

NOTRE SÉLECTION D'ÉTUDES Au 17 juillet 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

► OCDE – Perspectives de l'emploi 2025 : pouvons-nous surmonter la crise démographique ? – 9 juillet 2025

Le rapport 2025 de l'OCDE sur les Perspectives de l'emploi s'intéresse à l'impact du vieillissement de la population sur les marchés du travail et sur les trajectoires économiques des pays membres. Il s'appuie sur une analyse approfondie de données économiques et sociales à l'échelle internationale.

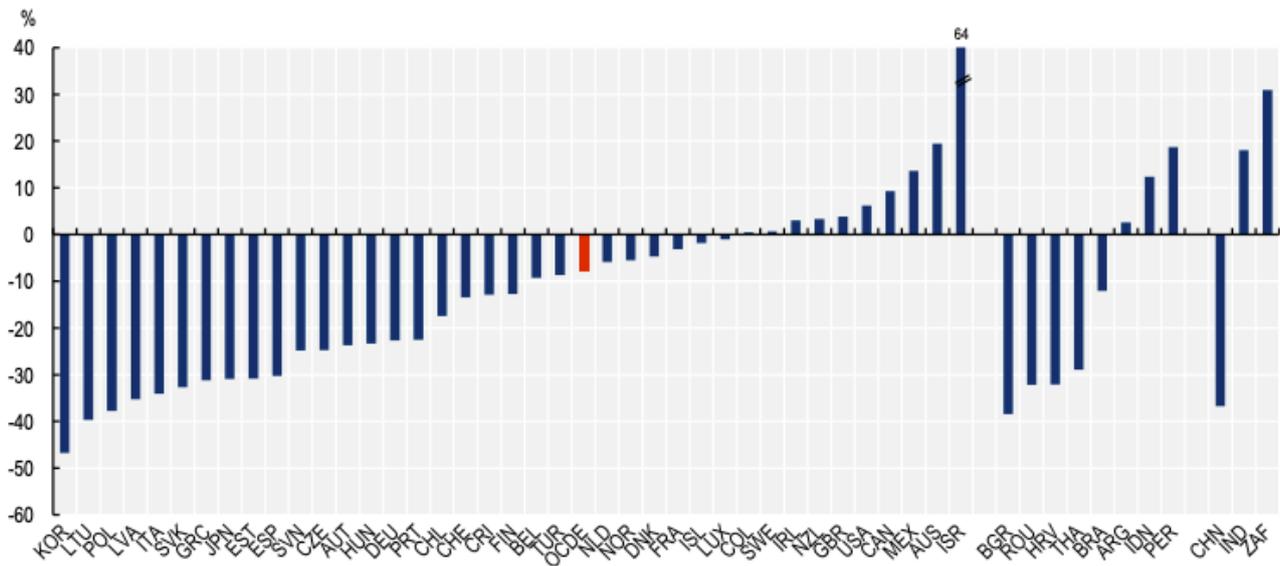
La première partie du rapport dresse un constat globalement résilient des marchés du travail dans les pays de l'OCDE. **En 2024, les taux d'emploi et de participation atteignent des niveaux historiques, avec un taux de chômage stabilisé autour de 4,9 %.** Toutefois, la croissance de l'emploi ralentit et les tensions sur le marché du travail tendent à revenir à leur niveau d'avant la pandémie, avec des inquiétudes sur la dynamique économique qui se précisent. **Les salaires réels progressent à nouveau (+2,5 % en moyenne en 2025), mais restent inférieurs à leur niveau de 2021 dans près de la moitié des pays.** Le salaire minimum réel a été relevé dans la majorité des États disposant d'un tel dispositif, en réponse à la crise

du pouvoir d'achat. Les perspectives demeurent néanmoins fragiles, notamment en raison des incertitudes géopolitiques et des hausses tarifaires, qui pourraient freiner la reprise et relancer les pressions inflationnistes.

Le rapport insiste ensuite sur le basculement démographique en cours, avec une baisse continue de la fécondité et une augmentation de la longévité. La population en âge de travailler (20-64 ans) commence à diminuer, en particulier en Europe et en Asie de l'Est (Japon, Corée). À cela s'ajoute une hausse significative du taux de dépendance des personnes âgées, qui pourrait atteindre 52 % en 2060. **Sans hausse marquée de la productivité, la croissance du PIB par habitant dans l'OCDE pourrait ralentir de 1 % à 0,6 % par an sur la période 2024-2060.** Le vieillissement devient ainsi une contrainte majeure, susceptible d'affecter les niveaux de vie et les équilibres sociaux.

