

Panorama de l'immobilier et de la ville

# Se réinventer ensemble

1 000 dirigeants de l'immobilier  
et de la ville face à la crise

Décembre 2020



En collaboration avec



# La seule étude à couvrir la diversité et la richesse des métiers de l'immobilier et de la ville en France

## Les membres fondateurs



Building a better working world



AGIR POUR LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN



## Les principaux ingrédients

920

dirigeants interrogés  
de septembre à octobre 2020

35

entretiens et ateliers de travail avec  
des dirigeants et experts de la filière

60

sources, études et analyses  
principales

## Les 33 fédérations et organisations professionnelles partenaires du Panorama



ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIERS



Pour construire la logique de demain



Architecture et Habitat d'Europe



Association des Architectes



Association of PROPERTY MANAGERS



Association Française des Promoteurs Immobiliers



RÉNOVATION BBCA BAS CARBONE



CLUB DES DÉVELOPPEURS IMMOBILIERS ET FONCIERS



MÉTIERS DE L'IMMOBILIER



FÉDÉRATION CINOV



Club Ville Aménagement



FÉDÉRATION DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES



FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BIEN DU PATRIMOINE



FNAIM



FRANCE FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS



FRANCE URBAINE



THE FRENCH PROPTECH



F S I E



INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE



INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE IFEI



INNOVATION IMMOBILIER



Penser l'immobilier responsable



ORDRE DES ARCHITECTES



Réseau National des Aménageurs



RICS



SYNTEC INGÉNIERIE



LE SYNDICAT DES PROFESSIONNELS DU FACILITY MANAGEMENT SYPFEM



Urban Land Institute France



Les professionnels de l'immobilier



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



les entreprises sociales pour l'habitat



OPH LA FÉDÉRATION



les coop' HLM

## L'équipe EY en charge du panorama



**Marc Lhermitte**  
Associé



**Christophe Lasnier**  
Directeur



**Quentin Nam**  
Consultant Senior



**Jeanne Varaldi**  
Consultante Senior

# L'industrie de la ville à l'heure de la responsabilité sociétale



**Bertrand de Feydeau**  
Président  
de la Fondation Palladio



**Sandra Roumi**  
Présidente  
de Business Immo



**Jean-Roch Varon**  
Associé  
EY & Associés

La 4<sup>e</sup> édition du Panorama de l'immobilier et de la ville avait acté l'émergence de cette industrie nouvelle, appelée à jouer un rôle moteur dans le développement économique et social : « l'industrie de la ville ».

La pandémie de Covid-19 et son cortège de conséquences liées aux mesures de distanciation physique, aux confinements et au ralentissement brutal de l'activité, vient-elle donner le coup de grâce à cette industrie naissante, puissante, mais encore fragile ?

La 5<sup>e</sup> édition de cette étude très approfondie conduite par les équipes d'EY, sous l'impulsion conjointe de la Fondation Palladio et de Business Immo, mêlant le croisement des données des 33 fédérations et organisations professionnelles partenaires et une enquête menée auprès de mille dirigeants représentant les huit secteurs d'activité constituant cette industrie, livre trois enseignements principaux.

Premièrement, l'industrie de la ville ne fait pas exception : comme l'ensemble de l'activité économique, elle est durement touchée. Par le poids significatif qu'elle représente dans le PIB (environ 11%), l'effort d'entraînement qu'elle a exercé sur l'ensemble de l'économie au cours des cinq dernières années se trouve singulièrement émoussé. Son redémarrage, notamment dans le cadre du plan de relance, est une condition importante du rebond attendu pour l'ensemble du pays.

Deuxième enseignement, les dirigeants de cette industrie ont fait preuve d'une grande réactivité, sont prêts à s'adapter et affichent une vigueur qui est à l'image de l'esprit d'entreprise et du goût à affronter les risques qu'exigent les métiers de l'immobilier et de la construction de la ville.

Dernier enseignement, la prise en compte des préoccupations sociétales apparaît comme la condition incontournable du redéploiement : les problématiques du réchauffement climatique, de l'accessibilité au logement pour tous, de la transformation profonde et durable des modes de travail (télétravail) et de vie (besoin de proximité) sont pris à bras le corps par cette industrie qui entend prendre ses responsabilités.

Néanmoins, la toile de fond sur laquelle peut se dessiner cette nouvelle économie urbaine laisse apparaître les fils d'une trame fatiguée et probablement inapte à supporter les tensions auxquelles elle va être soumise : il s'agit bien des conditions de la co-construction de cette ville de demain, entre la puissance publique, les équipes municipales souvent renouvelées, la volonté de moins en moins manifeste des urbains et des associations qui les représentent et, bien sûr, les acteurs de l'industrie de la ville eux-mêmes.

De toute part, on voit naître cette interrogation : l'enjeu urbain sera-t-il porté par une véritable volonté collective de faire ? Incontestablement l'industrie de la ville, elle, y est prête. ■



# Synthèse et chiffres clés

## Panorama de l'immobilier et de la ville

### 2021



## Après une croissance soutenue depuis 5 ans, la filière de l'immobilier et de la ville a subi un brutal coup d'arrêt en 2020

Entre 2015 et 2019, la croissance de la filière était soutenue :

**+3,1%** de croissance\* annuelle  
moyenne de la filière entre 2015 et 2019,  
contre +1,7% pour le PIB français

**138 300** emplois  
créés dans la filière (pour  
atteindre 2,2 millions d'emplois  
soit 8% de l'emploi total)

Les dirigeants expliquent le ralentissement de la filière par 2 facteurs majeurs :

- ▶ **La crise sanitaire :** mise à l'arrêt de 95% des chantiers mi-mars avec une reprise très progressive à compter d'avril, confinements et restrictions liées à la Covid-19 impactant le bureau, le commerce et l'hôtellerie ;
- ▶ **Les élections municipales :** ralentissement des projets dès le début 2019, entre-deux-tours particulièrement long, moratoires sur les projets

En 2020, la filière devrait connaître un brutal coup d'arrêt :

**-8,3%** baisse estimée  
de la valeur ajoutée\* en 2020  
(vs -11,0% pour le PIB)

**21%** des dirigeants  
anticipent une diminution  
de leurs effectifs au cours  
des 12 prochains mois

Malgré tout, les dirigeants estiment que la filière s'est bien adaptée à la crise :

**42%** des dirigeants  
estiment que la filière s'est  
mieux adaptée à la crise  
que les autres secteurs  
économiques, contre  
12% d'avis contraires

**65%** des dirigeants  
considèrent que les  
mesures d'urgence prises  
par le gouvernement  
au 1<sup>er</sup> semestre 2020  
ont été efficaces

\* Évolution de la valeur ajoutée, c'est-à-dire de la richesse produite lors du processus de production, comparable à l'évolution du produit intérieur brut (PIB) de l'économie française  
Projections économiques arrêtées au 20 novembre 2020

## Les dirigeants sont plutôt confiants pour l'avenir de la filière mais anticipent un retour progressif à la dynamique d'avant crise

**54%** des dirigeants  
se déclarent optimistes pour  
les perspectives économiques  
à un an vs 84% dans notre  
précédente édition

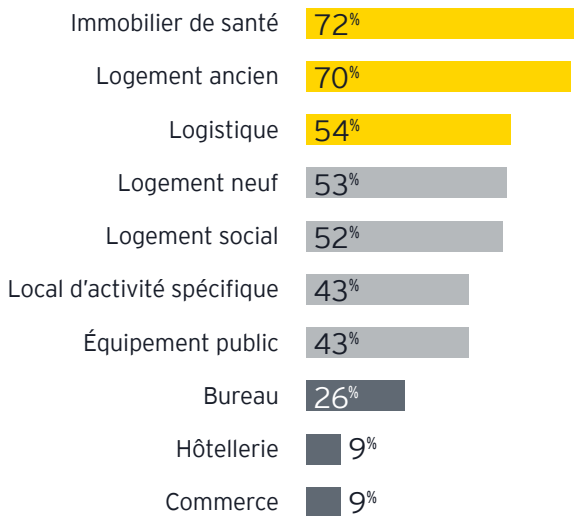
**Les dirigeants soulignent que le retour à la « normale » sera lent et pavé d'incertitudes :**  
sans amélioration durable de la situation sanitaire, la crise risque de menacer de nombreux emplois au sein de la filière, qui avait pourtant réaffirmé son besoin d'emplois ces dernières années

**Plus d'un dirigeant sur deux** considère que le niveau d'activité de 2019 ne sera pas retrouvé avant 2022 au minimum du fait des incertitudes sanitaires (reconfinement, restrictions de voyage et de rassemblement...) et des impacts majeurs de la crise sur certains marchés (hôtellerie, commerce, bureau)

Sources principales : enquête auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020), 35 entretiens et groupes de travail avec les professionnels de la filière, analyse EY

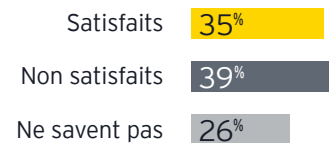
## Le niveau de confiance des dirigeants est très contrasté selon les classes d'actifs

Niveau de confiance des dirigeants dans les classes d'actifs pour 2021



## Si les dirigeants portent un regard nuancé sur le plan de relance...

Niveau de satisfaction des dirigeants de la filière sur le plan de relance



## ... de nombreuses mesures concrètes sont saluées par les professionnels :



## Les professionnels sont prêts à assumer 3 grandes responsabilités dans les 5 ans à venir

### #1 : Économie

Soutenir l'activité économique pendant et après la crise

11% du PIB

L'immobilier et la ville est la 1<sup>re</sup> filière industrielle française

Les entreprises de la filière sont présentes partout en France, proposent des emplois non délocalisables et irriguent l'économie des territoires

### #2 : Climat

Accélérer la transition environnementale

278 000 emplois

pourraient être soutenus par le marché de la rénovation énergétique d'ici à 2022

La collaboration entre les secteurs publics et privés est une nécessité pour répondre à la complexité des enjeux posés par le défi climatique

### #3 : Société

Accompagner les mutations sociétales, en particulier les impacts et conséquences du télétravail

66% des dirigeants

estiment que le télétravail impactera considérablement les territoires d'ici 5 ans

Selon les dirigeants, il s'agit de la transformation sociétale n°1, laissant supposer des impacts profonds sur les modes de vie (habitation, travail, loisir, éducation...), l'immobilier et les formes urbaines

## Avertissement

**La présente étude s'inscrit dans le contexte singulier marqué par la crise sanitaire et économique sans précédent que connaît notre pays en cette année 2020. Elle ambitionne de donner le panorama le plus à jour possible de l'économie de l'immobilier et de la ville et des anticipations des dirigeants à l'heure de sa publication. Certains éléments méthodologiques doivent toutefois être rappelés au lecteur.**

L'enquête quantitative réalisée auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville a été conduite entre le 8 septembre et le 12 octobre 2020. L'enquête qualitative menée à travers 35 entretiens et ateliers de travail a été conduite sur les mois de septembre et d'octobre 2020. Certaines réponses ont donc été enregistrées avant l'aggravation de la deuxième vague épidémique de Covid-19 en France et le durcissement des mesures restrictives par le gouvernement (notamment le deuxième confinement décrété à partir du 30 octobre).

Les données économiques – et notamment les projections concernant l'année 2020 – ont été actualisées avec l'ensemble des sources statistiques disponibles au 20 novembre 2020. Il est certain que celles-ci seront encore révisées suite à la publication de la présente étude.





# Sommaire

---

Éditorial 03

---

Synthèse 04

---

Périmètre 08

---

**1** L'économie de l'immobilier et de la ville en 2020 en France 12

---

**2** Perspectives et anticipations des dirigeants pour 2021 18

---

**3** Le plan de relance décrypté par les dirigeants 24

---

**4** Les professionnels sont prêts à assumer 3 grandes responsabilités dans les 5 ans à venir 28

# Le périmètre d'analyse rassemble plus 100 métiers regroupés au sein de 8 secteurs d'activité interconnectés

La filière 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 (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise et immobilier public).

Les coopérations entre les différents secteurs de l'immobilier et de la ville sont nombreuses, leur objet final (le site, le bâtiment, l'immeuble, le quartier, le territoire) étant commun et partagé. Les collaborations sont également nombreuses avec de nombreux autres secteurs qui concourent au développement et au fonctionnement de la ville (mobilités, énergie, télécommunications...).

