

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES

Au 30 juillet 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....

Avec le mois de juillet qui s'achève, c'est le moment de vous souhaiter de bonnes vacances et de profiter de ce beau soleil ! Toute l'équipe IEIF sera heureuse de vous retrouver à la rentrée.

Nous vous rappelons plusieurs événements majeurs à venir :

- d'une part, jeudi 3 septembre, l'IEIF organise en **webinaire un Point de conjoncture immobilière et macroéconomie** intitulé « Naviguer dans l'incertitude »,
- d'autre part, notre **colloque annuel** aura lieu mercredi 4 novembre sur le thème « Investir dans un monde instable : réinventer une création de valeur durable en immobilier ».

Retrouvez au sein de votre [espace adhérent](#) l'ensemble des veilles précédentes.

ÉCONOMIE

► Altares – Etude de défaillances et sauvegardes des entreprises en France 2e trimestre 2026 – juillet 2026

Dans son dernier rapport trimestriel sur les défaillances et sauvegardes des entreprises en France, le cabinet d'études Altares confirme **l'installation durable d'un niveau élevé de défaillances d'entreprises en France**. Au deuxième trimestre 2026, Altares recense **17 486 procédures collectives, en hausse de +5,4 % sur un an**, soit un volume près de 40 % supérieur à celui observé avant la crise sanitaire. Sur le premier semestre 2026, 37 700 entreprises ont fait défaut (+1 500 par rapport au 1er semestre 2025).

Ce sont les très petites et les jeunes entreprises qui sont les plus exposées aux difficultés : les structures de moins de 3 salariés représentent désormais 75 % des défaillances, tandis que les entreprises de 3 à 19 salariés enregistrent un léger recul (-3,3 %). Les entreprises de moins de trois ans restent les plus vulnérables (+12,7 %), avec plus des trois quarts des procédures directement converties en liquidation judiciaire.

La géographie des défaillances révèle une France à plusieurs vitesses avec des disparités territoriales. Six régions repassent dans le vert, notamment le Centre-Val de Loire (-12,8 %), la Bourgogne-Franche-Comté (-8,8 %), la Normandie (-6,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (-1,1 %). À l'inverse, Auvergne-Rhône-Alpes connaît une forte dégradation (+22,9 %) portée par le Rhône et l'Isère. **L'Île-de-France demeure la région la plus touchée en volume avec 4 305 défaillances** mais sa progression reste limitée (+4,8 %).

Le reflux des défaillances se fait attendre dans une économie sans élan : selon le directeur des études d'Altares Thierry Millon, « l'économie française résiste mais s'essouffle. Les prévisions de croissance s'orientent désormais sur un taux de + 0,7 %, un scénario incompatible avec un reflux des défaillances d'entreprises. Les épisodes successifs de

canicule pourraient encore accentuer le ralentissement en pesant sur la consommation, la productivité et les secteurs particulièrement exposés ». Il estime que « **l'hypothèse de 34 000 à 35 000 nouvelles procédures collectives au second semestre apparaît vraisemblable** ».

