

6<sup>ème</sup> Panorama de l'immobilier  
et de la ville en France

Croissance et recrutement  
face à l'urgence climatique

16 mai 2022



**EY**

Building a better  
working world

En collaboration avec

**BUSINESS**  
**IMMO**

**FONDATION**  
**PALLADIO**

AGIR POUR LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE DEMAIN

# Agenda

---

1. La situation économique de l'industrie de l'immobilier et de la ville en France
2. Le changement climatique, 1<sup>er</sup> enjeu stratégique pour les dirigeants
3. Perspectives de recrutement & défis RH
4. Illustrations d'expertises EY

# Le Panorama de l'immobilier et de la ville, l'étude de référence sur la filière en France

35

fédérations et organisations professionnelles mobilisées

650

dirigeants interrogés d'octobre à novembre 2021

30

entretiens approfondis auprès de dirigeants de toute la filière

520

étudiants interrogés de novembre 2021 à janvier 2022

30

sources, études et analyses principales

Les fédérations & organisations professionnelles membres du comité technique



6<sup>ème</sup> édition du Panorama de l'immobilier et de la ville

« © 2022 Propriété d'Ernst & Young Advisory - Confidentiel et ce dans le respect des principes énoncés dans les « Réserves/Disclaimers ». Cette présentation, à usage interne, est indissociable des éléments de contexte qui ont permis de l'établir et des commentaires oraux qui l'accompagnent. »

