

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

### ► Conseil national de productivité – **Un monde en mutation, productivité, compétitivité et transition numérique** – publié le 14 avril 2025

Dans un rapport intitulé « Un monde en mutation – Productivité, compétitivité et transition numérique », le Conseil national de productivité (CNP) analyse **l'évolution de la productivité du travail en France depuis 2019** par rapport à ses principaux partenaires commerciaux, et par rapport à sa tendance d'avant la crise Covid (2010-2019). Le rapport examine également **les développements récents en France en matière d'adoption des technologies numériques** (incluant l'Intelligence Artificielle et la robotique) en les comparant à ceux des autres pays européens et des États-Unis. Le CNP formule également **des pistes d'action pour renforcer durablement la croissance potentielle du pays**.

Selon le CNP, **la productivité apparente du travail par tête en France stagne depuis 2019**, contrastant avec la reprise observée dans plusieurs grandes économies européennes et aux États-Unis. En 2023, elle demeure inférieure de 3,5 % à son niveau de 2019, tandis que **la productivité horaire reste elle aussi dégradée**. Cette contre-performance s'explique principalement par une croissance de l'emploi plus rapide que celle de la production, reflet d'une politique de soutien au marché du travail, mais qui souligne l'absence d'un redressement de fond de la productivité. Certaines branches de l'économie française telles que le commerce et la construction ont particulièrement pesé sur la productivité globale entre fin 2019 et début 2024, alors que d'autres branches comme les services aux entreprises ont contribué positivement. Le rapport montre **qu'environ deux tiers du décrochage de 5,9 % de la productivité par tête par rapport à la tendance pré-Covid s'expliquent par des facteurs liés à l'apprentissage, à la composition de la main-d'œuvre et à la rétention de l'emploi**.

Pour le volet de la compétitivité, les experts du CNP signalent une amélioration relative, notamment dans l'industrie manufacturière, soutenue par une baisse des coûts salariaux par rapport à l'Allemagne. Le déficit commercial de la France s'est réduit en 2023, atteignant

- 76,1 milliards d'euros, contre - 132,8 milliards en 2022. Cette amélioration provient principalement de la baisse de la facture énergétique, grâce à une reprise de la production électrique. Toutefois, **des déséquilibres structurels persistent dans les échanges de biens manufacturés non énergétiques**. La France reste confrontée à une spécialisation industrielle sur des produits à moyenne valeur ajoutée, sensibles à la compétitivité prix, et peine à imposer une compétitivité hors prix suffisante. Les coûts salariaux dans les services aux entreprises et dans le transport demeurent élevés, ce qui limite la compétitivité globale. Par ailleurs, l'attractivité du territoire reste faible malgré les baisses des impôts de production et les signes de reprise de l'investissement manufacturier.

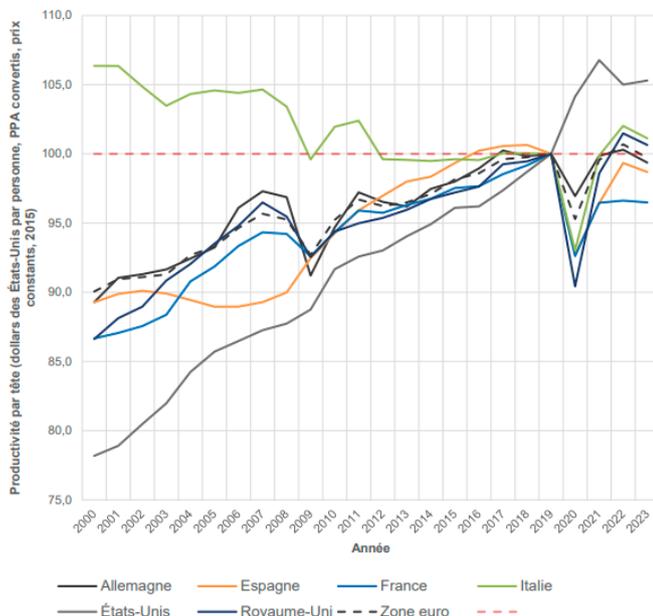
Le rapport du CNP souligne que **la France et l'Europe accusent un retard significatif par rapport aux États-Unis en matière d'investissement dans les technologies numériques**, notamment l'intelligence artificielle. Entre 2013 et 2023, les États-Unis ont investi plus de 335 milliards de dollars dans l'IA, contre seulement 8 milliards pour la France. Ce retard est confirmé par les enquêtes européennes, qui montrent que seules 57 % des entreprises françaises utilisent des technologies digitales avancées, contre 73 % aux États-Unis. Ce déficit est plus marqué dans les petites entreprises. L'étude met en lumière un effet synergique entre la robotique et le Big Data/IA, générateur de gains de productivité pour les entreprises, en particulier dans les secteurs à haute intensité technologique.