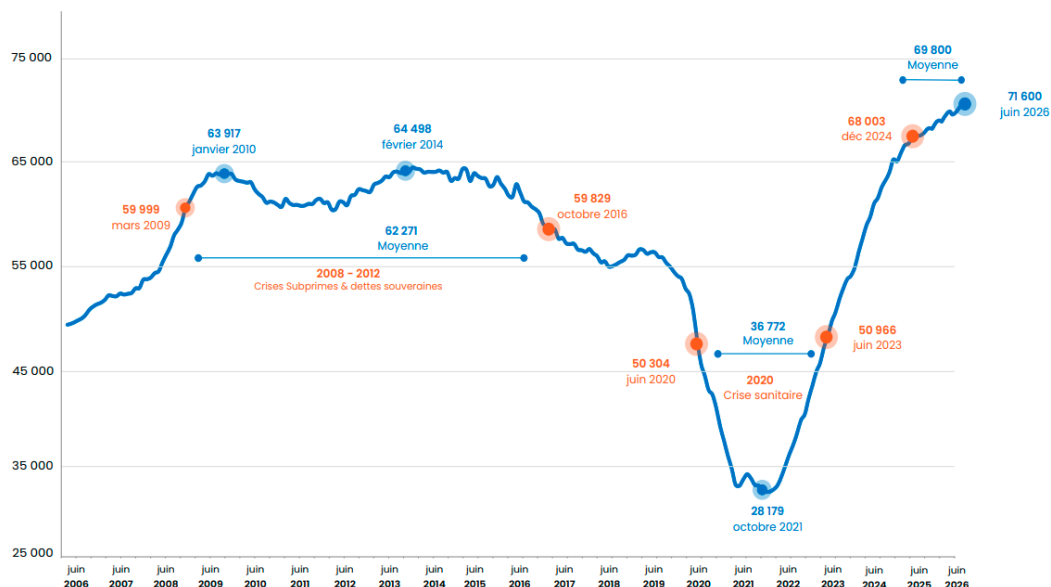
Le secteur de l'immobilier a enregistré 4 148 défaillances au deuxième trimestre 2026 : la construction affiche une apparente stabilité (-0,8 %), mais celle-ci masque des évolutions très contrastées. Le bâtiment retrouve un peu d'oxygène : le gros œuvre (1 054 défaillances, -12,4 %) et le second œuvre (1 922 défaillances, -5,5 %) bénéficient d'un recul des défaillances, notamment dans les travaux électriques et les équipements thermiques. Certains métiers restent toutefois en grande difficulté comme la plâtrerie (+13 %) ou la charpente (+57 %). Les travaux publics sont à la peine avec 197 défaillances (+8,8 %), en particulier les travaux de terrassement (+18 %).

La promotion immobilière a enregistré 276 défaillances (+87,8 %), principalement en raison de la multiplication des sociétés supports de programmes immobiliers en difficulté. Les experts d'Altares soulignent que plus de la moitié de cette hausse provient de sociétés de construction-vente détenues par HPL Groupe. Les agences immobilières parviennent à contenir leurs difficultés (-4,9 %).

Synthèse rédigée par : Patrick Boério,
Analyste senior

[Voir l'étude](#)

Evolution du nombre de défaillances d'entreprises en France sur 20 ans (données 12 mois glissants – juin 2006 à juin 2026)



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



Crédit Agricole – Zone euro scénario 2026-2027 : normalisation plutôt que rebond – 16 juillet 2026

Les perspectives économiques de la zone euro pour la période 2026-2027 sont analysées dans un contexte de tensions géopolitiques persistantes au Moyen-Orient. La croissance reste fragile mais s'éloigne de la récession grâce à la résilience de la demande intérieure, malgré une perte de compétitivité des exportations. Le scénario central prévoit une normalisation progressive de l'activité économique et une inflation persistante mais contenue par la modération des salaires. Les experts anticipent également une politique monétaire restrictive de la BCE pour stabiliser les prix face aux chocs énergétiques.

[Voir l'étude](#)



Direction Générale du Trésor – Le pétrole, une variable clef dont l'évolution défie les prévisions – 16 Juillet 2026

Ce bulletin analyse le rôle prédominant du pétrole dans l'économie mondiale et la complexité croissante de la prévision de ses cours. Les auteurs soulignent que, malgré une baisse de l'intensité pétrolière globale, la ressource reste vitale pour les transports et l'industrie tout en étant soumise à une forte volatilité financière et géopolitique. Le texte détaille comment les prix résultent d'un équilibre précaire entre l'offre, influencée par l'OPEP+ et les États-Unis, et une demande portée par les pays émergents. Un focus particulier est accordé au choc pétrolier de 2026 lié aux tensions au Proche-Orient, illustrant les risques de blocage des routes maritimes comme le détroit d'Ormuz. Les conséquences macroéconomiques de ces fluctuations, notamment par le biais de l'inflation et de la baisse du pouvoir d'achat dans les pays importateurs sont explorées.

