
IMMOBILIER / BATIMENT : SONDAGE EXCLUSIF SUR LE MORAL ET LA CONFIANCE DES ACTEURS DE LA PREMIERE FILIERE INDUSTRIELLE FRANCAISE

#PanoramaImmoVille

Paris, le 9 mars 2023 : première filière industrielle en France pesant 10,8% du PIB en 2022 et employant plus de 2,3 millions de Français¹ dans 8 grands secteurs d'activité*, *l'immobilier et la ville* est l'un des grands enjeux d'intérêt général du 21^e siècle. En mettant en œuvre la « fabrique des villes, des territoires et des lieux de vie », il mérite que l'on s'y arrête et s'y attarde. Comme chaque année depuis 7 ans, EY et la Fondation Palladio en dressent, à travers leur étude annuelle « panorama de l'immobilier et de la ville », un état des lieux économique, incluant un volet sur ses perspectives d'évolution. A quelques jours du MIPIM, salon international incontournable réunissant l'ensemble des acteurs de la filière, ce sondage exclusif prend le pouls du moral de ceux qui la font vivre et exister. Entre novembre 2022 et janvier 2023, 515 dirigeants représentant 8 secteurs d'activité*, et 38 fédérations et organisations partenaires, ont ainsi été interrogés : *Quel est leur niveau d'optimisme ? Quels sont leurs motifs d'inquiétude ? Quelles classes d'actifs tirent leur confiance vers le haut et celles au contraire, qui les préoccupent ? Quelle est l'avenir de cette grande industrie ?*

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE CE BAROMETRE MORAL

52% des dirigeants sont « optimistes » sur leurs perspectives à 12 mois, contre 84% à pareille époque l'année dernière.

Sur fond de croissance en berne, les dirigeants se montrent moins optimistes qu'en 2022. La filière affiche en effet des résultats mitigés en 2022 avec +0,9% de croissance¹, en-deçà de ceux prévalant pour l'ensemble de l'économie nationale (+2,6%)² et des performances enregistrées entre 2020 et 2021 (+6,2%)¹. 52% des dirigeants interrogés se disent « optimistes » sur leurs perspectives à 12 mois, contre 84% à pareille époque l'année dernière.

En tête des inquiétudes : la hausse des coûts des matériaux, la remontée des taux et la hausse des prix de l'énergie pour respectivement 49%, 46% et 37% des dirigeants.

Les motifs d'inquiétude laissent néanmoins penser que ce climat est plus conjoncturel, notamment en lien avec la situation géopolitique mondiale, que structurel.

Immobilier de santé, logistique, hôtellerie : 3 classes d'actifs qui tirent la confiance vers le haut.

Avec un niveau de confiance respectivement de 57%, 53% et 49%, l'immobilier de santé, la logistique et l'hôtellerie occupent les 3 premières marches du podium. Les dirigeants ont foi dans les actifs structurellement en demande et en profonde transformation, tels que l'immobilier de santé. En contraste, l'hôtellerie bénéficie d'un rebond post-Covid et des très bonnes performances du tourisme français en 2022, alors que l'immobilier d'activité s'adapte aux nouvelles *supply chains* internationales et à la progression du e-commerce.

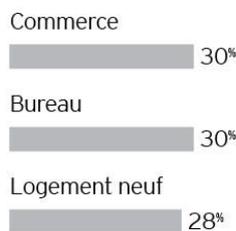
Le bureau (30%) ferme la marche en lien avec de profondes incertitudes (évolution de la demande placée, conséquences de l'hybridation du travail), ainsi que le logement (en particulier neuf, 28%) où une baisse de la

demande s'ajoute au manque d'offre (notable depuis plusieurs années), compte tenu notamment de la hausse des taux d'intérêt.

Les 3 classes d'actif tirant le moral des dirigeants vers le haut



Les 3 classes d'actif tirant le moral des dirigeants vers le bas



Source : enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023) – EY et Fondation Palladio

Un niveau de confiance et d'optimisme qui varie selon la typologie du secteur d'activité de la filière.

Expertise et conseil ; ingénierie et prestations techniques ; construction des bâtiments. Malgré des niveaux d'optimisme en baisse par rapport à 2022, les dirigeants de ces trois secteurs restent confiants pour l'avenir avec 77%, 69% et 65% de taux de confiance.

Investissement et financement ; architecture, urbanisme et aménagement. Compte tenu du contexte incertain, les dirigeants se montrent prudents tout en restant plutôt positifs et affichent un taux de confiance de 58% et 56%.

Commercialisation, gestion et promotion immobilière sont plus directement touchées par la hausse des taux et des coûts de production et enregistrent une forte baisse du niveau de confiance de leurs dirigeants avec 52%, 38% et 33%, soit en moyenne une baisse de 43 points par rapport à 2021.