La population d'âge actif va diminuer dans nombreux pays de l'OCDE

Variation de la population d'âge actif (personnes de 20 à 64 ans), en pourcentage, projections pour 2023-60



Note : Le scénario moyen des projections démographiques est utilisé. OCDE : Moyenne pondérée des pays de l'OCDE.

Source : Calculs du Secrétariat fondés sur Nations Unies (2024), World Population Prospects 2024, <https://population.un.org/wpp/>

Pour contrer cette dynamique, l'OCDE plaide pour une **mobilisation accrue des viviers de main-d'œuvre encore sous-utilisés : jeunes, femmes, immigrés, et surtout travailleurs seniors**. L'étude montre qu'une réduction de l'écart d'emploi entre hommes et femmes, combinée à un relèvement du taux d'activité des seniors, pourrait compenser, en grande partie, la perte de croissance attendue. Ainsi, combler l'écart d'emploi femmes-hommes en termes d'emploi permettrait de regagner 0,2 point de croissance annuelle, voire le double si le nombre d'heures travaillées étaient elles aussi équivalentes.

Les travailleurs seniors occupent une place centrale dans cette stratégie. L'espérance de vie en bonne santé augmente, rendant possible un allongement de la vie active. Pourtant, l'emploi chute fortement après 60 ans dans de nombreux pays. Le rapport insiste sur la **nécessité de dépasser la seule réforme des retraites pour s'attaquer à l'employabilité des seniors** : lutte contre l'âgisme, amélioration des conditions de travail, adaptation des compétences et des environnements professionnels. Les politiques publiques doivent soutenir les transitions professionnelles, favoriser la formation continue et promouvoir un marché du travail plus inclusif pour les plus de 50 ans.

L'OCDE analyse également la **relation entre productivité et vieillissement**. L'érosion des compétences avec l'âge, le déclin de la mobilité professionnelle et la moindre réallocation des talents vers les entreprises les plus productives pèsent sur la

dynamique globale. Le vieillissement aurait réduit de 0,1 à 0,13 point la croissance annuelle des salaires et de la productivité entre 2000 et 2019. Pour y remédier, il faudrait renforcer la mobilité choisie, en particulier chez les seniors, grâce à des dispositifs ciblés : accompagnement précoce, assurance chômage adaptée, incitations à la reconversion.

Enfin, **l'intelligence artificielle pourrait jouer un rôle d'amortisseur en facilitant le maintien dans l'emploi des seniors et des personnes en situation de handicap, tout en ravivant la croissance de la productivité**. Elle offre des opportunités en matière d'adaptation des postes, de réduction des tâches pénibles et de renforcement des compétences. Toutefois, ses effets seront ambivalents et dépendront des politiques d'accompagnement mises en place.

Face à cette **transformation démographique d'ampleur, l'OCDE appelle à des politiques ambitieuses pour préserver la croissance économique et garantir l'équité intergénérationnelle**. Il ne s'agit pas d'éviter le vieillissement, mais de l'anticiper, en mobilisant pleinement les ressources humaines et technologiques disponibles pour faire évoluer le modèle social et productif.

Synthèse rédigée par : Soazig Dumont,
Analyste Senior, Pôle Marchés Immobiliers

[Voir l'étude](#)

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



Observatoire des Produits d'Épargne Financière (OPEF) - Rapport annuel 2025

Cette étude annuelle offre une vue d'ensemble objective des produits d'épargne financière en France et en aborde les performances, les frais et les facteurs influençant ces produits, notamment l'assurance-vie, les comptes-titres ordinaires, les PEA et les PER. Le rapport montre l'importance de la transparence et du devoir de conseil pour les investisseurs, en détaillant les risques et les types de gestion disponibles. Il aborde également le contexte macroéconomique, l'impact de l'inflation, les différents types de frais et de supports d'investissement, ainsi que la dimension environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des différents placements.