[Voir l'étude](#)



Banque de France – Rapport sur l'épargne réglementée 2025 – 15 juillet 2026

Ce rapport analyse l'état de l'épargne réglementée et du patrimoine financier des ménages pour l'année 2025. Malgré une baisse progressive des taux d'intérêt liée au reflux de l'inflation, les encours globaux se stabilisent à un niveau élevé, atteignant près de 950 Md€. Le document souligne le succès record du Livret d'Épargne Populaire (LEP) et la prédominance du Livret A, détenu par une immense majorité de Français. Au-delà des chiffres, l'étude démontre comment ces fonds sécurisés soutiennent des missions d'intérêt général comme le logement social et la transition écologique. Enfin, le rapport observe une réorientation partielle de l'épargne vers l'assurance-vie dans un contexte économique en mutation.

[Voir l'étude](#)

► Commission Européenne - *Demographic transformation in the EU: understanding change and adapting to its consequences* – 15 juillet 2026

Ce 3^{ème} rapport de la Commission européenne sur la transition démographique au sein de l'Union Européenne (UE) décrit une **transformation durable reposant sur des mécanismes complexes, et qui nécessite de mettre en œuvre des politiques publiques coordonnées** dans différents domaines comme l'emploi, la santé, les finances publiques, le logement.... Avec une population de l'UE de 450,6 millions de personnes début 2025, la croissance démographique repose désormais sur les migrations : en effet, depuis 2012, les décès y sont plus nombreux que les naissances. Selon le scénario central d'Eurostat, elle culminerait à 453,3 millions en 2029, avant de diminuer à 445 millions en 2050 puis à 398,8 millions en 2100. Cette évolution masque surtout une profonde modification de la pyramide des âges, observée dans d'autres régions du monde.

Le vieillissement résulte de la combinaison d'une espérance de vie élevée et d'une fécondité durablement faible. L'âge médian, de 44,9 ans en 2025, pourrait atteindre 51,5 ans en 2100. La part des personnes de 65 ans ou plus devrait approcher un tiers de la population vers 2050, tandis que celle des plus de 80 ans dépasserait 15 % en fin de siècle. Parallèlement, l'indice de fécondité est tombé à 1,34 enfant par femme en 2024, très en dessous du seuil de remplacement des générations. Si les migrations ralentissent la diminution de la population active et le vieillissement, elle ne peuvent en inverser la trajectoire car les migrants vieillissent également et leurs comportements démographiques tendent à converger vers ceux des sociétés d'accueil.

Cette évolution structurelle transforme les équilibres entre générations. Dès 2038, les Européens âgés de 20 à 40 ans devraient être moins nombreux que les plus de 65 ans. Les actifs devront donc financer une part croissante des retraites, de la santé et de la dépendance, alors que les jeunes générations sont davantage exposées aux emplois temporaires, à une faible progression des revenus et aux difficultés d'accès au logement. Le rapport souligne donc un risque d'accroissement des inégalités, entre générations comme au sein de chacune d'elles.

Le premier impact économique concerne la réduction de la main-d'œuvre. L'UE pourrait perdre en moyenne 1,2 million de personnes en âge de travailler chaque année entre 2025 et 2050. La croissance devrait donc dépendre davantage des gains de productivité. Les leviers identifiés sont le relèvement des taux d'emploi des femmes, des jeunes, des seniors, des migrants et des chômeurs de longue durée, ainsi que l'investissement dans l'éducation, la formation continue et l'adéquation des compétences aux besoins des entreprises. L'intelligence artificielle et l'automatisation pourraient soutenir la productivité, mais leur effet net demeure à ce jour incertain. La migration légale pourrait réduire certaines pénuries, sous réserve d'une meilleure reconnaissance

des qualifications et d'une intégration professionnelle effective.