# Les produits et services développés par l'industrie de l'immobilier et de la ville sont au cœur de notre quotidien

## Logement



## Équipements publics



## Immobilier d'entreprise



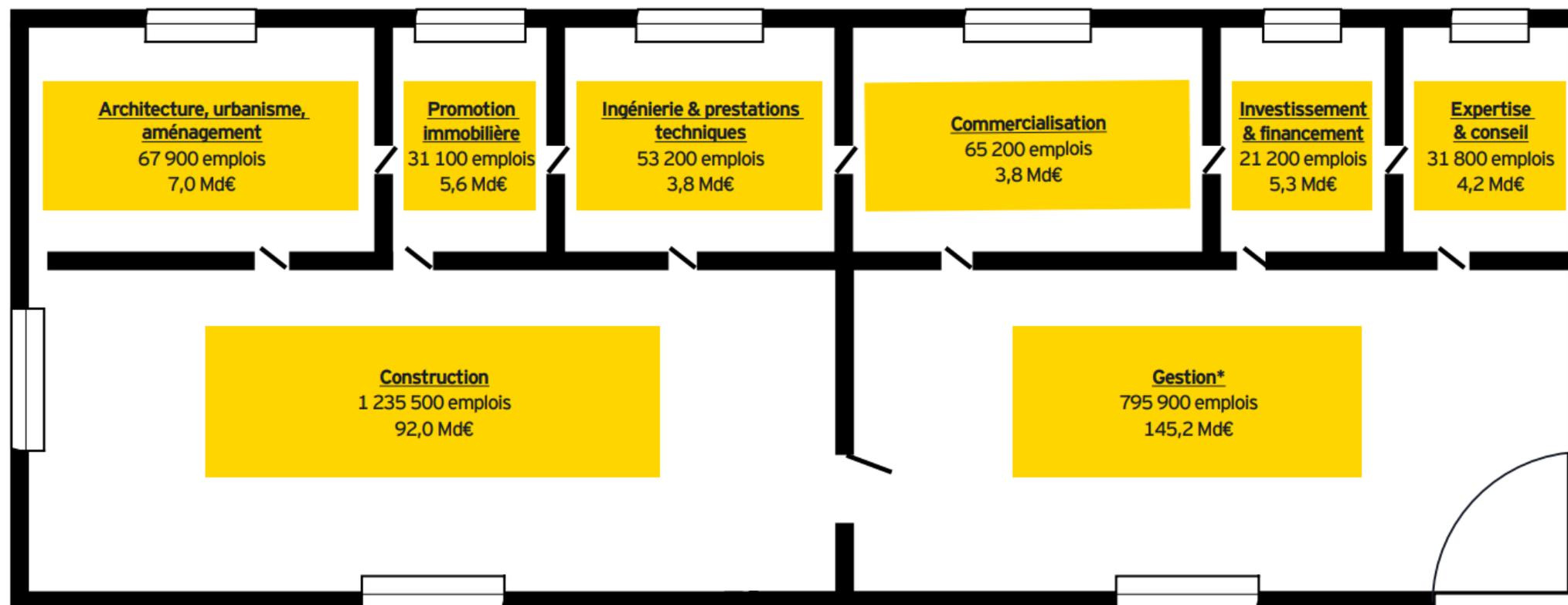
## Foncier

## Commerce et loisirs



# Les 8 secteurs de la filière de l'immobilier et de la ville et leurs interconnexions

Valeur ajoutée et emplois dans les 8 secteurs de l'immobilier et la ville en 2021



# Agenda

---

1. La situation économique de l'industrie de l'immobilier et de la ville en France

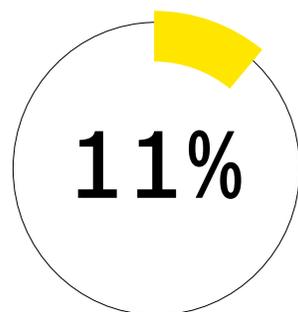
2. Le changement climatique, 1<sup>er</sup> enjeu stratégique pour les dirigeants

3. Perspectives de recrutement & défis RH

4. Illustrations d'expertises EY

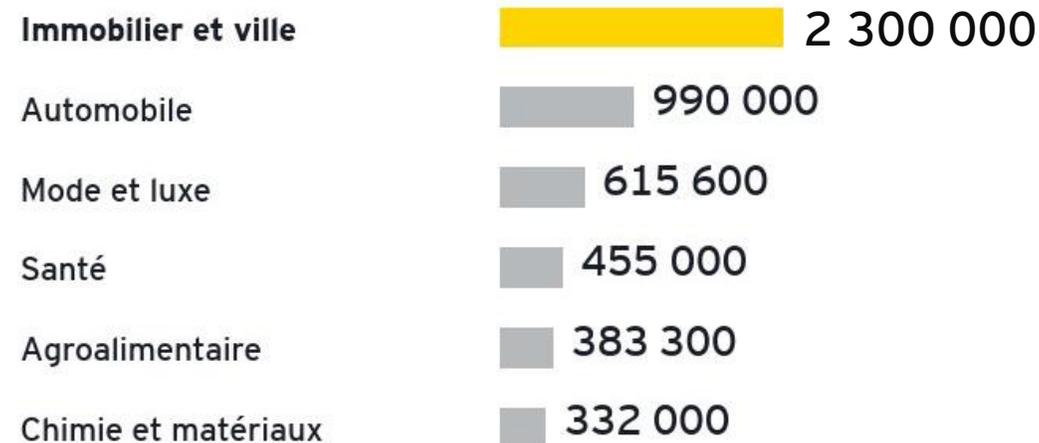
# L'industrie de l'immobilier et de la ville est un moteur de l'économie nationale