[Voir l'étude](#)



Rexecode – Bilan 2025 des prélèvements en France : l'amorce d'un nouveau choc fiscal ? – 10 juillet 2025

Rexecode dresse le bilan des prélèvements obligatoires 2025 et en examine l'évolution en France depuis 2010. L'étude montre une nouvelle augmentation de ces prélèvements en 2025, impactant principalement les entreprises et les ménages. L'analyse compare la situation fiscale française à celle de ses voisins européens, soulignant que la France conserve un niveau de prélèvements plus élevé, en particulier sur le travail et le capital des entreprises, ce qui affecte leur compétitivité.

[Voir l'étude](#)



I-MIP – Impact des droits de douane américains sur l'économie française : enjeux sectoriels et macro-économiques – 1^{er} juillet 2025

Ce document de recherche évalue les conséquences économiques des droits de douane américains sur la France, en s'appuyant sur des modèles économiques sophistiqués qui intègrent les chaînes de valeur mondiales et l'incertitude politique. Les auteurs analysent divers scénarios, y compris avec ou sans représailles commerciales de la part d'autres pays. Les résultats indiquent une baisse des exportations françaises et un impact récessif sur l'économie française, se manifestant par une réduction de la croissance et de l'inflation, ainsi qu'une augmentation du ratio dette/PIB. Le rapport souligne l'hétérogénéité des impacts selon les secteurs et le rôle amplificateur de l'incertitude dans ces dynamiques.

[Voir l'étude](#)

► HAUT CONSEIL POUR LE CLIMAT – Rapport annuel 2025 « Relancer l'action climatique face à l'aggravation des impacts et à l'affaiblissement du pilotage » - 3 juillet 2025

Face au ralentissement de la baisse des émissions de gaz à effet de serre en France, le rapport 2025 du Haut Conseil pour le Climat propose une analyse approfondie du **suivi des émissions, de l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre** et des leviers d'action nécessaires afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050.

L'année **2024 s'est révélée être la plus chaude jamais mesurée à l'échelle mondiale**, avec une température moyenne supérieure de +1,52 °C par rapport à la période préindustrielle. En France, le réchauffement climatique atteint désormais +2,2 °C sur la dernière décennie. **Le rapport met en évidence une intensification des effets du changement climatique** : excédents de précipitations, déficit d'ensoleillement, multiplication des événements extrêmes ou encore une progression des zones touchées par les sécheresses et les feux de végétation. En 2024, la chaleur aurait causé des dégâts plus importants dans le secteur de la santé, les récoltes céréalières ont atteint leur niveau le plus bas depuis 40 ans, et les **inondations hivernales ont entraîné des pertes économiques estimées entre 520 et 615 millions d'euros**.

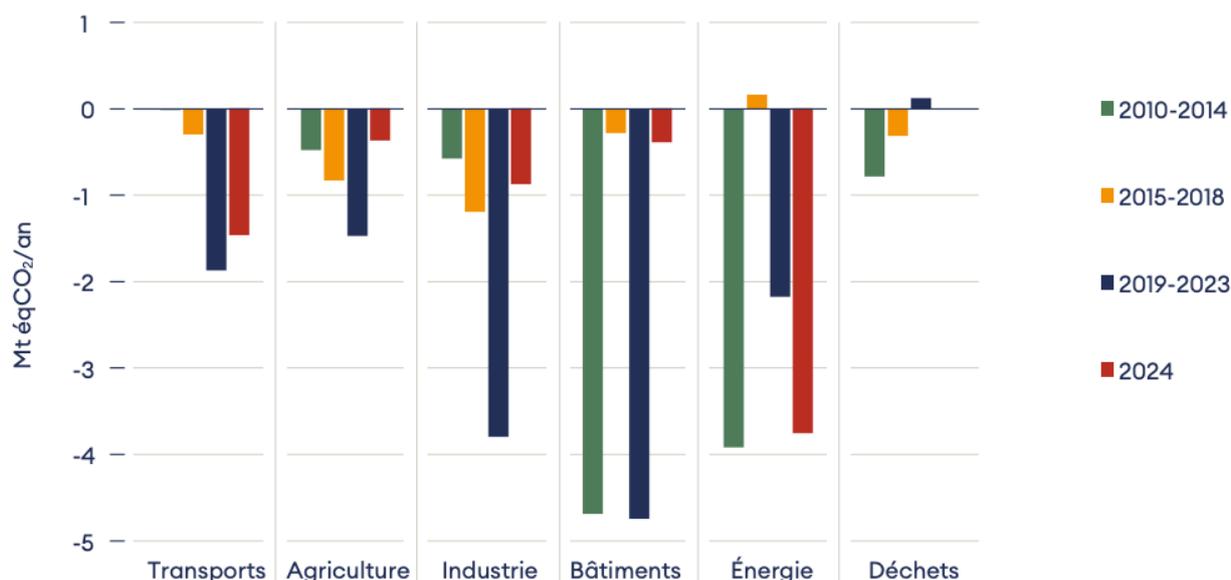
Ce phénomène s'explique en partie par la dégradation de la capacité d'adaptation des territoires et des écosystèmes. **Les puits naturels de carbone voient leur efficacité diminuer de manière préoccupante** : au cours de la dernière décennie, les puits terrestres ont perdu 27 % de leur capacité d'absorption en CO₂, tandis que les puits océaniques ont reculé de 5,9 %. Le rapport souligne également les lacunes persistantes dans la surveillance des impacts, entravant la compréhension fine des transformations en cours et des besoins en matière d'adaptation. Dans les territoires, répondre efficacement à ces enjeux suppose, par exemple de **renforcer la présence et l'accessibilité aux espaces verts en zone urbaine et de**

