

Panorama de l'immobilier et de la ville - 8^e édition

L'impact économique,
environnemental, social et sociétal
de l'industrie de l'immobilier
et de la ville en France

Juillet 2024

En collaboration avec



1 L'industrie de la ville, 1^{re} filière industrielle de France, fait face à de profondes transformations

En représentant 10,5% du PIB en France, la filière de l'immobilier et de la ville est la première industrie du pays en termes de contribution au PIB. Son impact direct s'élève à 2,3 millions d'emplois, soit 9% de l'emploi total. Cet impact est encore plus important en prenant en compte les activités indirectes et connexes intimement liées à la filière (fournisseurs, transports et mobilités, énergie, eau, etc.).

L'impact global risque d'être fragilisé face à une crise multifactorielle avec des conséquences économiques inédites. En 2023, la filière a subi un recul de -1,5% de son activité, tirant ainsi l'ensemble de l'économie nationale vers le bas, alors qu'elle en était l'un des principaux moteurs entre 2015 et 2020.

Comment cet impact peut-il évoluer ? À court terme, 50% des dirigeants sont optimistes sur les perspectives économiques à 12 mois, un niveau de confiance plus bas que pendant la crise de la Covid-19. S'ajoute à cette situation l'incertitude liée au contexte politique, qui pourrait peser sur ce chiffre.

À moyen terme, l'industrie de la ville peut accentuer son impact sur l'innovation, ses dépenses R&D restant faibles. La PropTech connaît en revanche une période de forte croissance, avec un montant des levées de fonds multiplié par 4,3 en 5 ans. On compte aujourd'hui 1000 startups de l'immobilier, soit 5% de l'écosystème français.

Du fait de son caractère non délocalisable, l'industrie de la ville exporte peu : seul le secteur de l'ingénierie génère 20% de son chiffre d'affaires à l'export contre 18% pour la moyenne de l'économie, mais les autres secteurs sont derrière, comme l'architecture (13%) ou la construction (2%).

2 Les acteurs de la ville améliorent constamment leur impact environnemental, mais les enjeux écologiques incitent à redoubler d'efforts

Dans cette première évaluation de l'impact environnemental du secteur, nous nous concentrons sur les priorités soulignées par les dirigeants, parce qu'elles jouent un rôle actif dans l'atteinte de leurs objectifs de réduction de leur empreinte écologique.

Les émissions directes de GES (scope 1) de l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires ont baissé régulièrement depuis 2016, et plus nettement entre 2019 et 2023 (-21%). Toutefois, ces émissions annuelles doivent encore baisser de 47% pour atteindre les objectifs de la SNBC en 2030.

Les émissions directes de GES (scope 1) du secteur de la construction ont baissé de 7% entre 2019 et 2023 (-11% pour les matériaux de construction). L'industrie présente donc des marges de progression encore importantes pour réduire l'impact environnemental de l'acte de construire, grâce au hors-site ou aux matériaux biosourcés par exemple.

Des progrès ont été réalisés en matière de réduction de la consommation énergétique par m² de l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires, mais le secteur pâtit d'un effet de volume, avec une stagnation des consommations totales (-1% entre 2019 et 2022).

Les gains en matière de densification et les efforts de sobriété foncière ont permis de réduire le rythme d'artificialisation des sols sur la dernière décennie. Celui-ci reste néanmoins près de 40% supérieur aux objectifs fixés par le ZAN.

La sobriété des usages a permis une réduction de 20% de la consommation d'eau dans les bureaux entre 2019 et 2022, et de 55% de la production de déchets sur la même période, en lien avec la hausse du télétravail et les effets de report vers d'autres lieux.

3 Le 1^{er} employeur industriel français s'illustre par des effectifs stables, non délocalisables et sur l'ensemble du territoire

L'industrie de la ville a un impact social sur l'ensemble du territoire français : elle est implantée dans 100% des départements. Près de 50% de l'emploi salarié des secteurs de la construction et de la promotion est situé dans des communes de moins de 10 000 habitants. Pour l'essentiel, l'emploi de la filière est non délocalisable car la production est liée aux lieux où elle s'exerce, à l'exception de quelques activités de *back office* ou de chantiers à l'export.

La filière propose une très grande majorité d'emplois en CDI, synonyme d'impact social stable, excepté dans les activités de gestion. Dans l'ingénierie ou la construction, plus de 85% des emplois sont en CDI.

Après des années fastes, la prudence est de mise en matière de recrutement : 67% des dirigeants interrogés disent envisager de recruter d'ici trois ans, contre 78% en 2021.

Selon les dirigeants interrogés, 74% des salariés ont réalisé au moins une action de formation en 2023, au-dessus de la moyenne nationale et de celle de l'OCDE.

Comme pour les autres secteurs d'activité, de gros efforts restent à fournir pour améliorer l'impact de l'industrie en matière de parité : de nombreux métiers restent genrés (62% de femmes dans les agences immobilières contre seulement 13% dans la construction). Les activités immobilières sont l'un des secteurs où la part de femmes dirigeantes est la plus élevée (32%) mais les écarts de rémunération restent considérables.

4 L'industrie de la ville peut mieux valoriser un impact sociétal considérable sur la qualité de vie et le bien-être des Français

74% dirigeants sont convaincus du rôle profond de leurs activités au service de la qualité de vie et du bien-être des Français. Dans notre enquête, les dirigeants font clairement apparaître trois champs d'action de l'industrie de la ville en matière sociétale : la vie des territoires, le soutien de l'emploi et l'habitat.

Les Français attribuent une note satisfaisante à la qualité de leur logement (6,8 sur 10 en 2023) et celle-ci est stable au fil du temps, signe que les usagers ne perçoivent pas forcément d'amélioration de l'impact de la filière dans ce domaine.

Les Français sont inquiets de la situation du logement dans le pays, qui fait face à une crise d'ampleur : 75% d'entre eux ont le sentiment que la situation va se dégrader en matière de coût du logement, quand 56% craignent une raréfaction du nombre de logements disponibles.

La filière crée et entretient les lieux de travail, dont l'importance pour les Français a augmenté sur de multiples dimensions depuis 2019 : 57% d'entre eux estiment que leur espace de travail est « très important » pour leur santé (+7 points), 54% pour leur bien-être (+6 points) et 45% pour la qualité des relations avec les personnes qu'ils encadrent (+11 points).

ÉDITO

Méka Brunel

Présidente de la
Fondation Palladio



Jean-Roch Varon

Président d'EY France



La mesure d'impact : vers la mesure de la création de valeur

Pour la première fois, le Panorama de l'immobilier et de la ville, qui a été lancé il y a plus de 8 ans, mesure l'impact en matière d'ESG des actions menées par l'industrie de la ville, qui représente 10,5% du PIB et plus de 2,3 millions d'emplois directs. Si les dimensions économique et environnementale étaient déjà couvertes, une attention particulière a été apportée cette année à l'angle social et sociétal.

À l'heure où les turbulences géopolitiques, environnementales, technologiques, sociétales et économiques s'accélèrent, les acteurs de l'industrie de la ville poursuivent leurs efforts pour transformer leurs activités et ainsi améliorer leur impact global.

Ce huitième Panorama est le premier d'une nouvelle série permettant de mieux appréhender l'impact des actions mises en place par l'industrie, notamment en matière sociale et sociétale, en mesurant la création de valeur générée par ces actions plutôt que les dépenses qu'elles engendrent.

Certes, l'industrie de la ville n'est pas encore trop investie en matière d'innovation et de R&D ; il reste encore beaucoup à faire pour atteindre les objectifs environnementaux et notamment de décarbonation à horizon 2030. C'est pour cela qu'une action collective est née au sommet de l'Université de la Ville de Demain à Chantilly en 2023, sous l'impulsion de quelques acteurs de l'Industrie.

Nous sommes ravis que cette action collective se concrétise à travers ce premier Baromètre de l'Impact, piloté comme chaque année par EY avec la Fondation Palladio.

Au nom de la Fondation Palladio, de l'ensemble de ses mécènes et parties prenantes, et d'EY, nous sommes heureux d'accompagner ce mouvement et saluons le travail remarquable accompli de manière collective par les équipes, avec l'implication des entreprises, des fédérations professionnelles partenaires, ainsi que de leurs dirigeants.

AVANT- PROPOS

Marc Lhermitte

Associé, Ernst & Young Advisory



Quentin Nam

Manager, Ernst & Young Advisory



Le 1^{er} baromètre d'impact de l'industrie de la ville

Depuis 2015, EY et la Fondation Palladio publient le **Panorama de l'immobilier et de la ville**. Ce travail de terrain a contribué à affirmer l'immobilier et la ville comme une filière industrielle à part entière.

Sous l'impulsion de Méka Brunel, Présidente de la Fondation Palladio, et de Jean-Marie Tritant, Président du Directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield, le Sommet 2023 de l'Université de la Ville de Demain a dit le besoin, sinon la nécessité, d'une étude d'impact multidimensionnelle, transparente et prospective.

Cette idée provient du constat que chacun d'entre nous reste concentré sur ses produits ou son métier, ses enjeux et ses problèmes. Chacun reste dans son couloir de nage, dans son silo. Et chacun va mesurer son impact... et pas tellement plus. C'est donc là, quand tout nous ramène au particulier, que naît l'idée d'un baromètre de l'impact de l'industrie de la ville. Il faut donc mesurer l'impact de tous sur tout, partout et dans toutes les dimensions. Pas seulement sur l'économie et l'environnement, déjà traités par le Panorama que vous connaissez bien.

500 dirigeants et une quarantaine d'organisations professionnelles nous ont aiguillonnés vers deux dimensions moins explorées, ô combien critiques : le champ social qui ouvre sur l'emploi, les territoires, la diversité et l'inclusion. Et enfin le champ sociétal, celui qui dit la contribution de notre industrie au bien-être, bien créer, bien vivre, bien manger de chaque Français.

Quelle ambition ! Ce premier rapport est un simple exercice de mesure, dans tous les sens du terme. Si l'on se réfère à l'étymologie de l'impact (du latin *impactum*, « frapper fort »), l'impact doit faire mal. C'est là qu'on appelle EY. Non pas pour faire mal, mais pour compter, ranger, dire ce qui fait mal, mais le dire bien, en évaluant la performance de la filière et sa marge de progression, sa situation par rapport à d'autres et à l'égard d'objectifs réglementaires.

En tant que Mécène de la Fondation Palladio, EY est fier de s'inscrire dans cette action collective. Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce premier baromètre, fruit d'un travail collectif, innovant et bien sûr perfectible.



1. Introduction

2. Impact économique

3. Impact environnemental

4. Impact social

5. Impact sociétal

6. Annexes



Les acteurs et la méthode du 1^{er} baromètre d'impact de l'industrie de la ville

Une large concertation >

449

dirigeants interrogés
de février à mars 2024

216

étudiants interrogés
de février à mars 2024

Un travail approfondi >

25

entretiens approfondis avec des
dirigeants et experts de la filière

1

groupe de travail de
personnalités qualifiées

+30

sources, études et
analyses principales

Les fondateurs >



Les 37 fédérations et organisations professionnelles partenaires >



Le périmètre et les activités de l'industrie de la ville

8 secteurs d'activité interconnectés...

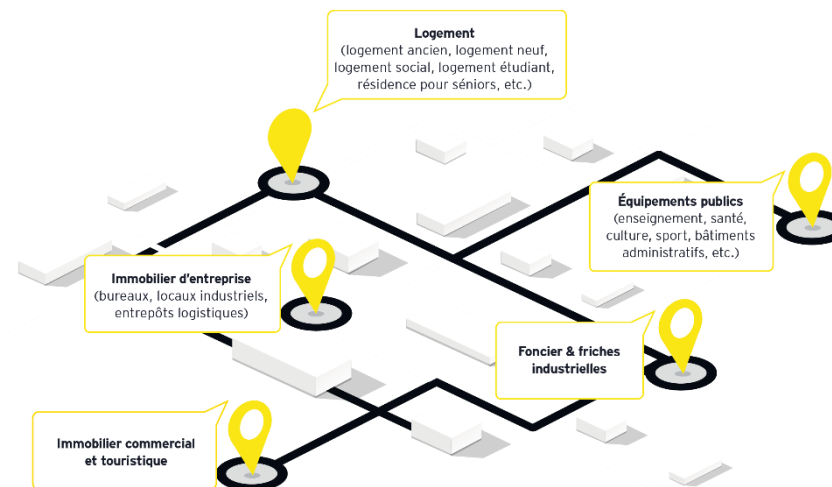
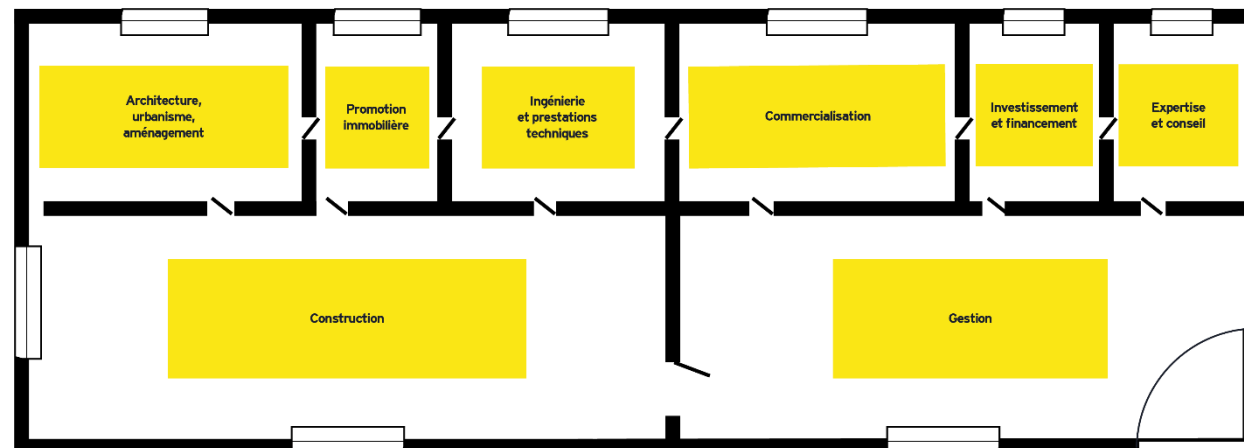
L'industrie de l'immobilier et de la ville regroupe les activités qui concourent à la conception, la construction, la gestion et l'exploitation quotidienne des actifs immobiliers. Elle regroupe 100 métiers répartis dans 8 secteurs d'activité interconnectés.

... qui conçoivent, financent, construisent et exploitent la diversité du bâti et du foncier en France

Les produits et services de l'industrie de l'immobilier et de la ville sont au cœur du quotidien des Français, des entreprises et des acteurs publics :

- ▶ L'immobilier résidentiel,
- ▶ Les espaces commerciaux et touristiques,
- ▶ Les équipements publics,
- ▶ L'immobilier d'entreprise, tertiaire, industriel et logistique,
- ▶ Les surfaces foncières et l'urbanisme.

LES 8 SECTEURS DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE



Pourquoi évoluer vers un baromètre d'impact de l'industrie de la ville ?

Le panorama EY - Palladio, 8 ans d'histoire >

EY et la Fondation Palladio réalisent ce Panorama de l'immobilier et de la ville depuis plus de 8 ans. Historiquement orienté autour de la question des métiers et du recrutement, le Panorama permet aussi de mesurer l'impact économique de la filière, par exemple grâce à la contribution au PIB, au nombre d'emplois ou au niveau de confiance des dirigeants. Un volet environnemental a été ajouté à l'occasion de la 7^e édition, en 2023, mais les angles sociaux et sociétaux restent peu couverts par l'étude.

La volonté des acteurs de comprendre leur impact... >

Les acteurs de la fabrique de la ville impactent très largement leur écosystème. Pourtant, si l'évolution des réglementations nationales et européennes pousse les acteurs à s'engager individuellement, par exemple dans la mesure des émissions de carbone, des pans entiers de la création de valeur de cette filière ne sont pas objectivés. C'est pourquoi le désir de doter l'industrie de la ville d'un Baromètre d'impact à 360° a été érigé en action collective en juillet 2023 lors du Sommet de l'Université de la Ville de Demain, sous l'impulsion de Méka Brunel et de Jean-Marie Tritant. EY est ravi d'inscrire le Panorama dans cette démarche afin d'identifier collectivement les indicateurs les plus pertinents pour mesurer à 360° les apports variés de cette industrie, et pour en vulgariser les résultats auprès du grand public.

...dans toutes ses dimensions : économique, environnementale, sociale, et sociétale >

Selon France Stratégie, qui cite des travaux de l'EFRAG (*European Financial Reporting Advisory Group*), l'impact d'une entreprise peut se définir comme « l'effet qu'une entreprise a ou peut avoir sur l'économie, l'environnement et les populations, incluant notamment son effet sur les droits humains, comme résultat des activités ou des relations d'affaires de l'entreprise. Les impacts peuvent être avérés ou potentiels, négatifs ou positifs, à long ou court terme, intentionnels ou non, réversibles ou irréversibles. La notion d'impact vise la contribution de l'entreprise, négative ou positive, au développement durable ».

Une cartographie de l'impact en 4 dimensions...

ÉCONOMIQUE

Contribuer à la croissance et au développement

ENVIRONNEMENTAL

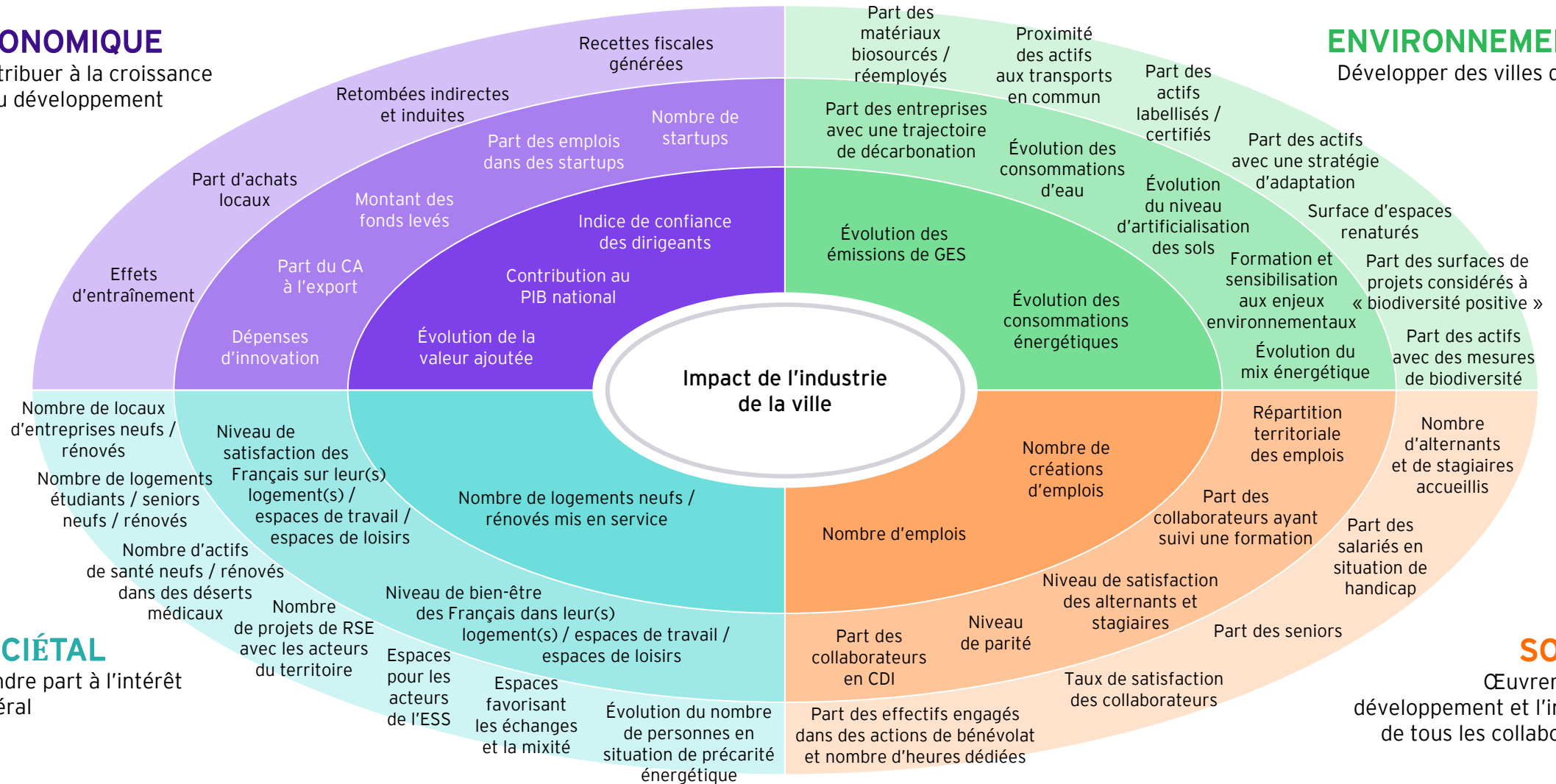
Développer des villes durables

SOCIÉTAL

Prendre part à l'intérêt général

SOCIAL

Œuvrer pour le développement et l'inclusion de tous les collaborateurs



... issue d'un travail de concertation avec l'ensemble des parties prenantes de la filière

COMMENT LIRE CETTE ROUE DE L'IMPACT ?

