

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES Au 19 juin 2025

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

► Banque de France - Projections macroéconomiques – Juin 2025

Les nouvelles projections présentées par la Banque de France actualisent les perspectives macroéconomiques à l'horizon 2027. Ce scénario de référence repose sur **l'hypothèse d'un maintien de droits de douane élevés** entre les États-Unis et l'Union européenne (10 % sur les exportations européennes, 25 % sur certains secteurs comme l'acier et l'automobile) et une hausse de 30 % des tarifs entre les États-Unis et la Chine, avec une incertitude commerciale appelée à revenir progressivement à son niveau d'avant 2018. Côté finances publiques, ces prévisions s'appuient sur les mesures de la loi de finances 2025 et sur le rapport annuel d'avancement publié au printemps.

Dans cet environnement, **la croissance française ralentirait à 0,6 % en 2025** avant un redressement progressif à 1,0 % en 2026 puis 1,3 % en 2027. Après une croissance légèrement revue à la baisse au premier trimestre 2025, l'activité resterait contrainte par un commerce extérieur défavorable mais soutenue par la solidité de la demande intérieure. **L'inflation poursuivrait sa décrue entamée depuis fin 2023**, portée par la baisse marquée des prix de l'énergie et par la détente sur les marchés pétrolier et gazier. Ainsi, l'inflation resterait autour de 1,0 % en moyenne en 2025, puis augmenterait légèrement pour atteindre 1,8 % en 2027, une hausse sous l'effet de la mise en place d'un nouveau marché carbone européen. Hors énergie et alimentation, l'inflation resterait relativement stable, autour de 1,7 % à moyen terme, soutenue par les prix des services qui reflètent encore la dynamique passée des salaires et certaines hausses sectorielles, notamment dans la santé et les loisirs. **Le marché du travail resterait sous tension à court terme** : le repli de l'emploi salarié marchand se prolongerait jusqu'en début 2026, entraînant une remontée temporaire du taux de chômage à 7,7 %, avant un léger recul en 2027. Les salaires progresseraient encore au-delà de l'inflation, préservant ainsi le pouvoir d'achat global, ce qui soutiendrait la consommation des ménages.

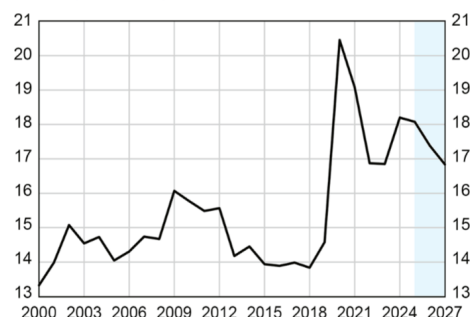
Après une forte contraction de **l'investissement des ménages** (-8,2 % en 2023 et -5,7 % en 2024), **plusieurs signaux laissent entrevoir un redressement** : le pouvoir d'achat immobilier s'améliore grâce à la baisse des taux bancaires et à la stabilisation des prix, la production de crédits repart, soutenant les transactions, et les permis de construire cessent de reculer. Sous réserve de la poursuite de cette dynamique, la reprise du logement neuf devrait s'amorcer mi-2025. Malgré un résultat encore négatif cette année, l'investissement des ménages rebondirait donc de 2,1 % en 2026 et de 2,0 % en 2027. **L'investissement des entreprises resterait plus atone**, freiné par l'incertitude et des conditions de financement encore contraignantes, mais devrait

se redresser à partir de 2026, tiré par les besoins structurels liés à la transition énergétique, numérique et à la défense. Quant au solde public, il se réduirait progressivement mais resterait insuffisant pour stabiliser la dette publique, attendue à 120 % du PIB en 2027, contre une moyenne de 90 % pour la zone euro.

En résumé, ces prévisions confirment une économie française fragilisée à court terme par les tensions commerciales et un commerce extérieur sous pression, mais soutenue par une demande intérieure résiliente et un marché immobilier en phase derééquilibrage. Pour les investisseurs, rester attentifs à l'évolution des conditions de financement, à la relance progressive du secteur résidentiel et aux choix budgétaires sera essentiel pour anticiper les points d'inflexion des dynamiques économiques.