mieux accompagner la rénovation des bâtiments. Il semble primordial d'anticiper les besoins à venir en tenant compte des vulnérabilités sociales et territoriales, et d'associer davantage les populations concernées aux processus décisionnels.

En 2024, les émissions brutes ont reculé deux fois moins qu'en 2023, un rythme insuffisant pour atteindre la cible de -50 % d'ici 2030. Parmi les secteurs analysés spécifiquement (Transports, Agriculture, Industrie, Production d'énergies, Déchets, Forêts-bois-utilisation des terres) **le bâtiment-aménagement, qui représente 15 % des émissions nationales, illustre ce ralentissement : les émissions n'ont baissé que de -0,7 % en 2024, contre -10,7% en 2023**. Afin de tenir les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 3), le rapport formule des recommandations et estime que les réductions devront être neuf fois plus importantes à l'avenir. Il passe en revue les principales politiques publiques et les mesures concernant le logement et les bâtiments tertiaires existants, la construction neuve et l'aménagement. En ce sens, il pointe certains reculs : instabilité des dispositifs (MaPrimeRénov') ou encore report de la SNBC 3. Les stratégies d'adaptation et de transition juste sont également répertoriées, et les freins et leviers pour accompagner la décarbonation du secteur sont identifiés.

Les investissements bas-carbone restent insuffisants au regard des besoins, estimés entre 60 et 70 milliards d'euros supplémentaires par an. Les orientations budgétaires pour 2025 ne traduisent pas de réelle accélération, et l'absence d'indicateurs fiables empêche d'évaluer précisément l'additionnalité de la dépense publique. La mise en place d'un pilotage budgétaire pluriannuel apparaît indispensable pour sécuriser la transition. Malgré une progression du budget vert, celui-ci ne couvre qu'une part limitée des financements nécessaires. Les investissements climatiques peinent ainsi

Comparaison, par secteur, du rythme de réduction des émissions par période



Source : Citepa (2025), format Secten

à suivre le rythme requis pour atteindre les objectifs 2030, notamment dans la rénovation énergétique et la mobilité bas-carbone.

Enfin, dans un contexte international tendu, **le rapport appelle la France à réaffirmer son rôle moteur en Europe, en soutenant l'objectif ambitieux de réduction des émissions à -90 % d'ici 2040 fixé par la Commission européenne**, et en promouvant des politiques industrielles et énergétiques

décarbonées. Après les résultats mitigés de la COP 29, l'année 2025, avec la COP30 à Belém, constitue une échéance clé afin de relever l'ambition climatique mondiale et relancer le multilatéralisme dans ce domaine.

[Voir l'étude](#)

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

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



OID – CSRD Benchmark des premiers rapports de durabilité immobiliers – 2 juillet 2025

L'OID examine les premiers rapports de durabilité du secteur immobilier français, établis conformément à la Directive CSRD. Il analyse en détail les pratiques de *reporting* pour les normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), mettant en lumière les thèmes clés tels que le changement climatique, la biodiversité ou la pollution. Le rapport évalue la méthodologie de double matérialité employée par neuf entreprises du secteur, identifiant les forces et les limites de ce nouveau cadre réglementaire. Il décrit également l'intégration de la taxonomie européenne, offrant un aperçu de la conformité du secteur aux objectifs environnementaux.