- ▶ La consolidation des indicateurs d'impact est le fruit d'un large travail de concertation auprès des dirigeants interrogés, du comité technique rassemblant les organisations et fédérations professionnelles partenaires et du groupe de travail formé au titre de l'action collective dans le cadre de l'Université de la Ville de Demain.

1 Le cercle central correspond aux indicateurs historiquement suivis par la filière, notamment dans le cadre du Panorama réalisé par EY et la Fondation Palladio.

2 Le deuxième cercle correspond aux indicateurs intégrés à la présente édition, pour lesquels les données ont été consolidées à partir des sources disponibles.

3 Le troisième cercle correspond aux indicateurs qui pourront être explorés à l'avenir afin de rendre compte de l'impact à 360° de cette industrie.

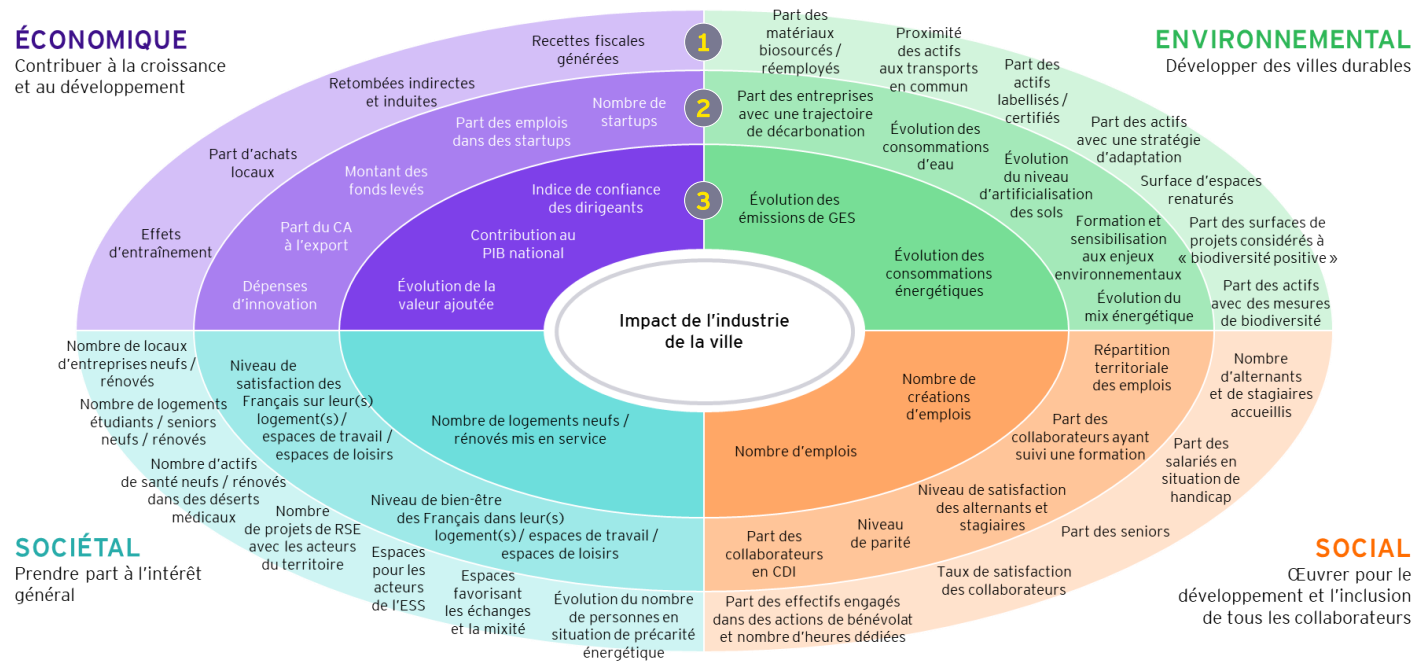
- ▶ Pour les indicateurs disponibles, EY propose une évaluation de la performance de l'industrie de la ville, en comparant les données à d'autres filières, aux objectifs réglementaires en vigueur, à un potentiel de progression ou encore en analysant une évolution tendancielle.

- ▶ Cette évaluation est proposée dans chaque chapitre sous la forme de cadrans ci-dessous :



ÉCONOMIQUE

Contribuer à la croissance et au développement



IMPACT ÉCONOMIQUE

L'industrie de la ville,
1^{re} filière industrielle de France,
fait face à de profondes transformations

1 2 3 4

SYNTHÈSE

Les principales données de l'impact économique de l'industrie de la ville

Les indicateurs d'impact économique >

Indicateurs	Valeur	Impact	Analyse EY
Poids dans le PIB	10,5% (2023)		L'immobilier est la première industrie en France en termes de contribution au PIB. Cet impact est encore plus important en prenant en compte les activités indirectes et connexes, comme les fournisseurs, les mobilités, l'eau ou l'énergie.
Emplois	2,3 millions (2023)		L'impact direct de l'industrie de la ville s'élève à 2,3 millions d'emplois, soit 9% de l'emploi total en France, devant les autres filières économiques du pays.
Croissance de la valeur ajoutée	-1,5% (2023)		L'impact global risque d'être fragilisé face à une crise multifactorielle avec des conséquences économiques inédites.
Taux de confiance des dirigeants	50% (2024)		Un dirigeant sur deux est optimiste sur les perspectives économiques à 12 mois. Ce niveau de confiance, plus bas que pendant la crise sanitaire, pourrait de surcroît être affecté par le contexte politique incertain.
Dépenses liées à l'innovation / CA	0,1% à 24% selon le secteur (2020)		L'industrie peut accentuer son impact sur l'innovation en France, ses dépenses R&D restant faibles.
Nombre de startups	1000 startups (2022)		La Proptech compte 1 000 startups et représente ainsi 5% des startups françaises.
Montants des levées de fonds en €	752 millions (2022)		Les startups de l'immobilier connaissent une période de très forte croissance, que la crise sanitaire ne semble pas avoir altérée.
Taux d'export	De 1% à 20% selon le secteur (2021)		Du fait de son caractère non délocalisable, l'industrie de la ville exporte peu, notamment en comparaison avec les autres industries majeures en France.

Les indicateurs à explorer >

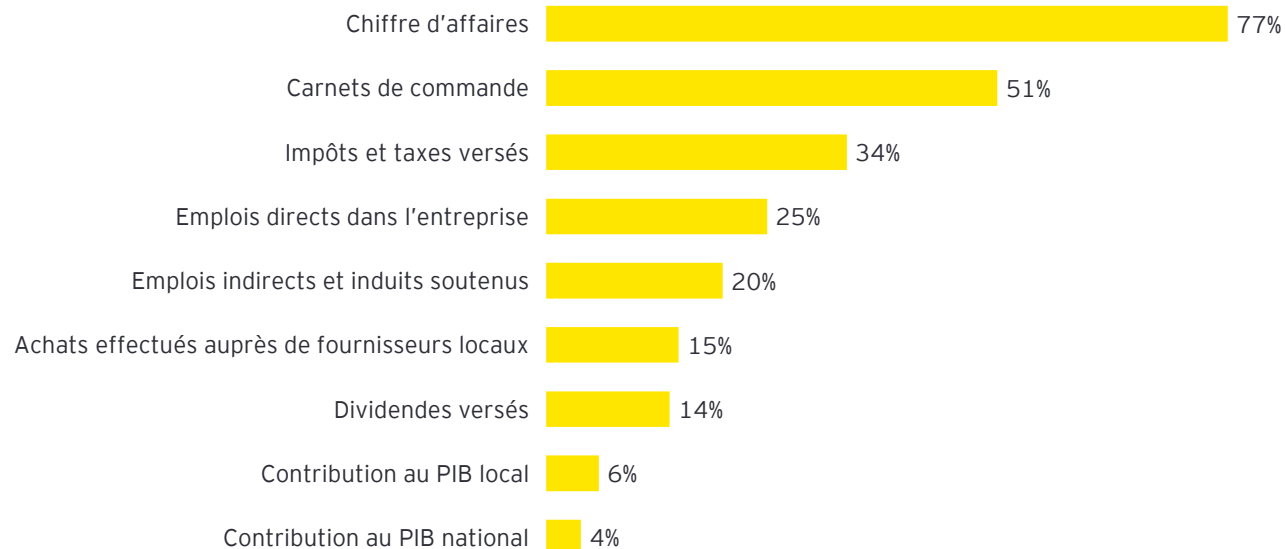
- ▶ Dépense publique
- ▶ Recettes fiscales générées
- ▶ Retombées indirectes et induites
- ▶ Part d'achats locaux
- ▶ Effets d'entraînement
- ▶ Evolution du niveau d'import
- ▶ ...



Aujourd'hui, les indicateurs liés au volume d'activité sont les principaux indicateurs économiques suivis par les dirigeants

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

SUIVEZ-VOUS DES INDICATEURS D'IMPACT ÉCONOMIQUE LIÉS AUX DIMENSIONS SUIVANTES ?



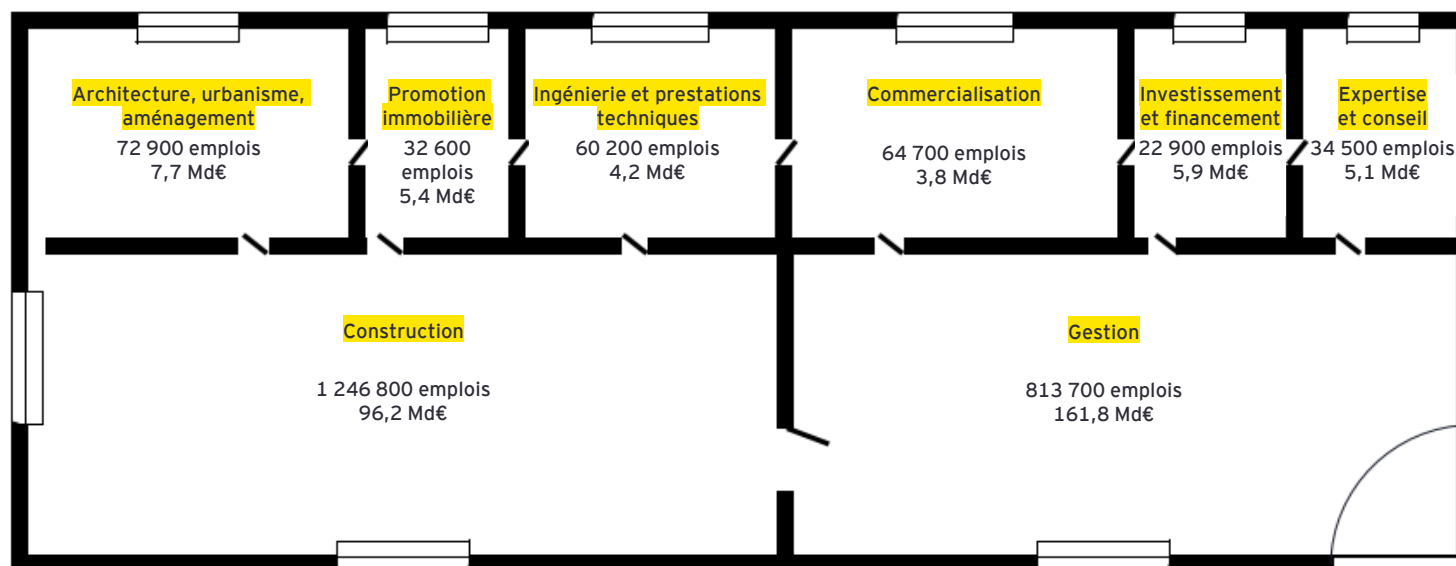
ANALYSE EY

- ▶ Sur le plan économique, le chiffre d'affaires (77%) et le carnet de commande (51%) sont les deux dimensions suivies par une majorité de dirigeants interrogés.
- ▶ La question des emplois n'est suivie que par 25% des dirigeants (emplois directs), et 20% concernant les emplois indirects et induits. Ce résultat peut signifier que les dirigeants considèrent davantage cette dimension comme un impact social.
- ▶ De même, les impôts et taxes versés semblent être davantage associés à un impact sociétal de l'industrie.

Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

En représentant 10,5% du PIB en France, la filière de l'immobilier et de la ville est la première industrie du pays en termes de création de valeur

VALEUR AJOUTÉE ET EMPLOIS DANS CHACUN DES 8 SECTEURS DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE (2023)



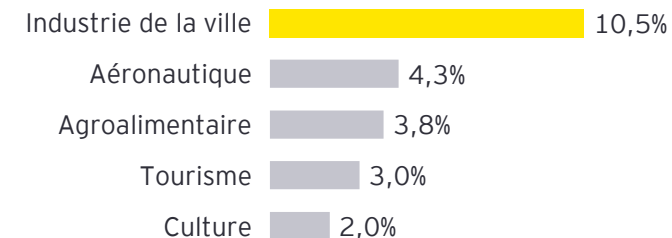
Sources : Estimations EY, Conseil National de l'Industrie, INSEE, Ministère de la Culture
* Ou dernière année disponible (2021)

ANALYSE EY

- ▶ En 2023, l'industrie de la ville a créé 290,1 milliards d'euros de valeur ajoutée, soit 10,5% du PIB.
- ▶ L'impact économique est le plus fort dans les secteurs de la gestion (56% du total) et de la construction (33%).
- ▶ Les six autres secteurs pèsent 11% du PIB de l'industrie de la ville.
- ▶ Ces huit secteurs d'activité interconnectés représentent un total de 100 métiers très complémentaires.

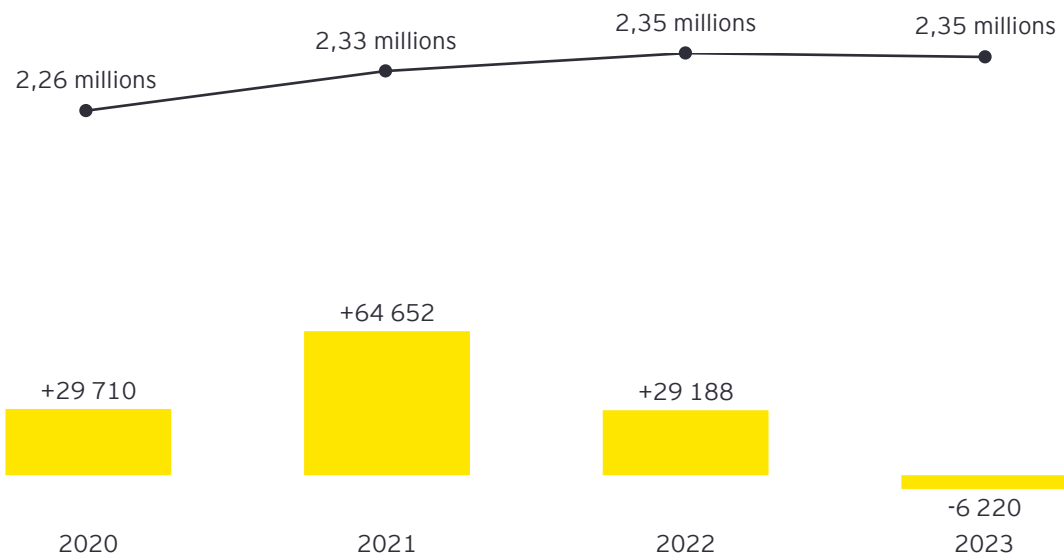
ILLUSTRATION

Poids dans le PIB de quelques secteurs d'activité (2022*)



L'impact direct de l'industrie de la ville s'élève à 2,3 millions d'emplois, soit 9% de l'emploi total en France

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS L'INDUSTRIE DE LA VILLE ET NOMBRE DE CRÉATIONS ANNUELLES D'EMPLOIS PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE



Sources : Estimations EY, DARES, Conseil National de l'Industrie

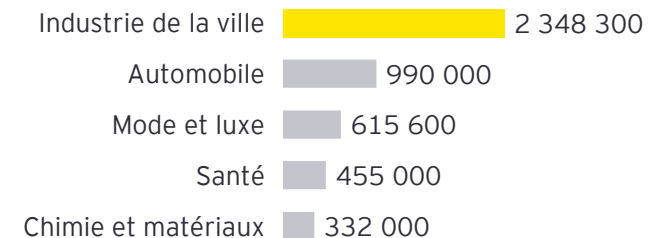
* Emploi direct pour l'industrie de la ville, direct et indirect pour les autres filières, **Ou dernière année disponible (2021, 2022)

ANALYSE EY

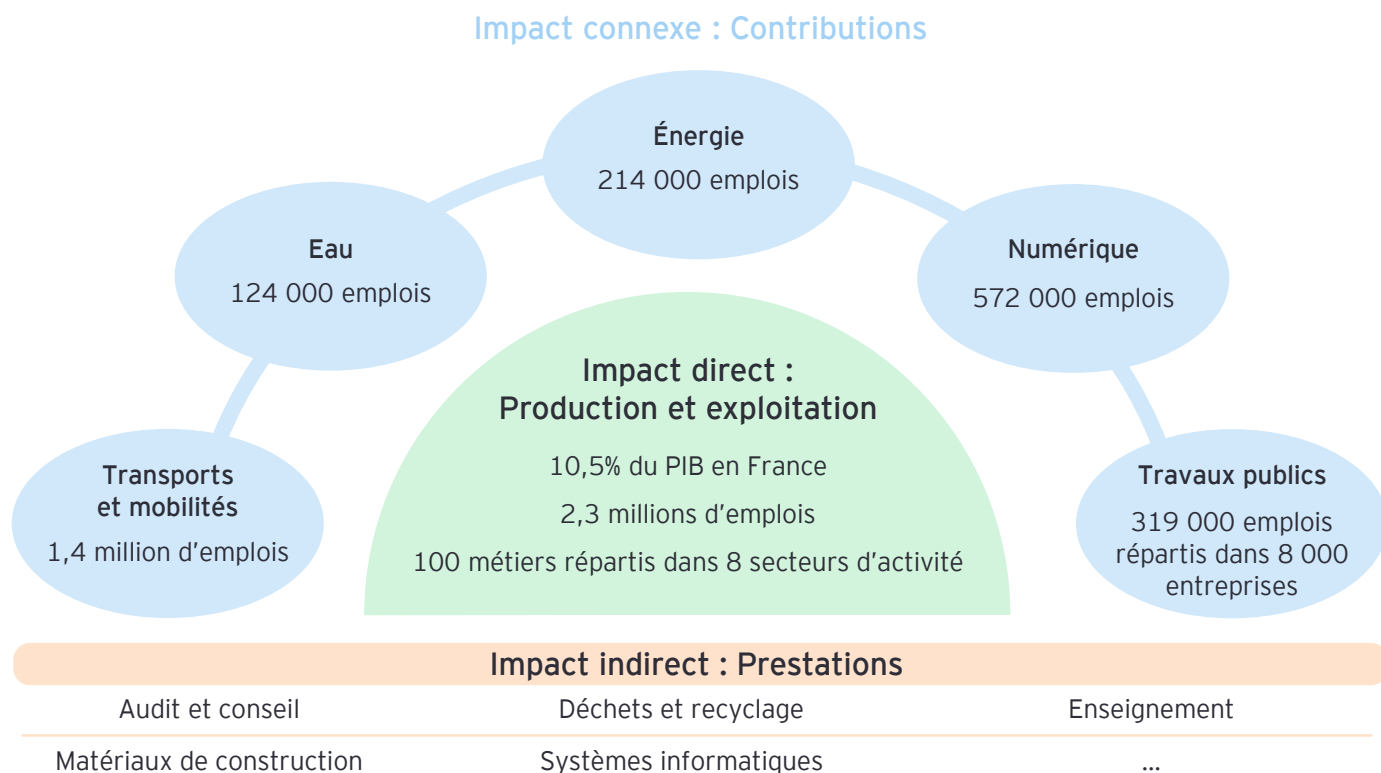
- ▶ Bien que l'emploi ait légèrement reculé en 2023, l'immobilier et la ville demeurent la première filière industrielle en France, avec 2,3 millions d'emplois. C'est davantage que les autres filières industrielles.
- ▶ Les secteurs serviciels de l'architecture (+3,2%), de l'ingénierie (+3,2%) et de l'expertise et du conseil (+1,2%) présentent une croissance de l'emploi supérieure à la moyenne, portés par les enjeux de rénovation énergétique des bâtiments et de stratégie immobilière que cela implique.