La filière regroupe 8 secteurs d'activité interconnectés les uns avec les autres :



## Architecture, urbanisme et aménagement

.. conçoit le bâtiment, de sa structure à son aménagement intérieur, ainsi que la spatialisation des projets sur les territoires.



## Gestion de l'immobilier

... assure l'entretien et la gestion du patrimoine, pour le compte de particuliers ou d'entreprises. Cela inclut les métiers du logement social et des directions immobilières.



## Construction des bâtiments

.... regroupe toutes les étapes de la construction du bâtiment : structure gros œuvre, aménagements et finitions. Ce secteur représente un emploi sur deux dans la filière.



## Ingénierie et prestations techniques

... réalise les études, la conception des ouvrages et le contrôle de la construction.



## Commercialisation

... assure la mise en relation entre le propriétaire d'un bien immobilier et l'utilisateur, tant pour le logement que pour d'autres classes d'actifs.



## Investissement et financement de l'immobilier

... contribue à financer et à assurer les projets, et investit dans des actifs immobiliers en vue de les valoriser.



## Expertise et conseil

... fournit les expertises nécessaires au projet sur les plans stratégique, organisationnel, juridique, fiscal, financier, commercial...



## Promotion immobilière

... se charge de la conception, de la prospection foncière, de la collecte des financements d'un projet puis du suivi de l'opération jusqu'à sa vente.



## Valeur ajoutée et emplois dans les 8 secteurs de la filière en 2019



Source : analyses EY (2020)



Le périmètre d'analyse couvre l'ensemble des classes d'actifs au cœur du quotidien des Français, des entreprises et des acteurs publics

## Logement



5,1 millions de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019.



160 000 logements vendus par les promoteurs en 2019.



1 065 000 transactions sur l'année 2019.

## Immobilier d'entreprise



3,4 millions de m<sup>2</sup> de bureaux mis en chantier entre oct. 2019 et sept. 2020.



- ▶ 800 centres commerciaux.
- ▶ Commerces de centre-ville.



78 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts et de plateformes logistiques d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>.



2,5 millions de m<sup>2</sup> de locaux industriels mis en chantier entre oct. 2019 et sept. 2020.

1,0 million de m<sup>2</sup> d'ateliers pour artisans mis en chantier entre oct. 2019 et sept. 2020.



17 700 hôtels.

Sources : FPI France, INSEE, Ministère de l'Éducation nationale, Ministère des Solidarités et de la Santé, Ministère des Sports, Ministère de la Transition écologique

## Équipements publics



Santé

Plus de 3 000 établissements publics et privés recensés par le ministère de la Santé.



Grand équipement

Stades, palais des congrès, gares et aéroports.



Enseignement, recherche, culture, sport et loisirs

- ▶ 260 000 établissements sportifs en France.
- ▶ 61 500 établissements scolaires des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> degrés.



Local administratif

35 000 mairies.

## Foncier

- ▶ Gérés par les opérateurs publics ou privés, l'aménagement et la gestion du foncier impactent l'ensemble de la filière.
- ▶ Dans le cadre du plan national pour la biodiversité 2018, le gouvernement a fixé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2025.
- ▶ Entre marché tendu et gestion d'une urbanisation harmonieuse, les acteurs sont appelés à optimiser quantitativement et qualitativement les projets dans les espaces disponibles.







# 01

---

L'économie de  
l'immobilier et de la ville  
en 2020 en France

# Après une croissance soutenue depuis 5 ans, la filière de l'immobilier et de la ville subit de plein fouet la crise de la Covid-19

La période 2015-2019 a été marquée par une croissance soutenue pour l'immobilier et la ville en France, avec en moyenne 3,1% de croissance chaque année, contre 1,7% pour le PIB.

Pour les dirigeants interrogés, l'année 2019 s'inscrivait dans la même trajectoire de croissance, malgré la confirmation de doutes sur l'activité dans certains secteurs comme l'architecture ou la promotion immobilière.

Dans ces secteurs, l'activité avait marqué le pas du fait d'un net recul des mises en chantier (notamment concernant les logements) à l'approche des élections municipales.

En 2020, la filière de l'immobilier et de la ville devrait connaître un net coup d'arrêt, avec une baisse de 8,3% de sa valeur ajoutée du fait de la Covid-19 et des élections municipales.

Les dirigeants soulignent le retard pris pendant le confinement du printemps qui a stoppé 95% des chantiers et fortement ralenti les ventes des promoteurs et l'activité des commercialisateurs, y compris dans l'ancien.

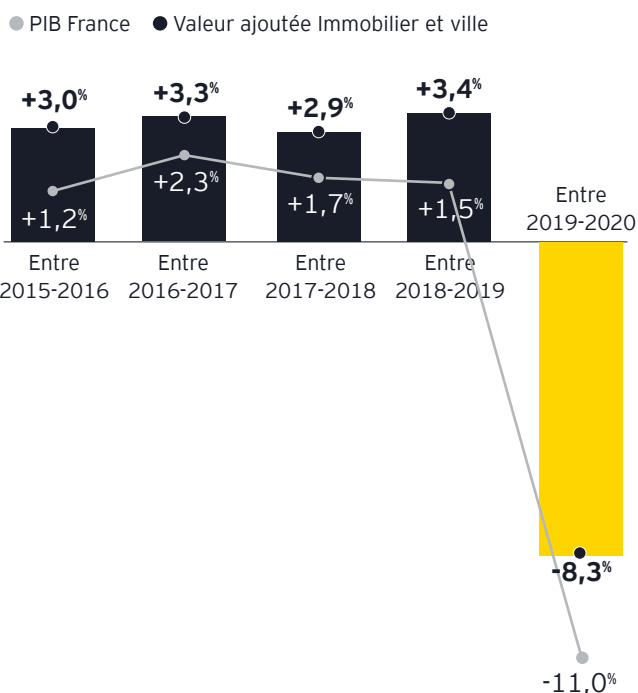
La crise sanitaire touche particulièrement certaines classes d'actifs, comme le bureau, le commerce ou l'hôtellerie.

Au sein des collectivités, la digitalisation insuffisante de l'instruction des permis de construire a renforcé le retard pris dans les mises en chantier lors du 1<sup>er</sup> confinement.

Les dirigeants soulignent également le fort impact des élections municipales : la prudence des exécutifs lors des mois précédents le scrutin – voire le blocage de certains permis de construire – et l'entre-deux-tours inhabituellement long, ont ralenti l'activité de toute la filière.

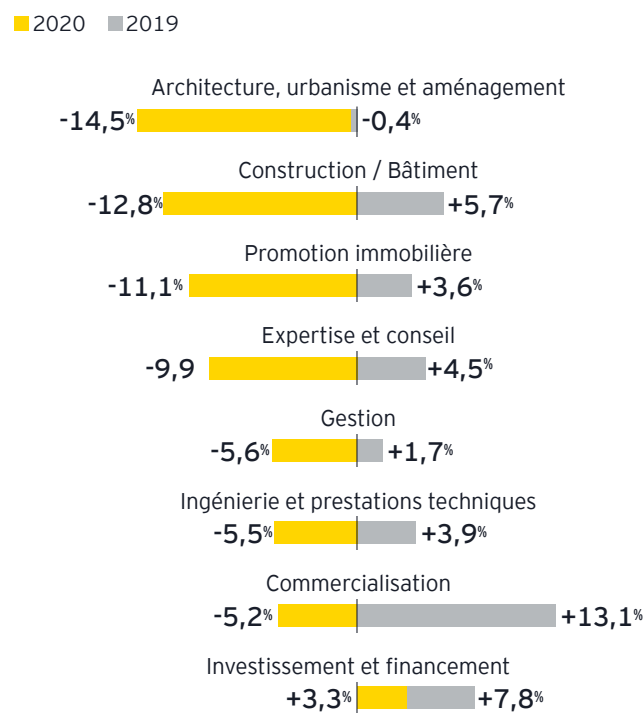
## Croissance de la valeur ajoutée de l'immobilier et de la ville et de l'ensemble de l'économie française

Source : analyses EY, INSEE, Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance



## Croissance 2018-2019 et 2019-2020 par secteur

Source : analyses EY



# 45% des dirigeants anticipent une diminution de leur chiffre d'affaires en 2020, menaçant les entreprises les plus fragiles

**Si 49% des dirigeants anticipent un chiffre d'affaires stable ou en croissance pour 2020, 45% envisagent le contraire.**

29% des répondants s'attendent à une chute importante du chiffre d'affaires de leur entreprise (>10%). La commercialisation (58%), la construction (43%) et l'architecture (36%) sont les secteurs les plus impactés.

Les acteurs de la gestion et les investisseurs sont moins touchés, mais mettent en avant des difficultés et retards dans la collecte des loyers. Des adaptations ont d'ailleurs été accordées selon les situations individuelles.

**La crise affaiblit certains secteurs dont le tissu productif est très fragile, faisant peser un risque non négligeable de faillites.**

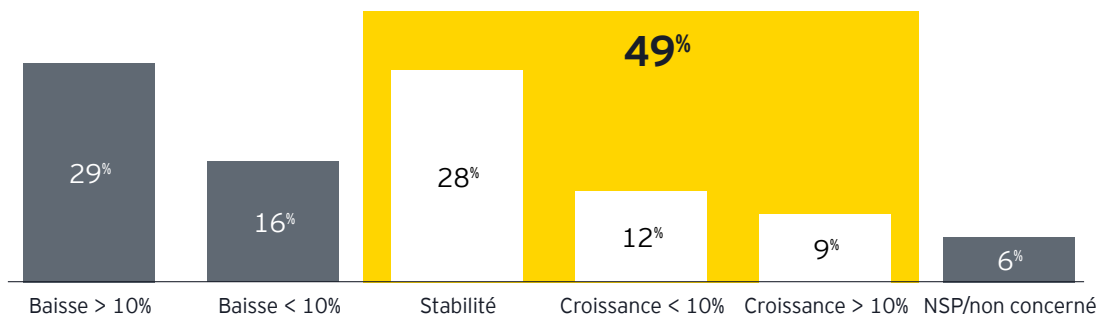
Fragilisées par les précédentes crises, les entreprises de la construction dégagent structurellement de faibles marges (~2%) et disposent de peu de fonds propres.

Si les grandes entreprises semblent avoir pour l'heure écarté les crises de liquidité, d'autres acteurs sont plus menacés, avec un risque non négligeable de faillites. Seuls 22% des dirigeants des grands groupes et ETI anticipent une forte baisse de leur chiffre d'affaires en 2020, contre 38% des TPE de l'architecture et 29% des autres TPE.

Les acteurs du BTP (hors majors) ne disposent en moyenne que de 12 jours de trésorerie nette, insuffisant pour survivre à des délais de paiement allongés.

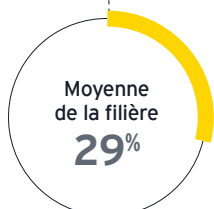
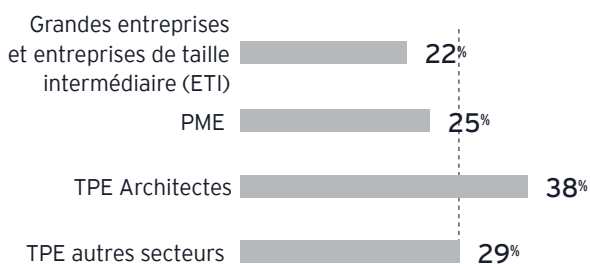
Sources : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020), « Relance du secteur de la Construction et de l'Immobilier » (BCG, EY, juin 2020)

## Évolution du chiffre d'affaire des entreprises de l'immobilier et de la ville anticipée par les dirigeants en 2020



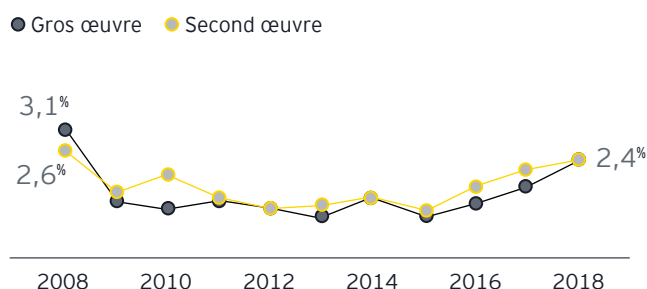
## % de répondants anticipant une chute >10% du chiffre d'affaires en 2020

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



## Rentabilité moyenne des entreprises

Source : « Relance du secteur de la Construction et de l'Immobilier » (BCG, EY, juin 2020)







## Satisfaits des mesures d'urgences prises par l'État, les dirigeants estiment que la filière s'est bien adaptée à la crise

**Les professionnels estiment s'être collectivement adaptés à la situation sanitaire et à la crise, en comparaison avec les autres secteurs économiques.**

Seuls 12% des dirigeants estiment que la filière s'est mal adaptée à cette situation inédite.