[Voir l'étude](#)



SENAT - La loi AGEC cinq ans après : redonner confiance en l'économie circulaire – 25 juin 2025

Ce rapport évalue l'application de la Loi anti-gaspillage pour une économie circulaire de 2020, cinq ans après son entrée en vigueur. Rédigé par des sénateurs, il identifie les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs ambitieux de la loi, notamment en matière de recyclage du plastique et de prévention des déchets, soulignant la nécessité d'un nouveau souffle pour la politique d'économie circulaire. Il propose une stratégie industrielle interministérielle et une réforme de la gouvernance des éco-organismes, tout en abordant les défis liés à la fraude aux écocontributions et à la régulation de la publicité. Le rapport inclut également une annexe comparative détaillant les cadres juridiques et les filières de responsabilité élargie du producteur (REP) en Allemagne, Espagne, Italie et Pays-Bas, offrant une perspective européenne sur des problématiques similaires.

[Voir l'étude](#)



I4CE – Panorama des financements climat 2025 – 10 juillet 2025

L'I4CE présente un panorama des financements climat en France, qui examine les investissements réalisés par les ménages, les entreprises et les pouvoirs publics dans divers secteurs de la transition énergétique, tels que la rénovation des logements, les véhicules électriques et les énergies renouvelables. L'étude révèle une baisse des investissements climat en 2024 et une stagnation prévue pour 2025, soulignant les besoins de financement importants pour atteindre les objectifs climatiques de la France. Le rapport analyse les canaux de financement, qu'ils soient budgétaires ou extrabudgétaires, et discute des options pour augmenter les investissements publics et privés nécessaires d'ici à 2030, tout en notant une légère augmentation des investissements fossiles qui doit être inversée.

[Voir l'étude](#)

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



AEW – Les transformations devraient soutenir la reprise des marchés de bureaux européens – Juin 2025

Cette étude démontre que les transformations des organisations du travail liées à l'intelligence artificielle générative pourraient soutenir la reprise du marché des bureaux, notamment à Londres, Paris et Francfort. Malgré une augmentation continue du taux de vacance, particulièrement en périphérie, la rareté de l'offre neuve et les reconversions devraient permettre de la contenir. Les loyers dans les quartiers centraux repartent à la hausse, entraînant une croissance locative plus large. L'investissement reste modeste mais devrait se redresser avec l'amélioration des anticipations de valeur. Enfin, la tendance au télétravail se stabilise en Île-de-France, influençant durablement l'organisation du travail et la demande de surfaces.

[Voir l'étude](#)



EY-ASPIM – Etude socio-économique des fonds immobiliers non cotés – 2^e édition – 13 juin 2025

Cette étude analyse l'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés en France. Leur contribution à la création de richesse, notamment par le soutien à l'emploi et les contributions fiscales est souligné, de même que la diversification croissante de ces fonds vers des actifs comme les entrepôts, la santé et le logement, en réponse aux défis économiques, sociaux et climatiques. Enfin, il aborde leur rôle dans le financement de la retraite des Français et leur positionnement en tant que deuxième marché en Europe, derrière l'Allemagne. Un leadership qui s'explique par des facteurs historiques (succès des SCPI) et conjoncturels (rendements attractifs, cadre réglementaire sécurisé, ticket d'entrée modéré pour les particuliers, création des OPCI).

[Voir l'étude](#)



INSEE – Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée – 8 juillet 2025

Ce document fournit une analyse approfondie de la sous-occupation très accentuée des logements en France, où un quart des ménages résident dans des habitations comportant au moins trois pièces de plus que nécessaire. Le phénomène est particulièrement prévalent dans les maisons individuelles (93 % des cas), occupées par des propriétaires âgés de 60 ans ou plus, et il est en augmentation depuis vingt ans en raison du vieillissement de la population. Géographiquement, la Bretagne est la région la plus touchée, tandis que l'Île-de-France, PACA et la Corse le sont moins, avec une sous-occupation plus fréquente dans les couronnes des aires d'attraction des villes. Bien que la sous-occupation soit définie par une norme théorique, la majorité des ménages concernés se déclarent satisfaits de leur logement et n'envisagent pas de déménager, même si cela implique des coûts d'entretien plus élevés.

[Voir l'étude](#)