ILLUSTRATION

Nombre d'emplois de filières industrielles en France* (2023**)



L'impact est encore plus important en prenant en compte les activités indirectes et connexes intimement liées à la filière



ANALYSE EY

- ▶ L'impact économique global de l'industrie de la ville se décompose en trois types d'impact cumulés :
- ▶ **L'impact direct** correspond au périmètre cœur de la filière, à savoir les 8 secteurs d'activité qui concourent à la conception, la construction, la gestion et l'exploitation des actifs immobiliers.
- ▶ **L'impact indirect** rassemble les prestataires et fournisseurs des acteurs situés dans le périmètre cœur. Il exclut bien entendu les activités du périmètre cœur.
- ▶ **L'impact connexe** désigne l'ensemble des activités qui travaillent en lien étroit avec l'industrie de l'immobilier et de la ville, parce que leurs produits sont nécessaires pour connecter ou faire fonctionner les actifs immobiliers.

ILLUSTRATION

Action collective - Produire des ENR sur des surfaces déjà imperméabilisées

34 membres d'AFILOG s'engagent à construire 5 millions de m² de panneaux photovoltaïques, soit l'équivalent d'un réacteur nucléaire, sur des toitures ou parkings.

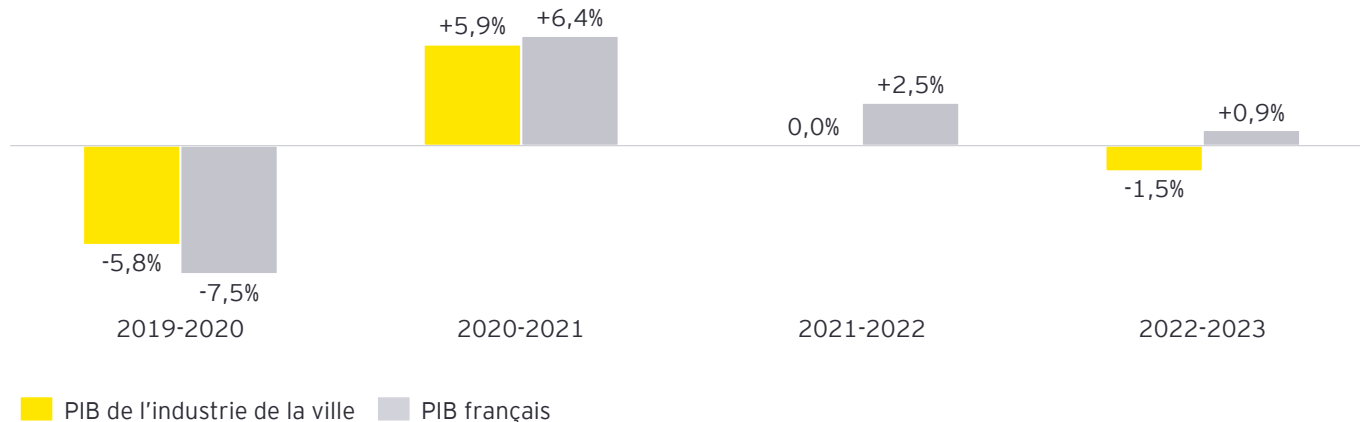
[Plus d'informations ici](#)

Sources : Eau France, INSEE, FNTP, Numeum, Ministère du Développement durable

L'impact global risque d'être fragilisé face à une crise multifactorielle avec des conséquences économiques inédites

ANALYSE EY

CROISSANCE DE L'INDUSTRIE DE LA VILLE, COMPARÉE AVEC CELLE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE



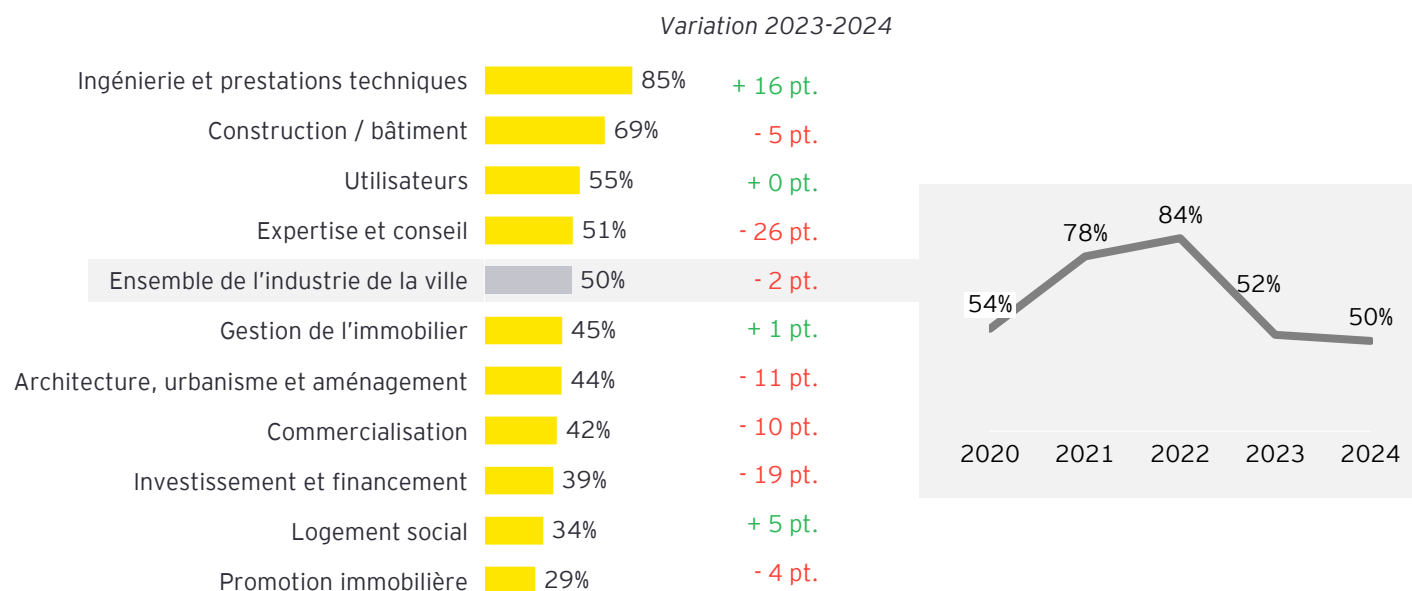
Sources : INSEE, Analyses EY

- ▶ Déjà fragilisée en 2022, la filière a subi un recul de -1,5% de son activité en 2023, tirant ainsi l'ensemble de l'économie nationale vers le bas, quand elle en était l'un des principaux moteurs entre 2015 et 2020.
- ▶ **Raison n°1 : la hausse des taux d'intérêt.** Selon les dirigeants interrogés, ce phénomène a créé une crise du financement et une baisse drastique de la demande. Les secteurs les plus touchés sont la promotion (-14,1%), la commercialisation (-7,4%) et la construction (-4,7%).
- ▶ **Raison n°2 : le renchérissement des coûts de production,** déjà présent depuis 2020, est entretenu par les incertitudes géopolitiques persistantes.
- ▶ **Raison n°3 : la crise de l'offre,** présente depuis plusieurs années avec une diminution des autorisations d'urbanisme accordées par les collectivités, ne s'est pas tarie.
- ▶ Cette situation de crise actuelle masque néanmoins de fortes disparités au sein de l'industrie, puisque le secteur de l'expertise et du conseil a tiré son épingle du jeu (+1,7%), tout comme celui de la gestion (+1,2%), qui a affirmé son rôle contracyclique.

Les dirigeants s'inquiètent des conséquences que la crise pourrait avoir sur leur activité

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

QUEL EST VOTRE NIVEAU DE CONFIANCE DANS LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES À 12 MOIS DE VOTRE SECTEUR D'ACTIVITÉ ?
PART DES DIRIGEANTS OPTIMISTES



ANALYSE EY

- ▶ Seul un dirigeant sur deux est optimiste sur les perspectives économiques à 12 mois, un niveau de confiance plus bas que pendant la crise de la Covid-19. Ce niveau pourrait de surcroît être affecté par le contexte politique actuel incertain.
- ▶ Les dirigeants interrogés font état d'un nombre croissant de préoccupations pour leur secteur à horizon 2024, concernant notamment le coût de l'énergie (78% des répondants), le niveau de la dette publique (77%), la délivrance de permis de construire (76%), la capacité à mobiliser du foncier (75%) et les conditions d'accès aux financements (73%).

VERBATIM

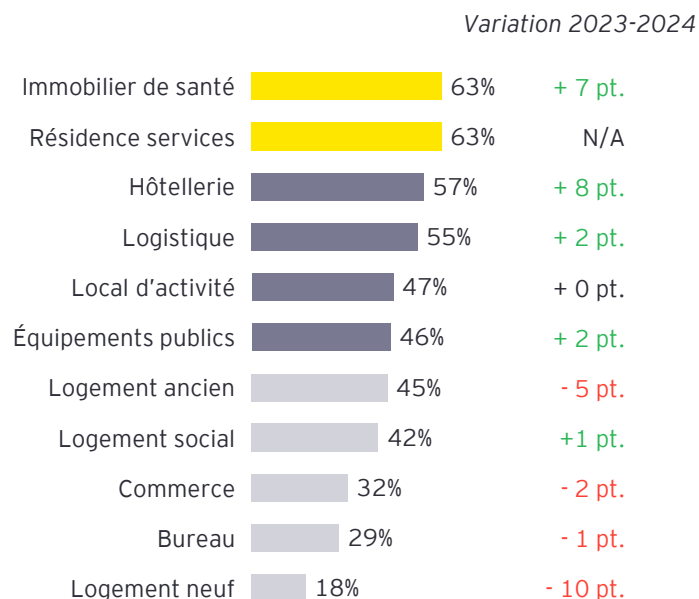
« Je ne voudrais pas qu'on dise que tout est en berne, que rien ne va dans l'immobilier et que l'on n'est pas assez aidés. On a besoin d'aide, c'est vrai, mais pas pour continuer à faire vivre le modèle actuel. L'aide doit nous servir à nous réinventer, à affronter les défis actuels et à venir. »
Dirigeante d'une organisation et fédération professionnelle partenaire

Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

Logement, commerce et bureau concentrent une grande partie des inquiétudes

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

POUR LES CLASSES D'ACTIFS SUIVANTES, QUEL EST VOTRE NIVEAU DE CONFIANCE DANS LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES POUR 2024 ?
PART DES DIRIGEANTS OPTIMISTES



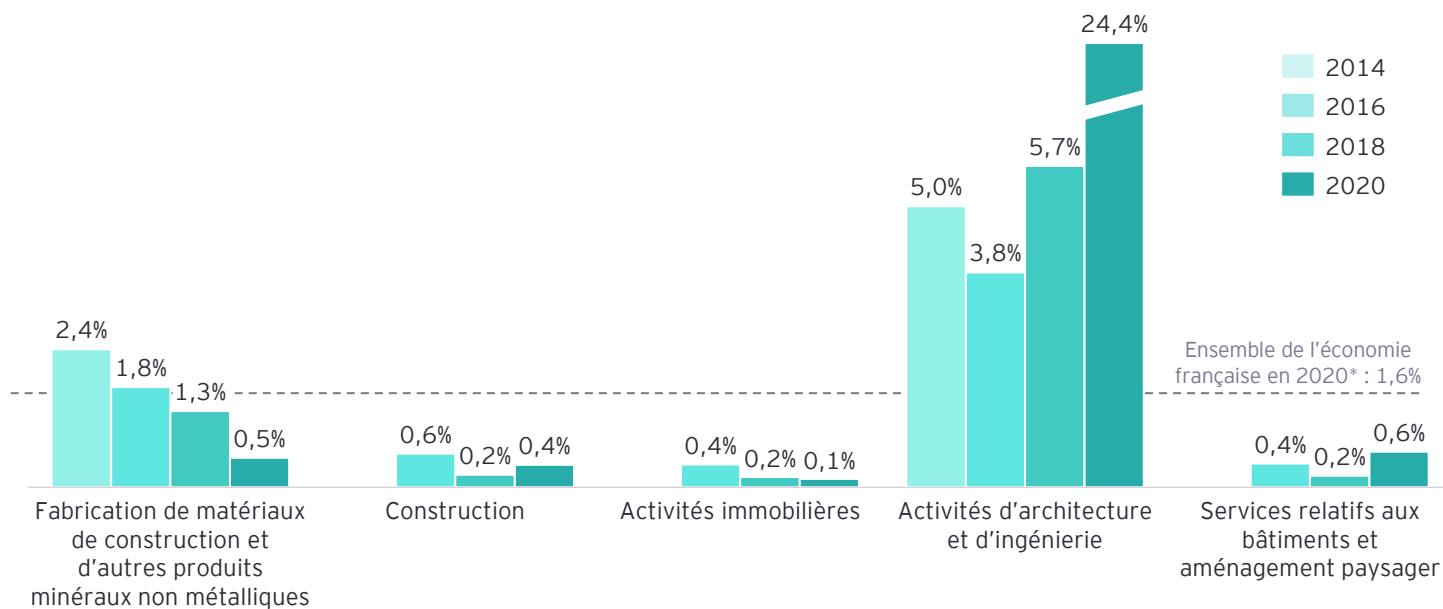
Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

ANALYSE EY

- ▶ **Les marchés des résidences services et de l'immobilier de santé sont jugés dynamiques** et suscitent une forte confiance, notamment en raison du vieillissement de la population.
- ▶ **L'hôtellerie bénéficie de la forte attractivité touristique** de la France, qui jouit d'une résilience aux crises grâce à une clientèle diversifiée.
- ▶ **La logistique et les locaux d'activités maintiennent un niveau de confiance élevé**, en lien avec les projets de e-commerce, de logistique du dernier kilomètre et de réindustrialisation.
- ▶ **Le marché du logement est grippé**, en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la rareté foncière croissante, alors que la demande ne faiblit pas.
- ▶ **Le marché de bureau affiche des résultats en demi-teinte**. Immostat affiche -17% de demande placée en Île-de-France sur 2023, alors que les dirigeants anticipent une reconfiguration du marché autour des localisations les plus centrales, au détriment des périphéries.
- ▶ **Le commerce physique souffre toujours**. Cependant, les dirigeants font état d'un regain d'attractivité suite à la crise sanitaire, notamment autour des localisations phares, dans les centres-villes et les centres commerciaux jouissant d'une forte accessibilité.

L'industrie peut accentuer son impact sur l'innovation en France, ses dépenses R&D restant faibles

DÉPENSES LIÉES À L'INNOVATION (Y COMPRIS R&D) RAPPORTÉES AU CHIFFRE D'AFFAIRES ENTRE 2014 ET 2020



Sources : Eurostat

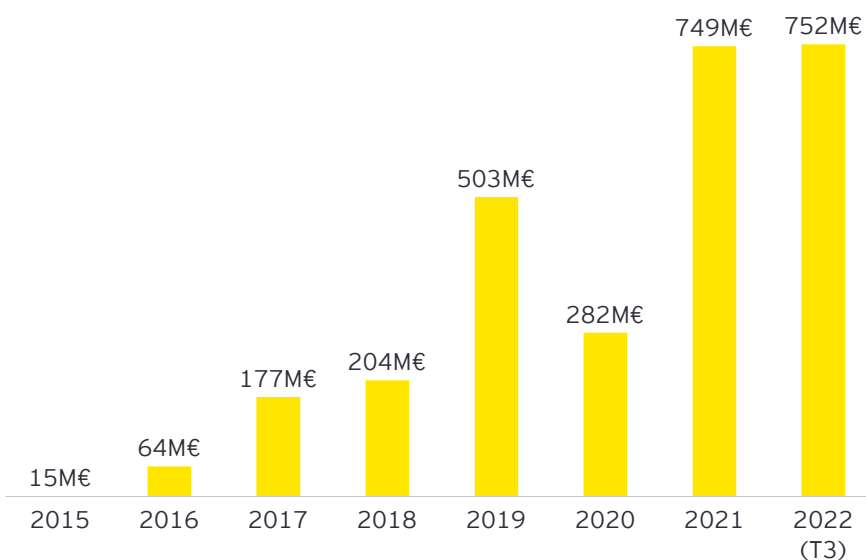
* Hors agriculture, finance et assurance

ANALYSE EY

- ▶ Malgré le développement de nouveaux produits en réponse aux défis climatiques et sociétaux, l'industrie de la ville reste en retrait en matière d'innovation, et cette tendance tend à s'accroître depuis plusieurs années.
- ▶ Seuls les secteurs de l'architecture et de l'ingénierie présentent une tendance inverse. Ils développent en effet de nouvelles solutions en matière de conception (conception bioclimatique et biomimétisme, conception prédictive grâce à l'intelligence artificielle...) mais aussi de construction (construction hors-site et robotisation de chantier, rénovation en site occupé...).
- ▶ Malgré de nombreuses innovations (nouveaux matériaux décarbonés notamment), la filière des matériaux est également concernée par cette baisse des dépenses d'innovation, notamment lors de la crise Covid-19.
- ▶ Un renforcement des investissements des acteurs de la filière dans l'innovation permettrait de développer de nouvelles solutions mais aussi de gagner en reconnaissance et en soutien public. L'innovation est en effet un facteur différenciant pour une industrie, source d'un impact positif et d'effets d'entraînement pour l'ensemble de l'économie française.

La PropTech connaît une période de forte croissance et représente 5% de l'écosystème des startups françaises

ÉVOLUTION DU MONTANT DES LEVÉES DE FONDS DES PROPTech FRANÇAISES, EN MILLIONS D'EUROS



5% des startups françaises

font partie du secteur immobilier en France, soit 1000 startups

Source : BNP Paribas Real Estate

1 533

créations d'emplois dans la PropTech en 2022, soit 5% des emplois créés dans la filière en 2022

Source : Baromètre Numeum de l'emploi dans les startups

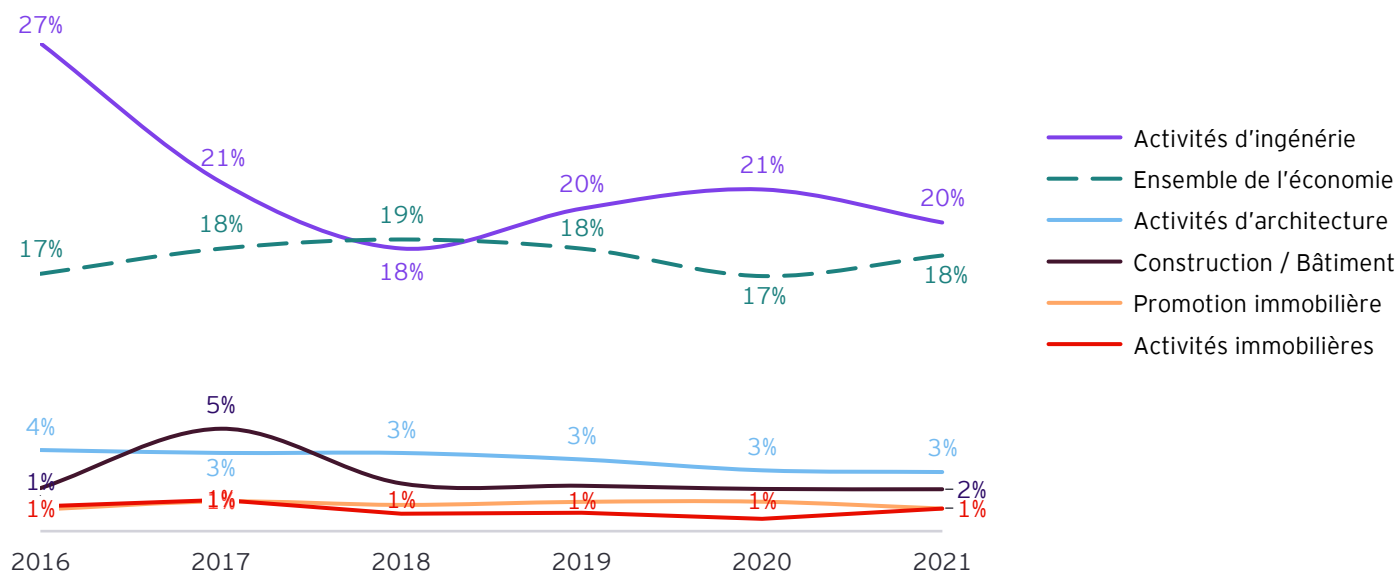
ANALYSE EY

- ▶ L'écosystème de la PropTech française connaît un boom de croissance depuis 2015. D'après l'étude Klein Blue sur la PropTech et l'innovation dans l'immobilier, les montants levés par les startups de l'immobilier ont été multipliés par 4,3 en 5 ans, passant de 177 millions d'euros en 2017 à 752 millions d'euros au troisième trimestre 2022.
- ▶ Les années 2021 et 2022 marquent en particulier une période de forte expansion pour le secteur, porté par les nouvelles réglementations environnementales et les enjeux de rénovation énergétique.
- ▶ En 2022, la PropTech française a créé plus de 1 500 emplois (soit 5% des emplois créés au sein de la filière). D'après BNP Paribas Real Estate, on compte près de 1 000 startups de l'immobilier, soit 5% de l'écosystème français.