Le vieillissement exerce parallèlement une pression croissante sur les finances publiques. En 2022, les dépenses liées à l'âge représentaient 24,4 % du PIB de l'UE, dont 11,4 % pour les retraites, 6,9 % pour la santé et 1,7 % pour les soins de longue durée. Elles pourraient atteindre 25,6 % du PIB en 2070, l'essentiel de la hausse intervenant au cours des deux prochaines décennies. Les réformes des retraites, l'allongement des carrières et le relèvement de l'âge légal pourraient contenir les coûts, mais soulèvent des questions d'équité, car les capacités à travailler plus longtemps et l'espérance de vie diffèrent fortement selon les catégories sociales.

La transformation démographique sera très inégale selon les territoires. Entre 2025 et 2050, 72 % des régions européennes de niveau NUTS 3 devraient perdre des habitants (voir carte), avec des régions urbaines qui progresseraient encore de 3,6 %, tandis que les régions rurales reculeraient de 7,9 %. Le départ des jeunes et des actifs pourrait y enclencher un cercle cumulatif associant réduction de la base fiscale, hausse du coût des services publics, pénurie de personnel et perte d'attractivité. Les régions en croissance devront, à l'inverse, absorber une demande accrue de logements et de services. La cohésion territoriale devient ainsi un enjeu central de compétitivité et de maintien de l'accès aux services essentiels.

Les systèmes de santé et de prise en charge de la dépendance seront particulièrement sollicités. La part des plus de 80 ans pourrait passer de 6,2 % à 13,3 % entre 2025 et 2070, alors que l'UE connaît déjà un déficit estimé à 1,2 million de professionnels de santé. Le nombre de personnes de plus de 50 ans susceptibles d'avoir besoin de soins de longue durée passerait de 36 à 48 millions, et les dépenses correspondantes de 1,7 % à 2,5 % du PIB. La prévention, le maintien à domicile, la coordination des soins, l'amélioration des métiers de l'aide et du soin et le soutien aux aidants, majoritairement des femmes, deviennent ainsi déterminants.

Ces évolutions démographiques recomposent également les besoins résidentiels. Entre 2010 et 2024, le nombre de ménages a progressé beaucoup plus vite que la population, notamment sous l'effet de l'augmentation des ménages d'une personne, soutenant la demande de logements plus petits, accessibles et adaptables. La Commission européenne estime qu'environ 650 000 logements supplémentaires devraient être construits chaque année, au-delà des 1,6 million actuellement produits. La pénurie et le renchérissement du logement pénalisent surtout les jeunes : près de la moitié des 18-34 ans vivaient encore chez leurs parents en 2024, tandis que l'accession à la propriété recule parmi les 25-35 ans.

Ces difficultés peuvent retarder la constitution de ménages et les projets familiaux, renforçant en retour les tendances démographiques observées. C'est pour y remédier que l'UE a notamment adopté en décembre 2025 un Plan pour le logement abordable.

