

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES**Au 24 septembre 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.

ÉCONOMIE

► **Organisation mondiale du commerce – Rapport sur le commerce mondial 2026 :
A critical juncture for the world trading system – 15 septembre 2026**

L'Organisation mondiale du commerce consacre son *World Trade Report 2026* au fonctionnement et à l'avenir du système commercial multilatéral. Ce rapport annuel revient sur les bénéfices économiques apportés par plusieurs décennies d'ouverture commerciale, mais aussi sur les tensions qui fragilisent aujourd'hui un système confronté à une économie mondiale plus intégrée, multipolaire et hétérogène.

L'OMC rappelle d'abord l'ampleur des transformations intervenues depuis la création du GATT en 1947. Le système commercial multilatéral rassemble désormais **166 membres représentant près de 98 % du commerce mondial**. Malgré la multiplication des mesures commerciales restrictives, **72 % du commerce mondial de marchandises** reste réalisé selon le principe de la nation la plus favorisée, fondé sur un traitement non discriminatoire entre partenaires. Selon les estimations citées dans le rapport, l'adhésion à l'OMC aurait permis d'augmenter d'environ **140 % les échanges entre ses membres**. La baisse des coûts commerciaux aurait également contribué pour un cinquième à un tiers au rapprochement des niveaux de revenus entre économies à revenu faible ou intermédiaire et pays à revenu élevé entre 1995 et 2023.

Ces bénéfices restent néanmoins très inégalement répartis. Les pays les moins avancés représentent toujours moins de **1 % du commerce mondial** et supportent des coûts commerciaux dans l'industrie et les services supérieurs de **50 %** à ceux des économies à revenus élevés. Dans les économies développées, l'ouverture commerciale et le changement technologique ont aussi eu des effets différenciés selon les secteurs, les catégories de travailleurs et les territoires. Les créations d'emplois liées aux exportations ne se situent pas nécessairement dans les mêmes régions que les emplois exposés à la concurrence des importations. Pour l'OMC, les politiques commerciales doivent donc être accompagnées de politiques nationales facilitant l'adaptation des économies et des territoires.

Le rapport identifie **quatre transformations structurelles qui mettent aujourd'hui les règles existantes sous tension** :

1. La première concerne la redistribution de la puissance économique mondiale. La part des économies à revenu faible et intermédiaire dans le commerce mondial est passée de **23 % en 1995 à 45 % en 2024**, alors qu'une partie des engagements actuels reflète encore les rapports économiques des années 1990.

2. La deuxième tient à la place croissante des politiques industrielles, des subventions et des interventions publiques. Leur développement soulève de nouvelles questions sur les conditions de concurrence et sur les effets de ces politiques au-delà des frontières nationales.

3. La troisième transformation concerne la nature même des échanges. Les chaînes de valeur mondiales, les services, la numérisation, l'intelligence artificielle et les politiques environnementales donnent désormais davantage de poids aux réglementations nationales, aux données, aux normes et aux subventions. Les services commerciaux représentaient **27,6 % du commerce mondial en 2025**, tandis que les services fournis numériquement comptaient pour **55 % des exportations mondiales de services**. Selon les simulations de l'OMC, l'intelligence artificielle pourrait faire progresser le commerce mondial de **40 % d'ici 2040** et, dans le scénario le plus favorable, le PIB mondial de plus de **13 % sur quinze ans**. Ces évolutions posent toutefois de nouveaux enjeux de réglementation, de cybersécurité, de concurrence et d'interopérabilité.