Le CNP appelle à **des choix politiques forts : soutenir l'investissement** dans la Recherche & Développement et l'innovation, **repenser la fiscalité** pour stimuler l'innovation et **renforcer les dispositifs de formation continue**. Il plaide pour un engagement renforcé au **niveau européen** afin de mutualiser les investissements nécessaires à la modernisation technologique de l'économie. Sans cela, la France risque de rester cantonnée à une stratégie de compétitivité prix, peu soutenable à long terme. Pour que

la transition numérique soit un moteur de productivité, elle devra être accompagnée d'un effort massif de formation, de stabilité du cadre fiscal, et d'une implication accrue du secteur privé, notamment via un meilleur accès au capital-risque.

L'enjeu pour les années à venir est donc double : éviter un décrochage durable de la productivité française dans un contexte de vieillissement démographique et de transition écologique, et réorienter la stratégie industrielle vers des secteurs à forte valeur ajoutée.

### ► Productivité par tête (indice base 100 en 2019)



Source : OCDE, calculs Conseil national de productivité

Synthèse rédigée par : Patrick Boério,  
Analyste Senior, Pôle Véhicules  
immobiliers non cotés

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



### Crédit Agricole – Zone euro - Scénario macro-économique 2025-2026 : entre nouvelles fractures et nouvelles convergences – publié le 14 avril 2025

Le durcissement de la confrontation commerciale avec les États-Unis fait peser un risque baissier des deux côtés de l'Atlantique. Selon les experts du Crédit Agricole, l'assouplissement de la BCE est proche de sa fin avec une dernière baisse des taux, de 25 points de base en juin 2025, suite à laquelle le taux de dépôt serait maintenu à 2,25% jusqu'à fin 2026.



### Altares – Étude de défaillances et sauvegardes des entreprises en France T1 2025 – publié le 9 avril 2025

Selon la dernière étude d'Altares sur les défaillances et sauvegardes des entreprises en France, le volume des défaillances sur 12 mois glissants s'est stabilisé aux environs de 68 000 procédures. Un plateau qui laisserait entrevoir la possibilité d'une décreue des faillites.

## ► OCDE – Adapter l'Île de France aux risques de raréfaction de l'eau – publié le 17 mars 2025

L'étude de l'OCDE *Adapter l'Île-de-France aux risques de raréfaction de l'eau*, souligne **l'exposition croissante de l'Île-de-France aux sécheresses dans un contexte de changement climatique**, d'intensification démographique et d'artificialisation du territoire.

Selon l'étude, depuis 1990, la température moyenne en Île-de-France a augmenté de 2 °C, tandis que l'humidité des sols a diminué de 5 %. En 2022, à la suite d'un hiver particulièrement sec et un déficit de précipitations de 41 %, la région a subi une sécheresse exceptionnelle : 23 % des cours d'eau étaient en situation critique et certains étaient complètement à sec hors de Paris. En réunissant **20 % de la population française et en disposant d'une forte concentration des activités économiques sur son territoire**, l'Île-de-France exerce une forte pression sur ses ressources en eau. Par exemple, les besoins en irrigation de l'agriculture, qui occupe 50 % de la superficie régionale, ont doublé entre 2012 et 2019 et devraient encore croître de 45 % d'ici 2050.

L'étude modélise trois scénarios prospectifs de sécheresse pour évaluer les impacts économiques potentiels : le scénario de base (1) reproduit les conditions de la sécheresse de 1921 avec une baisse de 6 % du niveau des nappes ; le scénario médian (2) ajoute un stress thermique avec une température de l'eau dépassant 25 °C pendant deux mois par an ; le scénario défavorable (3), à l'horizon 2100, combine un débit fluvial inférieur de 20 % à celui de 1921, une température de l'eau élevée pendant trois mois par an, et une baisse de 12 % du niveau des nappes phréatiques. L'étude **évalue les coûts économiques potentiels** de la raréfaction de l'eau en Île-de-France : pour les scénarios 1 et 2, le coût total (somme des coûts directs et indirects) atteint **1.4 milliards d'euros**, et près de **2.5 milliards** pour le scénario 3. Les coûts indirects incluent des pertes de production dans l'industrie manufacturière, pour l'agriculture, dans la production d'énergie, mais également **des dommages immobiliers liés au retrait-gonflement des argiles** (300 millions EUR estimés).