Sources : Note flash sur la PropTech de BNP Paribas Real Estate (février 2023), Baromètre Numeum de l'emploi dans les startups (2023), étude Klein Blue PropTech et Innovation dans l'immobilier (novembre 2022)

Du fait de son caractère non délocalisable, l'industrie de la ville exporte peu, notamment en comparaison avec les autres industries majeures en France

PART DU CHIFFRE D'AFFAIRES À L'EXPORTATION DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE ENTRE 2016 ET 2021



Sources : INSEE-ESANE (2016-2021)

ANALYSE EY

- ▶ Industrie ancrée dans tous les territoires et peu délocalisable par nature, la filière exporte peu. En 2021, seul le secteur de l'ingénierie présentait un chiffre d'affaires à l'export plus élevé (20%) que la moyenne de l'économie française (18%).
- ▶ Ce chiffre est à comparer avec les industries alimentaires (21%), l'industrie automobile (54%) ou encore l'industrie pharmaceutique (69%).
- ▶ Le secteur de l'architecture affiche un chiffre d'affaires à l'export de 3% stable dans le temps.
- ▶ Les secteurs de production et d'exploitation sont naturellement en retrait, en raison de la petite taille des entreprises et de la nature même de leur activité.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Les acteurs de la ville améliorent constamment leur impact environnemental, mais les enjeux écologiques incitent à redoubler d'efforts

-
- ①
 - ②
 - ③
 - ④






SYNTHÈSE

Les principales données de l'impact environnemental de l'industrie de la ville

1

2

Les indicateurs d'impact environnemental >

Indicateurs	Valeur	Impact	Analyse EY
Part des entreprises ayant défini une trajectoire de décarbonation	50 % (2024)		50% des dirigeants interrogés ont défini une trajectoire de décarbonation, ce qui limite la visibilité de leur impact. En revanche, 70% d'entre eux disent être en ligne voire en avance par rapport aux objectifs qu'ils se sont fixés.
Émissions directes de GES de l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires	-21 % entre 2019 et 2023		Les émissions directes de GES de l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires ont baissé régulièrement depuis 2016, et plus nettement entre 2019 et 2023. Toutefois, ces émissions annuelles doivent encore baisser de 47% pour atteindre les objectifs de la SNBC en 2030.
Émissions directes de GES de l'industrie de la construction	-7 % entre 2019 et 2023		L'industrie présente des marges de progression encore importantes pour réduire l'impact environnemental de l'acte de construire, notamment en recourant davantage au hors-site et aux matériaux biosourcés.
Consommations énergétiques de l'usage des bâtiments	-1 % entre 2019 et 2022		Alors même que l'énergie est un des indicateurs les plus suivis, les consommations totales baissent peu (-0,4% par an entre 2011 et 2022 en moyenne). Si des progrès importants ont été réalisés en matière de réduction des consommations par m ² , le secteur pâtit d'un effet de volume.
Évolution de la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique des bâtiments	26% du mix énergétique du résidentiel en 2022, (soit +6 points depuis 2015)		La part des énergies fossiles tend à se réduire au profit des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur. Leur part a particulièrement progressé au sein du secteur résidentiel, mais pourrait encore être renforcée dans le secteur tertiaire.







SYNTHÈSE

Les principales données de l'impact environnemental de l'industrie de la ville

1

2

Les indicateurs d'impact environnemental >

Indicateurs	Valeur	Impact	Analyse EY
Consommation d'eau	-20 % entre 2019 et 2022 dans les actifs de bureaux		Les actions de sobriété dans les actifs tertiaires produisent de premiers effets, mais leur impact est à nuancer. En effet, ces données peuvent pour partie cacher un report vers le bâti résidentiel.
Production de déchets	-55 % entre 2019 et 2022 dans les actifs de bureaux		
Consommation foncière annuelle	-34 % entre 2010 et 2023		Les gains en matière de densification et les efforts de sobriété foncière ont permis de réduire le rythme d'artificialisation des sols sur la dernière décennie. Celui-ci reste néanmoins près de 40% supérieur aux objectifs fixés par le ZAN.
Part des collaborateurs formés aux enjeux environnementaux	47 % (2024)		La formation aux enjeux climatiques et environnementaux est une priorité pour les dirigeants de la filière. Près de la moitié des collaborateurs ont ainsi été formés aux enjeux climatiques et environnementaux (contre 34% en moyenne dans tous les secteurs), un niveau encourageant mais à renforcer.

Les indicateurs à explorer >

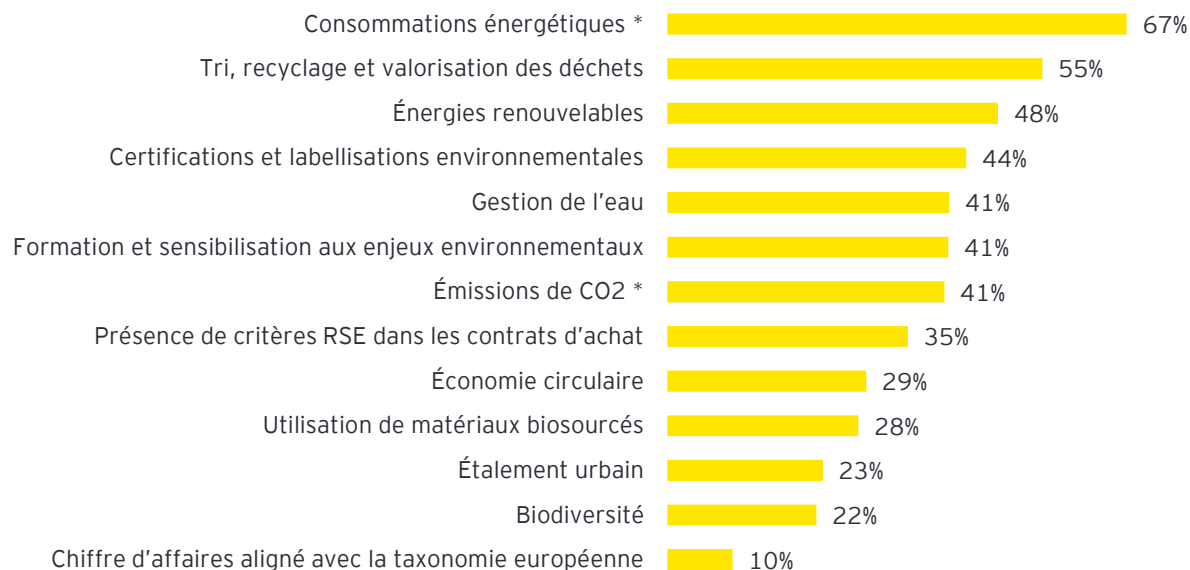
- ▶ Part des matériaux biosourcés / réemployés
- ▶ Proximité des actifs aux transports en commun
- ▶ Part des actifs labellisés / certifiés
- ▶ Part des actifs avec une stratégie d'adaptation
- ▶ Surface d'espaces renaturés
- ▶ Part des surfaces de projets considérés à « biodiversité positive »
- ▶ Part des actifs avec des mesures de biodiversité
- ▶ ...



Les consommations énergétiques et les déchets sont les deux thématiques principalement suivies aujourd'hui par les dirigeants

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

SUIVEZ-VOUS DES INDICATEURS D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL LIÉS AUX DIMENSIONS SUIVANTES ?



ANALYSE EY

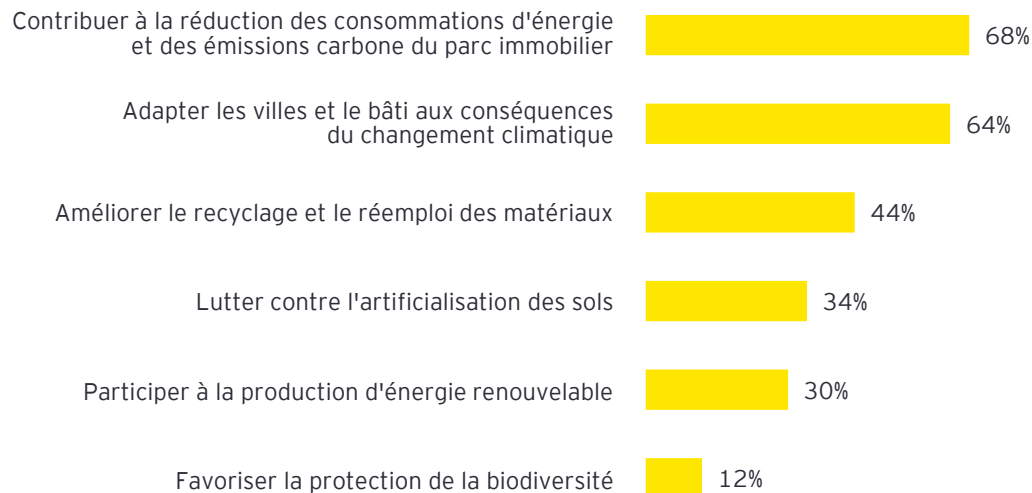
- ▶ L'énergie apparaît comme la dimension la plus suivie sur le plan environnemental, puisque 67% des dirigeants interrogés disent suivre aujourd'hui les consommations énergétiques, et 48% disent suivre un indicateur d'impact portant sur les énergies renouvelables.
- ▶ Ce résultat s'explique aisément par les évolutions réglementaires, comme la CSRD mais aussi le décret tertiaire et le DPE.
- ▶ La question des déchets apparaît en deuxième position (55%).
- ▶ Étonnamment, certaines dimensions au cœur de nombreuses évolutions réglementaires, comme les émissions de CO2 ou la biodiversité, semblent moins suivies à ce jour.

Note : *Y compris les étiquettes énergétiques / gaz à effet de serre
Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

D'après les dirigeants, l'évaluation d'impact doit couvrir en priorité la réduction des consommations énergétiques et émissions de CO₂

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

PARMI LES PROPOSITIONS SUIVANTES, QUELLES DEVRAIENT ÊTRE AUJOURD'HUI LES PRIORITÉS DE LA FILIÈRE ?



ANALYSE EY

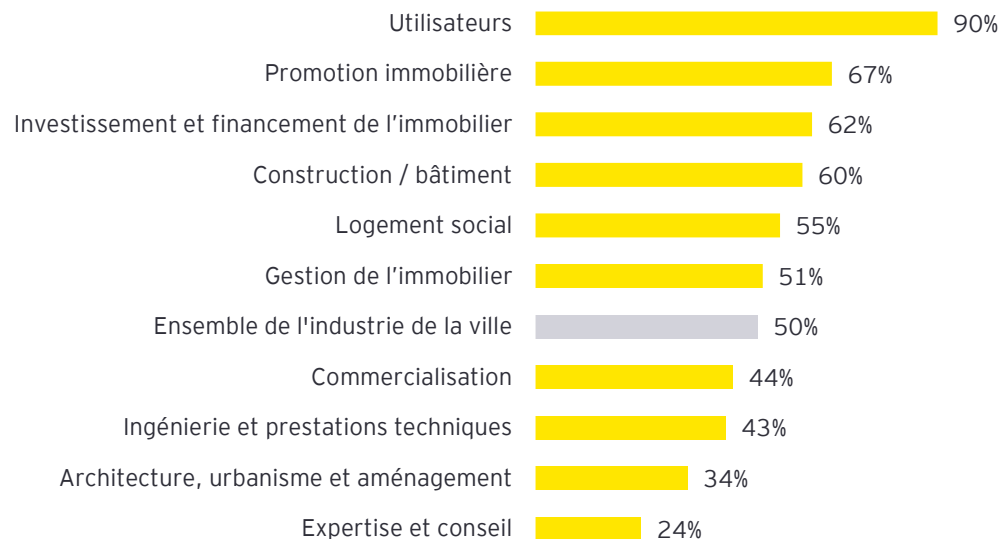
- ▶ La décarbonation du bâti, qui représente un quart de l'empreinte carbone annuelle de la France, est une priorité pour les dirigeants.
- ▶ Il en est de même pour le suivi des consommations d'énergie, le secteur représentant plus de 40% de la consommation d'énergie finale en France.
- ▶ Devant la multiplication des épisodes extrêmes liés au dérèglement climatique, 64% des dirigeants estiment également que l'adaptation des villes et du bâti constitue une priorité pour l'industrie.

Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

50% des dirigeants interrogés ont défini une trajectoire de décarbonation, ce qui limite la visibilité de leur impact environnemental

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

VOTRE ENTREPRISE A-T-ELLE DÉFINI UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION ?



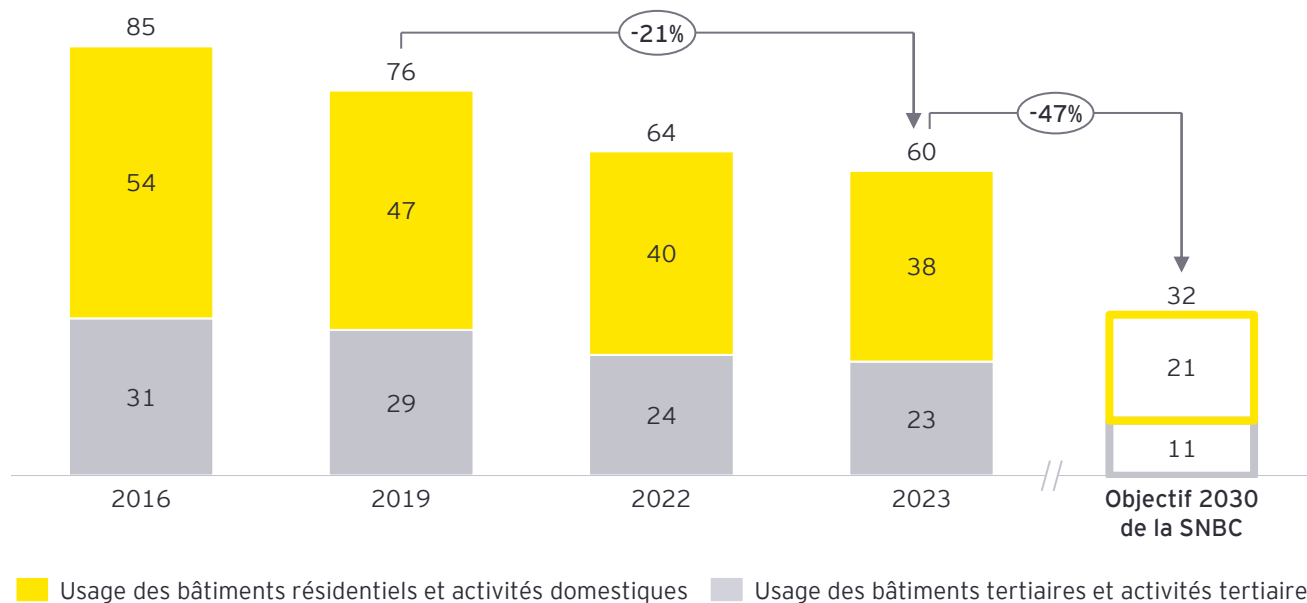
Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

ANALYSE EY

- ▶ Si les acteurs de la filière se sont majoritairement engagés pour la transition environnementale de leur activité, seule la moitié d'entre eux a défini des objectifs chiffrés en matière de réduction des émissions de CO₂.
- ▶ Ces entreprises sont majoritairement celles d'une taille importante et soumises aux obligations réglementaires de *reporting*.
- ▶ Or, pour les dirigeants, la mesure de l'impact carbone constitue le critère clé et partagé pour mesurer les progrès réalisés à l'échelle individuelle et collective, et vérifier l'atteinte des objectifs fixés.
- ▶ Près de 70% des entreprises ayant défini une trajectoire de décarbonation disent être en ligne voire en avance par rapport aux objectifs qu'elles se sont fixés.

Les émissions directes de GES de l'usage des bâtiments baissent de manière continue depuis 2016, mais les efforts doivent se poursuivre

ÉMISSIONS DIRECTES (SCOPE 1) DE GES DE L'USAGE DES BÂTIMENTS ET ACTIVITÉS RÉSIDENTIELS ET TERTIAIRES, EN MT CO₂EQ.



Note méthodologique : Seules les émissions directes de scope 1 sont prises en compte. Les émissions liées à l'électricité ou aux réseaux de chaleur ne sont pas comptabilisées.
Sources : Citepa édition 2023 - Inventaire national d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques

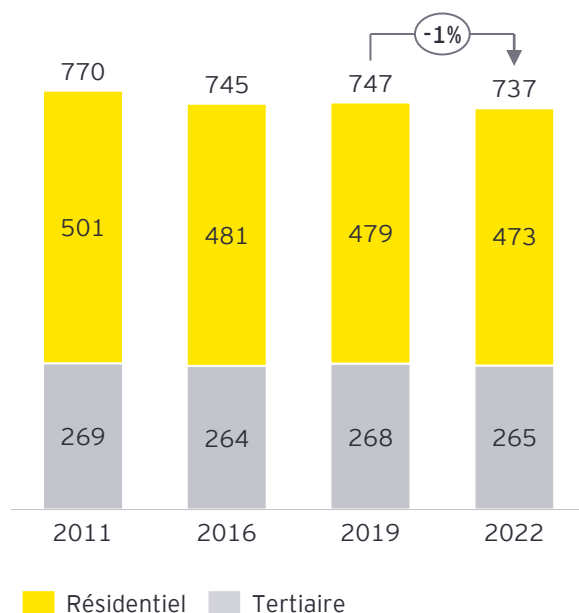
ANALYSE EY

- ▶ Alors que les bâtiments résidentiels et tertiaires représentaient 15,9% des émissions totales de gaz à effet de serre (GES) en France en 2022, les efforts pour réduire les émissions doivent se poursuivre afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone.
- ▶ Sur la durée de vie d'un actif, les usages sont le principal poste d'émissions directes (environ 65%, selon le Centre scientifique et technique du bâtiment) devant la construction. Ces émissions sont en majorité dues aux consommations d'énergies fossiles (gaz et fioul).
- ▶ D'après le Secrétariat général à la planification écologique, la baisse des émissions directes entre 2019 et 2022 est liée à trois principaux facteurs structurels et conjoncturels.
- ▶ **Facteur n°1 : les rénovations énergétiques et la réduction de l'usage des gaz fluorés** (pour la climatisation) ont permis de réduire de 8,6 MtCO₂ les émissions directes.
- ▶ **Facteur n°2 : la clémence des températures** a aussi réduit les besoins en chauffage et les émissions associées (-3,5 MtCO₂).
- ▶ **Facteur n°3 : la sobriété des usages**, liée notamment à la hausse du coût de l'énergie, a induit une réduction de -2,1 MtCO₂.