Certains secteurs, pourtant à l'arrêt au début du confinement mi-mars, ont vu leur activité jugée « essentielle » et reprendre bien avant d'autres domaines économiques. Côté construction, 95% des chantiers avaient repris en juin 2020 dont les trois quarts à un rythme normal. Lors du 2e confinement à l'automne, la construction devrait pleinement poursuivre son activité.

D'autres secteurs ne sont que modérément impactés, à l'instar de l'investissement / financement et de la gestion. Ceux-ci ont pu efficacement revoir leur organisation et poursuivre leur activité en télétravail.

**Dans les grandes lignes, les dirigeants interrogés se déclarent satisfaits des mesures d'urgence prises par le gouvernement au 1<sup>er</sup> semestre 2020 afin de soutenir leur secteur d'activité.**

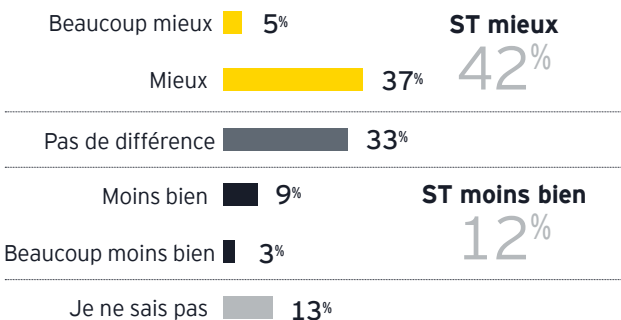
Les professionnels soulignent en particulier que l'activité partielle et les prêts garantis par l'Etat ont soutenu les entreprises de manière efficace en 2020.

L'activité partielle permet notamment de protéger l'appareil productif de la construction lorsque les chantiers (et donc la facturation) sont interrompus.

Source : FFB (conjoncture juin 2020)

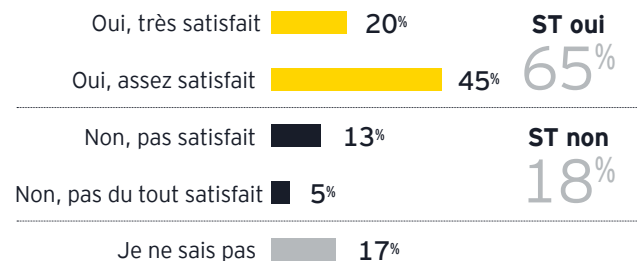
**Comment les acteurs de l'immobilier et de la ville se sont-ils adaptés à la crise de la Covid-19 comparativement aux autres secteurs de l'économie française ?**

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



**Êtes-vous satisfait des mesures d'urgence prises par le gouvernement au premier semestre 2020 pour soutenir votre secteur d'activité ?**

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



# Fin 2020, les incertitudes économiques, commerciales, politiques, réglementaires et sanitaires constituent la préoccupation n°1 des dirigeants

## La visibilité insuffisante sur les perspectives économiques et commerciales pour les mois et années à venir est de loin la première source d'inquiétude.

Selon les dirigeants interrogés, l'incertitude sur l'évolution de la situation économique et sociale (chômage, capacité des entreprises et des Français à financer leurs projets immobiliers...) alimente les doutes sur les opportunités business, alors même que 19% des dirigeants font état d'un carnet de commandes insuffisamment rempli (36% pour les TPE de l'architecture et 27% pour les autres TPE).

L'évolution défavorable de la situation sanitaire à l'automne et notamment la mise en place d'un reconfinement ne font qu'accentuer les inquiétudes.

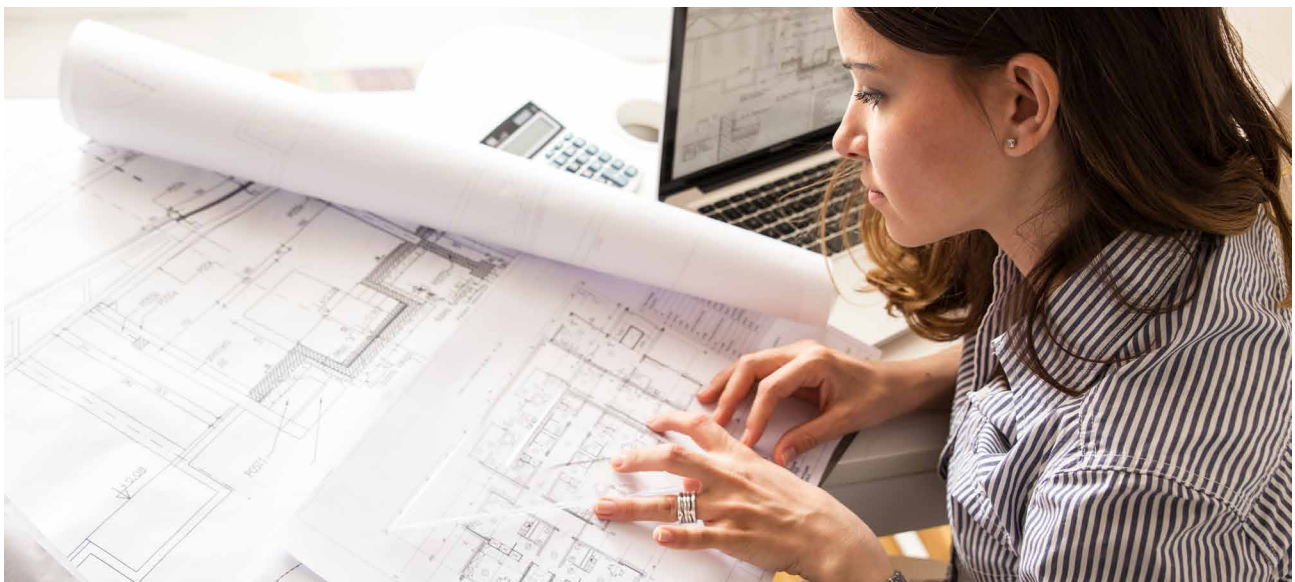
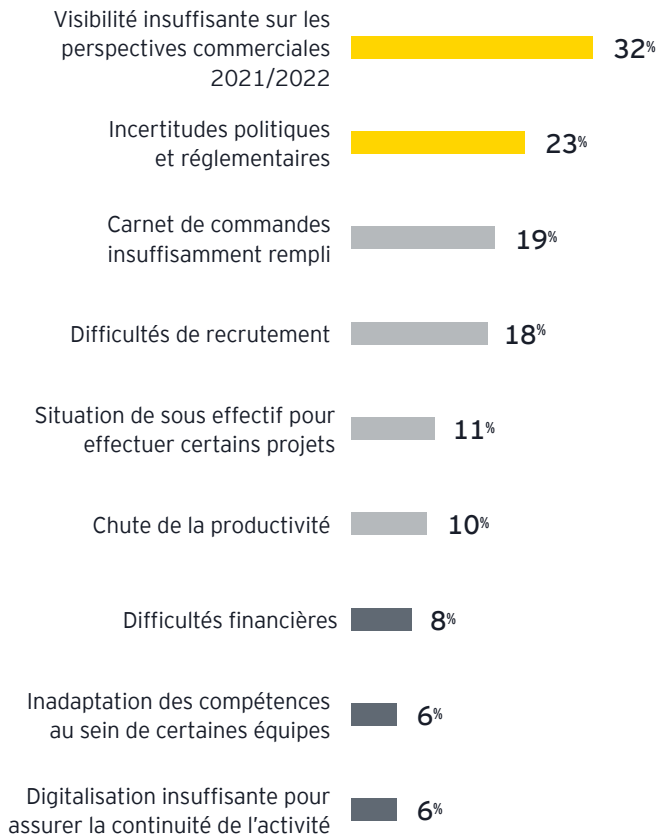
De façon plus classique, les incertitudes politiques et réglementaires viennent en 2<sup>e</sup> position, dopées par l'installation de nouveaux exécutifs municipaux (notamment dans les métropoles).

## Les dirigeants citent ensuite des difficultés internes à l'entreprise, telles qu'une carence de main d'œuvre ou une chute de la productivité.

Malgré la Covid-19, les difficultés de recrutement sont toujours bien présentes. Certains profils spécifiques et expérimentés sont toujours très recherchés. Cela se traduit directement par des situations de sous-effectif sur les projets.

## Principales difficultés opérationnelles rencontrées

Sources : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



# Pour l'heure, seuls 8% des dirigeants font état de difficultés financières majeures

**Peu d'entreprises font état de difficultés financières majeures à l'automne 2020. 8% des dirigeants considèrent que les aspects financiers comptent parmi leurs principales difficultés opérationnelles, contre 17% dans l'ensemble de l'économie.**

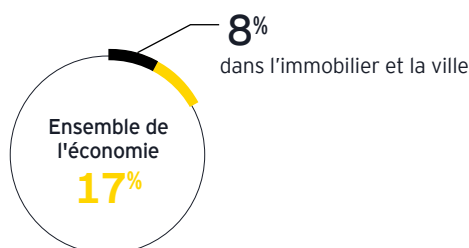
25% des dirigeants font tout de même état d'une diminution de la rentabilité et des marges. Construction, promotion et architecture sont principalement touchées, du fait par exemple de surcoûts liés aux mesures sanitaires (~3% à ~15% du chiffre d'affaires).

Les entreprises ont également dû continuer à honorer leurs coûts fixes pendant les périodes d'interruption de l'activité, souvent en décalage avec le niveau réel d'activité car calculés sur d'anciennes hypothèses de croissances généralement soutenues.

Source : « Relance du secteur de la Construction et de l'Immobilier » (BCG, EY, juin 2020)

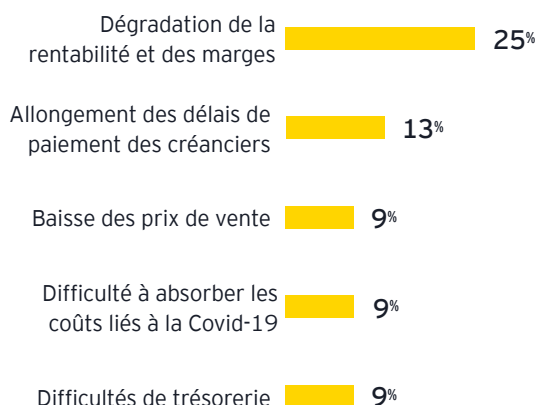
## Part de dirigeants craignant des difficultés financières pour leur entreprise à court terme

Sources : Enquête « le moral des dirigeants d'entreprise post Covid-19 » (IFOP pour le MEDEF, août 2020), Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020),



## Principales difficultés financières rencontrées

Sources : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)







# 02

---

Perspectives et  
anticipations des  
dirigeants pour 2021

# Malgré la crise et les incertitudes, les dirigeants sont plutôt confiants pour l'avenir immédiat

**Les dirigeants interrogés restent relativement optimistes (54%) pour l'activité pour les mois à venir, notamment grâce à :**

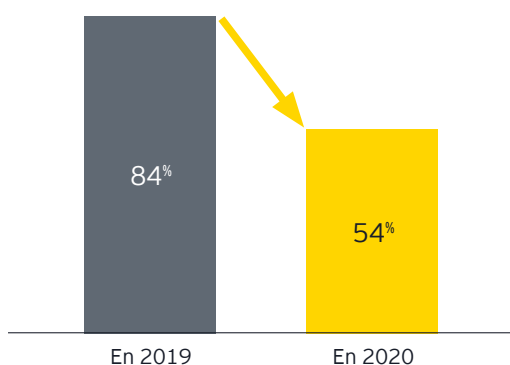
- ▶ Des fondamentaux toujours bien orientés (taux d'intérêt bas...) et un niveau d'épargne élevé des Français ;
- ▶ La dynamique enclenchée par les projets urbains et ceux liés à l'évolution des réseaux de transports dans les métropoles, notamment en Île-de-France ;
- ▶ Une forte demande en matière de logement notamment en zone tendue. Sur le marché de l'investissement, l'achat de logements est perçu comme sécurisant par les Français, surtout en période de crise ;
- ▶ Un certain optimisme concernant des classes d'actifs spécifiques (la logistique et l'immobilier de santé par exemple).