Graphique 8 : Taux d'épargne des ménages

(en % du revenu disponible brut)



Sources : Insee jusqu'en 2024, projections Banque de France sur fond bleuté.

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

Voir l'étude

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



INSEE – **Note de conjoncture de juin** – publiée le 18 juin 2025

Ce document propose une analyse approfondie de la situation économique en France et à l'international. Il aborde la conjoncture française, il détaille les dynamiques d'épargne des ménages, d'emploi, de chômage, des prix à la consommation, et des salaires, et propose également une modélisation des émissions de gaz à effet de serre. Une partie consacrée à la conjoncture internationale examine l'impact des hausses de droits de douane américains sur le commerce mondial. Des analyses spécifiques sont fournies, notamment sur la croissance économique et les investissements dans la zone euro, au Royaume-Uni, et sur le secteur de la construction en Italie.

[Voir l'étude](#)

Banque Mondiale - **Perspectives économiques mondiales** – publié en juin 2025

Le rapport semestriel de la Banque Mondiale analyse les développements économiques mondiaux et les perspectives. Il examine les défis actuels, tels que la hausse des barrières commerciales, l'incertitude politique, l'inflation persistante, les conflits armés, et les catastrophes naturelles. Le rapport propose des orientations politiques pour renforcer la stabilité fiscale, stimuler la création d'emplois, attirer les investissements, et améliorer la résilience face aux chocs.

[Voir l'étude](#)

Rexecode - **Sortir l'économie française de l'enlisement par une réelle volonté de croissance** – publié le 11 juin 2025

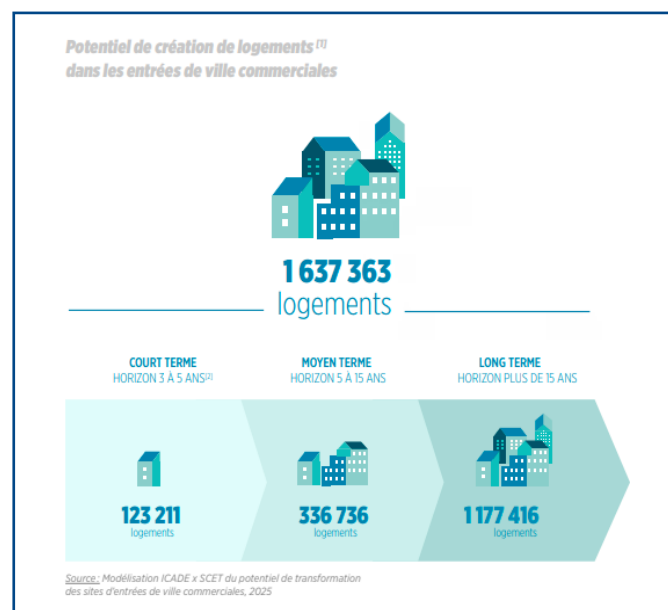
La publication examine les défis et les opportunités de l'économie française et met en lumière les déséquilibres croissants entre les attentes sociales et les ressources économiques limitées de la France, aggravés par un déficit public persistant et une faible croissance de la productivité. Le rapport propose un plan stratégique en quatre points pour stimuler la croissance : l'augmentation de la productivité, la mobilisation de l'épargne privée, l'accroissement du volume de travail, et une nouvelle orientation industrielle axée sur la décarbonation et les technologies émergentes.

[Voir l'étude](#)

► ICADE - SCET – Baromètre des entrées de ville commerciales en France : connaître, comprendre, agir – publié le 4 juin 2025

Le baromètre des entrées de ville commerciales en France, initié par Icade et la SCET, propose une **analyse inédite du potentiel de transformation** de ces zones, à partir d'une cartographie des sites de plus d'1 hectare, d'une enquête auprès des décideurs des territoires et de l'appui de 10 partenaires représentant les territoires, les acteurs du commerce et de l'immobilier. L'approche est complétée d'une enquête réalisée par Ipsos sur la perception des Français de l'implantation de logements dans ces secteurs. Cette première édition vise à **alimenter la réflexion stratégique autour de la mutation des zones commerciales périphériques**, un enjeu majeur d'aménagement urbain et de réponse aux défis contemporains.