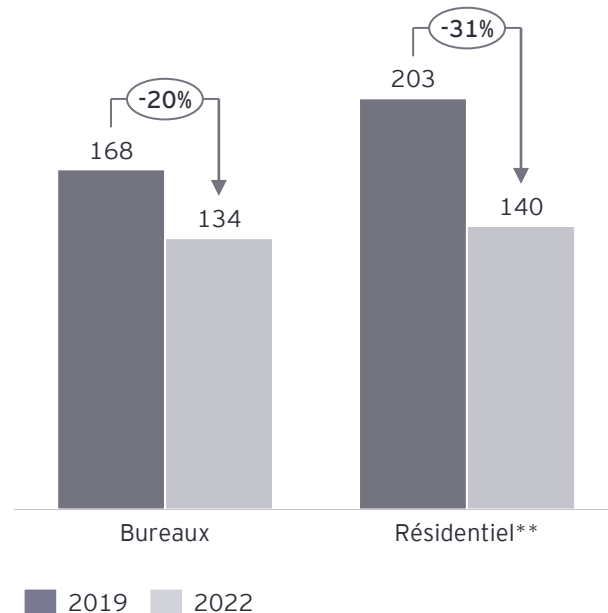
Si des progrès importants ont été réalisés en matière de réduction des consommations énergétiques par m², le secteur pâtit d'un effet de volume

ANALYSE EY

CONSUMMATION FINALE ÉNERGÉTIQUE CORRIGÉE DES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES DES SECTEURS RÉSIDENTIELS ET TERTIAIRES, EN TWH



CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE FINALE, EN KWH_{EF}/M².AN* SUR UNE PARTIE DU PÉRIMÈTRE

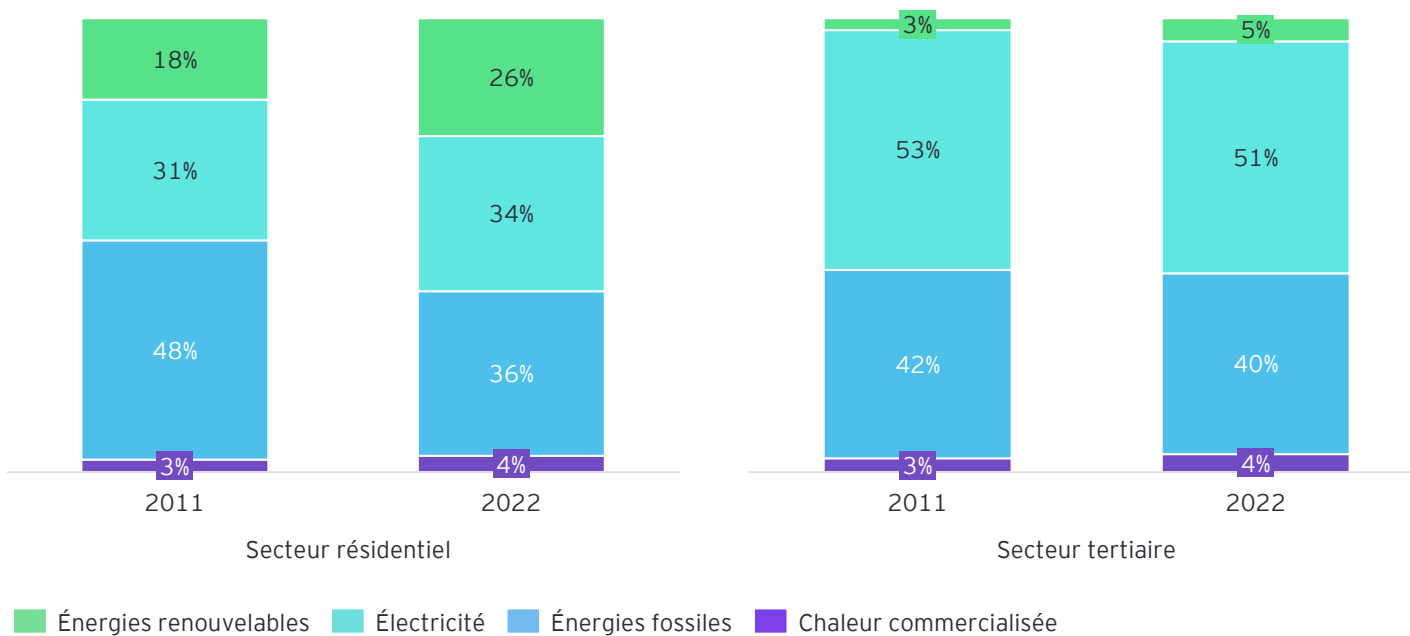


- ▶ Depuis 2011, la consommation énergétique du secteur tertiaire stagne tandis que celle du secteur résidentiel est en légère baisse. En intensité (par m²), ces consommations ont été largement réduites dans les actifs de bureaux et le résidentiel avec chauffage collectif.
- ▶ Pour les bureaux, cette diminution est liée aux effets cumulés de la douceur climatique, du recours massif au télétravail et de la mise en œuvre d'actions de sobriété. Dans un contexte de prix élevés et d'incitation à la rénovation énergétique, les ménages ont quant à eux réduit leur consommation et engagé des travaux d'amélioration énergétique.

Note : *Les indicateurs sont calculés à partir d'une moyenne lissée sur les trois dernières années. **L'indicateur résidentiel inclut uniquement les bâtiments avec un chauffage collectif au gaz, au fioul, ou via un réseau de chaleur urbain, afin de disposer de données comparables. Ceux-ci représentent environ 15 % du parc français. Sources : SDES - Bilan énergétique de la France, Observatoire de l'immobilier durable - Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments

La part des énergies renouvelables progresse, principalement dans le secteur résidentiel

MIX ÉNERGÉTIQUE DANS LES SECTEURS RÉSIDENTIEL ET TERTIAIRE, EN % DES CONSOMMATIONS FINALES ÉNERGÉTIQUES TOTALES, DONNÉES CORRIGÉES DES VARIATIONS CLIMATIQUES



Sources : SDES - Bilan énergétique de la France

ANALYSE EY

- ▶ Le mix énergétique du bâtiment est principalement composé d'électricité (34% du total pour le secteur résidentiel et 51% pour le secteur tertiaire) et de gaz naturel (27% du total pour le secteur résidentiel et 26% pour le secteur tertiaire).
- ▶ La part des énergies fossiles tend néanmoins à être réduite, au profit des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur. Les énergies renouvelables représentent 26% du mix énergétique du résidentiel en 2022, soit une progression de 6 points depuis 2015.

ILLUSTRATION

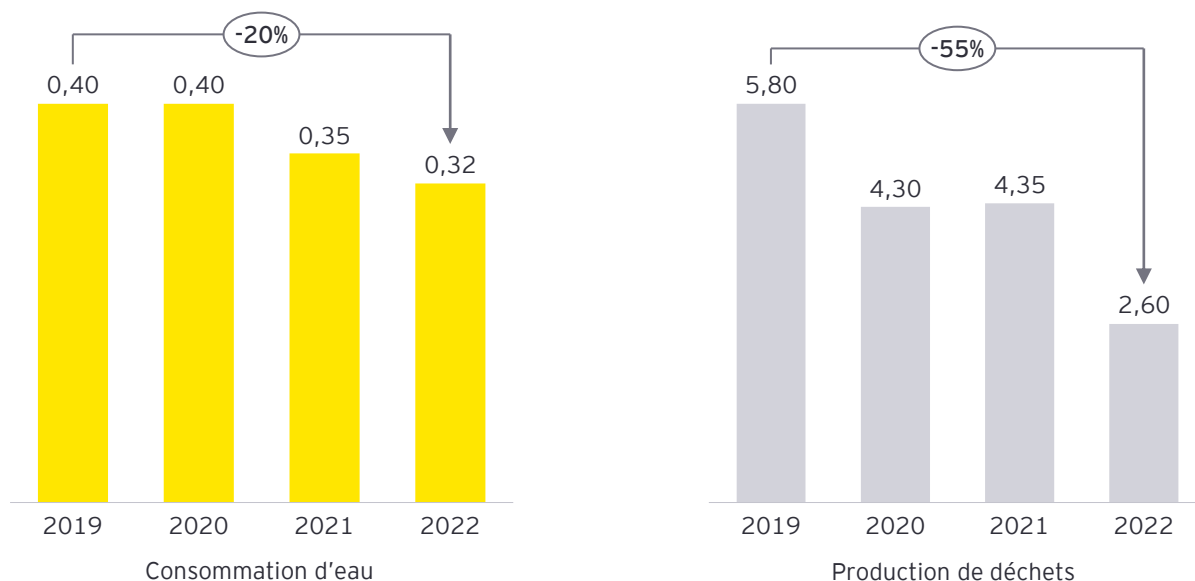
Action collective - *Booster des Énergies Renouvelables et de Récupération*

Cette action collective vise à accélérer le déploiement des énergies locales pour un immobilier plus résilient.

[Plus d'informations ici](#)

Les actions de sobriété dans les actifs tertiaires produisent de premiers effets, mais leur impact est à nuancer

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'EAU EN M³/M²/AN ET DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS EN KG/M²/AN DANS LES BUREAUX



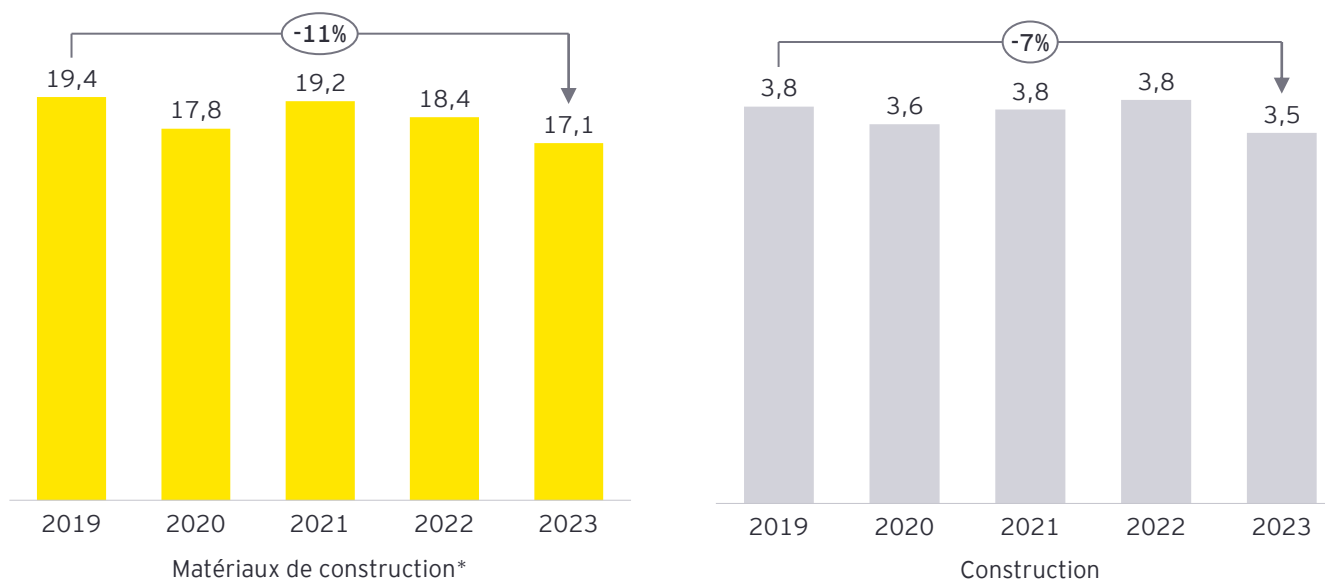
Note méthodologique : Ces résultats sont issus de données partielles, principalement représentatives de bâtiments localisés en Île-de-France.
Sources : Observatoire de l'immobilier durable - Baromètre 2023 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments

ANALYSE EY

- ▶ Relativement simple à mettre en œuvre, la sobriété des usages constitue l'un des premiers leviers pour diminuer les consommations (énergie et eau) et les déchets.
- ▶ La mise en place de nouvelles solutions technologiques peut aussi permettre d'optimiser les consommations, par un meilleur suivi et une gestion parfaitement adaptée aux besoins et aux usages.
- ▶ Enfin, le déploiement généralisé du télétravail a permis de réduire le nombre de collaborateurs sur site et donc les besoins associés. De ce fait, les consommations et la production de déchets ne sont pas évités, mais simplement déplacés au lieu de résidence des collaborateurs.

L'industrie présente des marges de progression encore importantes pour réduire l'impact environnemental de l'acte de construire

ÉMISSIONS DIRECTES (SCOPE 1) DES SECTEURS DE L'INDUSTRIE DES MATÉRIEAUX DE CONSTRUCTION ET DE LA CONSTRUCTION, EN MT CO₂EQ.



Note méthodologique : *Le secteur considéré est celui de l'industrie des minéraux non-métalliques et des matériaux de construction.

Sources : Citepa édition 2023 - Inventaire national d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, Conseil National de l'Industrie, Association des Industriels de la Construction Biosourcée (AICB)

ANALYSE EY

- ▶ L'utilisation de matériaux biosourcés, l'optimisation des m² construits et l'anticipation des usages doit permettre des gains immédiats mais aussi des réductions futures des consommations énergétiques et émissions de GES des ouvrages construits.
- ▶ Les filières de décarbonation de la construction (matériaux biosourcés, hors-site...) sont encore en cours de structuration. Les industriels ont par exemple pour objectif de doubler la production annuelle de matériaux biosourcés à horizon 2025, soit 60 millions de m² au total.

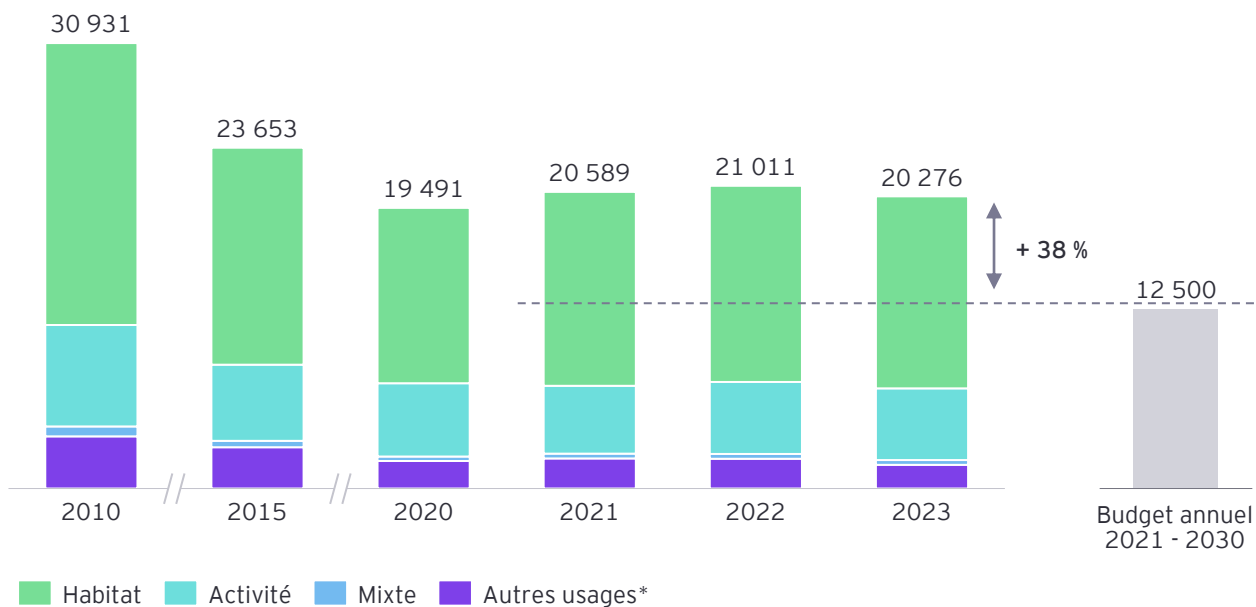
ILLUSTRATION

Feuille de route de décarbonation des filières de production de matériaux de construction

Plusieurs filières (ciment, acier, bois, terre cuite...) ont publié leur feuille de route de décarbonation. À titre d'exemple, la filière ciment s'est fixé un objectif de -24% des émissions de GES d'ici 2030 et -80% d'ici 2050. Les émissions de GES liés au processus de fabrication du ciment ont déjà été réduites de 18% entre 2010 et 2021 (Conseil National de l'Industrie).

Les gains en matière de densification et les efforts de sobriété foncière doivent être renforcés pour atteindre les objectifs du ZAN

SURFACE D'ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PAR USAGES, EN HA



Note : *Les autres usages correspondent principalement aux infrastructures ferroviaires ou routières.

Sources : Cerema - Données de consommation d'espace NAF, Secrétariat Général à la planification écologique

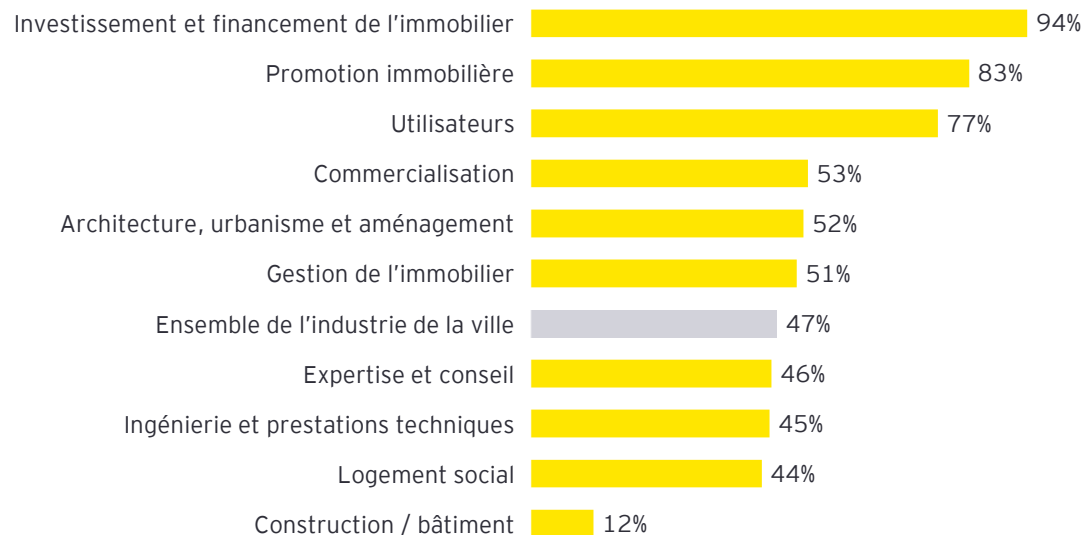
ANALYSE EY

- ▶ Entre 2010 et 2020, près de 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en moyenne en France. Cela correspond à près de 5 terrains de football par heure.
- ▶ La majorité de ces surfaces ont été destinées à l'habitat (63%) et à l'activité économique (23%). Les infrastructures ferroviaires et routières ont représenté 8% des surfaces artificialisées.
- ▶ Des progrès importants ont été observés en matière de densification : l'efficacité de la construction (rapport entre les m² construits et la surface artificialisée) a augmenté de 65% en 10 ans.
- ▶ Ces efforts doivent néanmoins se poursuivre afin de respecter les objectifs fixés par le ZAN, soit une réduction de moitié du rythme annuel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période de référence (2011 - 2021).

47% des collaborateurs ont bénéficié d'une formation sur les dossiers environnementaux, un niveau encourageant mais à renforcer

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

PARMI VOS COLLABORATEURS EN FRANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023, QUELLE PROPORTION D'ENTRE EUX A DÉJÀ BÉNÉFICIÉ D'UNE FORMATION EN LIEN AVEC LES ENJEUX CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX ?



Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024), Etude Travail et climat (Conseil économique social et environnemental).

ANALYSE EY

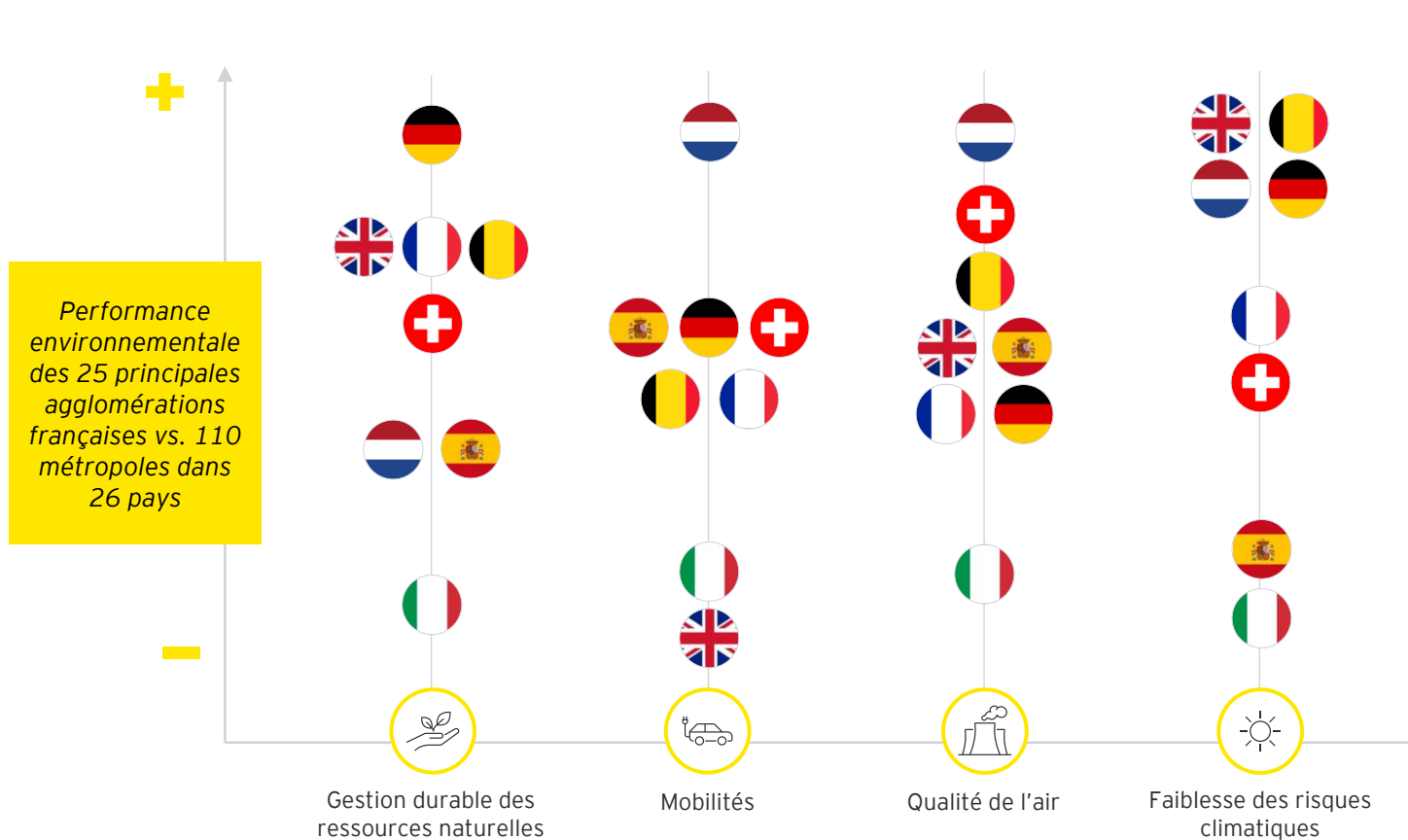
- ▶ Les dirigeants de la filière placent les enjeux de RSE en tête des motifs de formation au sein de leurs entreprises. Selon eux, les formations initiales ne peuvent suffire à donner aux étudiants toutes les clés pour comprendre les enjeux RSE et les appliquer dans leur vie professionnelle.
- ▶ La formation continue, au sein de l'entreprise, s'avère donc nécessaire, que ce soit au quotidien dans les équipes ou au sein de *graduate programs*.
- ▶ Près de la moitié des collaborateurs ont ainsi été formés aux enjeux climatiques et environnementaux, un niveau supérieur à la moyenne nationale (34% selon l'étude Travail et Climat du CESE).