**Le niveau de confiance des dirigeants est toutefois en très nette diminution par rapport à 2019 (-30 points), notamment dans la commercialisation (-50 points) et la promotion immobilière (-35 points). Ils mettent en avant des sources d'inquiétudes majeures :**

- ▶ L'évolution défavorable de la situation sanitaire et ses effets potentiels sur la santé économique du pays, bien sûr ;
- ▶ Une chute du nombre de permis de construire émis, notamment du fait du retard pris au 1er semestre 2020 ;
- ▶ La remise en question de certains projets d'aménagement par des exécutifs locaux nouvellement élus, qui pourrait considérablement affaiblir les carnets de commandes ;
- ▶ Les incertitudes sur le marché tertiaire (porteur jusqu'en 2020) du fait de la Covid-19 et des réflexions profondes en cours sur le télétravail et le flex office.

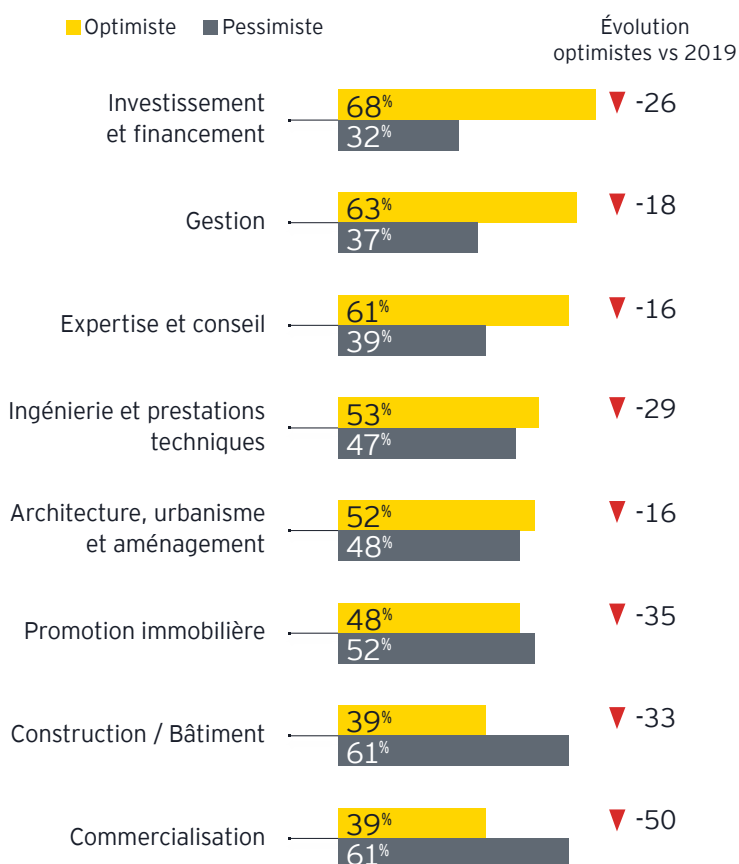
## Part de dirigeants de l'immobilier et de la ville se déclarant optimistes sur les perspectives économiques à 12 mois

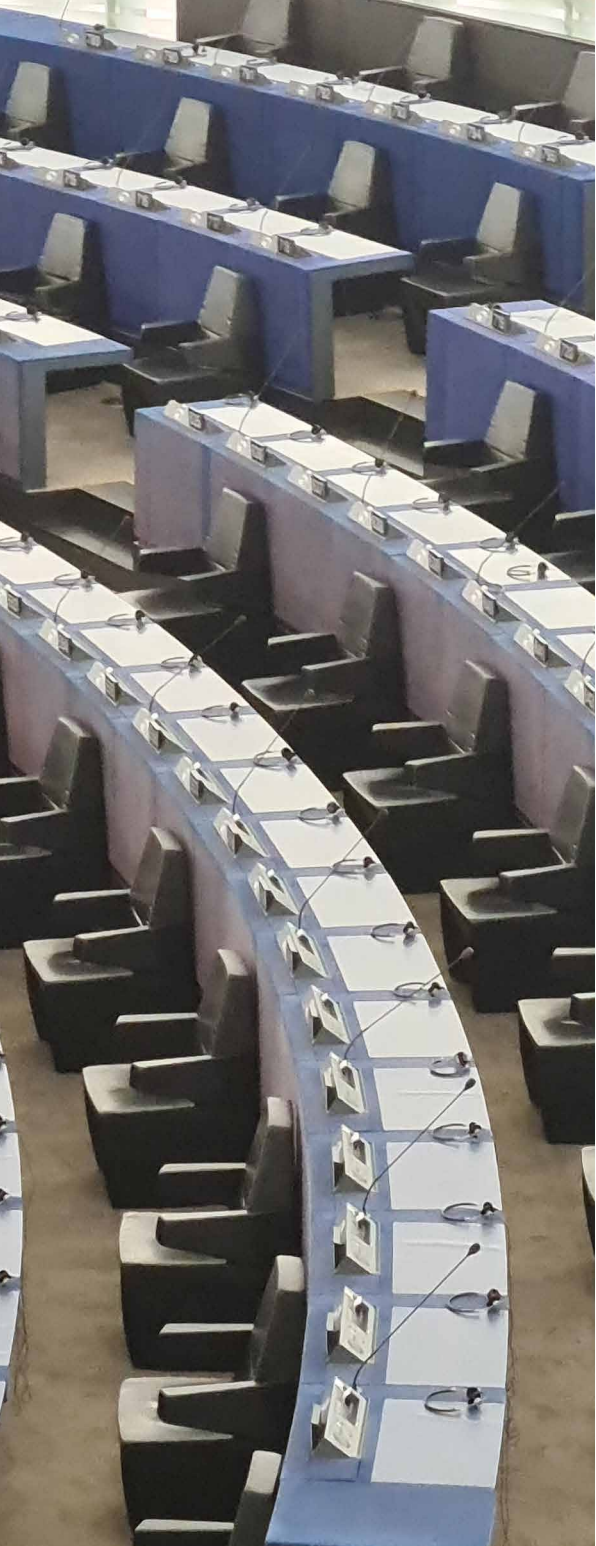
Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



## Niveau de confiance dans les perspectives économiques par secteur

Sources : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)





## Pour les dirigeants, le retour à la « normale » sera lent et pavé d'incertitudes

**53% des dirigeants s'attendent à un retour au niveau d'activité de 2019 en 2022 ou même plus tard.**

La 2<sup>e</sup> vague épidémique de Covid-19 a douché les espoirs de reprise rapide. Dans l'immédiat, elle renforce le risque de faillites, notamment du côté des TPE/PME, et celui de voir des entreprises dans l'incapacité de payer leur loyer.

Le scénario en « W », avec des vagues successives de Covid-19 et de restrictions, semble à ce jour probable. Le retour au niveau d'activité de 2019 serait différent selon les classes d'actifs et les secteurs : la commercialisation (74%), la promotion immobilière (63%) et la construction (61%) anticipent un retour singulièrement tardif à la croissance.

Les marchés des bureaux et des ERP\* (hôtellerie, commerce, équipements publics) risquent de connaître une crise sur la durée, puisque probablement dépendants de la diffusion des futurs vaccins ou d'un traitement efficace contre la Covid-19.

**Signe de l'incertitude pesant sur les perspectives économiques de la filière, 11% des dirigeants ne savent pas quand envisager un retour à la « normale », dont 23% des architectes, 20% des ingénieurs et 13% des dirigeants de la construction.**

La crise économique et sociale à venir (800 000 emplois détruits en 2020, taux de chômage estimé à 11,1% fin 2021 vs 8,4% fin 2019) est une source d'incertitudes : risque de baisse des investissements privés, de refus de crédits par les banques, de difficultés à recouvrer les loyers des particuliers et des entreprises, etc.

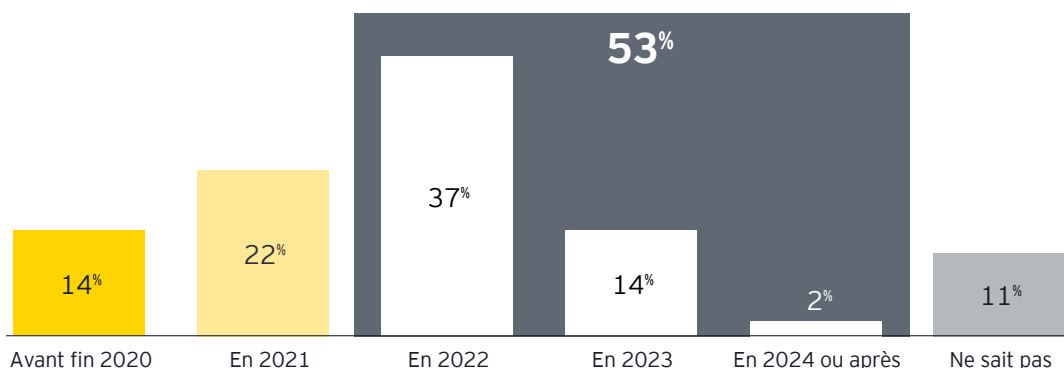
Certains dirigeants notent d'ores et déjà la volonté de certains investisseurs de réduire les volumes d'investissement par crainte d'une proche dégradation des ratios de rentabilité.

Selon les dirigeants, la crise pourrait aussi lourdement impacter la commande publique, notamment pour des raisons budgétaires.

\* Établissements recevant du public

### À quand estimez-vous un retour au niveau d'activité de 2019 pour votre entreprise ?

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)





# La crise risque de menacer de nombreux emplois dans une filière qui avait créé 138 300 postes en quatre ans

Les secteurs de l'immobilier et la ville ont confirmé en 2019 leur fort besoin d'emplois, avec près de 60 000 nouveaux emplois créés, soit 21% des créations d'emplois en France cette année-là. Sur quatre ans, ce sont 138 300 postes qui ont été créés.

Les professionnels interrogés soulignent que la difficulté à pourvoir les postes vacants avec les profils adéquats ne s'est pas estompée depuis le début de la crise de la Covid-19.

En septembre-octobre 2020, 11% des dirigeants estiment d'ailleurs que leur entreprise est en situation de sous-effectif (vs. 1% sureffectif).

La crise de la Covid-19 risque de remettre en cause au moins temporairement cette tendance. 21% des dirigeants anticipent pour l'heure une baisse du nombre total de salariés au sein de leur structure dans les 12 prochains mois.

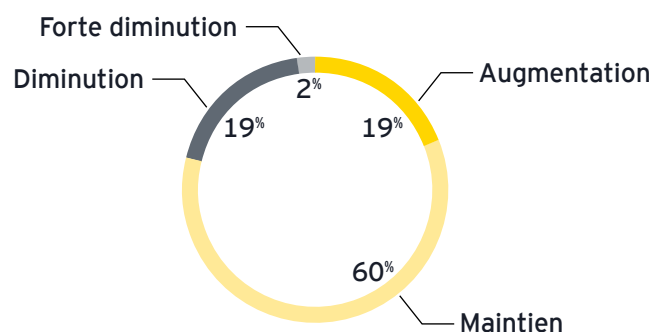
De nombreux dirigeants notent une limitation des recrutements depuis le début de la crise de la Covid-19 par mesure de prudence et d'attentisme vis-à-vis de l'évolution de la situation sanitaire.

21 000 emplois salariés pourraient avoir été détruits en 2020, malgré le dispositif d'activité partielle.