## Part de l'immobilier et de la ville dans le PIB français en 2021



Soit 266,9 Md€ de valeur ajoutée

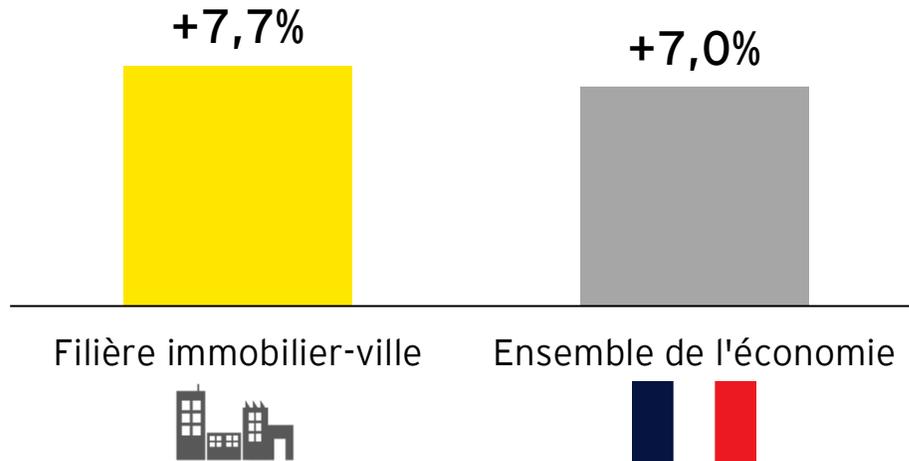
## Nombre d'emplois de filières économiques en France en 2021



Sources : analyses EY, INSEE, Conseil National de l'Industrie

# L'industrie de l'immobilier et de la ville a davantage rebondi en 2021 que l'ensemble de l'économie nationale

## Évolution de la valeur ajoutée en 2021, par rapport à 2020



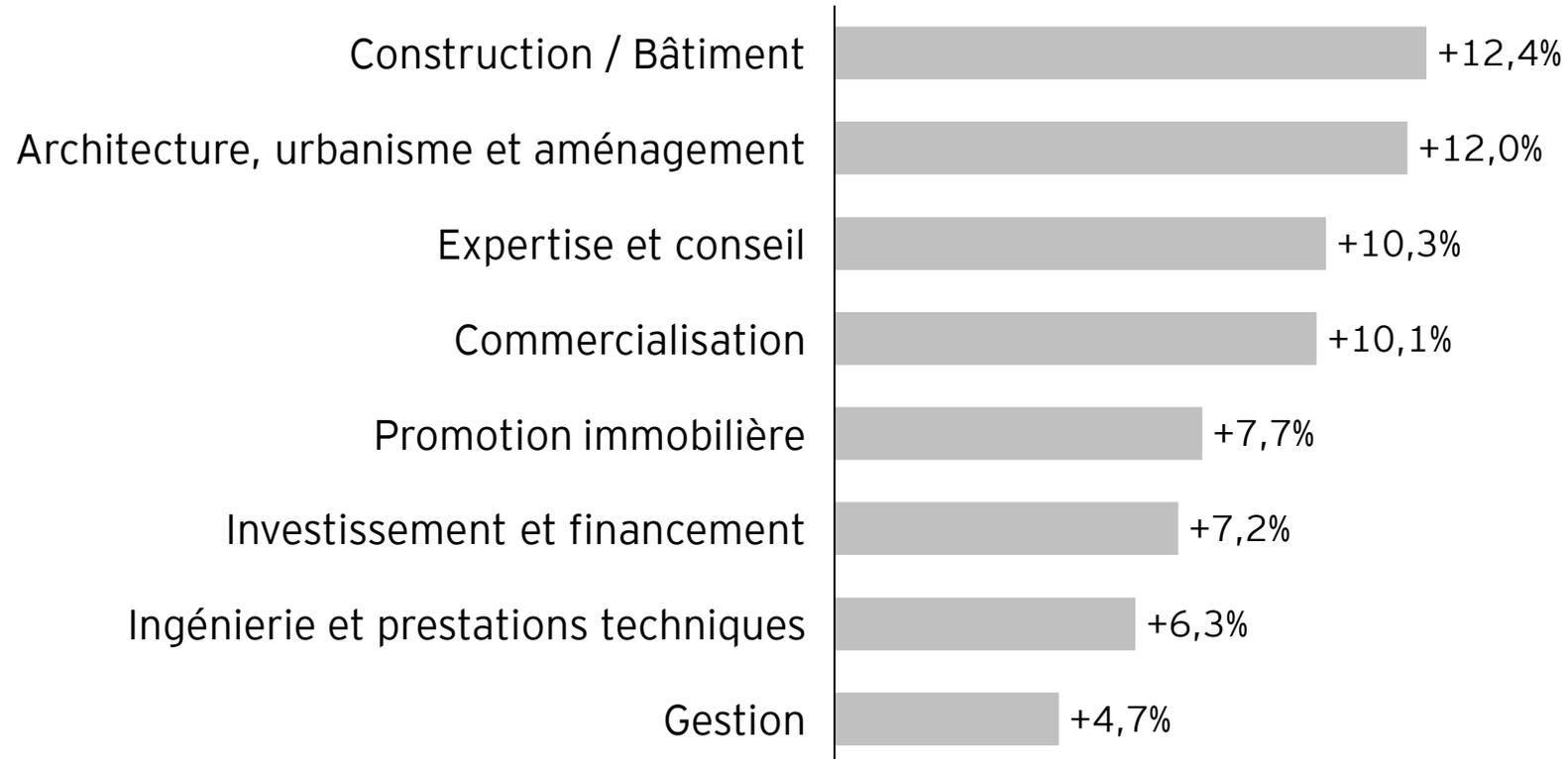
Après 5 années de croissance soutenue (2015-2019), l'industrie de l'immobilier avait connu un net coup d'arrêt en 2020, avec une baisse de 7,3 % de sa valeur ajoutée.