VERBATIM

« Concernant les sujets RSE, notre ambition est d'embarquer les équipes par la formation. Dans tous nos entretiens de recrutement, on pose systématiquement des questions sur ces sujets-là. Et si les futurs collaborateurs disent ne pas être au niveau, ce qui est souvent le cas, on leur dit 'pas grave, on va vous former !' »

Dirigeant d'une foncière

Les métropoles françaises se situent dans le milieu du classement européen en matière de durabilité environnementale, selon l'étude EY Future Cities



ANALYSE EY

- ▶ **Gestion durable des ressources naturelles** : les métropoles françaises se distinguent par un moindre niveau d'artificialisation des sols que leurs voisines, mais aussi par une gestion des déchets optimisée.
- ▶ **Mobilités** : les métropoles françaises se situent dans la moyenne européenne concernant la place de la voiture en ville. Les transports en communs se développent, mais leur usage est encore moins prégnant que dans les villes allemandes ou néerlandaises par exemple.
- ▶ **Qualité de l'air** : les métropoles françaises présentent en moyenne un tissu plus industriel que leurs homologues européennes. L'usage de la voiture y est par ailleurs encore important. Elles pâtissent ainsi d'une dégradation de la qualité de l'air, ce qui les place dans la seconde moitié du classement.
- ▶ **Faiblesse des risques climatiques** : les métropoles françaises sont relativement moins soumises aux risques climatiques d'incendie et de sécheresse que les métropoles italiennes ou espagnoles.

Note méthodologique : L'étude Future Cities analyse 110 métropoles européennes (dont 28 métropoles françaises) sur la base de 80 indicateurs, articulés autour de trois dimensions (performance économique et résilience, performance environnementale et durable, performance sociétale et inclusive). Ce graphique a été élaboré à partir de la moyenne des notes obtenues par les métropoles des différents pays sur chacune des sous-dimensions.

Sources : étude EY Future Cities 2024

IMPACT SOCIAL








Le 1^{er} employeur industriel français
s'illustre par des effectifs stables, non délocalisables et
sur l'ensemble du territoire

① ② ③ ④

SYNTHÈSE

Les principales données de l'impact social de l'industrie de la ville

Les indicateurs d'impact social >

Indicateurs	Valeur	Impact	Analyse EY
Part de départements où la filière est implantée	100% (2022)		À l'image de la construction et de la promotion, l'industrie de la ville irrigue l'ensemble du territoire français et s'adresse à tous les profils.
Part des emplois en CDI	Entre 35% et 85% selon le secteur (2021)		La filière propose une très grande majorité d'emplois en CDI, synonyme d'impact social stable, excepté dans les activités de gestion.
Intentions de recrutement à 3 ans	67% (2024)		Les dirigeants jouent la carte de la prudence en matière de recrutement, après deux années dynamiques de rattrapage suite à la crise sanitaire.
Part de collaborateurs ayant suivi au moins une action de formation	74% (2023)		La filière se positionne au-dessus de la moyenne nationale et de celle des pays de l'OCDE.
Part d'alternants et de stagiaires optimistes	78% (2024)		Malgré une situation économique délicate, l'industrie de la ville est toujours porteuse d'espoir pour les jeunes talents.
Part de femmes	Entre 13% et 62% selon le secteur (2021)		À l'exception de la promotion immobilière et du notariat, la filière de l'immobilier et de la ville est encore très genrée.
Part de dirigeantes salariées	Entre 7% et 32% selon le secteur (2021)		La part de femmes dirigeantes apparaît corrélée aux taux de féminisation des différents secteurs de la filière.

Les indicateurs à explorer >

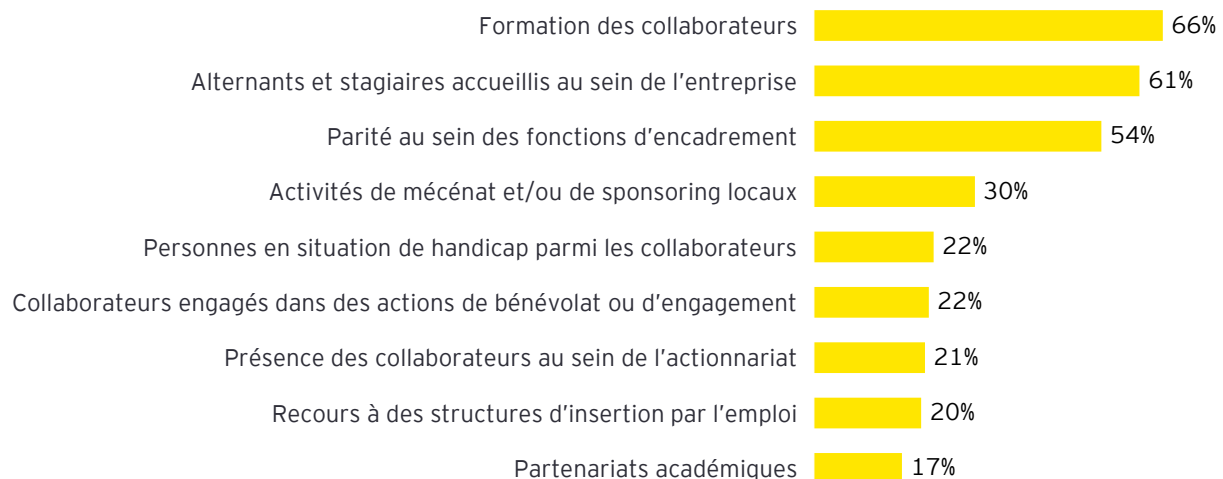
- ▶ Nombre d'alternants et de stagiaires accueillis
- ▶ Part de salariés en situation de handicap
- ▶ Part de seniors
- ▶ Taux de satisfaction des collaborateurs
- ▶ Part des effectifs engagés dans des actions de bénévolat ou d'engagement
- ▶ Nombre d'heures dédiées à des actions de bénévolat ou d'engagement
- ▶ ...



La formation des collaborateurs et la parité sont les deux thématiques suivies aujourd'hui par plus de la moitié des dirigeants sur le plan social

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

SUIVEZ-VOUS DES INDICATEURS D'IMPACT SOCIAL LIÉS AUX DIMENSIONS SUIVANTES ?



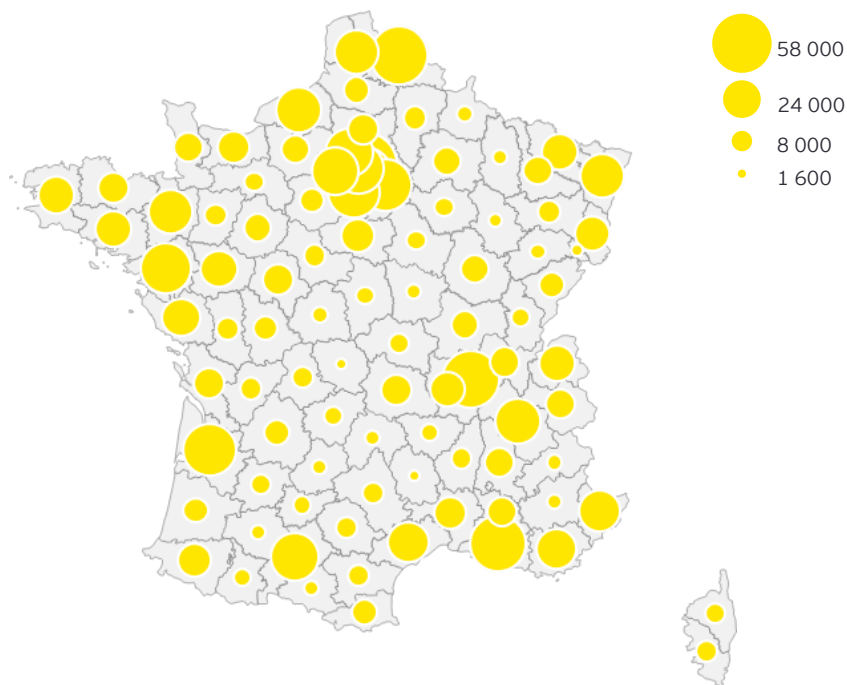
ANALYSE EY

- ▶ La formation des collaborateurs est le premier indicateur suivi par les dirigeants. Depuis plusieurs éditions déjà, les dirigeants interrogés insistent sur la nécessité de former les collaborateurs, notamment sur les enjeux environnementaux et de RSE, où les formations initiales ne sont pas toujours jugées suffisantes.
- ▶ L'accueil d'alternants et de stagiaires au sein de l'entreprise arrive en deuxième position. Les dirigeants soulignent régulièrement le rôle de formateur qu'occupe la filière de l'immobilier et de la ville.
- ▶ Enfin, la parité au sein des fonctions d'encadrement arrive en troisième position.

Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

À l'image de la construction et de la promotion, l'industrie de la ville irrigue l'ensemble du territoire français et s'adresse à tous les profils

NOMBRE D'EMPLOIS DES SECTEURS DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION EN FRANCE EN 2022



Note méthodologique : Les secteurs considérés correspondent aux divisions 41 (Construction de bâtiments) et 43 (Travaux de construction spécialisés) de la Nomenclature d'Activités Françaises (NAF) de l'INSEE. Ces deux secteurs représentent plus de 80% des emplois de la filière.
Sources : ACOSS, INSEE

ANALYSE EY

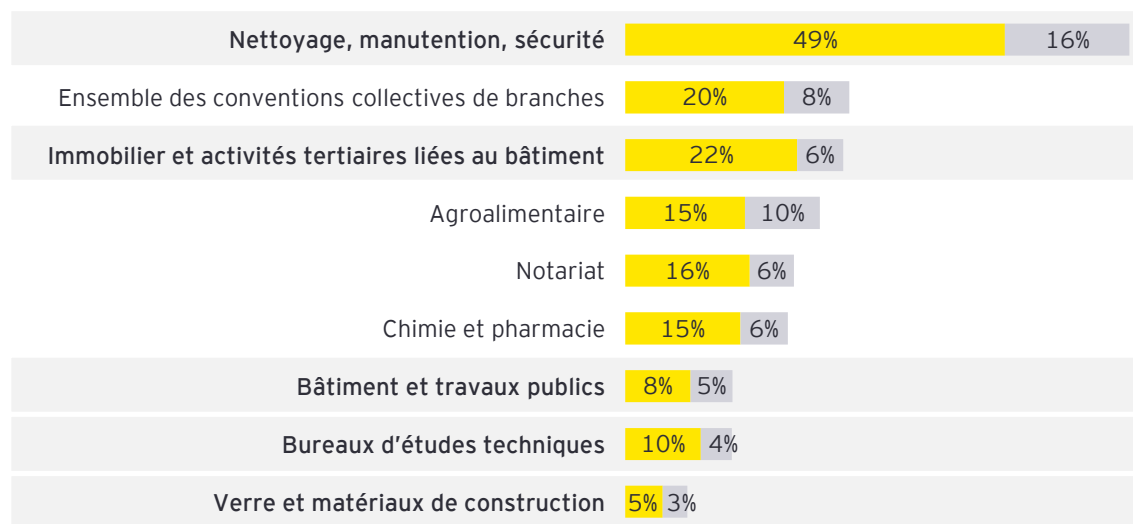
- ▶ Par nature non délocalisable, l'industrie de la ville est présente sur l'ensemble du territoire français. Elle offre ainsi des emplois locaux dans des territoires parfois en difficulté économique.
- ▶ Près de 50% de l'emploi salarié des secteurs de la construction et de la promotion est par exemple situé dans des communes de moins de 10 000 habitants.
- ▶ Du fait de la diversité de métiers et de compétences représentés au sein de la filière, celle-ci s'adresse à tous les profils et à toutes les qualifications. Elle offre notamment des emplois à des personnes peu qualifiées, qui sont largement soumises aux problématiques de chômage et de difficultés économiques.
- ▶ En effet, en 2023, le taux de chômage parmi les ouvriers était de 10,6% contre 6,5% pour l'ensemble des actifs.

La filière propose une très grande majorité d'emplois en CDI, synonyme d'impact social stable, excepté dans les activités de gestion

ANALYSE EY

- ▶ La filière propose une diversité d'emplois, dont une majorité en CDI. Les emplois sont ainsi majoritairement plus stables que dans de nombreuses autres filières. En revanche, cette stabilité de l'emploi varie largement en fonction des secteurs d'activités.
- ▶ Le secteur de l'ingénierie et des prestations techniques ou de la construction (bâtiment et travaux publics) offrent une large majorité d'emplois en CDI (plus de 85%).
- ▶ Les emplois du *facility management* ont en revanche un statut plus précaire. Les emplois du nettoyage, de la manutention et de la sécurité sont pour moitié en temps partiel et souvent en horaires décalés. Les salariés sont par ailleurs soumis à des conditions de travail difficiles (risques physiques, travail de nuit...).

PART DES SALARIÉS EN CDD OU À TEMPS PARTIEL FIN 2021, EN % DES EFFECTIFS SALARIÉS



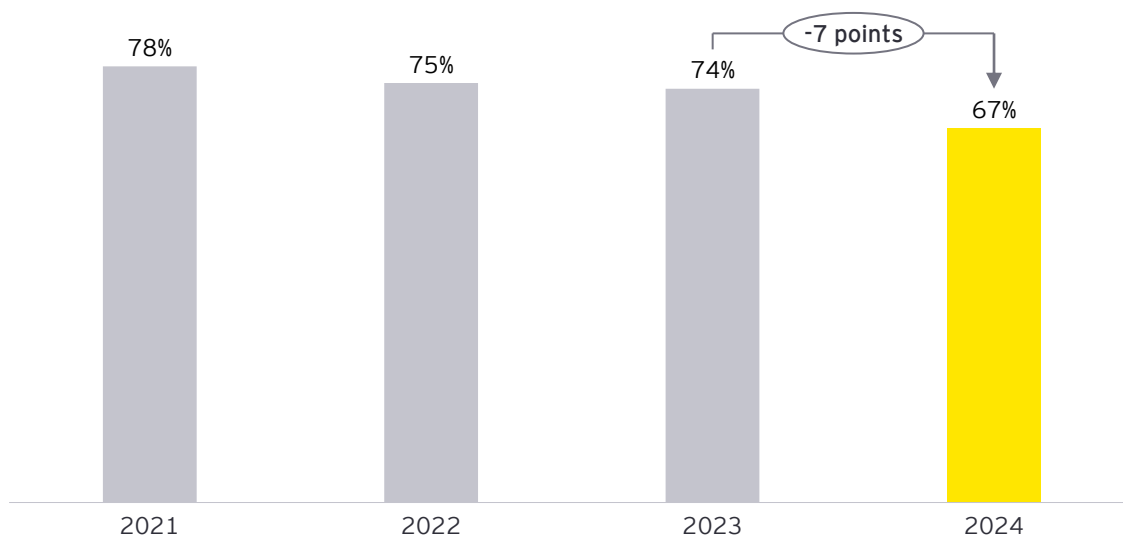
■ Temps partiel ■ CDD

Note méthodologique : Les secteurs présentés correspondent au périmètre de la nomenclature des conventions regroupées pour l'information statistique de la DARES.
Sources : Fiches statistiques des conventions collectives de branche (DARES)

Après des années fastes, la prudence est de mise en matière de recrutement, même si les dirigeants souhaitent préserver l'emploi

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

ENVISAGEZ-VOUS DES RECRUTEMENTS SUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES ?
PART DE REPONSES « OUI »



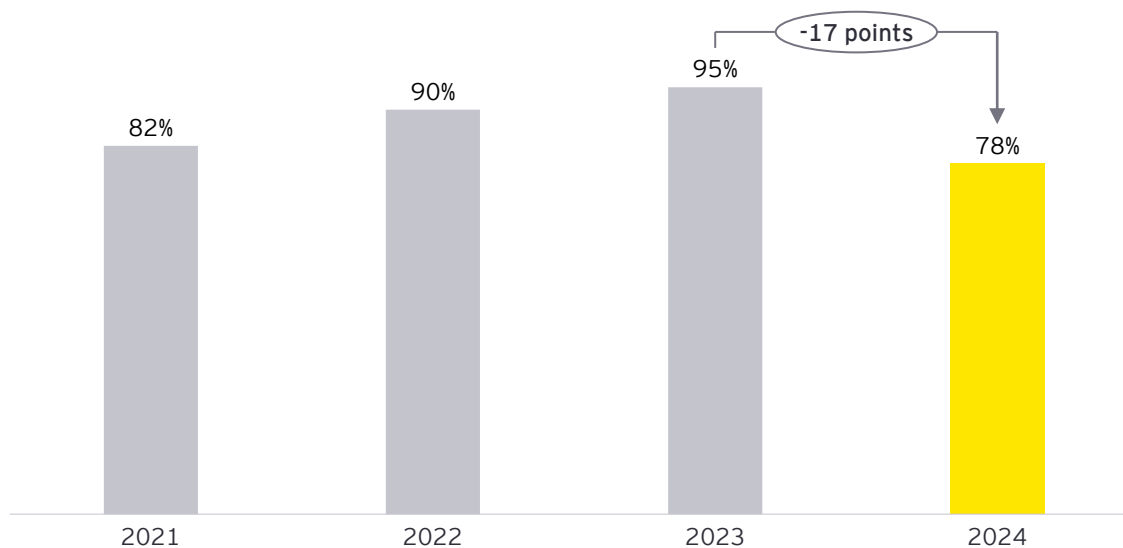
Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

ANALYSE EY

- ▶ Face à l'incertitude liée à l'évolution de la conjoncture de leur activité, les dirigeants jouent la carte de la prudence en matière de recrutement, après deux années dynamiques de rattrapage suite à la crise sanitaire. Les dirigeants souhaitent toutefois maintenir les emplois, lorsque cela est possible.
- ▶ Certains professionnels estiment par ailleurs qu'une partie des emplois de la filière aura vocation à disparaître sur le long terme, en particulier dans les secteurs en crise. Ils identifient à ce titre un enjeu particulièrement fort d'accompagnement des reconversions vers d'autres branches de la filière.
- ▶ Certains dirigeants prévoient néanmoins de se doter de nouvelles compétences opérationnelles (gestion de projet, juridique...) et techniques (environnement, énergie...) afin de faire face aux mutations du marché. Les entreprises cherchent en effet à développer leur capacité à répondre aux enjeux réglementaires et environnementaux croissants, tout en adaptant les métiers aux nouveaux usages de la digitalisation et de l'intelligence artificielle.