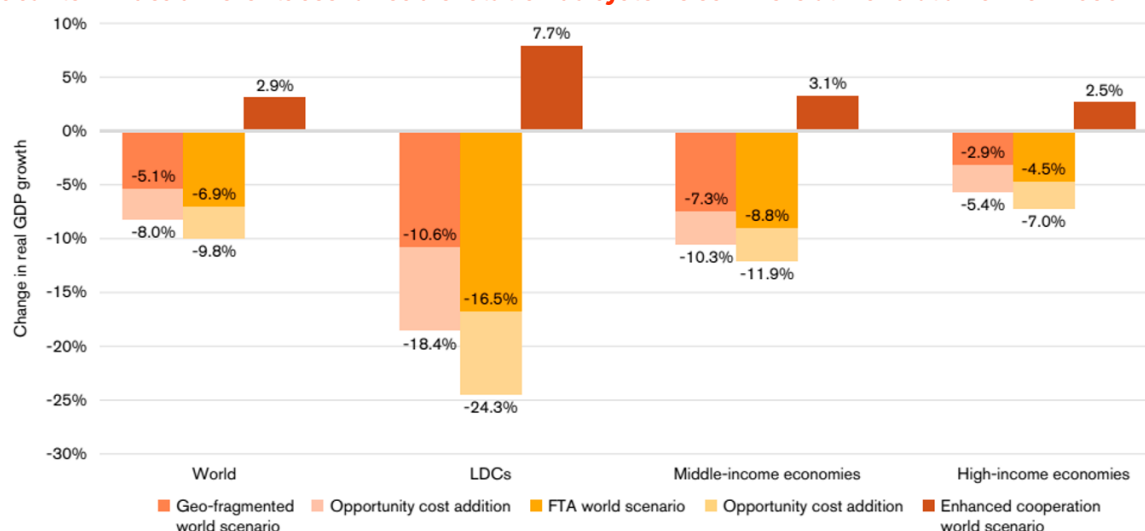
4. Enfin, les tensions géopolitiques modifient la perception de l'interdépendance économique. Les préoccupations liées à la sécurité des approvisionnements, à la concentration des chaînes de production et aux rivalités technologiques conduisent certains gouvernements à réduire leurs dépendances, à contrôler davantage les investissements et à restreindre certains flux technologiques. **Des stratégies nationales visant à renforcer la résilience pourraient ainsi conduire, à l'échelle mondiale, à une fragmentation plus forte des échanges.**

Les simulations du rapport permettent de mesurer les conséquences possibles de cette fragmentation, sans constituer des prévisions. Une division du commerce mondial en blocs géopolitiques entraînerait une baisse estimée de **5,1 % du PIB mondial** et de **18,6 % des exportations**. Dans un scénario où l'OMC serait remplacée par un réseau d'accords de libre-échange, les pertes atteindraient respectivement **6,9 % et 26,9 %**. À l'inverse, un renforcement de la coopération multilatérale pourrait entraîner une progression du PIB mondial de **2,9 %** et des exportations de **17,9 %**.

Synthèse rédigée par : Florian Vauthier,
Analyste

[Voir l'étude](#)

Effets sur le PIB des différents scénarios d'évolution du système commercial mondial à horizon 2050



Source : OMC, *World Trade Report 2026*, Figure B.19, p. 118.

- Geo-fragmented world scenario -> Scénario d'un monde fragmenté sur le plan géopolitique
- FTA world scenario -> Scénario d'un monde fondé sur des accords de libre-échange
- Enhanced cooperation world scenario -> Scénario d'un monde fondé sur une coopération renforcée

Note : le graphique présente la variation projetée du PIB réel à l'horizon 2050. Les parties foncées mesurent l'écart par rapport au scénario de référence ; les parties claires correspondent à l'écart supplémentaire avec le scénario de coopération renforcée. La hauteur totale des barres représente ainsi l'écart par rapport à ce dernier scénario.

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



OCDE – Perspectives économiques intermédiaires Septembre 2026 – Surmonter les chocs successifs – publié le 23 septembre 2026

L'OCDE prévoit une croissance mondiale de +2,9 % en 2026 puis +3,0 % en 2027. L'activité reste pénalisée par le choc énergétique lié au conflit au Moyen-Orient, même si l'investissement dans l'IA soutient encore la production et les échanges. Face au regain des tensions sur les prix, les banques centrales sont appelées à rester prudentes afin de préserver l'ancrage des anticipations d'inflation.

[Voir l'étude](#)



Insee – Note de conjoncture - Vigilance orange sur la croissance – publié le 10 septembre 2026

L'Insee prévoit une croissance française limitée à +0,4 % en 2026, soit environ trois fois moins que dans les autres grandes économies de la zone euro. L'inflation atteindrait 2,9 % en fin d'année et le chômage 8,6 %, tandis que l'investissement des entreprises reculerait de -0,3 % et celui des ménages de -1,3 %. Les vagues de chaleur de l'été amputeraient par ailleurs la croissance annuelle d'environ 0,1 point.