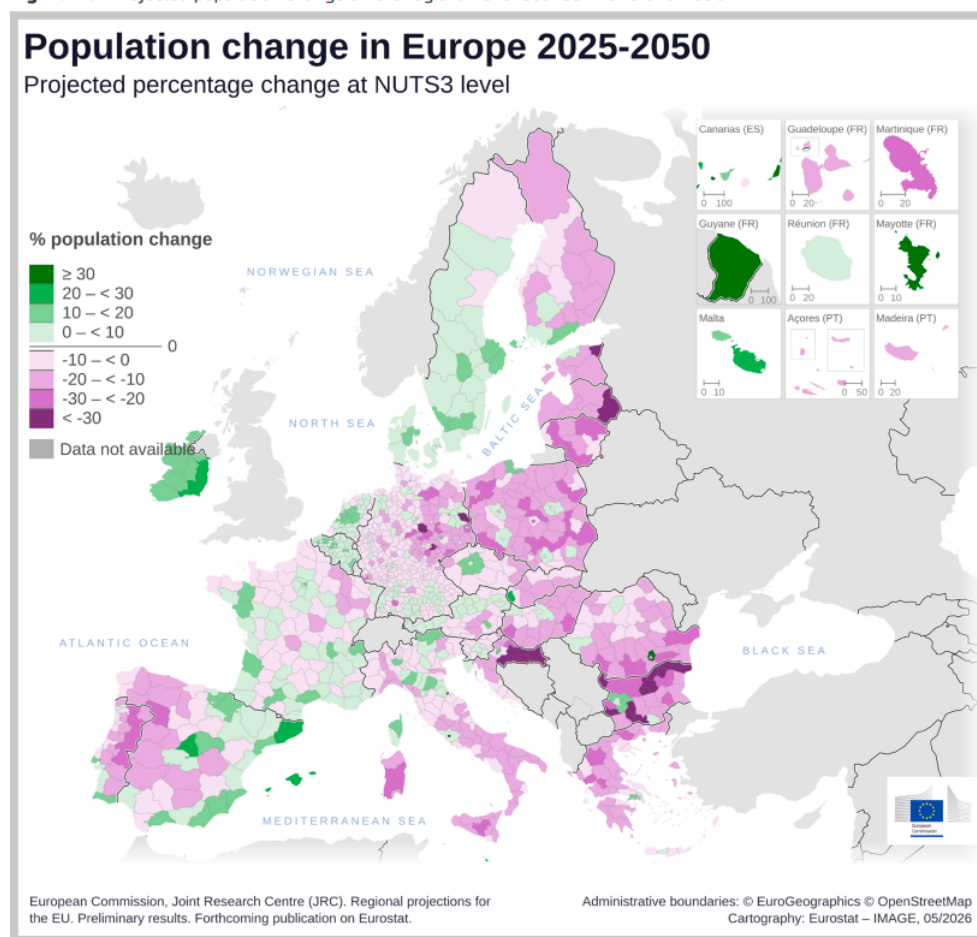
Le rapport conclut que cette transformation ne peut être inversée par les seules politiques familiales ou migratoires. Elle appelle une **adaptation coordonnée des politiques d'emploi, d'éducation, de retraites, de santé, de logement et de cohésion territoriale**. Elle ouvre aussi des perspectives dans l'économie de la longévité, les services à la personne, les technologies et l'habitat adapté. La réponse européenne à ce challenge démo-

graphique peut s'appuyer notamment sur une boîte à outils démographique, adoptée en octobre 2023, destinée à structurer les actions des États membres. Certains pays comme l'Espagne, la Pologne et la Croatie l'ont ainsi utilisée pour mettre en place une stratégie démographique nationale. L'enjeu central consiste finalement **à répartir plus équitablement les coûts et les bénéfices du changement démographique entre les générations et les territoires**, tout en préservant la compétitivité et la soutenabilité du modèle social européen.

Synthèse rédigée par : Soazig Dumont,
Analyste senior

[Voir l'étude](#)

Figure 18. Projected population change on the regional level between 2025 and 2050

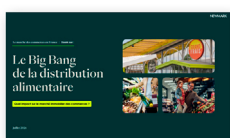


Source: JRC/Eurostat (proj_25rp5).



AEW Europe – Des perspectives solides pour les bureaux prime malgré des mesures d'accompagnement élevées – juillet 2026

Les perspectives pour la demande placée de bureaux en Europe exposées dans cette étude demeurent positives pour les 5 prochaines années. La bifurcation de la demande entre les bureaux prime et le reste du parc, en fonction de leur qualité et de leur emplacement, va se poursuivre. Les taux de vacance moyens devraient y atteindre un pic cette année avant de redescendre de 9 % à 7 % d'ici 2030, l'offre neuve limitée et les reconversions de bureaux contribuant à rééquilibrer les marchés. Malgré des mesures d'accompagnement élevées, la croissance des loyers prime faciaux devrait s'établir en moyenne à 3,9 % par an sur l'ensemble des marchés couverts pour la période 2026-2030. Combinée au réajustement important des prix observé en 2022-2024, cette évolution soutient la prévision d'un rendement total moyen de 10 % par an pour les bureaux européens prime au cours des 5 prochaines années, porté par des rendements locatifs résilients et une croissance continue des loyers.