L'étude recense plus de **3 800 sites d'entrée de ville commerciale d'une superficie supérieure à un hectare**, répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain, représentant au total 78 400 hectares. Ces sites se répartissent en **trois catégories** : 26 % de petits sites (de 1 à 3 hectares), 40 % de sites intermédiaires (de 3 à 15 hectares) et 34 % de grands sites (de plus de 15 hectares) ; ces derniers concentrent à eux seuls 83 % de la surface totale. Ce sont aussi les plus complexes à transformer, en raison du nombre élevé d'acteurs concernés, des enjeux économiques et de leur rôle structurant dans les pratiques de consommation. **Ces entrées de ville sont également des lieux de consommation majeurs** : elles concentrent 72 % de la consommation des Français (hors commerce en ligne) et 75 % des parts de marché du commerce de détail. Près de sept Français sur dix (69%) les fréquentent au moins une fois par mois, sans distinction d'âge, de catégorie sociale ou de lieu de résidence.



Le potentiel de transformation de ces sites est considérable. Selon les modélisations réalisées, **ces zones pourraient accueillir 1,6 million de logements supplémentaires** dans les territoires où le marché résidentiel est le plus tendu, générer **15 000 hectares de foncier économique** et permettre la **désimperméabilisation et la renaturation de 10 000 hectares**. Pour réaliser ces volumes, une recombinaison des espaces est nécessaire autour de formats commerciaux plus compacts, mieux intégrés, sans nécessairement diminuer leur surface utile.

Les résultats des deux enquêtes soulignent **un consensus fort** sur la nécessité de transformer ces zones : 89 % des décideurs territoriaux interrogés considèrent qu'une transformation est nécessaire, tout comme **64 % des Français qui estiment que la création de logements dans ces espaces doit être une priorité pour les équipes municipales** ; 26% des Français se disent prêts à habiter dans un quartier implanté dans une entrée de ville si les conditions nécessaires sont réunies, ce chiffre monte à 39% chez les moins de 35 ans.

L'étude met également en lumière les freins majeurs à la transformation : la capacité à porter ces projets sur le temps long, la complexité à trouver des équilibres économiques, la multiplicité et la diversité des propriétaires qui fragmentent le foncier et rendent la coordination complexe, mais aussi les risques de fragilisation des efforts de redynamisation des centres-villes, la rigidité du cadre juridique, le déficit d'ingénierie ou encore le manque de financement.

Pour surmonter ces freins et accélérer la transformation, l'étude met en avant quatre priorités opérationnelles : favoriser une alliance forte entre acteurs publics et privés (concertation précoce, collaboration étroite), cartographier et prioriser les sites de petites tailles pour initier des projets démonstrateurs, structurer une gouvernance pérenne pour les grands sites, et identifier les opportunités foncières à vocation productive.

La transformation des entrées de ville commerciales est donc **perçue comme un impératif pour les Français et les acteurs territoriaux, offrant des opportunités majeures** pour répondre aux crises du logement, aux enjeux environnementaux et à la diversification économique, à condition de **surmonter des défis complexes liés au portage de projet, à l'équilibre économique et à la coordination des multiples acteurs**.

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

[Voir l'étude](#)

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



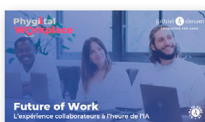
Institut Paris Région - **Acheter son logement en Île-de-France : les accédants au défi de la crise** – publié le 05 juin 2025

Ce document analyse les défis croissants de l'accession à la propriété en Île-de-France depuis le début des années 2000 : il met en lumière une sélection économique accrue des acquéreurs, favorisant les ménages aux revenus et au patrimoine plus élevés. L'étude explique comment la baisse des taux d'intérêt post-2012 a initialement stimulé les prix, avant que la hausse abrupte des taux en 2022 ne précipite une crise immobilière, réduisant drastiquement les volumes de transactions et rendant l'emprunt plus coûteux. Les primo-accédants sont particulièrement affectés, leur part sur le marché ayant fortement diminué.