Les dirigeants, qui souhaitent au maximum protéger l'appareil productif de la filière et limiter les suppressions d'emplois, craignent que cela ne soit plus possible si les incertitudes se prolongent trop longtemps.

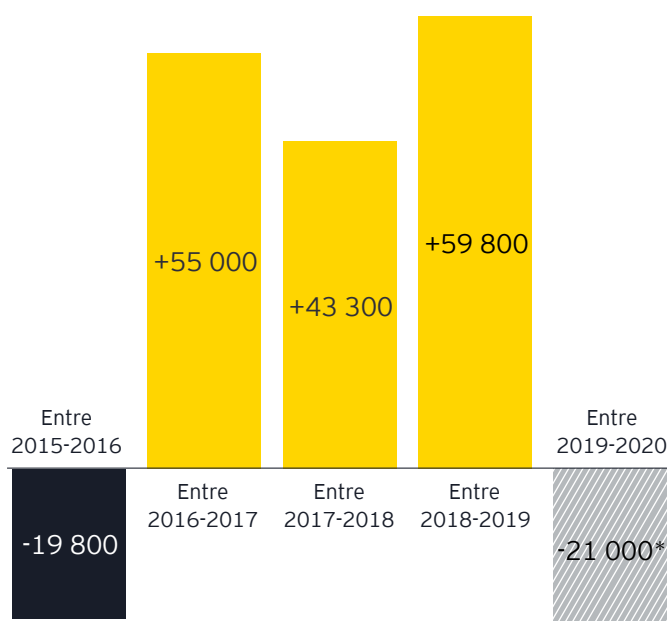
## Évolution anticipée du nombre de collaborateurs dans les entreprises de l'immobilier et de la ville d'ici 12 mois

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



## Emplois créés au sein de la filière chaque année

Source : analyse EY



\* Ce chiffre ne constitue pas une prévision macroéconomique mais une hypothèse sur la base des sources et conjectures recueillies par EY au 20 novembre 2020.



# Le niveau de confiance des dirigeants est très contrasté selon les classes d'actifs

## Le logement, la logistique et l'immobilier de santé tirent le niveau de confiance des dirigeants vers le haut.

Perçu comme une valeur sécurisante pour les particuliers comme pour les investisseurs, le logement suscite l'optimisme des dirigeants. L'ancien se place en 2e position des classes d'actifs suscitant le plus d'optimisme chez les professionnels (70%), notamment du fait des opportunités que constitue le marché de la rénovation énergétique.

Le regard sur le logement neuf et le logement social est plus nuancé, entre forte demande, recul des mises en chantier, recours contre les autorisations d'urbanisme et incertitudes quant aux projets des élus locaux.

La logistique et l'immobilier de santé, déjà sur une tendance positive ces dernières années, sont renforcés par la crise sanitaire et la croissance du e-commerce (+29% pendant le confinement du printemps).

## L'immobilier tertiaire, l'hôtellerie et les commerces laissent place à davantage d'inquiétudes.

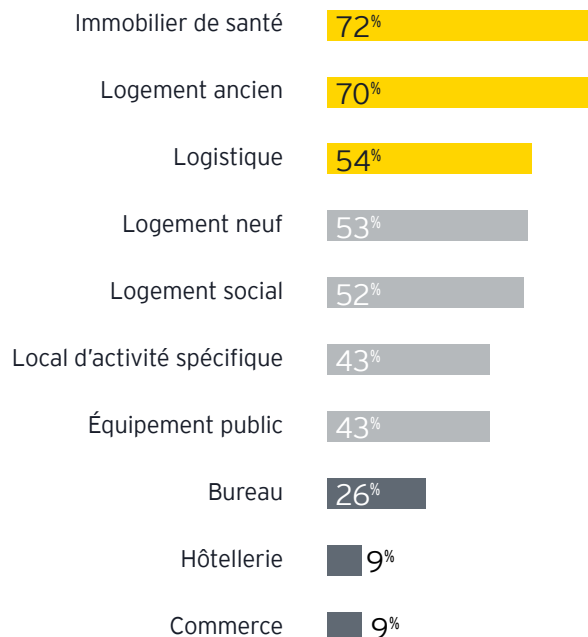
L'immobilier de commerce, déjà en pleine mutation depuis plusieurs années, suscite l'optimisme chez 9% des dirigeants.

Les doutes concernant les bureaux et l'hôtellerie découlent de la crise sanitaire en cours et des incertitudes quant à l'évolution des modes de travail, de réunion et de déplacement. Celles-ci pourraient fortement évoluer dans les années à venir et demander une réinvention des business models des professionnels de l'immobilier et de la ville.

Source : Fox Intelligence

## Niveau de confiance dans les classes d'actifs

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)





## Les professionnels identifient 3 priorités stratégiques et opérationnelles majeures pour 2021

**L'accélération de la transition numérique constitue la priorité n°1 des dirigeants pour 2021. Selon eux, la digitalisation de l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier est nécessaire pour accélérer les projets.**

Selon les acteurs interrogés, malgré les avancées des dernières années (BIM, etc.) la filière reste collectivement trop peu digitalisée, notamment dans le domaine de la gestion.

Outre les aspects techniques (plans, suivi des consommations...) le digital pourrait aussi être davantage utilisé sur le plan commercial par les entreprises.

**Les autres priorités concernent la stratégie commerciale des entreprises et l'organisation du travail.**

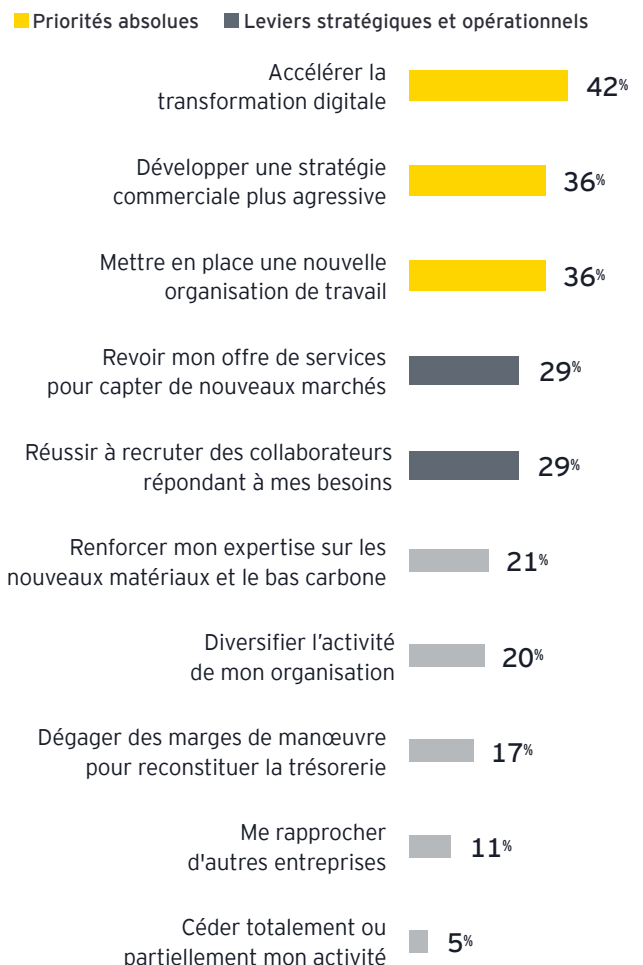
Selon les dirigeants, l'aspect commercial redouble d'importance avec la crise économique et le renouvellement des exécutifs locaux.

L'évolution constante de la situation sanitaire implique d'adapter en permanence l'organisation RH (mise de certaines équipes en télétravail, adaptation continue aux protocoles sanitaires...).

**Un 2<sup>e</sup> volet de priorités regroupe l'adaptation de l'offre de services et le recrutement de collaborateurs** (priorité pour 29% des répondants). Malgré la crise, la complexité des projets demande en effet toujours plus de compétences spécifiques.

### Principales priorités des organisations pour 2021

Sources : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)







# 03

---

Le plan de  
relance décrypté  
par les dirigeants

# Le plan de relance annoncé par le gouvernement suscite un sentiment nuancé chez les dirigeants

**Les dirigeants de l'immobilier et de la ville sont partagés vis-à-vis des mesures en faveur de la filière dans le plan de relance annoncé par le gouvernement.**

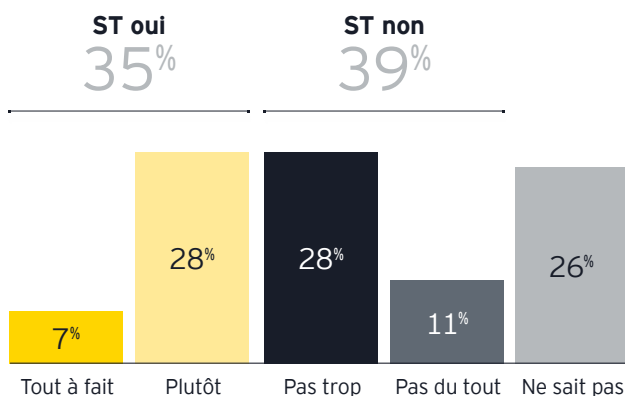
39% des dirigeants considèrent que les mesures en faveur de l'immobilier et de la ville ne sont pas à la hauteur des enjeux posés par la crise de la Covid-19.

35% des dirigeants présentent un avis contraire et se satisfont des montants engagés. Sur les 100 milliards d'euros de France Relance, 10,5% sont spécifiquement alloués à l'immobilier et la ville\*, en ligne avec le poids de la filière dans le PIB (11%).

\* 10,5 Md€ principalement composés des aides à la rénovation thermique des bâtiments (6 Md€) et du plan de la Banque des Territoires (3 Md€).

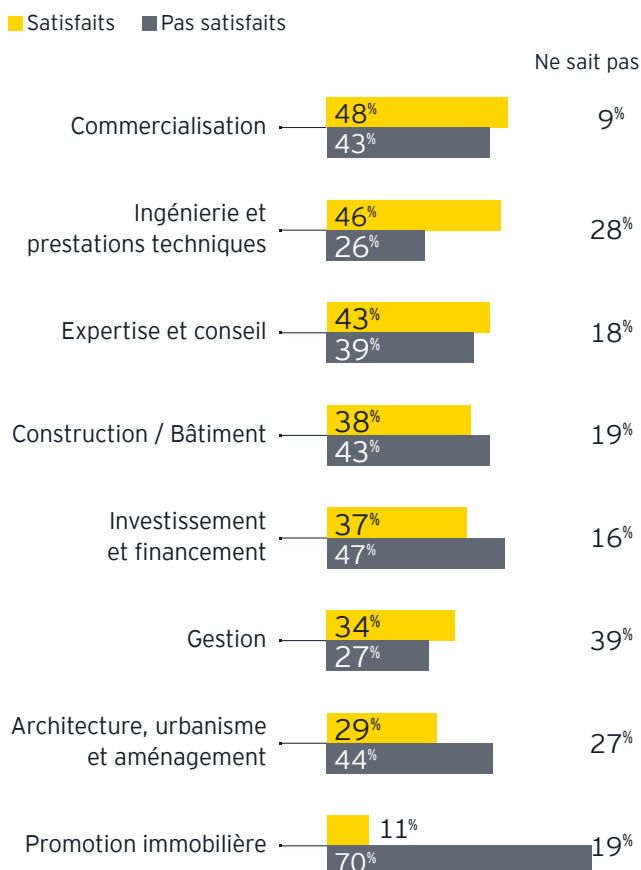
**Dans le plan de relance, les mesures en faveur de l'immobilier et de la construction de la ville sont-elles à la hauteur des enjeux soulevés par la crise de la Covid-19 ?**

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



## Niveau de satisfaction par rapport au plan de relance, secteur par secteur

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



**Les dirigeants regrettent que le logement neuf soit peu présent dans le plan de relance, alors que le marché est en tension.**

Alors que le nombre de logements neufs produits en 2020 sera inférieur aux années précédentes, seuls les 650 millions d'euros destinés à la densification et au renouvellement urbain et une partie du plan de la Banque des Territoires sont potentiellement et partiellement destinés au logement neuf.

Cela explique en partie que le plan de relance soit peu approuvé par les promoteurs (11% de satisfaits) et les architectes, urbanistes et aménageurs (29%).