[Voir l'étude](#)



Banque de France – Projections macroéconomiques intermédiaires, septembre 2026 – publié le 15 septembre 2026

La Banque de France prévoit une croissance limitée à +0,4 % en 2026, avant une reprise à +0,9 % en 2027 et +1,2 % en 2028, portée par la demande intérieure. L'inflation atteindrait 2,3 % en 2026, puis repasserait sous 2 % dès 2027. Le chômage s'établirait à 8,3 % en moyenne en 2026 et 2027, dans un contexte toujours marqué par les incertitudes liées aux prix de l'énergie.

[Voir l'étude](#)



Direction générale du Trésor – Perspectives mondiales à l'automne 2026 : La poursuite du conflit au Proche et Moyen-Orient pèse sur la croissance mondiale – publié le 11 septembre 2026

La Direction générale du Trésor prévoit un ralentissement de la croissance mondiale à +3,0 % en 2026, après +3,4 % en 2025, avant un léger rebond à +3,2 % en 2027. Le conflit au Proche et Moyen-Orient pèse sur l'activité, tandis que le commerce mondial resterait dynamique en 2026 à +4,7 %, soutenu notamment par les échanges liés à l'IA. Les risques restent orientés à la baisse en raison des incertitudes géopolitiques, financières, commerciales et climatiques.

[Voir l'étude](#)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

► JLL – PLU bioclimatique : Impacts sur la production de bureaux dans Paris à l'ère de la mixité – publié le 8 septembre 2026

Entré en vigueur début 2025, le **Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb)** de Paris redéfinit les règles pour le développement des bureaux dans la capitale. En s'appuyant sur l'analyse de plus de 1 700 autorisations d'urbanisme, 130 projets de conversion et les données de 700 000 m² de bureaux en chantier à fin 2025, **l'étude de JLL a analysé 18 mois d'application du PLU bioclimatique et ses conséquences réelles sur la production de bureaux, l'offre neuve et les stratégies de développement immobilier.**

Adopté en novembre 2024, le PLU bioclimatique (PLUb) de Paris acte **un rééquilibrage territorial en faveur du logement et un durcissement des obligations de logement social**. Trois dispositifs concentrent les effets pour les détenteurs d'actifs de bureaux : d'abord, un nouveau secteur de développement de l'habitation à l'ouest et au centre de Paris où la surface économique (SPE) ne peut plus croître sans compensation par la création d'une surface de logement au moins équivalente (minimum 500 m²). Toute opération de plus de 4 500 m² de SPE doit intégrer au moins 10 % de logement. Ensuite, la mixité sociale est renforcée pour les logements avec d'une part, un seuil déclencheur abaissé de 800 à 500 m² pour inclure un taux minimum de logements sociaux (LLS ou BRS) et d'autre part, la création d'une zone d'hyper-déficit imposant 50 % de logement social. Enfin, un « pastillage » de 800 immeubles identifiés sont soumis à des quotas de logement locatif social ou en bail réel solidaire pouvant atteindre 100 % de la surface.

Un périmètre qui pèse lourd sur le marché tertiaire : le secteur de développement de l'habitation recouvre le Quartier Central des Affaires, Paris Centre-Ouest et une large part des arrondissements centraux, soit environ 25 % du parc de bureaux francilien et 30 % de la demande placée régionale (743 000 m²/an en moyenne), sur des marchés qui comptent parmi les plus résilients depuis la crise sanitaire.

Un marché structurellement sous-offreur, équilibré par la pré-commercialisation : le périmètre de l'étude affiche une demande placée neuve moyenne de 213 000 m²/an pour une offre neuve disponible de seulement 64 000 m², un écart de 150 000 m² comblé chaque année par la pré-commercialisation (63 % de la demande neuve en

moyenne, jusqu'à 75-80 % sur les transactions de plus de 10 000 m²). Plus de 70 % des investisseurs interrogés par JLL fin 2025 perçoivent le PLUb comme un risque pour l'attractivité de Paris

Pas de pénurie à court terme, mais une tension qui se profile : avec 377 000 m² et 272 000 m² de livraisons annoncées respectivement en 2026 et 2027 (1,7 fois la moyenne décennale), l'offre devrait couvrir la demande sur cette fenêtre, sauf pour les arrondissements centraux, déjà précommercialisés entre 60 % et 100 %. Au-delà de 2027, le volume de projets potentiels s'effondre à environ 70 000 m²/an, laissant présager un resserrement de l'offre neuve à moyen terme, alors que les baux signés en 2017-2018 (840 000 m²/an de demande) arriveront à échéance sur la même période.

