

PANORAMA DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE 2024

# La Fondation Palladio et EY dévoilent la première étude d'impact global sur l'industrie de la ville en France

**IMPACT ÉCONOMIQUE** : l'industrie de la ville est la première filière industrielle française (10% du PIB, 10% des emplois nets créés en 2022, essentiellement non délocalisables). La crise que connaît le secteur en 2023 (-1,5% de valeur ajoutée) a mécaniquement un impact sur l'activité économique globale en France (dont le PIB a cru de +0,9% seulement en 2023).

**IMPACT ENVIRONNEMENTAL** : le secteur est en passe de devenir le plus grand contributeur à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans l'exploitation des bâtiments résidentiels et tertiaires, la baisse a été historique (-20% en 5 ans). Elle doit encore accélérer pour atteindre les objectifs nationaux (-50% d'ici 2030, soit un rythme de -9% par an).

**IMPACT SOCIAL** : la filière évolue rapidement sur le sujet de la parité. Elle affiche la plus forte proportion de femmes dirigeantes (32% dans les activités immobilières) et a encore du chemin à parcourir sur les écarts de salaire femme/homme (-22% dans cette même catégorie).

**IMPACT SOCIÉTAL** : l'étude révèle que la crise de la filière touche la capacité à se loger (surtout chez les jeunes ménages) et le pouvoir d'achat des Français. La faible production de logements neufs et la montée des taux faisant craindre une hausse des coûts et une raréfaction de l'offre.

**EY et la Fondation Palladio réalisent depuis près de dix ans le Panorama de l'Immobilier et de la Ville, seule étude à couvrir l'ensemble des métiers de l'immobilier et de la construction, première filière industrielle française. En 2024, la Fondation Palladio a souhaité créer la toute première étude d'impact global de cette filière, dont le rôle économique, mais aussi l'empreinte sociale, environnementale et sociétale dans notre pays sont largement sous-évalués.**

Cette édition s'appuie sur une enquête auprès de 500 dirigeants issus de 37 fédérations professionnelles. Pour la première fois à cette échelle, elle a concerné deux dimensions moins explorées mais critiques pour la filière : le champ social (l'emploi, les territoires, la diversité et l'inclusion) et le champ sociétal (contribution de l'industrie au bien-être, bien créer, bien vivre, bien manger de chaque Français). L'étude sera poursuivie ces prochaines années pour suivre l'évolution de ces champs dans le temps, de manière transparente et prospective.

Pour l'année 2024, les principaux résultats sont les suivants :

## **IMPACT ÉCONOMIQUE : la grave crise que traverse le secteur va affecter l'économie française et la construction de logements.**

- L'industrie de la ville reste la première filière industrielle en France : son impact direct représente 10,5% du PIB et 2,3 millions d'emplois.
- La crise actuelle va affecter cette capacité à soutenir la croissance et l'emploi : en 2023, la filière a subi un recul de -1,5% de son activité et 2024 devrait malheureusement prolonger cette tendance. Avant la crise sanitaire, le secteur représentait 20% des créations nettes d'emplois en France, en 2022 c'était encore 10%.
- La moitié des dirigeants reste optimiste sur les perspectives économiques à 12 mois, mais leur niveau de confiance est au plus bas depuis 2019. Par ailleurs, l'incertitude politique actuelle pourrait avoir un impact sur les mises en chantier, l'investissement et le recrutement.
- Interrogés sur leur impact à moyen terme, les dirigeants disent que la filière peut accentuer son effort en matière d'innovation. Les dépenses R&D du secteur restent faibles (0,4% du CA de la construction est affecté aux dépenses liées à l'innovation, et 0,1% du CA des activités immobilières... contre 1,6% pour la moyenne de l'économie) même si la PropTech connaît une période de forte croissance, avec des levées de fonds multipliées par 4 en 5 ans.

## **IMPACT ENVIRONNEMENTAL : avec des progrès historiques, qu'elle va devoir doubler, la filière va devenir l'un des premiers contributeurs à la baisse des émissions de GES.**