**Les dirigeants craignent également que le plan ne soit pas assez rapidement mis en œuvre, notamment dans les territoires, et que les mesures ne suffisent pas à libérer le flux des projets immobiliers et urbains.**



# Si 40% des dirigeants trouvent que le plan de relance ne va pas assez loin sur le plan environnemental...

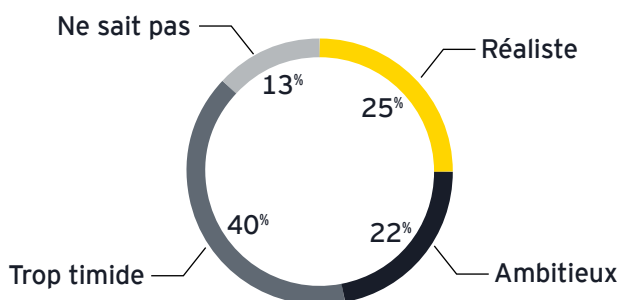
**Si 47% des dirigeants jugent le plan de relance ambitieux ou réaliste, beaucoup souhaiteraient aller plus loin.** Dans certains secteurs, plus d'un dirigeant sur deux juge le virage écologique trop timide : logement social (54%), architecture, urbanisme et aménagement (54%) et ingénierie (53%).

**Les dirigeants regrettent que les montants alloués à la rénovation thermique des bâtiments privés (2 Md€) soient inférieurs à ceux alloués à la rénovation énergétique du parc public (4 Md€).**

**Les dirigeants estiment que le rôle de la filière en matière de lutte contre le changement climatique doit dépasser le dossier de la rénovation thermique.** Pour certains dirigeants, des sujets cruciaux ne sont pas assez abordés, tels que l'artificialisation des sols, la lutte contre l'étalement urbain, la question de l'accès au foncier ou l'incitation à changer les comportements des usagers...

## Avis sur le virage écologique du plan de relance

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)





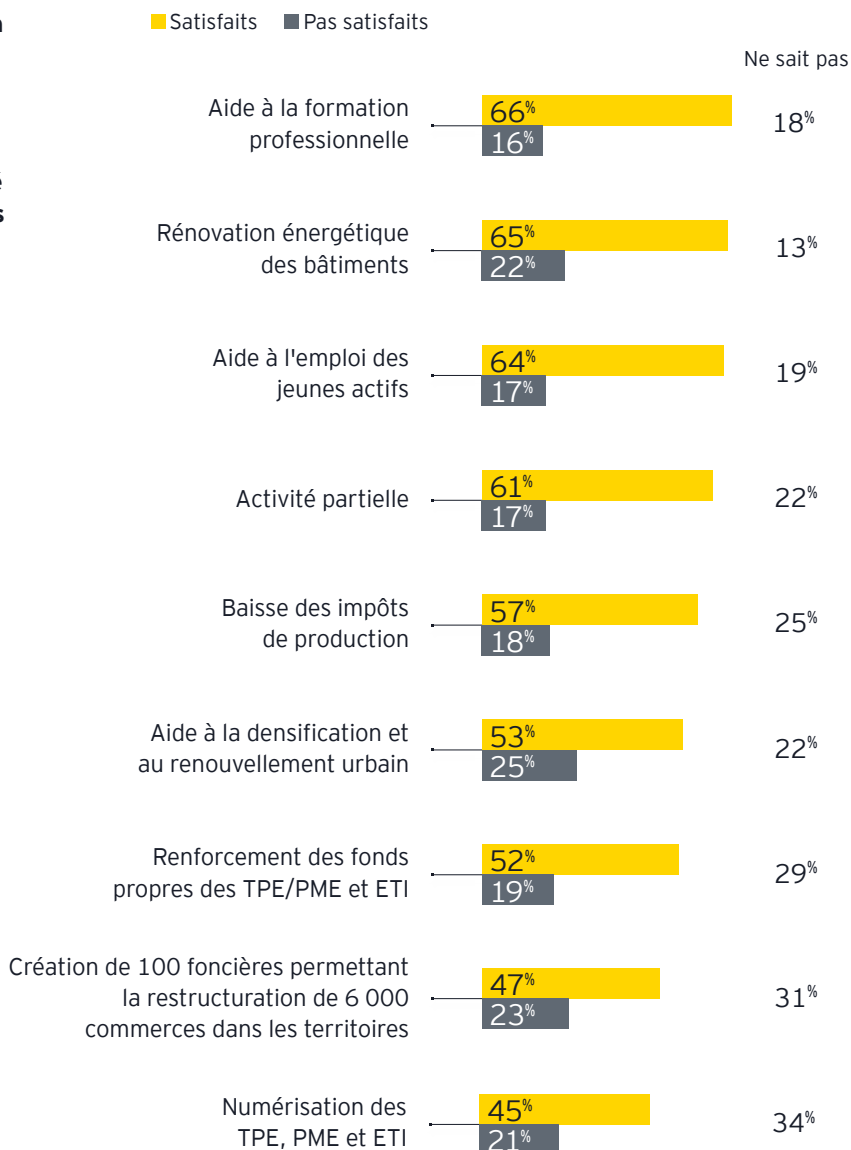
# ... de nombreuses mesures concrètes sont saluées par les professionnels

Dans une filière confrontée à de fortes difficultés de recrutement, près des deux tiers des dirigeants saluent les aides à l'emploi des jeunes actifs et à la formation professionnelle.

Malgré les regrets concernant le montant et la répartition de l'enveloppe, la majorité des dirigeants estime quand même que les mesures liées à la rénovation énergétique des bâtiments vont dans le bon sens.

## Analyse des mesures annoncées dans le plan de relance

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)





04

Les professionnels  
sont prêts à assumer 3  
grandes responsabilités  
dans les 5 ans à venir





## Soutenir l'activité économique pendant et après la crise

### Pourquoi ?

Avec 2,2 millions d'emplois et 11% du PIB, la filière de l'immobilier et la ville est la première filière industrielle française et détient donc un rôle capital en cette période de crise économique. Les entreprises de la filière sont présentes partout en France, offrent des emplois non délocalisables et irriguent l'économie des territoires. En moyenne, il existe un peu plus de 41 000 entreprises de moins de 20 salariés dans le bâtiment dans chaque région, de 6 000 en Corse à 118 000 en Île-de-France.

Source : « Chiffres clés 2020 », CAPEB (2020)

### Le chiffre-clé

**11%**  
du PIB

L'immobilier et la ville est la 1<sup>re</sup> filière industrielle française

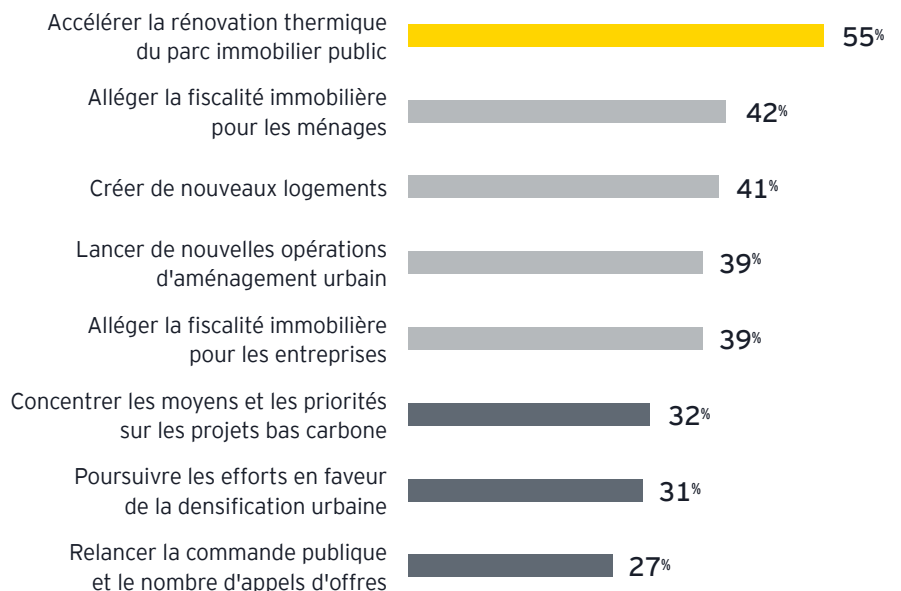
Source : « Panorama de l'immobilier et de la ville », EY / Business Immo / Fondation Palladio (2019)

### Comment ?

- ▶ Maintenir l'activité sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière même en période de reconfinement pour protéger les entreprises et faire avancer les projets
- ▶ Réussir la mise en œuvre du plan de relance, notamment le chantier de la rénovation thermique, les mesures en faveur des commerces de centre-ville et de la densification et du renouvellement urbain (la mutation des friches commerciales, par exemple)
- ▶ Soutenir la production de logements neufs dans les zones tendues pour répondre à la demande soutenue et aux évolutions démographiques à venir
- ▶ Accélérer la digitalisation de la chaîne de valeur immobilière (permis de construire, droit de préemption...) pour réduire le temps de traitement des autorisations d'urbanisme et des recours et ainsi accélérer les projets
- ▶ Mobiliser le levier de la commande publique pour soutenir l'activité

### Attentes envers les exécutifs municipaux nouvellement élus

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)







## Accélérer la transition environnementale

### Pourquoi ?

En France, la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments génèrent près de la moitié de la consommation en énergie finale, un quart des émissions de gaz à effet de serre et de nombreux déchets. De nombreux acteurs publics et privés ont pleinement conscience de l'enjeu et les leaders du secteur en ont fait la priorité n°1 de leur plan stratégique, de leur politique d'innovation et de formation de leurs salariés.

### Le chiffre-clé

**278 000** emplois

pourraient être soutenus par le marché de la rénovation énergétique d'ici à 2022

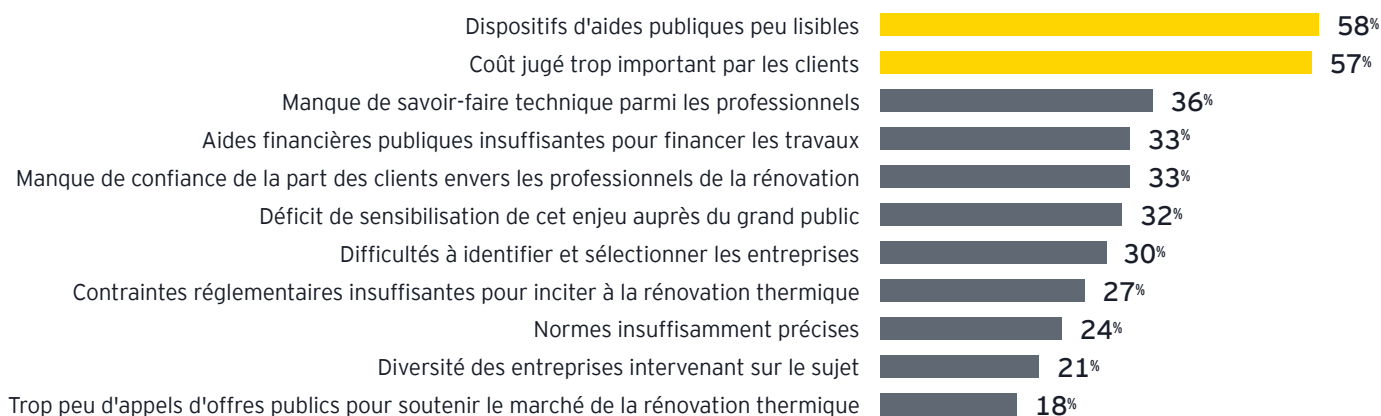
Source : « Monde d'après : l'emploi au cœur d'une relance verte », WWF / EY (2020)

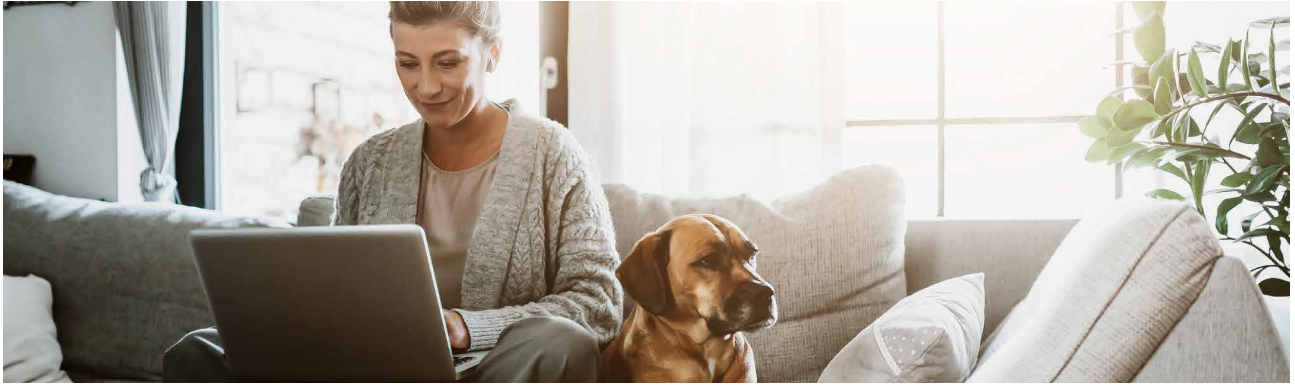
### Comment ?