[Voir l'étude](#)

Newmark – Le Big Bang de la distribution alimentaire – 15 juillet 2026

Cette étude analyse la transformation radicale du secteur de la distribution alimentaire en France et souligne une mutation rapide marquée par le changement d'enseigne de plus de 1 000 points de vente et le déclin des hypermarchés au profit des commerces de proximité. Ces bouleversements redéfinissent en profondeur le marché immobilier commercial, offrant de nouvelles opportunités de recyclage foncier pour le logement ou la logistique. L'analyse précise que l'alimentaire reste une valeur refuge pour les investisseurs, représentant une part stable des engagements financiers malgré un contexte économique complexe. Enfin, le rapport explore les nouveaux leviers de croissance tels que les produits frais, le secteur bio et l'expansion des enseignes de discount.

[Voir l'étude](#)

Direction générale des entreprises – Le commerce à la croisée des territoires – 22 juin 2026

Ce document analyse les mutations profondes du commerce en France entre 2015 et 2022, marquées par une concentration des surfaces de vente et des disparités territoriales croissantes. Si la densité commerciale s'est stabilisée globalement, elle recule dans les centres-villes des petites communes au profit des périphéries urbaines et du e-commerce. Pour contrer la désertification et l'artificialisation des sols, l'État déploie des leviers financiers comme le fonds de soutien au commerce rural et le plan de transformation des zones commerciales. Ces initiatives visent à instaurer un modèle hybride plus durable, conciliant attractivité économique locale et objectifs de sobriété foncière, dans un cadre réglementaire précis.

[Voir l'étude](#)

DÉVELOPPEMENT DURABLE



OID – Valeur verte : Performance environnementale et liquidité financière (chapitre 2) – 20 Juillet 2026

Cette étude explore l'émergence de la valeur verte comme levier stratégique dans le financement de l'immobilier durable. Face aux risques climatiques et réglementaires, les institutions bancaires intègrent désormais des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour évaluer la solvabilité des emprunteurs. L'analyse détaille des outils financiers spécifiques, tels que les prêts verts et les indicateurs ESG, qui permettent d'ajuster les conditions de crédit selon la performance des actifs. Bien que la transparence s'améliore grâce à des référentiels comme la Taxinomie européenne, le secteur doit encore harmoniser ses méthodes pour garantir la fiabilité des données. En somme, le document démontre que la résilience écologique est devenue indissociable de la performance financière globale.

[Voir l'étude](#)

Haut Conseil pour le Climat – Dangers climatiques, la France face à ses responsabilités – 9 juillet 2026

Dans son 8e rapport annuel 2026, le Haut conseil pour le climat analyse les progrès et les lacunes de l'action publique française face à l'urgence climatique. Il souligne que le réchauffement d'origine humaine a atteint 1,4 °C, entraînant des risques accrus pour la santé, l'économie et les écosystèmes. Bien que les émissions territoriales françaises aient baissé de 22 % en dix ans, le rapport juge ces résultats encore trop lents pour respecter les futurs budgets carbone. L'analyse met en lumière la fragilité des puits de carbone naturels et l'importance cruciale de renforcer les politiques d'adaptation aux impacts climatiques. Enfin, des orientations stratégiques sont proposées pour garantir une transition juste, réduire la dépendance aux énergies fossiles et renforcer la souveraineté nationale.

[Voir l'étude](#)

La Fabrique de la Cité – Mobilité : la transition à quel prix ? Le cas des déplacements quotidiens – 10 juillet 2026

Ce rapport examine les réalités économiques et sociales de la mobilité quotidienne en France face aux défis de la transition écologique. Il détaille la structure des coûts financiers supportés par les usagers, les entreprises et la puissance publique pour la voiture, les transports collectifs et le vélo. Si l'automobiliste assume des dépenses directes importantes, les transports en commun et les infrastructures routières reposent massivement sur un financement collectif. Au-delà des prix visibles, les externalités négatives telles que la pollution et la congestion, souvent ignorées dans le calcul économique classique, sont ici analysées. L'objectif est de définir une base commune pour repenser un modèle de transport plus durable et inclusif d'ici 2050.

[Voir l'étude](#)