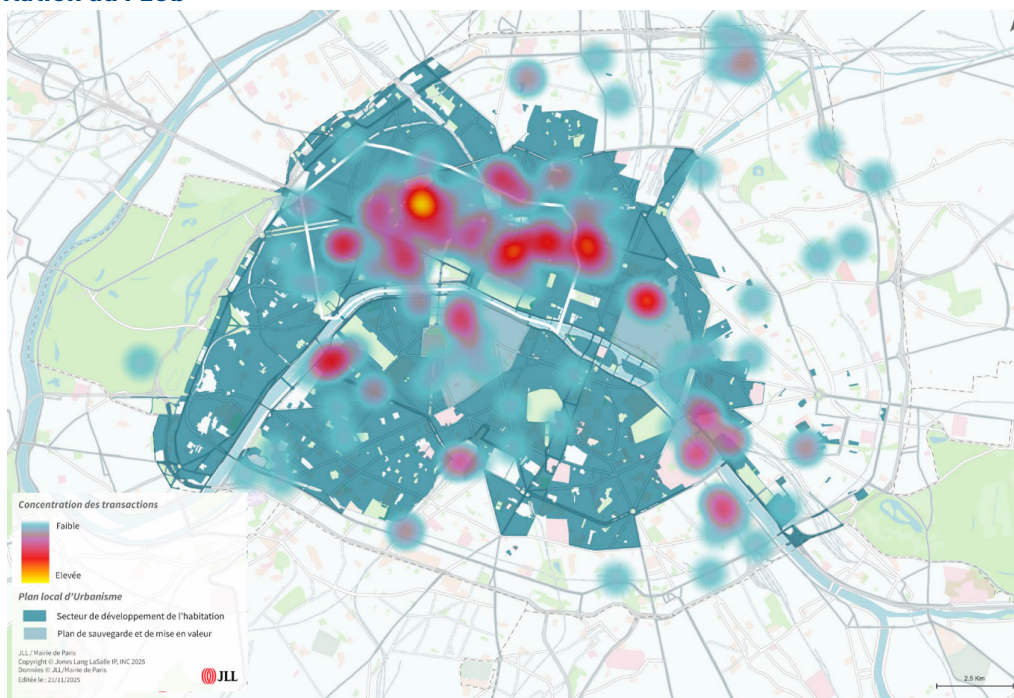
Le PLUb n'est pas le seul facteur explicatif : la baisse de la production neuve procède d'abord de chocs conjoncturels antérieurs à la réforme avec une inflation des coûts de construction (+38 % à fin 2023 avant un léger repli), le durcissement du financement, la hausse de 175 à 200 points de base des taux prime de bureaux et un recul de 20 % de la demande locative par rapport à la moyenne décennale. S'y ajoutent des contraintes patrimoniales (ABF, sites inscrits couvrant 45 % de Paris) et un empilement réglementaire environnemental (RE 2020, taxonomie verte, SFDR, loi AGEC) qui pousse vers des interventions plus sobres.

La conversion bureaux-logement reste marginale : seuls 55 % des projets de transformation se situent dans le secteur de développement de l'habitation, freinés par un écart de valeur toujours défavorable au logement dans le centre (jusqu'à -19 %) et par des freins architecturaux (désenfumage, cages d'escalier), fiscaux (TVA, taxe foncière pendant travaux) et structurels. La loi du 16 juin 2025 (exonération de la taxe sur les bureaux vacants, permis « multi-destinations ») tente de lever certains verrous, sans décret d'application à ce stade.

Synthèse rédigée par : Patrick Boério,
Analyste Senior

[Voir l'étude](#)

Densité des transactions locatives parisiennes superposées au périmètre de développement de l'habitation du PLUB



Source : JLL



Haut-Commissariat à la Stratégie et au Plan – **France 2035-2050, comment vivrons-nous en France demain ? Focus environnement** - publié en septembre 2026

Alors que la transition écologique française est désormais planifiée et engagée, elle doit être accélérée face à l'intensification des conséquences du dérèglement climatique sur notre société. Ce Focus confronte un scénario tendanciel et un scénario souhaitable, déclinés aux horizons 2035 et 2050, afin de montrer comment une action résolue produira des bénéfices tangibles pour notre souveraineté, pour l'habitabilité de nos territoires, et pour notre cohésion nationale.