[Voir l'étude](#)

EY - **Panorama de l'immobilier et de la ville – 9e édition – 2025** – publié le 12 juin 2025

Le rapport examine en profondeur le secteur immobilier français : il révèle les défis rencontrés par le secteur (baisse des investissements, ralentissement de l'emploi et difficultés à atteindre les objectifs environnementaux) ; il souligne l'importance d'adapter l'offre de logements au vieillissement de la population et aux nouvelles structures familiales ; il traite également de la nécessité de promouvoir des villes plus vivables et inclusives ; et il insiste enfin sur le rôle fondamental de l'industrie dans la transformation des villes pour le bien-être des citoyens.

[Voir l'étude](#)

Julhiet Sterwern/IFOP - **Future of Work : L'expérience collaborateurs à l'heure de l'IA** – publié en mai 2025

Le Baromètre phygital workplace présente les résultats d'une enquête explorant les dynamiques du travail hybride et l'intégration de l'intelligence artificielle (IA) dans le monde professionnel. Il fournit un aperçu détaillé de l'expérience des collaborateurs et des managers face à ces évolutions, il souligne l'adoption progressive de l'IA, les défis de formation et d'éthique associés, ainsi que l'évolution des espaces de travail et des compétences managériales nécessaires pour 2030. Il propose également des recommandations stratégiques pour les entreprises afin de naviguer ces transformations.

[Voir l'étude](#)

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



Haut-commissariat à la Stratégie et au Plan - **Repenser la mutualisation des risques climatiques** - publié le 12 juin 2025

Ce document examine le système français actuel de mutualisation des risques climatiques pour les logements, en soulignant ses forces, mais aussi ses limites face à l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes. Il propose une analyse économique, historique et politique des défis posés par le changement climatique à l'assurabilité des risques. Le rapport présente trois scénarios de réforme envisagés pour une meilleure prise en charge des dommages, allant d'une régulation accrue du marché de l'assurance par l'État à une socialisation complète des risques via une "Sécurité sociale climatique".

[Voir l'étude](#)

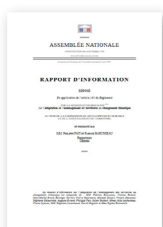
I4CE – **Les Comptes Mondiaux du Carbone, édition 2025** - publié le 11 juin 2025

Le document examine le rôle actuel et potentiel de la tarification du carbone dans le financement de la transition écologique et du développement. Il révèle qu'en 2024, les instruments de tarification du carbone ont généré 103 milliards de dollars, mais ce montant est largement inférieur aux besoins de financement climatique globaux. Il met en lumière le "manque à gagner" significatif dû aux allocations gratuites de quotas d'émission et aux exonérations fiscales, et discute des défis liés à l'acceptabilité sociale de ces mécanismes, comme illustré par l'abrogation de la taxe carbone canadienne.

[Voir l'étude](#)

OCDE – **Investir dans le climat pour la croissance et le développement** – publié le 16 juin 2025

Le texte souligne l'urgence d'accélérer l'action climatique mondiale : il présente des preuves économiques solides que des investissements ambitieux dans le climat peuvent stimuler la croissance du PIB, créer des emplois et réduire la pauvreté, tout en assurant la sécurité énergétique et une meilleure santé publique. Le rapport met en lumière la nécessité de renforcer les contributions nationales des pays, en les rendant plus ambitieuses, réalisables et attractives pour les investissements.

[Voir l'étude](#)

Assemblée Nationale – **Rapport d'Information sur l'adaptation de l'aménagement des territoires au changement climatique** – publié le 05 juin 2025

Ce rapport se concentre sur l'adaptation de la France au changement climatique, il souligne l'urgence d'agir face à des impacts déjà ressentis (vagues de chaleur, sécheresses et érosion côtière...). Pour financer ces adaptations, il propose des réformes des mécanismes d'assurance existants (Cat Nat et fonds Barnier), et de renforcer les sources de financement privées. Il met en lumière l'importance d'une planification territoriale cohérente, et insiste sur le rôle crucial des collectivités locales.

[Voir l'étude](#)