**+ 70 000** Évolution annuelle nette du nombre d'emplois dans l'immobilier et la ville en 2020 et 2021, malgré les conditions liées à la crise sanitaire

Sources : INSEE, analyses et projections EY au 28/01/2022

# En 2021, les secteurs de la construction et de l'architecture ont enregistré une croissance supérieure à 12%

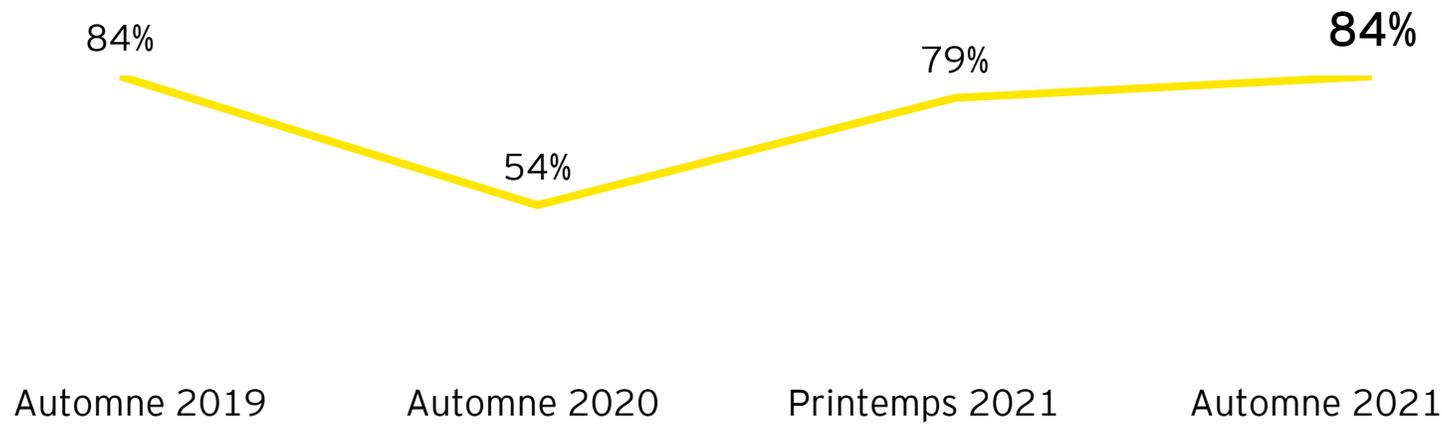
## Évolution de la valeur ajoutée par secteur en 2021, par rapport à 2020



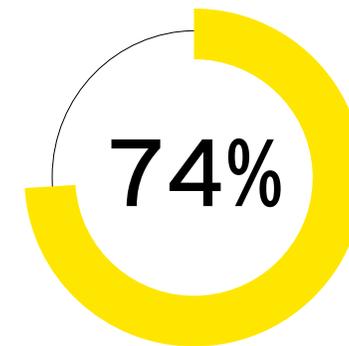
Sources : INSEE, analyses et projections EY au 28/01/2022