Malgré une situation économique délicate, l'industrie de la ville est toujours porteuse d'espoir pour les jeunes talents

QUEL EST VOTRE NIVEAU DE CONFIANCE DANS VOTRE AVENIR ?
PART DE REPONSES « OPTIMISTES »



Sources : Enquête auprès de 216 étudiants de la filière (février-mars 2024)

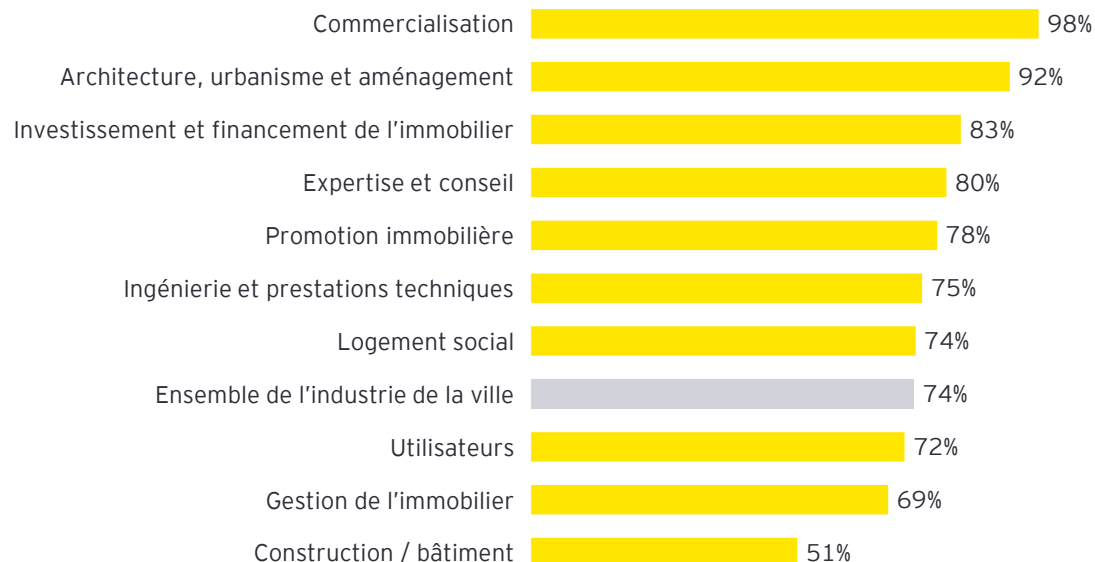
ANALYSE EY

- ▶ L'immense majorité des étudiants interrogés est optimiste quant à leur avenir professionnel. Trois raisons principales sont mises en avant pour justifier ce sentiment.
- ▶ **Raison n°1** : 49% des étudiants optimistes confient être convaincus de trouver un emploi rapidement après leurs études. Si la situation économique du secteur ne semble pas échapper aux étudiants, l'industrie de la ville est toujours perçue comme porteuse et attractive par les jeunes générations.
- ▶ **Raison n°2** : 47% pensent qu'ils seront épanouis dans le monde du travail, et 43% anticipent que leur action servira l'intérêt général.
- ▶ **Raison n°3** : une large majorité de stagiaires et d'apprentis se déclarent être satisfaits de leur expérience au sein de la filière. Globalement, cette expérience a aussi permis aux étudiants de conforter leur projet professionnel (72%).
- ▶ Néanmoins, seuls 39% des étudiants souhaiteraient être embauchés à l'issue de leur stage ou de leur alternance, ce qui traduit aussi une curiosité à découvrir d'autres entreprises de la filière.

Selon les dirigeants interrogés, 74% des salariés ont réalisé au moins une action de formation en 2023, au-dessus de la moyenne nationale et de celle de l'OCDE

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

PARMI VOS COLLABORATEURS, QUELLE PROPORTION D'ENTRE EUX A RÉALISÉ AU MOINS UNE ACTION DE FORMATION AU COURS DE L'ANNÉE 2023 ?



Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

ANALYSE EY

- ▶ Au sein des pays de l'OCDE, 40% des adultes participent à une action de formation chaque année. La France se situe en retrait, autour de 30%.
- ▶ Néanmoins, tous les secteurs de l'industrie de la ville ne sont pas égaux : si la part de salariés formés est très élevée dans les métiers de services (98% dans la commercialisation, 92% dans l'architecture et 83% dans l'investissement), celle-ci est plus faible dans les métiers plus opérationnels (69% dans la gestion et 51% dans le bâtiment).
- ▶ Les dirigeants interrogés considèrent les enjeux RSE comme le premier motif de formation au sein de leurs entreprises.

ILLUSTRATION

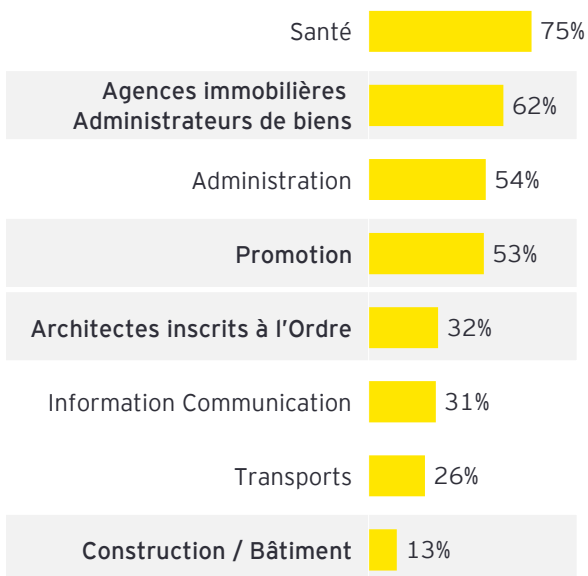
Étude de cas : l'action collective « Formation » portée par l'OID et l'École des Ponts ParisTech dans le cadre de l'Université de la Ville de Demain

L'OID a créé la Fresque de l'Immobilier Durable dans le but de former les professionnels de l'industrie de la ville aux enjeux de la transition écologique. 350 pionniers ont été formés depuis le début de l'année 2024.

[Plus d'informations ici](#)

Comme pour les autres secteurs d'activité, de gros efforts restent à fournir pour améliorer l'impact de l'industrie en matière de parité

PART DES FEMMES DANS QUELQUES SECTEURS D'ACTIVITÉ EN 2021



Sources : INSEE, FPI, Conseil National de l'Ordre des Architectes

PART DE FEMMES DIRIGEANTES SALARIÉES ET DIFFÉRENCE DE SALAIRE PAR SECTEUR EN 2021

Secteur	% dirigeantes salariées	Différence de salaire entre dirigeantes et dirigeants
Activités immobilières	32%	-22%
Hébergement restauration	30%	-9%
Commerce	26%	-20%
Activités financières et d'assurance	26%	-32%
Industrie	17%	-22%
Information et communication	13%	-2%
Construction	7%	-3%

ANALYSE EY

- ▶ Peu de secteurs sont paritaires. C'est le cas de la promotion immobilière (53% de femmes) ou encore du notariat (57%).
- ▶ Dans l'architecture, les écarts se tassent lentement : la part des femmes architectes a quasiment doublé entre 2001 et 2021, passant de 17% à 32%.
- ▶ Les agences immobilières et les administrateurs de biens apparaissent comme très féminisés. À l'inverse, le secteur du bâtiment l'est extrêmement peu.
- ▶ La part de femmes dirigeantes apparaît comme corrélée aux taux de féminisation des secteurs de la filière. Ainsi les activités immobilières constituent l'un des premiers secteurs en termes de féminisation des cadres dirigeants, même si le chiffre demeure éloigné de la parité.
- ▶ Néanmoins, ce secteur présente l'une des plus grosses différences de salaire entre femmes et hommes dirigeants.
- ▶ À l'inverse, si le secteur de la construction n'affiche que 7% de cadres dirigeantes, les niveaux de salaires entre femmes et hommes dirigeants apparaissent comme plus équitables.

IMPACT SOCIÉTAL





L'industrie de la ville peut mieux valoriser un impact
sociétal considérable sur la qualité de vie et le bien-
être des Français

-
- ①
 - ②
 - ③
 - ④

SYNTHÈSE

Les principales données de l'impact sociétal de l'industrie de la ville

Les indicateurs d'impact sociétal >

Indicateurs	Valeur	Impact	Analyse EY
Note de satisfaction des Français sur la qualité de leur logement	6,8 / 10 (2023)		Les Français attribuent une note satisfaisante à la qualité de leur logement. Néanmoins, celle-ci est stable au fil du temps, signe que les usagers ne perçoivent pas forcément d'amélioration de l'impact de la filière.
Part des Français estimant que la situation en matière de coût du logement va s'aggraver	75% (2023)		Le coût, la disponibilité et la qualité des logements constituent une réelle inquiétude pour les Français, à laquelle l'industrie ne répond pas complètement aujourd'hui.
Nombre de logements neufs	-23% entre 2022 et 2023		Le nombre de logements autorisés en France a atteint 373 000 en 2023, un chiffre inférieur à la crise de la Covid-19.
Part des Français estimant que leur espace de travail est très important pour leur bien-être	54% (2023)		Les espaces de travail jouent un rôle dans la qualité de vie au travail.

Les indicateurs à explorer >

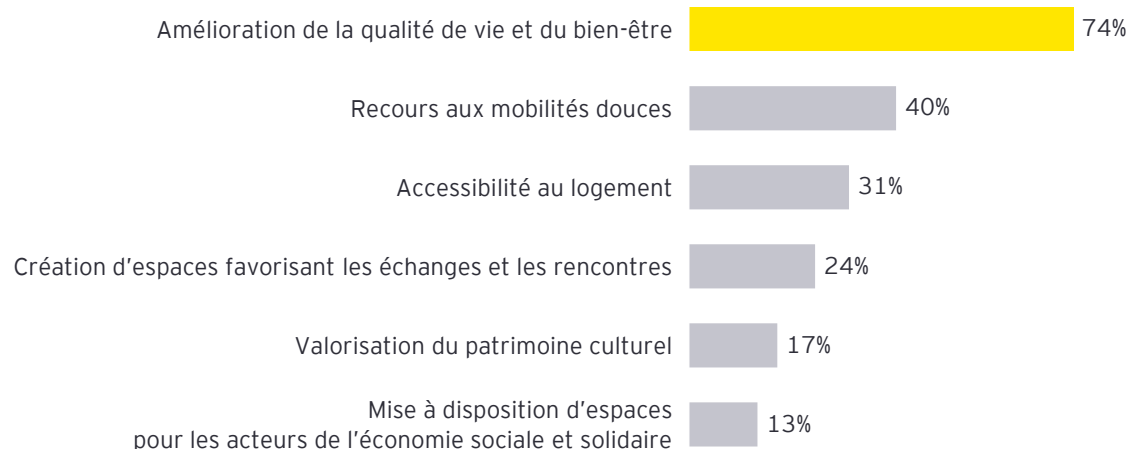
- ▶ Niveau de satisfaction des Français sur leur(s) logement(s) / espaces de travail / espaces de loisirs
- ▶ Niveau de bien-être des Français dans leur(s) logement(s) / espaces de travail / espaces de loisirs
- ▶ Temps moyen d'accès aux services publics
- ▶ Espaces favorisant les échanges et les rencontres
- ▶ Espaces ou quartiers favorisant la mixité sociale
- ▶ Espaces mis à disposition pour les acteurs de l'ESS
- ▶ Nombre de projets de RSE pour les acteurs du territoire
- ▶ Nombre de locaux d'entreprises neufs / rénovés
- ▶ Nombre de logements pour étudiants / seniors neufs / rénovés
- ▶ Nombre d'actifs de santé neufs / rénovés dans des déserts médicaux
- ▶ Évolution du nombre de personnes en situation de précarité énergétique
- ▶ ...



Les dirigeants sont convaincus du rôle profond de leurs activités au service de la qualité de vie et du bien-être

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

SUIVEZ-VOUS DES INDICATEURS D'IMPACT SOCIÉTAL LIÉS AUX DIMENSIONS SUIVANTES ?



ANALYSE EY

- ▶ Parmi les dimensions sociétales proposées, seule l'amélioration de la qualité de vie et du bien-être donne lieu à des indicateurs de suivi chez la majorité des dirigeants (74%).
- ▶ Cela témoigne de la complexité de traduire en indicateurs quantitatifs l'impact sociétal pourtant vaste de la filière.
- ▶ Néanmoins, avec la mise en application progressive de la CSRD, l'intégration de cette dimension sera essentielle pour le *reporting* des entreprises concernées. Les travaux et réflexions engagés à ce sujet permettent donc de se préparer à cette évolution, tout en intégrant mieux la dimension sociale de l'activité à la stratégie d'entreprise.

VERBATIM

« Il est très difficile de mesurer l'impact sociétal de la filière. C'est beaucoup plus complexe que l'impact économique ou environnemental. »

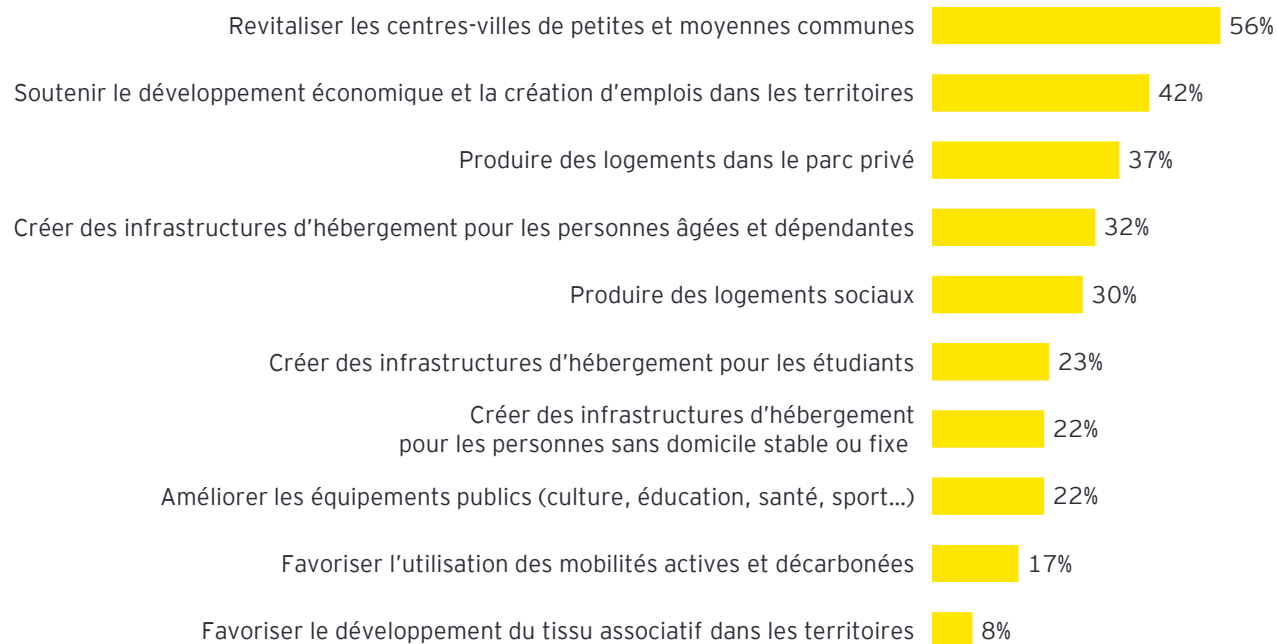
Dirigeant d'une entreprise de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement

Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

Vie des territoires, soutien de l'emploi et habitat : les trois priorités des dirigeants sur les enjeux sociétaux

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

SELON VOUS, PARMI LES PROPOSITIONS SUIVANTES LIÉES AUX ENJEUX SOCIÉTAUX, QUELLES DEVRAIENT ÊTRE AUJOURD'HUI LES PRIORITÉS DE L'INDUSTRIE DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE ?



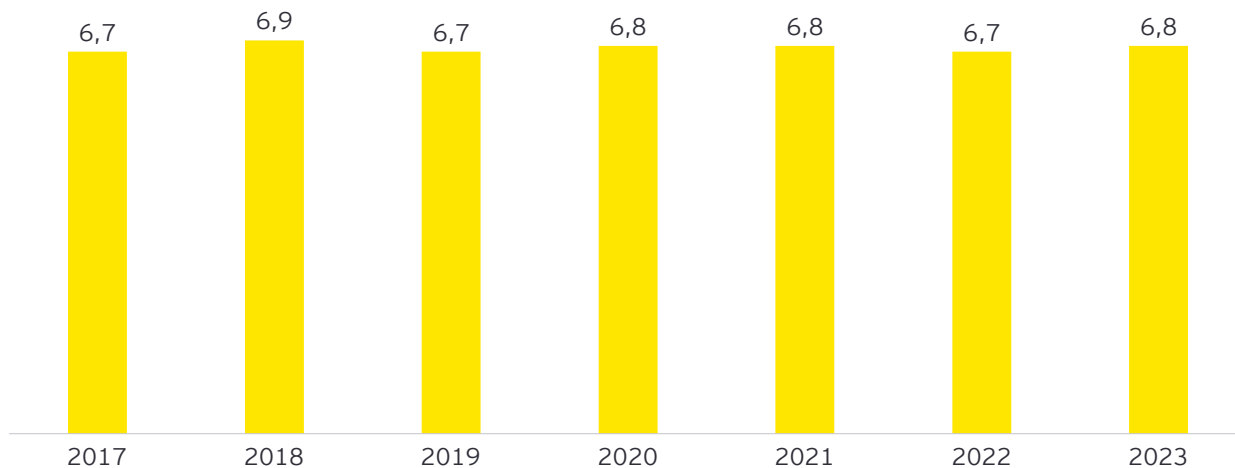
Sources : Enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024)

ANALYSE EY

- ▶ Dans notre enquête, les dirigeants font clairement apparaître trois champs d'action de l'industrie de la ville en matière sociétale.
- ▶ **Champ d'action n°1 : la vie des territoires** et notamment la revitalisation des centres-villes des petites et moyennes communes, citée par 56% des répondants.
- ▶ **Champ d'action n°2 : le soutien au développement des territoires et de l'emploi**, en créant et en gérant l'immobilier d'entreprise au sein des territoires (42%).
- ▶ **Champ d'action n°3 : l'habitat**, qui apparaît sous ses multiples formes (parc privé, parc social, hébergement d'urgence...) et sur tout le parcours de vie des habitants (étudiants, seniors, etc.).

Les Français attribuent une note satisfaisante à la qualité de leur logement, mais celle-ci ne progresse pas dans le temps

PERCEPTION DES FRANÇAIS SUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT
NOTE DE SATISFACTION SUR 10



ANALYSE EY

- ▶ Les Français perçoivent leur logement comme étant de qualité satisfaisante. Ils lui attribuent une note de 6,8 sur 10 en 2023.
- ▶ Cependant, on constate que cette perception est stable au fil du temps, signe que les usagers ne perçoivent pas d'amélioration de l'impact de la filière en matière de logement.