- ▶ S'approprier la politique du zéro artificialisation nette (ZAN) et ses conséquences pour l'aménagement des villes et des territoires et accélérer la densification du tissu urbain
- ▶ Mobiliser plus systématiquement le levier réglementaire dans la commande publique pour fixer une ambition environnementale plus élevée, par exemple en incitant à favoriser les solutions environnementales dans les documents d'urbanisme (PLU) ou en introduisant plus de critères environnementaux dans les appels d'offres
- ▶ Développer de nouvelles expérimentations comme la mutualisation des travaux de rénovation via des zones de rénovation concertées. Cela permettrait de piloter le chantier à une échelle plus pertinente, de faire baisser les coûts (par exemple en matière de recherche pour des matériaux durables) et de gagner en efficacité (notamment pour passer outre les désaccords entre copropriétaires)
- ▶ Inciter les particuliers et les entreprises à entreprendre des travaux de rénovation énergétique en simplifiant massivement les dispositifs d'aide et rendre ces dispositifs stables pour en faciliter leur compréhension par le grand public

### Principaux freins à la rénovation énergétique des bâtiments

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)





## Accompagner les mutations sociétales, en particulier les impacts et conséquences du télétravail

### Pourquoi ?

Les difficultés mises à jour par la crise sanitaire interpellent les modes de vie et de consommation. Télétravail, numérique, mutations des mobilités, circuits courts, attentes des citoyens, sont autant de changements qui impacteront l'ensemble des formes immobilières : logements, bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques...

### Le chiffre-clé

**66%** des dirigeants

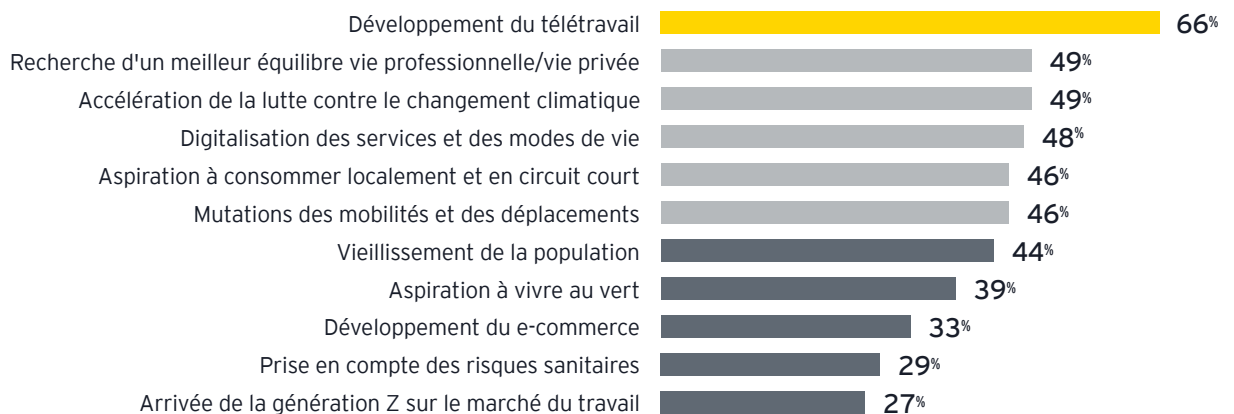
estiment que le télétravail impactera considérablement les territoires d'ici 5 ans

### Comment ?

- ▶ Dessiner un nouvel avenir à l'immobilier de bureau tenant compte des attentes des salariés et de l'évolution des modes de travail avec de plus fortes exigences en matière de qualité et de services rendus aux usagers (conciergerie, espaces collaboratifs et créatifs...)
- ▶ Repenser la conception des logements, la plupart d'entre eux n'étant pas aujourd'hui équipés d'espaces de travail viables sur le long terme
- ▶ Développer des bâtiments plus réversibles et plus hybrides et agiles, occupés par différents usages au cours d'une même journée
- ▶ Accélérer la reconversion des bureaux obsolètes en logements
- ▶ Améliorer la qualité des espaces publics et la place de la nature en ville
- ▶ Poursuivre les innovations et expérimentations en faveur d'une ville plus vivable et plus durable pour répondre aux aspirations des citoyens et réussir le vivre ensemble
- ▶ Renforcer les prises d'initiatives et expérimentations pour lutter contre le mal logement alors que la France compte 4 millions de personnes mal-logées selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre

### Tendances qui vont le plus transformer la société et les villes dans les 5 prochaines années

Source : Enquête EY auprès de 920 dirigeants de l'immobilier et de la ville (septembre-octobre 2020)



# Comment a été élaboré le 5<sup>e</sup> Panorama de l'Immobilier et de la Ville ?

## Définir la filière de l'immobilier et de la ville

EY, la Fondation Palladio et Business Immo ont retenu le même périmètre de l'industrie immobilière et de la ville que lors des quatre premières éditions, en la définissant comme le rassemblement des 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.

Le fil conducteur de cette approche embrasse toutes les activités et les métiers qui œuvrent au développement des bâtiments. Cela n'inclut pas les infrastructures et les travaux publics. Le périmètre de cette étude regroupe donc les secteurs concourant à la construction des bâtiments (hors travaux publics), au financement, au développement, à la gestion et à l'utilisation des biens immobiliers.

La filière est divisée en 8 secteurs. Chaque secteur rassemble l'ensemble des entreprises et acteurs publics selon leur activité principale et ce, même si elle déploie des activités au sein d'autres secteurs. L'ensemble des emplois et de la valeur ajoutée d'une entreprise est inclus dans le secteur correspondant à son activité principale afin d'éviter les doublons.

## Une enquête en ligne auprès de 920 dirigeants de la filière

Une enquête en ligne destinée aux dirigeants de la filière a été conduite auprès de 921 décideurs représentant les 8 secteurs de la filière entre le 8 septembre et le 12 octobre 2020. Celle-ci a permis de collecter des données concernant l'impact de la crise sur les entreprises en 2020, les anticipations et priorités des dirigeants pour les mois et années à venir et leur point de vue quant au rôle de l'immobilier et de la ville dans l'économie de demain.

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.

## Évaluer la valeur économique et les emplois créés par la filière

La valeur économique correspond à la somme des valeurs ajoutées des entreprises et administrations publiques de chaque secteur.

Les estimations quantitatives ont mobilisé une variété importante de sources compte tenu de la diversité des acteurs de la filière : données consolidées INSEE et Eurostat ; données issues des rapports de branches et des fédérations représentant les 8 secteurs de la filière ; études Xerfi relatives à la filière ; projets de loi de finances.

Lorsque les données brutes n'étaient pas disponibles, des estimations ont été réalisées sur la base d'échantillons représentatifs d'entreprises.

Le nombre d'emplois de la filière est celui établi par le Bureau International du Travail et regroupe l'ensemble des formes d'emplois salariés (CDI et CDD), mais également l'ensemble des travailleurs indépendants de la filière. La totalité des emplois des entreprises de la filière sont recensés (incluant donc les fonctions support et annexes liées à l'activité dite immobilière). Pour le secteur public (administration d'État et collectivités territoriales) sont recensés uniquement les emplois directement liés à une activité immobilière, sur la base des référentiels du Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) et des données des différents ministères concernés.

## Des entretiens et ateliers de travail avec les dirigeants et experts de la filière

En complément de l'enquête, 35 dirigeants de l'ensemble de la filière ont été interrogés lors d'entretiens individuels et d'ateliers de travail approfondis, menés par EY d'août à octobre 2020. Ils ont partagé leur vision des dynamiques économiques et défis impactant la filière ainsi que leurs perspectives pour les années à venir sur trois thématiques : reprise et relance économique, changement climatique et mutations sociétales.

La tenue de 3 comités techniques avec les fédérations et organisations professionnelles partenaires de l'étude a également permis d'enrichir ces analyses.



# Merci aux dirigeants et experts de l'immobilier et de la ville qui ont partagé leurs analyses et leurs regards sur les enjeux de la filière en France

**Éric BAZARD**

Président, Club Ville Aménagement et Directeur Général, SPL Deux-Rives

**Stéphanie BENSIMON**

Managing Director, Ardian

**Thierry BERTHIER**

Président du Directoire, Grand Paris Habitat

**Christian BERTRAND**

Directeur Général Délégué, Perial Property Management

**Hélène BISAGA**

Responsable développement, EPA Alzette Belval

**Dimitri BOULTE**

Directeur Général Délégué, Société foncière Lyonnaise (SFL)

**Mathieu CABANNES**

Architecte associé, SCAU

**Patrice CAILLY**

Dirigeant, Solaris Gestion

**Christophe CHANU**

Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, Grand Paris Habitat et DGA d'OSICA

**Jean-Luc CHARLES**

Directeur Général, SAMOA

**Éric COSSERAT**

Président du Directoire, Perial

**Csongor CSUKAS**

Président, BNP REPM

**Marc DAUMAS**

Directeur Général, Aire nouvelle, Engie Solutions

**Denis DESSUS**

Président, Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA)

**Valérie DAVID**

Directrice du développement durable, Eiffage

**Olivier de LA ROUSSIÈRE**

Président, Vinci Immobilier

**Laurence DUMAS**

Directrice Générale, Macifimo

**Sébastien DURAND**

Directeur innovation et transformation digitale, Nexity Property Management

**Rémi FEREDJ**

Directeur Général, Poste Immo

**Antoine FREY**

Président Directeur Général, Frey

**Camille GEHIN**

Directrice des Projets, Poste Immo

**Claire GUIHÉNEUF**

Directrice Générale, Brest Métropole Aménagement

**Éric JUHE**

Président, Telmma

**Thierry LAGET**

Directeur Général adjoint en charge du développement et du réseau CDC Habitat Partenaires, CDC Habitat

**Valérie MANCRET TAYLOR**

Directrice Générale, ANAH

**Pascal MARTIN**

Directeur Général, Groupe Legendre

**Bernard MOUNIER**

Directeur Général Délégué, Bouygues Construction

**Damien NERKOWSKI**

Directeur Général, EPA Alzette Belval

**Paul-André PELLOUX**

Président, Groupe Pelloux

**Philippe PLAZA**

Directeur Général, Eiffage Immobilier

**Mireille VERNEREY**

Présidente du Directoire, OGIC

**Astrid WEILL**

Directrice du Développement et des Grands Projets, Groupama Immobilier

**Olivier WIGNIOLLE**

Directeur Général, ICADE

**Patrick ZULIAN**

Directeur Général, Spie Batignolles

Les travaux de cette 5<sup>e</sup> édition ont été menés en lien étroit avec Bertrand de Feydeau, Thierry Deprost, Mathieu Garro et Lucie Bernard de la Fondation Palladio, et Sandra Roumi, Gaël Thomas et Anaïs Piot de Business Immo. Ils ont été réalisés par EY, sous la supervision de Marc Lhermitte et de Christophe Lasnier, avec la mobilisation de Quentin Nam, Jeanne Varaldi, Laura Baldon, Sylvie Sancho, Blandine Fourdrinier, Quentin Hacquard, François Weill, Hugo Zelli et Sandrine da Cunha.