# Les dirigeants ont retrouvé leur optimisme et, pour la majorité d'entre eux, leur niveau d'activité d'avant la crise

Part de dirigeants se déclarant optimistes sur les perspectives économiques de leur secteur à 12 mois



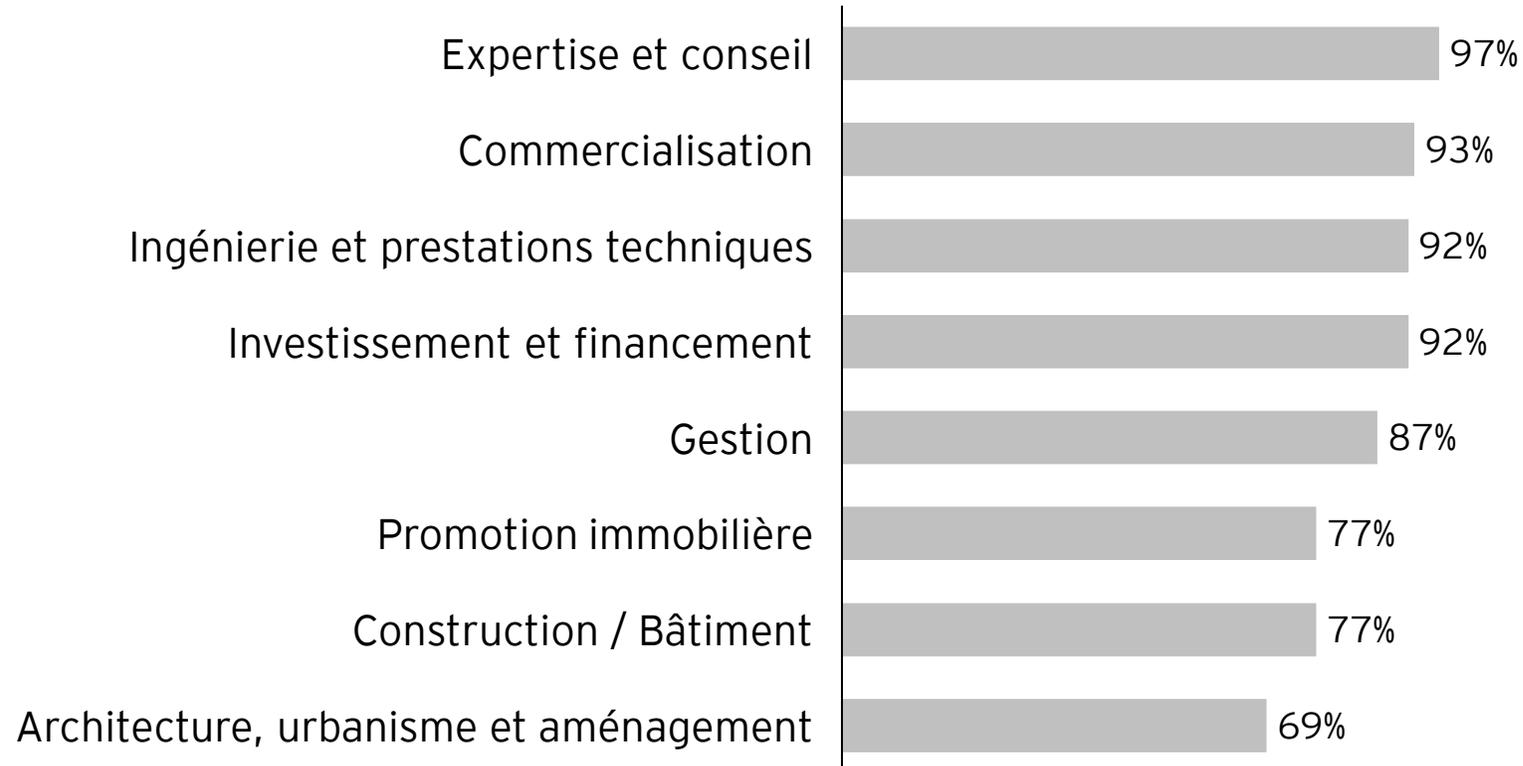
Part des dirigeants ayant retrouvé leur niveau d'activité d'avant-crise