- Le bâtiment, sur l'ensemble de son cycle de vie, représente 25% de l'empreinte carbone annuelle de la France. Investir dans sa décarbonation est donc l'un des leviers les plus efficaces pour réduire atteindre les objectifs nationaux.
- Les émissions directes de GES (scope 1) liées à l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires ont baissé de manière historique : -21% entre 2019 et 2023 (de 76 à 60 MTeqCO<sub>2</sub>/an). L'effort doit être redoublé : les émissions doivent encore diminuer de près de 50% (à 32 MTeqCO<sub>2</sub>/an) pour atteindre les objectifs 2030 de la SNBC.
- Dans le secteur de la construction, les émissions directes de GES (scope 1) ont diminué de 7% depuis 2019. Là aussi, les marges de progression restent importantes, grâce notamment à la construction hors-site, au réemploi et aux matériaux biosourcés.
- Si les consommations énergétiques par m<sup>2</sup> diminuent dans le neuf, le secteur pâtit d'un effet de volume, et les consommations totales stagnent (-1% entre 2019 et 2022).
- D'après les évaluations du CEREMA et du SGPE, le rythme d'artificialisation des sols sur la dernière décennie a ralenti, grâce aux efforts de sobriété foncière. Il reste néanmoins près de 40% supérieur aux objectifs fixés par le ZAN.

## **IMPACT SOCIAL : la parité progresse, notamment en matière d'accès aux postes de direction, avec des écarts de rémunération qui restent élevés.**

- Dans la construction et dans la promotion, la moitié de l'emploi salarié est situé dans des communes de moins de 10 000 habitants.
- Les effectifs de la filière sont implantés dans 100% du territoire national et sont largement « non délocalisables », sauf activités back office et chantiers à l'export.
- Dans l'ingénierie ou la construction, plus de 85% des emplois sont en CDI.
- Reflétant la gravité de la crise actuelle, la prudence est de mise en matière de recrutement, et le pourcentage de dirigeants envisageant de recruter dans les trois prochaines années est en recul de 7 points depuis 2023 (67% vs 74%).
- Les activités immobilières sont l'un des secteurs où la part de femmes dirigeantes est la plus élevée (32%) mais les écarts de rémunération sont aussi les plus hauts (-22% par exemple dans les activités immobilières comme la gestion commercialisation).
- Néanmoins, à l'instar d'autres secteurs d'activité, de gros efforts restent à fournir pour améliorer la parité dans certaines activités : les agences immobilières emploient 62% de femmes alors que la construction n'est qu'à 13% d'emploi féminin.

## **IMPACT SOCIÉTAL : la crise de la filière touche la capacité à se loger et le pouvoir d'achat des Français.**

- 74% dirigeants se déclarent convaincus du rôle profond de leurs activités au service de la qualité de vie et du bien-être des Français. Trois champs d'action principaux marquent l'impact de leurs activités : d'abord, bien entendu, la disponibilité et le coût du logement ; le soutien de l'emploi par des espaces de travail bien conçus ; et globalement la qualité de vie au sein territoires.
- Les Français se disent inquiets de la situation du logement dans le pays, qui fait face à une crise d'ampleur, selon l'étude « Les Français et le logement » publiée par Les Échos et l'Institut Montaigne » en septembre 2023 : 75% d'entre eux ont le sentiment que la situation va se dégrader en matière de coût, 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 depuis 2019 : d'après le baromètre l'ObSoCo & Actineo (mai 2023), 57% d'entre eux estiment que leur espace de travail est « très important » pour leur santé (+7 points), 54% pour leur bien-être (+6) et 45% pour la qualité des relations avec les personnes qu'ils encadrent (+11).
- 56% des dirigeants interrogés estiment que la revitalisation des centres-villes des petites et moyennes communes est une priorité pour la filière.

## **A 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<sup>e</sup> 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** : 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 / AEROPORTS DE PARIS, AE75, AFIOG, 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 DEVELOPPEURS IMMOBILIERS ET FONCIERS, CELSIUS ENERGY, CHARTIER DALIX, CITYNOVE GROUPE GALERIES LAFAYETTE, COSY HOME, DEVILLERS & ASSOCIES, EGIS, EIFFAGE IMMOBILIER, EMERIGE, ENIA ARCHITECTES, EPF ÎLE-DE-FRANCE, EPRA / EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION, ESPACES FERROVIAIRES, FEI / FEDERATION DES ENTREPRISES IMMOBILIERES, FFB / FEDERATION FRANÇAISE DU BATIMENT, FPI / FEDERATION PROMOTEURS IMMOBILIERS, FRAICHEUR DE PARIS, FREO, 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 / SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, SNCF IMMOBILIER, SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, SOGARIS, SOGELYM DIXENCE, SPIE BATIGNOLLES, TELAMON, UGGC AVOCATS, VEOLIA, VINCI CONSTRUCTION FRANCE, VINCI IMMOBILIER.

[www.fondationpalladio.fr](http://www.fondationpalladio.fr)

Suivez la Fondation Palladio sur [LinkedIn](#) et [Twitter @FPalladio](#)

## **A propos d'EY**

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](https://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](https://ey.com).

© 2024 Ernst & Young Advisory. Tous droits réservés.

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.