi amélioré leur connaissance du foncier** : 91 % ont réalisé l'inventaire de leurs zones d'activités économiques, 79 % connaissent leurs réserves foncières, 68 % les activités présentes et 60 % les

propriétaires. Toutefois, seules 50 % ont engagé des actions opérationnelles après diagnostic.

Le recyclage foncier et la requalification des friches apparaissent comme les principaux leviers de création d'offre. **Huit intercommunalités sur dix déclarent avoir engagé ou envisager des démarches de reconversion de friches afin d'accueillir de nouvelles activités**. Néanmoins, ces opérations demeurent coûteuses et nécessitent des moyens financiers et humains souvent insuffisants, notamment dans les territoires les moins dotés. Le modèle économique traditionnel fondé sur l'aménagement puis la cession des terrains montre aujourd'hui ses limites. Le baromètre met en évidence la nécessité d'un changement de paradigme dans l'aménagement des espaces économiques, pour favoriser une logique de densification, de recyclage foncier et d'optimisation des espaces déjà artificialisés.

Le foncier économique devient un enjeu central des prochaines mandatures locales. Selon l'étude, la réussite conjointe des objectifs de sobriété foncière et de réindustrialisation dépendra de la capacité des collectivités à renforcer leur maîtrise foncière, à développer les opérations de densification et de recyclage et à disposer de moyens d'ingénierie suffisants pour transformer les diagnostics fonciers en projets opérationnels. Elle suppose également un soutien pérenne de l'État en matière d'ingénierie, de financement et de fiscalité.



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

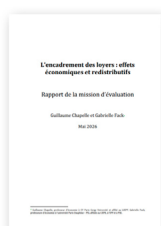
[Voir l'étude](#)

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



AEW – L'impact du conflit en Iran compensé par de nouveaux relais de la demande en logistique – publié en mai 2026

Malgré les incertitudes géopolitiques liées au conflit au Moyen-Orient, AEW anticipe une poursuite de la reprise du marché logistique européen, soutenue par la diversification des moteurs de la demande. Au-delà du e-commerce, les prestataires logistiques, la réindustrialisation européenne et les nouvelles stratégies de sécurisation des chaînes d'approvisionnement renforcent les besoins en surfaces logistiques. Dans un contexte de ralentissement des projets de développements, l'équilibre offre-demande devrait s'améliorer, favorisant une baisse de la vacance et une progression modérée des loyers. Les perspectives d'investissement demeurent attractives, avec des rendements annuels attendus de 8,5 % à l'échelle européenne sur la période 2026-2030, malgré un environnement économique encore incertain.

[Voir l'étude](#)

Guillaume Chapelle et Gabrielle Fack - L'encadrement des loyers : effets économiques et redistributifs - Rapport de la mission d'évaluation – publié en mai 2026

Ce rapport d'évaluation, rédigé par les économistes Guillaume Chapelle et Gabrielle Fack, analyse les effets de l'encadrement des loyers dans plusieurs métropoles françaises. Il montre que le dispositif contribue à modérer les loyers dans les zones tendues, avec une baisse estimée de 2 à 4 % par rapport à leur évolution attendue. Il génère également un effet redistributif significatif, évalué à environ 700 M€ par an, financé principalement par les propriétaires bailleurs et, dans une moindre mesure, par l'État. Toutefois, son efficacité reste limitée par une mise en œuvre complexe, un contrôle insuffisant et un ciblage imparfait des bénéficiaires, notamment dans les grandes métropoles où une partie des gains profite à des ménages relativement aisés. Le rapport souligne également que les territoires concernés connaissaient déjà avant l'encadrement une baisse de la rentabilité locative, un recul du parc locatif privé et une forte progression des locations meublées. Les auteurs recommandent ainsi de renforcer les outils de suivi du marché locatif, d'améliorer le pilotage du dispositif et de poursuivre son évaluation afin d'apprécier pleinement ses bénéfices redistributifs et ses effets à moyen terme sur le marché du logement.

[Voir l'étude](#)

L'Institut Paris Région - Concentration de la dynamique tertiaire : en Île-de-France, des territoires inégaux face à la crise du bureau – publié le 28 mai 2026

L'Institut Paris Region analyse la crise durable du marché des bureaux en Île-de-France, marquée par la montée du télétravail, le ralentissement économique et une offre excédentaire record. Alors que la demande se concentre sur les localisations les plus centrales et les immeubles de qualité, les territoires périphériques, notamment au nord de l'agglomération et autour de La Défense, sont confrontés à une forte vacance et à un risque accru d'obsolescence du parc tertiaire. Cette recomposition du marché interroge les stratégies d'aménagement et renforce la nécessité de diversifier les fonctions économiques des quartiers d'affaires franciliens.