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# 97% des dirigeants de l'expertise et du conseil sont optimistes pour les perspectives économiques de leur secteur

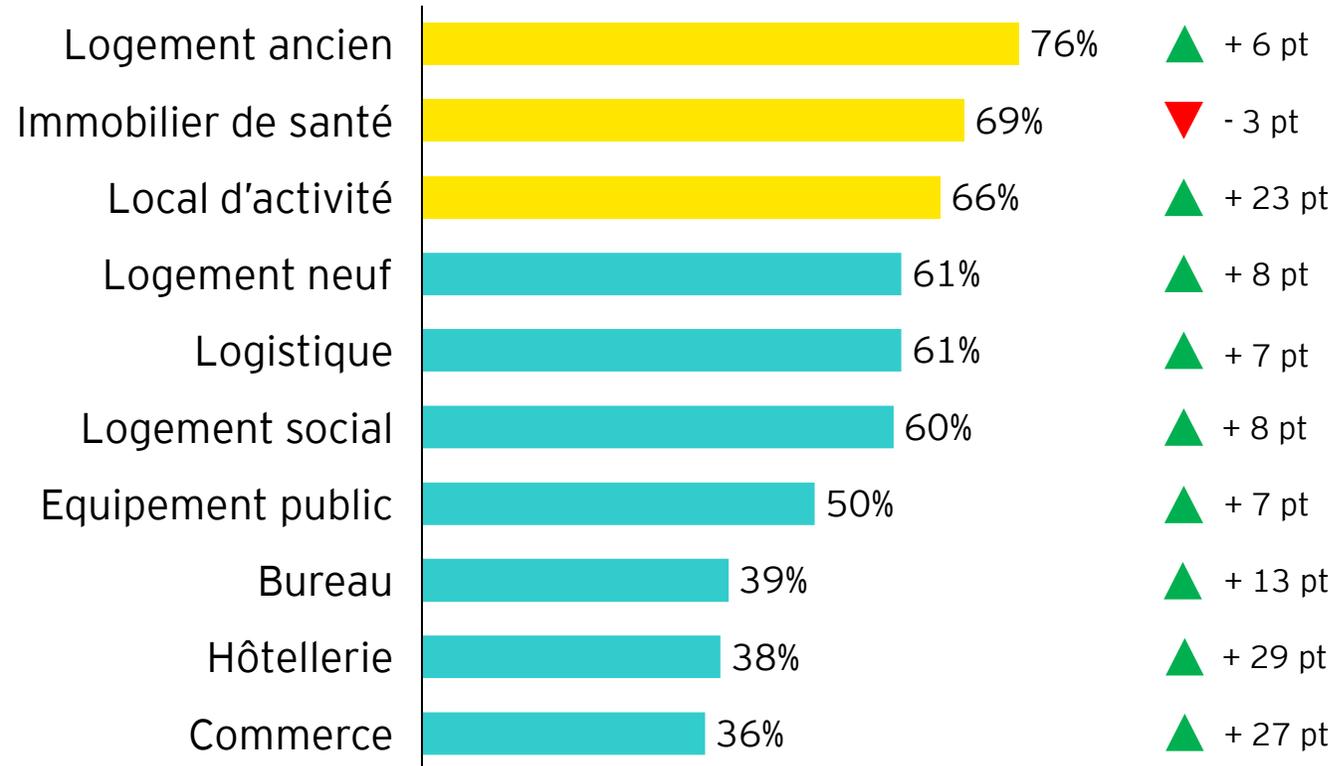
**Part de dirigeants se déclarant optimistes** sur les perspectives économiques de leur secteur à 12 mois