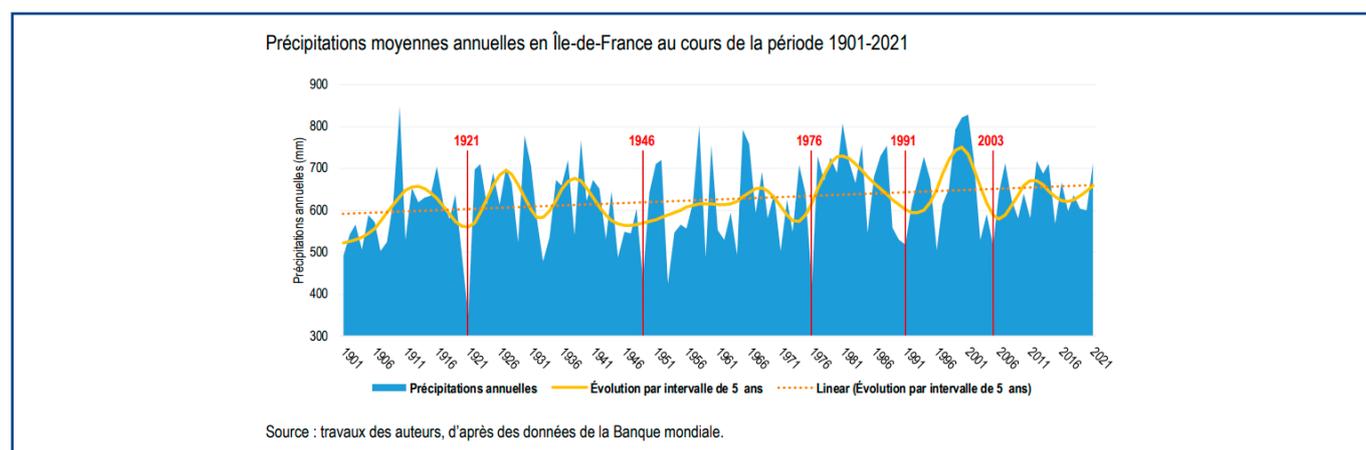
Afin de s'adapter durablement à la raréfaction de l'eau, l'étude recommande aux politiques publiques de **préconiser des mesures de réduction de la demande et diversification de l'offre** :

- Côté demande, les prélèvements d'eau ont déjà baissé de 14 % depuis 2012, mais l'atteinte de l'objectif de -10 % supplémentaire en 2030 reste incertaine face à la hausse des besoins dans le secteur agricole et à une consommation des ménages dans la région déjà inférieure à la moyenne nationale. **L'OCDE recommande donc d'affiner la connaissance des usages de l'eau**, de renforcer la lutte contre les fuites, et d'introduire des règles d'allocation basées sur la rareté de la ressource.
- Côté offre, **le recours à des sources alternatives est identifié comme un levier stratégique** : la réutilisation des eaux usées ou la collecte des eaux de pluie, ou la désimperméabilisation des sols afin de mieux recharger les nappes phréatiques.

Le rapport souligne également l'importance de la planification stratégique à long terme et d'une meilleure articulation entre les politiques sectorielles (agriculture, énergie, urbanisme...) à travers une coordination renforcée. La question du financement est également centrale : il s'agit à la fois de quantifier les besoins en investissement pour chaque secteur, d'explorer les outils de financement innovants et d'adapter les dispositifs existants.

En conclusion, l'étude met en évidence la vulnérabilité croissante de l'Île-de-France face aux risques de raréfaction de l'eau liés et souligne l'importance d'une action coordonnée, guidée par une vision à long terme, pour renforcer la résilience de la région.

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



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



### Institute for Climate Economics – **Investissement climat : la voie de passage en période de turbulences – rapport d'activité 2024** – publié le 28 mars 2025

L'Institute for Climate Economics examine les défis et les opportunités liés au financement de la transition climatique, tant en France qu'en Europe et à l'international. Il met en lumière le recul de certains engagements politiques face aux enjeux climatiques et aux contraintes économiques, tout en soulignant l'urgence d'accélérer les investissements verts.



### Banque de France – **La titrisation verte : un levier pour financer la transition** – publié le 25 mars 2025

La Banque de France explore la titrisation verte comme un moyen de stimuler le financement de la transition écologique au sein de l'Union européenne. Malgré un cadre réglementaire européen harmonisé, ce marché demeure naissant en comparaison avec les États-Unis.

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



### Direction générale du Trésor – **Quels effets de l'encadrement des conditions d'octroi de crédit immobilier ?** – publié le 8 avril 2025

L'augmentation de l'endettement immobilier des ménages a justifié l'encadrement des conditions d'octroi de crédit aux ménages en France par le Haut Conseil de la Stabilité Financière. Une évaluation révèle que cet encadrement, devenu contraignant le 1er janvier 2022, a permis de baisser le taux d'effort moyen, en contrepartie d'une hausse de la durée moyenne des emprunts.



### CBRE – **L'immobilier vu par les dirigeants : un levier au service de la réussite des entreprises** – publié le 25 mars 2025

La perception des dirigeants d'entreprises vis-à-vis de la contribution de l'immobilier aux enjeux de l'entreprise connaît une transformation majeure. 94% des 252 dirigeants européens et américains interrogés par CBRE estiment que l'immobilier est un facteur important pour atteindre les objectifs de l'entreprise.



### Knight Frank – **L'industrie et la logistique au service de l'avenir de l'Europe** – publié en avril 2025

Knight Frank analyse les conséquences de la croissance des ménages sur l'avenir de l'immobilier industriel et logistique en Europe et esquisse les contours d'un paysage logistique en pleine mutation, où l'espace devient ressource, et l'infrastructure, levier de souveraineté.