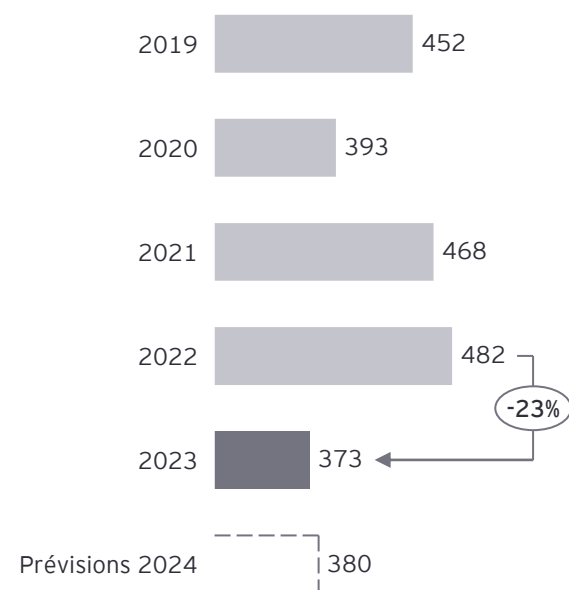
VERBATIM

« Au cours des vingt dernières années, nous avons fait des progrès en termes de performance environnementale et énergétique, et nous avons également amélioré la qualité des bâtiments. Cependant, ces avancées n'ont pas toujours été accompagnées d'une augmentation de la valeur perçue ni d'un sentiment de bien-être accru. Nous devons désormais nous concentrer sur l'apport de bonheur aux utilisateurs. »
Dirigeant d'une entreprise de promotion immobilière

Sources : Baromètre Qualitel-Ipsos 2023

Les Français sont inquiets de la situation du logement en France, notamment en matière de coût et de disponibilité de l'offre

NOMBRE ANNUEL DE LOGEMENTS AUTORISÉS EN FRANCE, EN MILLIERS



Sources : SDES, Sit@del, FFB, enquête auprès de 449 dirigeants de la filière (février-mars 2024), Les Français et le logement, Les Échos-Institut Montaigne, septembre 2023

PART DES FRANÇAIS AYANT LE SENTIMENT QUE LA SITUATION DU LOGEMENT VA SE DÉGRADER DANS LES ANNÉES À VENIR EN 2023

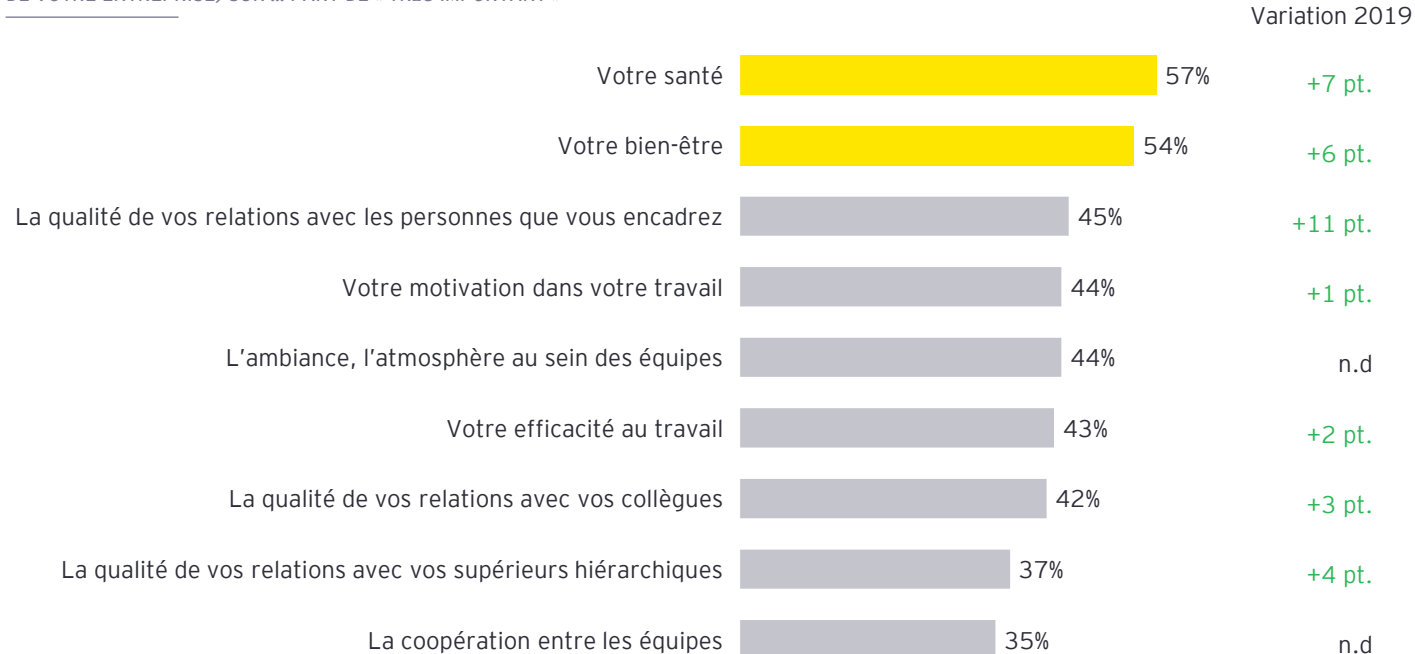


ANALYSE EY

- ▶ Le coût, la disponibilité et la qualité des logements constituent une réelle inquiétude pour les Français, à laquelle l'industrie ne répond pas complètement aujourd'hui.
- ▶ Fin 2022, l'Union sociale pour l'habitat (USH) soulignait ainsi que le nombre de demandeurs de logements sociaux avait atteint un record, avec 2,4 millions de ménages demandeurs. Début 2024, la Fondation Abbé Pierre évaluait à 4,2 millions le nombre de mal logés dans le pays.
- ▶ Dans le même temps, les besoins en nouveaux logements sont estimés à 518 000 par an d'ici 2040, compte tenu de l'évolution démographique. Or, les volumes de constructions neuves ne semblent pas permettre de répondre à ces besoins, induisant un risque sans précédent pour le marché du logement en France.
- ▶ Face à cette crise, la filière de l'immobilier et de la ville a un rôle essentiel à jouer. 75% des dirigeants interrogés pensent que la priorité de la filière pour répondre aux enjeux sociétaux est de réhabiliter des logements dans le parc ancien et 28% qu'il faut transformer des bureaux en logements.

La filière crée et entretient les lieux de travail, dont l'importance pour les Français a augmenté sur de multiples dimensions depuis 2019

QUEL DEGRÉ D'IMPORTANCE A VOTRE ESPACE DE TRAVAIL (AMÉNAGEMENT DES BUREAUX ET DES LOCAUX DE VOTRE ENTREPRISE) SUR ... PART DE « TRÈS IMPORTANT »



Source : Baromètre l'ObSoCo & Actineo de la qualité de vie et des espaces de travail (mai 2023)

ANALYSE EY

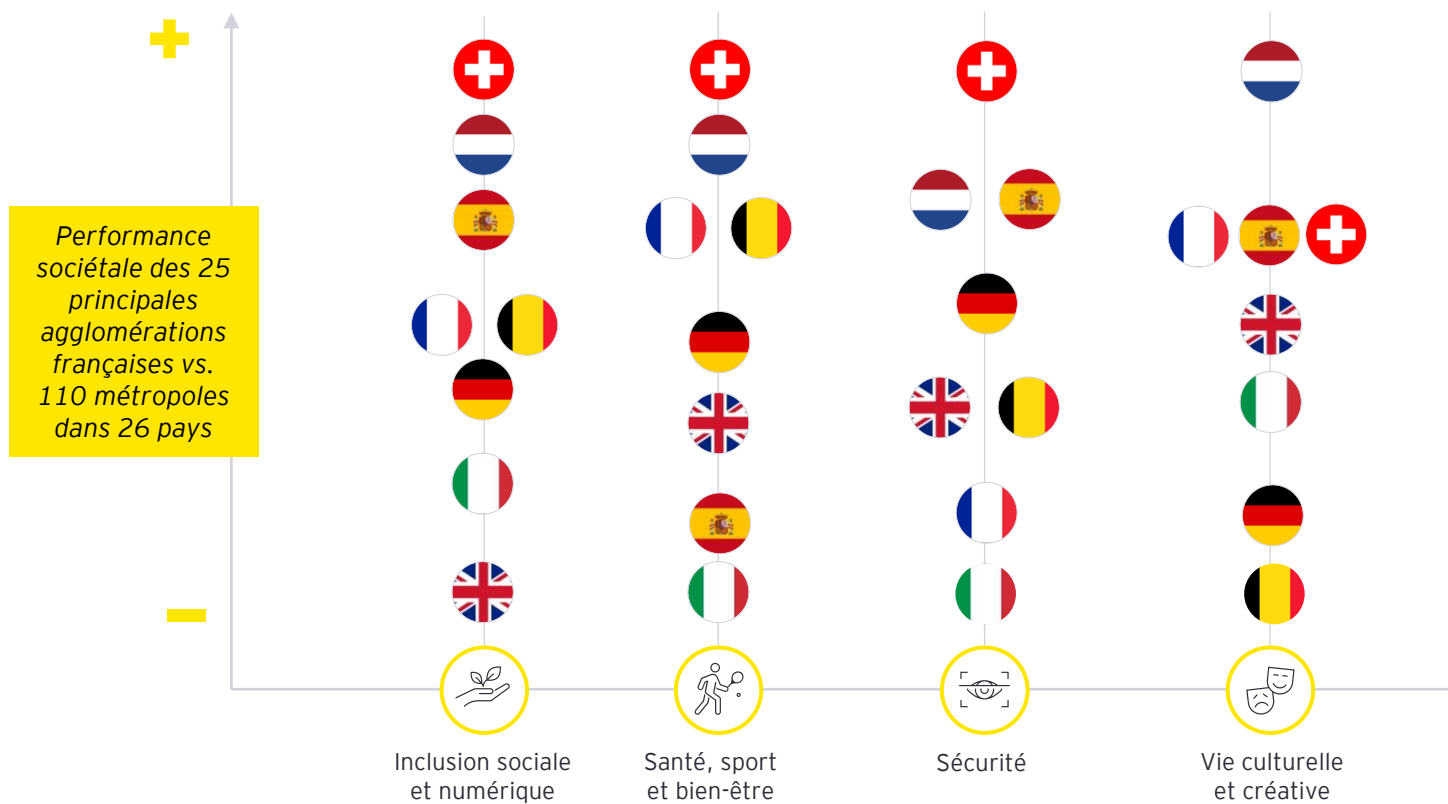
- ▶ Bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques, locaux d'activité, établissements de santé, hôtels... Autant de produits immobiliers qui constituent un lieu de travail pour les salariés, et sans lesquels les entreprises ne pourraient pas exercer leur activité. L'industrie de la ville fournit donc aux entreprises une infrastructure qui leur permet de se développer et de concentrer leurs moyens sur leur cœur de métier.
- ▶ Par ailleurs, ces espaces de travail jouent un rôle primordial dans la qualité de vie au travail. Une majorité de salariés estime que l'aménagement des bureaux et locaux de leur entreprise est très important pour leur santé (57%) et leur bien-être (54%).

VERBATIM

« Grâce à l'industrie de la ville, les gens ont un toit pour vivre, travailler, étudier, se détendre, etc. L'immobilier, les bâtiments, ce sont des infrastructures. Sans notre industrie, le pays ne peut pas vivre ou se développer. Nous sommes des développeurs de territoire. »

Dirigeant d'une entreprise d'expertise et de conseil

Selon l'étude EY Future Cities, les villes françaises se situent dans la moyenne européenne sur 4 dimensions liées à l'impact sociétal



ANALYSE EY

- ▶ **Inclusion sociale et numérique** : une faible part de la population des métropoles françaises présente un risque de pauvreté ou d'exclusion sociale.
- ▶ **Santé, sport et bien-être** : les habitants des métropoles françaises se déclarent majoritairement satisfaits de leurs équipements publics et de leurs services de santé.
- ▶ **Sécurité** : les habitants des métropoles françaises ne se sentent pas pleinement en sécurité dans leurs villes.
- ▶ **Vie culturelle et créative** : la vie culturelle et créative est particulièrement développée dans les métropoles françaises, avec une part de l'activité économique tournée vers les industries culturelles et créatives plus importante que dans les autres pays européens.

Note méthodologique : L'étude Future Cities analyse 110 métropoles européennes (dont 28 métropoles françaises) sur la base de 80 indicateurs, articulé autour de trois dimensions (performance économique et résilience, performance environnementale et durable, performance sociétale et inclusive). Ce graphique a été élaboré à partir de la moyenne des notes obtenues par les métropoles des différents pays sur chacune des sous-dimensions.

Sources : étude EY Future Cities 2024

1 Réaliser une large concertation des dirigeants sur leur impact actuel et les évolutions de leur empreinte

EY a réalisé deux enquêtes auprès de 449 dirigeants de l'immobilier et de la ville et de 216 étudiants se destinant aux métiers de la filière.

Ces enquêtes ont été conduites en ligne. Les réponses ont été enregistrées entre février et mars 2024 pour l'enquête dirigeants et sur la même période pour l'enquête étudiants.

S'agissant de l'enquête à destination des dirigeants de la filière, l'échantillon a été redressé afin d'assurer une répartition sectorielle des répondants représentative du poids de chaque secteur d'activité en nombre d'emplois.

En complément, des entretiens approfondis auprès d'un panel représentatif de plus de 25 dirigeants de la filière ont été conduits durant le premier trimestre 2024.

2 Mener un travail approfondi pour affiner la liste des impacts de l'industrie de la ville

EY a mené un large travail de benchmark et de revue documentaire pour lister et définir les impacts économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux de la filière.

EY a récolté des données issues de sources multiples afin de mesurer au plus près l'impact multithématique de l'industrie de la ville. Le périmètre porte sur les activités économiques qui partagent un « objet commun » : l'actif immobilier et son cycle de vie en tant que composante de la ville et de l'urbain.

EY a également reçu l'appui d'un groupe de travail constitué suite au Sommet 2023 de l'Université de la Ville de Demain. Ce groupe de travail s'est réuni à de multiples reprises afin de débattre et d'analyser les données collectées lors de l'enquête et de la revue documentaire.

Ce groupe de travail est constitué de représentants de l'ADEME, d'Altarea, de Covivio, d'EY, de la Fondation Palladio, d'HEC, d'Icade, de ULI France, et d'Unibail-Rodamco-Westfield.

3 Conduire un travail collaboratif avec 37 fédérations et organisations professionnelles

EY a affiné la liste et la définition des indicateurs au cours de trois comités techniques animés avec les 37 fédérations et organisations professionnelles partenaires, représentatives de la diversité de l'ensemble de la filière.

Dans l'ensemble de l'étude, EY désigne l'entité Ernst & Young Advisory.

Remerciements

EY et la Fondation Palladio remercient les dirigeants et experts qui ont partagé leurs analyses et leurs perspectives de l'industrie de la ville

Léo Barlatier, Barjane
 Marie Cheval, Carmila
 Loïc Daubas, Atelier Belenfant Daubas
 Bertrand de Feydeau, Fondation Palladio
 Philippe Depoux, La Française REM
 Éric Donnet, Groupe Daniel Féau
 Jean-Stéphane Didier, Léon Grosse Immobilier
 François Dutilleul, Rabot Dutilleul
 Rémi Feredj, La Poste Immobilier
 Stéphanie Galiègue, IEIF
 David Gordon Krief, UGGC
 Anne-Sophie Grave, CDC Habitat
 Pierre-Yves Guice, Paris La Défense
 Sylvère Hamel, Kaufman & Broad
 Karim Hatem, Kea / Ylios
 Michel Heinrich, Fédération des SCOT
 Jean-Marc Jestin, Klépierre
 Nicolas Joly, ICADE
 Marc Lafont, WO2

Christophe Lasnier, SCET
 Christine Leconte, CNOA
 Éric Lefiot, SYPEMI
 Christophe Leroy, SYPEMI
 Yves Marque, Covivio
 Dominique Moerenhout, European Public Real Estate Association
 Arnaud Nigoghossian, Bouygues Construction
 Mickaël Nogal, Ancien député, Soliha
 Damien Racle, ADVENIO
 Patrick Roux, Saguez & Partners
 Éric Siesse, BNP Paribas Real Estate
 Jean-Marie Tritant, Unibail-Rodamco-Westfield
 Nathanaël Trouiller, Haussmann Executive Search

EY et la Fondation Palladio remercient également pour leurs précieuses contributions les personnes qui ont participé à la conception de l'étude

Les membres du groupe de travail créé en lien avec l'action collective

Nathalie Bardin, Altarea
 Sylvain Bessonneau, ADEME
 Aigline de Ginestous, Unibail-Rodamco-Westfield
 Véronique Mercier, ICADE
 Bertrand Quélin, HEC

L'équipe de la Fondation Palladio, sous la supervision de Méka Brunel

Lyna Belhamici
 Pierre Ducret
 Amélie Lafosse
 Bruno Meyer
 Axel Nevers
 Marie-Pauline Perrier
 Etienne Riot
 Marie-Ange Soumah

L'équipe EY, sous la supervision de Marc Lhermitte et Quentin Nam

Blandine Fourdrinier
 Maryse Fourquié
 Thomas Gault
 Eloïse Poux
 Sylvie Sancho
 Jules Tomek
 Clément Visbecq
 Hakima Wahibi

EY | Building a better working world

La raison d'être d'EY est de participer à la construction d'un monde plus équilibré, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients, nos collaborateurs et pour la société, et en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

Expertes dans le traitement des données et des nouvelles technologies, les équipes EY, présentes dans plus de 150 pays, contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et répondent aux enjeux de croissance, de transformation et de gestion des activités de nos clients.

Fortes de compétences en audit, consulting, droit, stratégie, fiscalité et transactions, les équipes EY sont en mesure de décrypter les complexités du monde d'aujourd'hui, de poser les bonnes questions et d'y apporter des réponses pertinentes.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et utilise les données personnelles, ainsi que sur les droits des personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données sont disponibles sur ey.com/privacy. Les cabinets membres d'EY ne pratiquent pas d'activité juridique lorsque les lois locales l'interdisent. Pour plus d'informations sur notre organisation, veuillez vous rendre sur notre site ey.com.

© 2024 Ernst & Young Advisory
Tous droits réservés.

Studio BMC France - 2403BMC065-02
SCORE France N°2024-030
ED NONE

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale, juridique ou autre. Pour toute question spécifique, veuillez vous adresser à vos conseillers.

ey.com/fr

Contacts



Marc Lhermitte

Associé - Ernst & Young Advisory
+33 6 08 87 97 39
marc.lhermitte@fr.ey.com



Quentin Nam

Manager - Ernst & Young Advisory
+33 6 60 62 92 89
quentin.nam@fr.ey.com



Fondation Palladio

À propos de la Fondation Palladio

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Apolitique et avec sa mission d'intérêt général, elle est un lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion qui se distingue d'un think-tank, d'un club, d'une fédération professionnelle, d'un institut de formation ou encore d'un centre de recherche. Elle mobilise et rassemble tous secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine (aménagement, architecture, assurance, banque, construction, énergie, environnement, immobilier, ingénierie, logistique, numérique, transport, urbanisme...), les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et les médias. Pour que la ville soit la plus humaine, durable, inclusive et créatrice de valeurs, la Fondation intervient directement auprès des acteurs qui font ou feront la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la préparation des relais (Les Bourses Palladio), à la prise de recul (Institut Palladio), à l'action collective (Université de la Ville de Demain), à l'observation (Vigie Palladio) et à l'anticipation (Connecteur innovation-recherche Palladio). Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et professionnels, chercheurs universitaires et chercheurs en entreprises, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. La Fondation veut créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit toujours plus en mesure de répondre aux grands défis actuels et à venir, qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux.

Fondateurs et Mécènes de la Fondation Palladio

Fondateurs : ALTAREA, BNP PARIBAS REAL ESTATE, BOUYGUES IMMOBILIER, COVIVIO, EY, GECINA, ICADE, KAUFMAN & BROAD, KLÉPIERRE, SOCOTEC, UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD.

Mécènes : ACTION LOGEMENT, ADI / Association des Directeurs Immobiliers, GROUPE ADP / Aéroports de Paris, AE75, AFILOG, AGENCE D'ARCHITECTURE BECHU & ASSOCIÉS, AIRE NOUVELLE - EQUANS, APSYS, AREP, ARDIAN, ARTELIA, AXA IM ALTS, BATIPART, BOUYGUES BÂTIMENT IDF, BUSINESS IMMO, CBRE, CDC HABITAT, CDIF / Club des développeurs immobiliers et fonciers, CELSIUS ENERGY, CHARTIER DALIX, CITYNOVE GROUPE GALERIES LAFAYETTE, COSY HOME, DEVILLERS & ASSOCIÉS, EGIS, EIFFAGE IMMOBILIER, EMERIGE, ENIA ARCHITECTES, EPF Île-de-France, EPRA / European Public Real Estate Association, ESPACES FERROVIAIRES, FEI / Fédération des Entreprises Immobilières, FFB / Fédération Française du Bâtiment, FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers, FRAICHEUR DE PARIS, FREQ, FREY, GA SMART BUILDING, GENERALI REAL ESTATE FRENCH BRANCH, GRAND PARIS AMÉNAGEMENT, GRDF, GROUPAMA IMMOBILIER, HAUSSMANN EXECUTIVE SEARCH, HBS RESEARCH, HERMES, HINES, HYVILO, IMMOBEL FRANCE, IMMO MOUSQUETAIRES, INGÉROP, INTERCONSTRUCTION, KEA & PARTNERS, KORIAN, LA FRANÇAISE, LA POSTE IMMOBILIER, LÉON GROSSE, MAUD CAUBET ARCHITECTES, MÉTROPOLE DU GRAND PARIS, MYRIUM, NOVAXIA, OFI INVEST REAL ESTATE, ORANGE, PARIS LA DEFENSE, PCA-STREAM / Philippe Chiambaretta Architecte, PERIAL, PIMCO PRIME REAL ESTATE, PLAYGONES, PWC FRANCE, RDAI, RF STUDIO, RRED, RTE, S2T, SAGUEZ & PARTNERS, SAINT-GOBAIN, SCAU, SCREEB, SEFRI-CIME, SFL / Société Foncière Lyonnaise, SNCF IMMOBILIER, SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, SOGARIS, SOGELYM DIXENCE, SPIE BATIGNOLLES, TELAMON, UGGC AVOCATS, VEOLIA, VINCI CONSTRUCTION FRANCE, VINCI IMMOBILIER.

fondationpalladio.fr