# Merci aux membres du comité technique et à leurs organisations professionnelles pour leur implication dans ce projet collectif

## **Sandrine AULIAC**

Adjointe au chef du service juridique,  
Chambre FNAIM du Grand Paris

## **Nicolas BONNET-GRAVOIS**

Responsable des études économiques  
et statistiques, Fédération Promoteurs  
Immobiliers (FPI)

## **Arnaud CHAFFOTEAUX**

Responsable des affaires publiques,  
Fédération CINOV

## **Delphine CHARLES-PÉRONNE**

Déléguée Générale, Fédération des Sociétés  
Immobilières et Foncières (FSIF)

## **Mélanie CHARPENTIER**

Directrice Générale, ULI France

## **Katia CHMIELCZYK**

Déléguée Générale, Association  
Architecture et Maîtres d'Ouvrage (AMO)

## **Thomas CLOCHON**

Délégué aux Affaires sociales et à la  
Formation, Syntec-Ingénierie

## **Coralie COUVRET**

Ancienne Présidente, Institut Français de  
l'Expertise Immobilière (IFEI)

## **Christian de KERANGAL**

Directeur Général, Institut d'Épargne  
Immobilière et Foncière (IEIF)

## **Charles-Henri de MARIGNAN**

Analyste Senior, Institut d'Épargne  
Immobilière et Foncière (IEIF)

## **Géraud DELVOLVÉ**

Délégué Général, Union des Syndicats  
de l'immobilier (UNIS)

## **Diana DIZIAIN**

Directrice Déléguée, AFILOG

## **Véronique DONNADIEU**

Déléguée Générale, Association française  
des sociétés de placement de l'immobilier  
(ASPIM)

## **Vaya DRATSIDIS**

Experte emploi-métier-formation,  
Union Sociale pour l'Habitat (USH)

## **Martin DUPLANTIER**

Président, Association Architecture  
et Maîtres d'Ouvrage (AMO)

## **Alexandra EMERY**

Country Manager, RICS France

## **Laure-Reine GAPP**

Déléguée Générale, Association  
des directeurs Immobiliers (ADI)

## **Hélène GENIN**

Déléguée Générale, Association pour le  
développement du Bâtiment Bas Carbone  
(BBCA)

## **Laura GEORGELIN**

Responsable programme « Gouvernance  
& société », Observatoire de l'Immobilier  
Durable (OID)

## **Willy GIRARD**

Directeur du pôle RH, Fédération nationale  
des Offices Publics de l'Habitat (OPH)

## **Barbara GRIZELJ**

Présidente du club RH, APOGEE

## **Fabien GUÉGAN**

Responsable adjoint du Département  
immobilier & développement économique,  
Fédération des Epl

## **Sophie GUERDIN**

Responsable du Développement RH,  
Union Sociale pour l'Habitat (USH)

## **Véronique GUILLEMIN**

Présidente, Club des développeurs  
immobiliers et fonciers (CDIF)

## **Emmanuel HEYRAUD**

Directeur cohésion sociale et  
développement urbain, France urbaine

## **Morgane ISELLA**

Responsable de la communication,  
Association des Directeurs Immobiliers (ADI)

## **Christophe LEROY**

Secrétaire Général, Syndicat des  
Professionnels du Facility Management  
(SYPEMI)

## **Françoise LEROY**

Secrétaire Générale, APROMA

## **Stanislas MAHÉ**

Secrétaire Général, Club Ville et  
Aménagement

## **Edwin MARVEAUX**

Data analyst, Association française des  
sociétés de placement de l'immobilier  
(ASPIM)

## **Julien MAUFFREY**

Directeur des études, Association française  
des sociétés de placement de l'immobilier  
(ASPIM)

## **Julien MESTRE**

Directeur des relations sociales et de la  
formation, Fédération des Entreprises  
Sociales pour l'Habitat (ESH)

## **Olivier MONAT**

Animateur, Club Innovation & Immobilier

## **Isabelle MOREAU**

Directrice des relations extérieures  
et institutionnelles, Conseil National  
de l'Ordre des Architectes

## **Antoine MORIN**

Coordinateur général, The French Proptech

## **Loïs MOULAS**

Directeur Général, Observatoire de  
l'Immobilier Durable (OID)

## **Stanislas POTIER**

Président, Association pour le  
développement du Bâtiment Bas Carbone  
(BBCA)

## **Gérard PINOT**

Administrateur, Fédération CINOV

## **Camille PROUVOST**

Chargée de communication, Conseil  
national de l'Ordre des architectes

## **Emmanuelle REY**

Responsable Dialogue social et  
Développement RH, Fédération Promoteurs  
Immobiliers (FPI)

## **Julie TOROSSIAN**

Secrétaire Générale, Fédération des  
Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)

## **Émilie TOUCHARD**

Chef du projet Réseau national des  
aménageurs, ministère de la Cohésion  
des territoires et des Relations avec les  
collectivités territoriales

## **Awa TRAORÉ**

Responsable relations sociales et formation,  
Coop'HLM

## **Céline VENERONI**

Chargée de mission, Commission Paritaire  
Nationale pour l'Emploi et la Formation  
Professionnelle de l'Immobilier (CEFI)

## **Delphine VESSILIER**

Chef du service enquêtes et études  
statistiques, Fédération Française du  
Bâtiment (FFB)

## Bibliographie

- ▶ Analyse de l'impact de la crise du Covid-19 sur les secteurs culturels, Ministère de la Culture (2020)
- ▶ C40 Mayor's Agenda for a Green and Just Recover, C40 Cities (2020)
- ▶ Chiffres clés 2020, CAPEB (2020)
- ▶ Conjoncture à début septembre 2020, FFB (2020)
- ▶ Covid-19 : Accident de parcours ou rupture durable pour les usages immobiliers ?, EY (2020)
- ▶ Covid-19 : Quelles conséquences sur le marché des bureaux d'Île-de-France, Knight Frank (2020)
- ▶ Enquête « la grande consultation des entrepreneurs – vague 52 », Opinion Way pour CCI France, La Tribune et LCI (septembre 2020)
- ▶ Enquête « le moral des dirigeants d'entreprise post Covid-19 », IFOP pour le MEDEF (août 2020)
- ▶ Étude « Covid-19 : les conséquences économiques dans les secteurs de la banque et de l'assurance », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « Covid-19 : les conséquences économiques dans les secteurs de l'immobilier et du BTP », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « L'activité des géomètres », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « La promotion immobilière de bâtiments non résidentiels face à la crise », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « La promotion immobilière de logements face à la crise », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « Le secteur du bâtiment face à la crise », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « Les agences immobilières face à la crise », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « Les analyses, essais et inspections techniques face à la crise », Xerfi (2020)
- ▶ Étude « Les services d'ingénierie, d'études et de conseils techniques face à la crise », Xerfi (2020)
- ▶ France Relance, Gouvernement (2020)
- ▶ Future of Work: A global real estate players' point of view on the Future of Work and its impact on real estate, EY / ULI (2020)
- ▶ Les chiffres du logement neuf – 2<sup>e</sup> trimestre 2020 – Dossier de presse, FPI France (septembre 2020)
- ▶ Monde d'après : l'emploi au cœur d'une relance verte, WWF avec ULI (2020)
- ▶ Notes de conjonctures et projections macroéconomiques : Banque de France, Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, INSEE, OCDE, OFCE, Xerfi
- ▶ Panoramas de l'immobilier et de la ville, EY avec Business Immo et la Fondation Palladio (2016, 2017, 2018 et 2019)
- ▶ Plan d'action biodiversité, Eiffage (2020)
- ▶ Rapport climat 2020 : Notre engagement pour l'avenir, Eiffage (2020)
- ▶ Relance du secteur de la Construction et de l'Immobilier : note pour les cabinets ministériels, BCG et EY (2020)
- ▶ Renouveau urbain et Rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer, RICS (2020)
- ▶ The future of global office demand, JLL (2020)
- ▶ The Future of Office, CBRE (2020)
- ▶ The Future of the Office: Not What You Might Think, Brookfield (2020)



EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est 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 traite les données personnelles, ainsi que sur les droits dont bénéficient les personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données, sont disponibles à l'adresse suivante : [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur [www.ey.com](https://www.ey.com).

© 2020 Ernst & Young Advisory.

Tous droits réservés.

Studio BMC France - 2011BMC223.

© Photos : Shutterstock.

ED None.

Score n° 2020-137.

Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

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

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

## 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>ème</sup> siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Apolitique et aconfessionnelle, 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, vivable, 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 au croisement des regards, à l'engagement collectif (Université de la Ville de Demain), à la prise de recul (Institut Palladio), à la préparation des relais (Pôle Avenir Palladio) et à l'anticipation (Connecteur innovation-recherche Palladio).

Fondateurs : ALTAREA COGEDIM, BNP PARIBAS REAL ESTATE, BOUYGUES BATIMENT IDF, COVIVIO, EY, GECINA, ICADE, KAUFMAN & BROAD, KLEPIERRE, LA FRANÇAISE, SOCOTEC, UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD.

Mécènes : ADI / Association des Directeurs Immobiliers, GROUPE ADP / Aéroports de Paris, AE75, AFILOG, AGENCE D'ARCHITECTURE BECHU & ASSOCIES, ALILA, AMO / Association Architecture et Maîtres d'Ouvrage, AMUNDI IMMOBILIER, ARDIAN, AREP, ARTELIA, BATIPART, BOUYGUES IMMOBILIER, BUSINESS IMMO, CBRE, CDC HABITAT, CDIF / Club des développeurs immobiliers et fonciers, CITYNOVE-GROUPE GALERIES LAFAYETTE, CLIMESPACE-GROUPE ENGIE, COSY HOME, EGIS, EIFFAGE IMMOBILIER, EMERIGE, ENGIE SOLUTIONS, ENIA ARCHITECTES, FFB / Fédération Française du Bâtiment, FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers, FINESTATE, FONCIERE MAGELLAN, FREQ, FREY, GA SMART BUILDING, GENERALI REAL ESTATE FRENCH BRANCH, GENIE DES LIEUX, GROUPAMA IMMOBILIER, INGEROP, INTERCONSTRUCTION, KARDHAM, KORIAN, MACIFIMO, MARIIGNAN, OGIC, ORANGE, GROUPE PANHARD, PCA-STREAM / Philippe Chiambaretta Architecte, PERIAL, POSTE IMMO, RESOLVING RED, GROUPE ROUGNON, S2T, SAPHYR, SCAU, SEFRI-CIME, SERVICES+CLOISON, SFL / Société Foncière Lyonnaise, SMABTP, SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL, SOGARIS, SOGELYM DIXENCE, SOGEPROM, SPIE BATIGNOLLES, TECILI CONSEIL, 2EI VEOLIA, VINCI CONSTRUCTION FRANCE, VINCI IMMOBILIER, VIPARIS.

[fondationpalladio.fr](https://fondationpalladio.fr)

---

## Business Immo

Business Immo group réunit un triptyque d'informations dédiées aux acteurs de l'industrie immobilière :

L'information par le traitement de l'actualité avec **Business Immo**, leader de la presse B to B de l'industrie immobilière.

L'information par le traitement des data avec **iread** (immobilier recherche études data) pour qui l'enjeu n'est pas de recomposer massivement la **data immobilière** mais de répondre à un besoin d'**accessibilité** et d'**intelligibilité**.

**L'information par l'usage de la cartographie avec iread geospace et qui répond aux besoins des territoires** par une solution digitale et cartographique innovante, centrée sur la donnée.

[businessimmo.com](https://businessimmo.com)

[i-read.io](https://i-read.io)

[iread-geospace.io](https://iread-geospace.io)

## Contacts

---

### Marc Lhermitte

Associé - Ernst & Young Advisory  
+ 33 1 46 93 72 76  
[marc.lhermitte@fr.ey.com](mailto:marc.lhermitte@fr.ey.com)

### Jean-Roch Varon

Associé - EY & Associés  
+ 33 1 46 93 63 89  
[jean-roch.varon@fr.ey.com](mailto:jean-roch.varon@fr.ey.com)

### Christophe Lasnier

Directeur - Ernst & Young Advisory  
+ 33 1 46 93 46 20  
[christophe.lasnier@fr.ey.com](mailto:christophe.lasnier@fr.ey.com)