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# Le logement, l'immobilier de santé et la logistique sont les principaux vecteurs du fort niveau de confiance des dirigeants

## Niveau de confiance des dirigeants dans les classes d'actifs (évolution par rapport à 2020)



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# Agenda

---

1. La situation économique de l'industrie de l'immobilier et de la ville en France

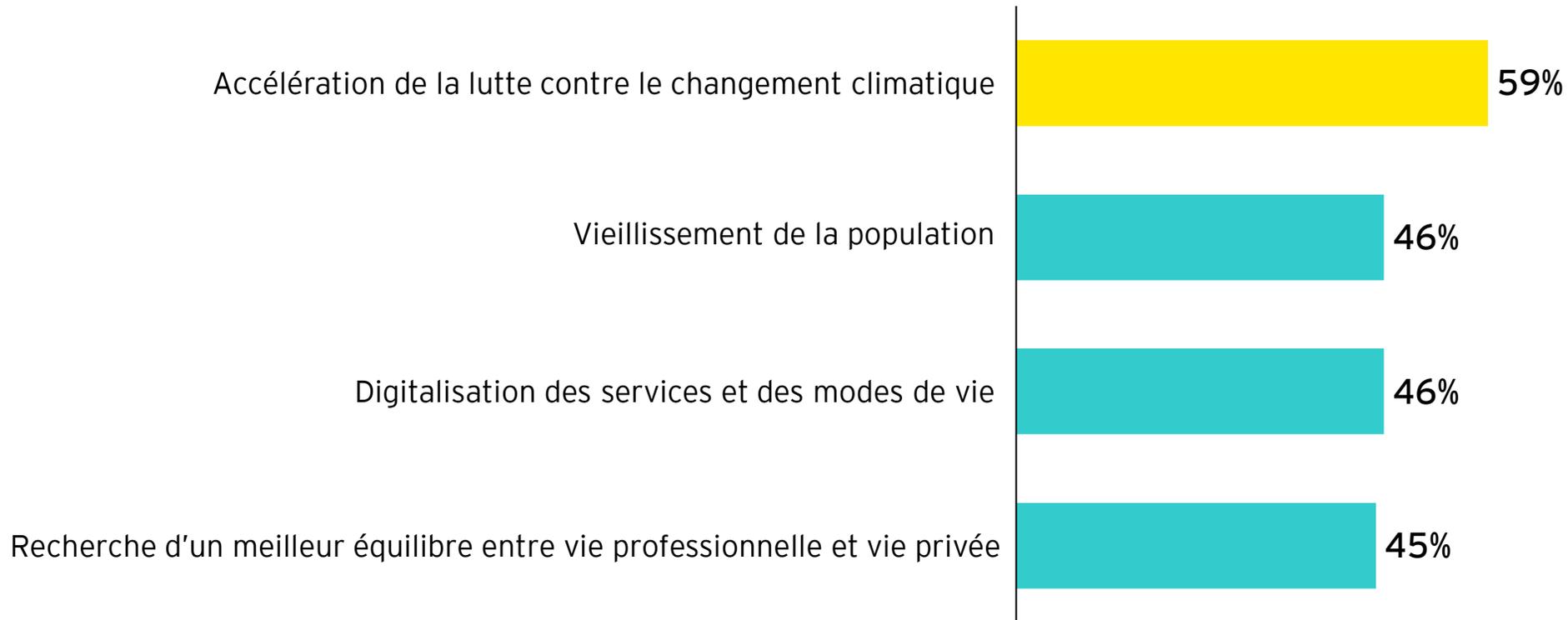
2. Le changement climatique, 1<sup>er</sup> enjeu stratégique pour les dirigeants

3. Perspectives de recrutement & défis RH

4. Illustrations d'expertises EY

# La lutte contre le changement climatique s'impose comme l'enjeu n°1 pour les dirigeants de l'immobilier et de la ville

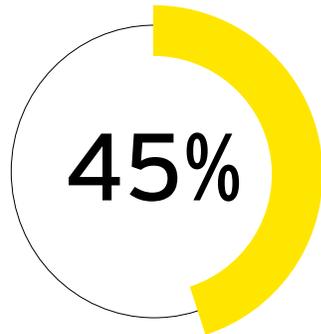
**Top 4 des tendances** qui vont le plus transformer la société, l'immobilier et la ville dans les 5 prochaines années



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# Cette préoccupation s'impose compte tenu de l'empreinte carbone de l'immobilier et de la ville...