[Voir l'étude](#)

► SDES – Bilan environnemental de la France – Edition 2025 – publié le 29 mai 2026

Dans son Bilan environnemental de la France, la SDES dresse **un état des lieux des pressions exercées par les activités économiques sur l'environnement**, de **l'évolution des milieux naturels** et des **actions engagées** en faveur de la transition écologique. Dans un contexte marqué par l'accélération du changement climatique et par le renforcement des objectifs de décarbonation, le rapport met également en lumière **le rôle central du secteur du logement et de la construction**.

Globalement, la France poursuit sa trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En 2024, les émissions territoriales atteignent 369 millions de tonnes équivalent CO₂, soit **une baisse de 32 % par rapport à 1990**. Cette diminution se poursuit toutefois à un rythme moins soutenu qu'en 2023. L'empreinte carbone nationale est estimée à 8,2 tonnes équivalent CO₂ par habitant, en recul de 20 % depuis 1990. Les progrès réalisés permettent à la France de respecter son deuxième budget carbone, mais **les objectifs futurs imposeront une accélération significative** des efforts de décarbonation.

Le rapport souligne que **le secteur du logement et de la construction constitue l'une des principales sources de pression sur les ressources naturelles et les espaces**. Alors que 8,4 % du territoire français est aujourd'hui artificialisé, le parc résidentiel représente à lui seul 45 % des surfaces artificialisées. Entre 2009 et 2023, l'habitat a concentré 63 % de la **consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers, loin devant les activités économiques (23 %) et les infrastructures de transport. Ces chiffres illustrent l'ampleur des enjeux liés à la sobriété foncière et à la mise en œuvre de l'objectif de zéro artificialisation nette, dans un contexte où les besoins en logements demeurent élevés dans de nombreux territoires.

La construction demeure également fortement **consommatrice de ressources minérales**. En 2023, l'extraction de minéraux non métalliques destinés aux

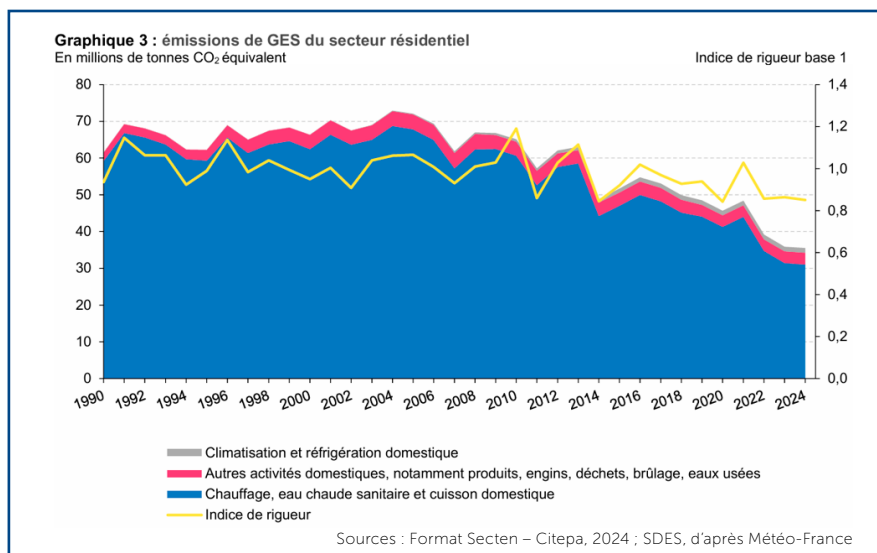
bâtiments et aux travaux publics atteint 427 millions de tonnes. Ce niveau reste proche de celui observé l'année précédente, alors même que les surfaces construites ont reculé de 20 %. Parallèlement, la construction a généré 247 millions de tonnes de déchets en 2022, soit près de **70 % de l'ensemble des déchets produits par les ménages et les activités économiques**. Ces volumes soulignent l'importance croissante des stratégies de réemploi, de recyclage et d'économie circulaire dans les filières immobilières et de construction.

Le parc résidentiel demeure également un enjeu majeur de la transition climatique. Le secteur **représente encore 10 % des émissions nationales de gaz à effet de serre**. Ses émissions ont néanmoins diminué de 42 % depuis 1990 grâce à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la décarbonation progressive du mix énergétique. Malgré ces avancées, le résidentiel reste le principal émetteur national de certains polluants atmosphériques, en raison notamment du chauffage au bois et des équipements vétustes.

Au-delà du bâtiment, le rapport rappelle que **les transports demeurent le premier secteur émetteur de gaz à effet de serre** avec 34 % des émissions nationales, **devant l'industrie** (28 %) **et l'agriculture** (21 %). Les émissions du secteur énergétique ont quant à elles fortement diminué depuis 1990, tandis que la production d'énergies renouvelables atteint un niveau record. Dans cet environnement, **le secteur logement-construction occupe une position transversale** : il mobilise l'industrie des matériaux, génère des flux de transport, consomme de l'énergie, transforme les sols et expose directement les populations aux risques naturels. Le rapport rappelle ainsi qu'environ 11 millions de logements, où résident près de 18 millions de personnes, sont situés dans des zones potentiellement exposées aux inondations par débordement de cours d'eau.