Dans le viseur de 3 dirigeants sur 4, la transition écologique participe à la nouvelle révolution industrielle de la filière.

La profonde transformation environnementale de la filière représente à la fois un défi colossal et une opportunité pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier et de la ville, alors que l'environnement bâti représente 43% de la consommation en énergie finale et 23% des émissions de CO₂ en France³. Pour les trois quarts d'entre eux, la transition écologique sera l'occasion de modifier structurellement ou substantiellement leur stratégie.

Découvrez [ici](#) les résultats complets de l'étude (état des lieux économique et sondage).

Cette étude est le 2^e épisode d'une série de 3 opus. Un 1^{er} épisode « L'industrie de l'immobilier et de la ville à la conquête des talents » a été publié mi-février, [à retrouver ici](#). Le 3^e et dernier épisode sera publié en juin 2023 et traitera de la complexe transformation de la filière dans le cadre notamment de la transition environnementale.

* Architecture, Urbanisme et Aménagement ; Commercialisation ; Construction ; Expertise et Conseil ; Gestion ; Ingénierie et Prestations techniques ; Investissement et Financement ; Promotion immobilière.

¹ Source Panorama de l'immobilier et de la ville EY / Fondation Palladio, ² Source INSEE, ³ Source Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

A propos d'EY

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.

© 2023 EY & Associés. 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. ey.com/fr

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^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 (Pôle Avenir 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, KLEPIERRE, SOCOTEC, UNIBAIL-RODAMCO WESTFIELD.

Mécènes

ADI / Association des Directeurs Immobiliers, GROUPE ADP / Aéroports de Paris, AE 75, AFIOLOG, AGENCE D'ARCHITECTURE BECHU & ASSOCIÉS, AIRE NOUVELLE - EQUANS, ALILA, ALLIANZ REAL ESTATE, AMO / Association Architecture et Maîtres d'Ouvrage, AMUNDI IMMOBILIER, ARDIAN, AREP, ARTELIA, AXA IM Alts, BATIPART, BOUYGUES BÂTIMENT IDF, BUSINESS IMMO, CBRE, CDC HABITAT, CDIF / Club des développeurs immobiliers et fonciers, CELSIUS ENERGY, CHEUVREUX, CITYNOVE-GROUPE GALERIES LAFAYETTE, COSY HOME, EGIS, EIFFAGE IMMOBILIER, EMERIGE, ENIA ARCHITECTES, EPF Île-de-France, FEI, FFB / Fédération Française du Bâtiment, FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers, FINESTATE, FRAÎCHEUR DE PARIS, FREO, FREY, GA SMART BUILDING, GENERALI REAL ESTATE FRENCH BRANCH, GRAND PARIS AMÉNAGEMENT, GRDF, GROUPAMA IMMOBILIER, HAUSSMANN EXECUTIVE SEARCH, HINES, IMMOBEL FRANCE, IMMO MOUSQUETAIRES, INGÉROP, INTERCONSTRUCTION, KARDHAM, KORIAN, LA FRANÇAISE, LA POSTE IMMOBILIER, LEFT BANK, MARIGNAN, MAUD CAUBET ARCHITECTES, OFI INVEST REAL ESTATE, OGIC, ORANGE, PCA-STREAM / Philippe Chiambaretta Architecte, PERIAL, PWC FRANCE, QUARTUS, RDAI, REDMAN, RRED, GROUPE ROUGNON, RTE, S2T, SAGUEZ & PARTNERS, SAINT-GOBAIN, SAPHYR, SCAU, SCREEB, SEFRI-CIME, SFL / Société Foncière Lyonnaise, SNCF IMMOBILIER, SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, SOGARIS, SOGELYM DIXENCE, SPIE BATIGNOLLES, TELAMON, VEOLIA, VINCI CONSTRUCTION FRANCE, VINCI IMMOBILIER, WO2.

www.fondationpalladio.fr

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

Contacts Presse du 7^e Panorama de l'immobilier et de la ville : Etude et Baromètre Moral - Pulsar Conseil

Agnès Vieu : 06 62 89 34 56 - avieu@pulsar-conseil.fr

Marie-Hélène Needham : 06 20 55 87 10 – mhneedham@pulsar-conseil.com

Contacts Presse :

Lucie Cuenin

Responsable développement et mécénat

T. +33 (0)1 40 38 38 32

lucie.cuenin@fondationpalladio.fr

Nicolas Bouchez

Chargé de relations médias

T. +33 (0)7 64 84 09 19

nicolas.bouchez@fr.ey.com

Marie-Pauline Perrier

Chargée de communication

T. +33 (0)1 40 38 38 34

marie-pauline.perrier@fondationpalladio.fr

Amélie Fournier

Responsable du service relations médias

T. +33 (0) 6 34 27 50 47

amelie.fournier@fr.ey.com