[Voir l'étude](#)



Direction générale du Trésor – **Changement climatique, transition bas-carbone et croissance potentielle** – publié le 14 septembre 2026

Le changement climatique, s'il n'est pas maîtrisé, aura des répercussions négatives importantes sur la croissance potentielle française, via l'ensemble de ses composantes, travail, capital et productivité globale des facteurs. Si la transition bas-carbone peut entraîner une baisse modérée de la croissance potentielle à court et moyen terme, elle induira dans tous les cas des bénéfices à long terme, en premier lieu au regard des dommages évités.

[Voir l'étude](#)



Institut for Climate Economics – **Budget 2027 : les recommandations d'I4CE** – publié le 4 septembre 2026

L'action publique pour le climat est urgente : rénover les bâtiments devenus des « bouillottes » en été, protéger les élevages et les cultures des ravages des canicules et de la sécheresse, adapter les forêts contre les incendies et le manque d'eau, réduire les importations d'énergies fossiles et d'autres matières premières pour lesquelles notre économie entretient une dépendance coûteuse. Ces impératifs doivent retrouver toute leur place dans les débats budgétaires de l'automne. A cette fin, l'I4CE publie ses recommandations pour mettre en œuvre la stratégie climat du pays et son plan d'adaptation au changement climatique.

[Voir l'étude](#)

MARCHÉS IMMOBILIERS



BNP Paribas Real Estate – Europe CRE 360 – publié le 1er septembre 2026

Les volumes locatifs de bureaux ont reculé de 9 % au S1 2026, tandis que la demande logistique a progressé de 20 % sur les principaux marchés. Le résidentiel se distingue avec 27,3 Md€ investis au S1 2026, soit +31,6 % sur un an, dans un contexte où les investisseurs restent prudents face aux incertitudes géopolitiques et de taux.

[Voir l'étude](#)

Fédération des Promoteurs Immobiliers – Les chiffres de la promotion privée au 2e trimestre 2026 : Peur sur la ville – publié le 9 septembre 2026

La FPI constate une nouvelle dégradation du marché du logement neuf au 2e trimestre 2026, avec des ventes en baisse de 23,6 % sur un an. Les ventes en bloc chutent de 40,8 % et celles aux particuliers de 11,3 %, malgré un léger rebond des investisseurs particuliers (+13,4 %). Les mises en vente reculent également de 17,9 %, confirmant la faiblesse persistante de l'offre et de la demande.

[Voir l'étude](#)

SDES – Rapport du compte du logement 2025 – publié le 14 septembre 2026

Le SDES estime que la dépense nationale en logement atteint 621 Md€ en 2025, soit 21,2 % du PIB, en hausse de seulement +0,4 %. L'activité immobilière rebondit de +8,0 %, portée par les acquisitions dans l'ancien (+18,6 %), tandis que l'investissement en logements neufs recule encore de -14,4 %. Les aides au logement progressent de +5,5 %, à 45,9 Md€.

[Voir l'étude](#)

CBRE – Baromètre européen des utilisateurs logistiques 2026 – publié le 8 septembre 2026

CBRE observe un regain des projets d'expansion en logistique : 51 % des utilisateurs européens prévoient d'augmenter leur empreinte immobilière au cours des trois prochaines années. La demande se concentre toutefois sur des actifs modernes, automatisables et bien alimentés en électricité, critère jugé important par 44 % des répondants. Près de 12 millions de m² de surfaces logistiques seraient par ailleurs exposés chaque année à un risque d'obsolescence sans investissements significatifs.

[Voir l'étude](#)

JLL – Etude de marché des data centers en EMEA S1 2026 – publié le 10 août 2026

JLL souligne une forte accélération du marché des data centers en Europe, avec 453 MW attendus en 2026 dans les marchés FLAP-D, soit près de trois fois le niveau de 2020. Paris se distingue avec 72,5 MW livrés au S1 2026 et une capacité totale de 614 MW. La tension reste forte, avec un taux de vacance moyen limité à 5,4 %, tandis que les besoins liés à l'IA déplacent progressivement les nouveaux projets vers des sites plus éloignés des grandes métropoles.

[Voir l'étude](#)