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

[Voir l'étude](#)



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



The Shift Project - **Emploi et formation : des leviers essentiels pour décarboner** – publié le 21 mai 2026

Le Shift Project montre que la transition bas carbone entraînera de profondes transformations de l'emploi, avec de forts besoins de recrutement dans des secteurs comme l'énergie, le ferroviaire ou la rénovation énergétique, tandis que d'autres activités verront leurs effectifs diminuer. La formation et les reconversions professionnelles apparaissent comme des conditions indispensables pour répondre à ces besoins. Le rapport souligne également l'importance d'anticiper les évolutions des métiers, d'améliorer l'attractivité des emplois de la transition et de renforcer la coordination entre acteurs économiques, de l'emploi et de la formation. Sans cette mobilisation, les objectifs de décarbonation risquent de ne pas être atteints.

[Voir l'étude](#)

ARCEP – **Intelligence artificielle générative : quels défis environnementaux ?** – publié le 21 mai 2026

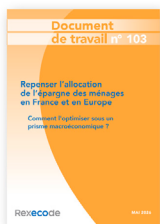
L'Arcep met en lumière les enjeux environnementaux liés à l'essor rapide de l'IA générative, désormais largement adoptée par les particuliers comme par les entreprises. Le rapport souligne que ces technologies reposent sur des infrastructures fortement consommatrices de ressources, en particulier les centres de données, dont les besoins énergétiques devraient croître significativement dans les prochaines années. Il illustre également le manque de visibilité sur l'empreinte environnementale réelle des modèles d'IA, tant au stade de leur développement que de leur exploitation. Pour accompagner un développement plus durable du secteur, l'Arcep propose neuf recommandations visant à renforcer la transparence, encourager l'écoconception et mieux encadrer le déploiement des infrastructures numériques.

[Voir l'étude](#)

L'Institut Paris Région – **Populations et logements face aux crues en Ile-de-France** – publié le 01 juin 2026

Cette étude de l'Institut Paris Région analyse l'exposition des populations et des logements franciliens aux risques d'inondation en 2025. Elle met en évidence la forte concentration des enjeux humains et résidentiels dans les vallées de la Seine et de la Marne, particulièrement au sein de l'agglomération parisienne. L'étude évalue également l'évolution de cette vulnérabilité selon différents scénarios de crue, en intégrant les effets des sur-inondations et des fragilités des réseaux essentiels, afin d'éclairer les stratégies de réduction du risque inondation en Île-de-France.

[Voir l'étude](#)



Rexecode - Repenser l'allocation de l'épargne des ménages en France et en Europe - Comment l'optimiser sous un prisme macroéconomique ? – publié le 27 mai 2026

Cette étude de Rexecode analyse l'allocation de l'épargne des ménages en France et en Europe sous un prisme macroéconomique. Elle met en évidence une sous-exposition des ménages français aux actions en comparaison aux pays nordiques et aux États-Unis, traduisant un rendement du patrimoine financier plus faible. Les auteurs estiment qu'une orientation accrue de l'épargne vers les fonds propres améliorerait à la fois le rendement pour les épargnants et le financement de l'innovation, de l'investissement productif et de la souveraineté économique européenne. L'étude plaide ainsi pour des réformes favorisant l'investissement de long terme, notamment via le développement de mécanismes de capitalisation retraite et un cadre réglementaire plus propice à l'investissement en actions.

[Voir l'étude](#)


Banque de France - De la nature des choses : Élaboration de scénarios macroéconomiques des risques liés à la nature pour la France – publié le 29 mai 2026

Cette étude de la Banque de France analyse les conséquences macroéconomiques de la dégradation environnementale en France à travers deux scénarios prospectifs : des chocs liés à l'eau (rareté, pollution, sécheresses) et une crise agricole mondiale. Les simulations montrent que ces risques peuvent provoquer des effets significatifs sur la croissance et l'inflation : les tensions sur l'eau génèrent des épisodes de stagflation, tandis que les chocs agricoles entraînent des pertes de production massives. L'étude souligne ainsi que les risques liés à la nature constituent un enjeu majeur pour la stabilité macroéconomique et financière, impliquant une intégration de ces facteurs dans les outils d'analyse et de stress tests.

[Voir l'étude](#)


EY – Baromètre de l'Attractivité de la France 2026, L'Europe à l'épreuve. La France à l'heure des choix – publié le 21 mai 2026

Dans son Baromètre de l'Attractivité 2026, EY souligne que la France conserve, pour la septième année consécutive, sa position de première destination européenne des investissements directs étrangers. Cette performance s'inscrit toutefois dans un contexte de ralentissement global des investissements et de concurrence intensifiée entre les territoires européens. Si les secteurs de l'intelligence artificielle, de l'énergie bas-carbone, de la défense et de la logistique soutiennent encore l'attractivité du pays, le recul des projets industriels et de R&D révèle des fragilités croissantes.

[Voir l'étude](#)