Part liée à la conception, la construction ou rénovation et l'exploitation des bâtiments dans la **consommation finale d'énergie** en France



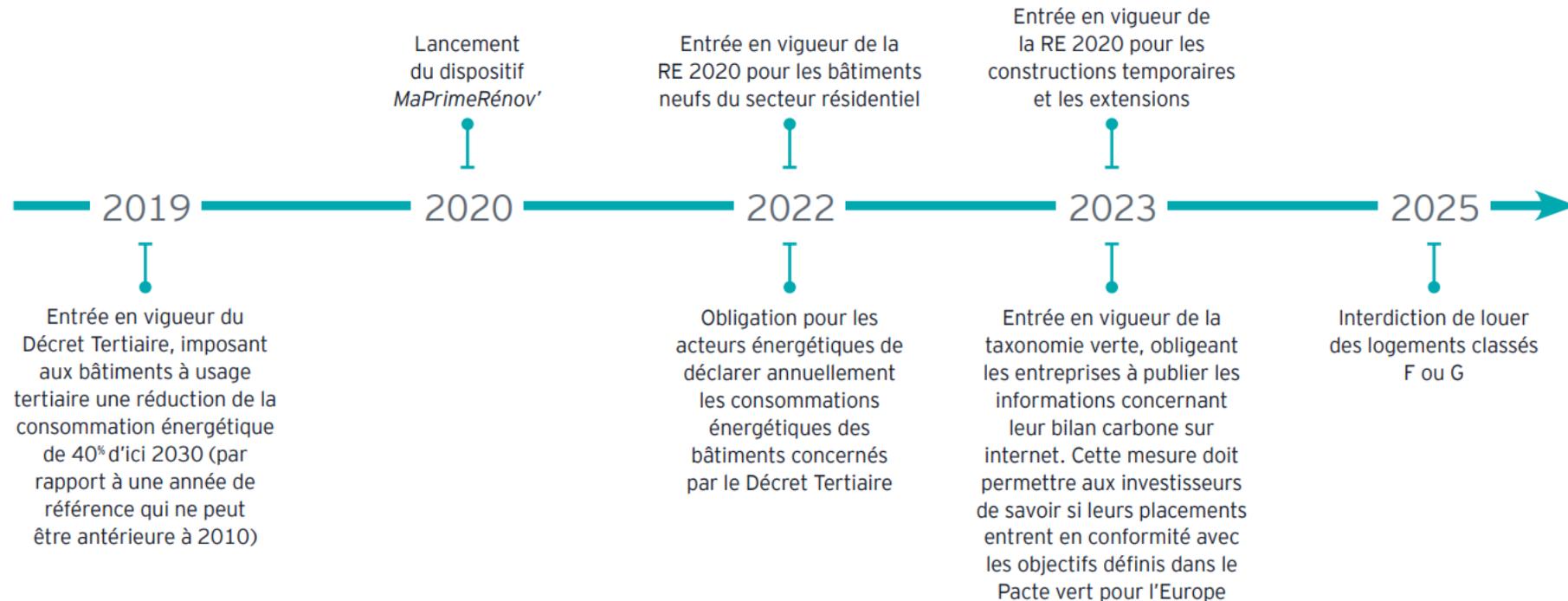
En France, la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments génèrent **près d'un tiers** des émissions de gaz à effet de serre

**158 000** En hectares, l'artificialisation des sols liée à la construction de logements sur la période 2009-2017

Sources : Carbone4, Transition(s) 2050, ADEME, novembre 2021

# ... mais aussi des évolutions réglementaires et des injonctions citoyennes à agir

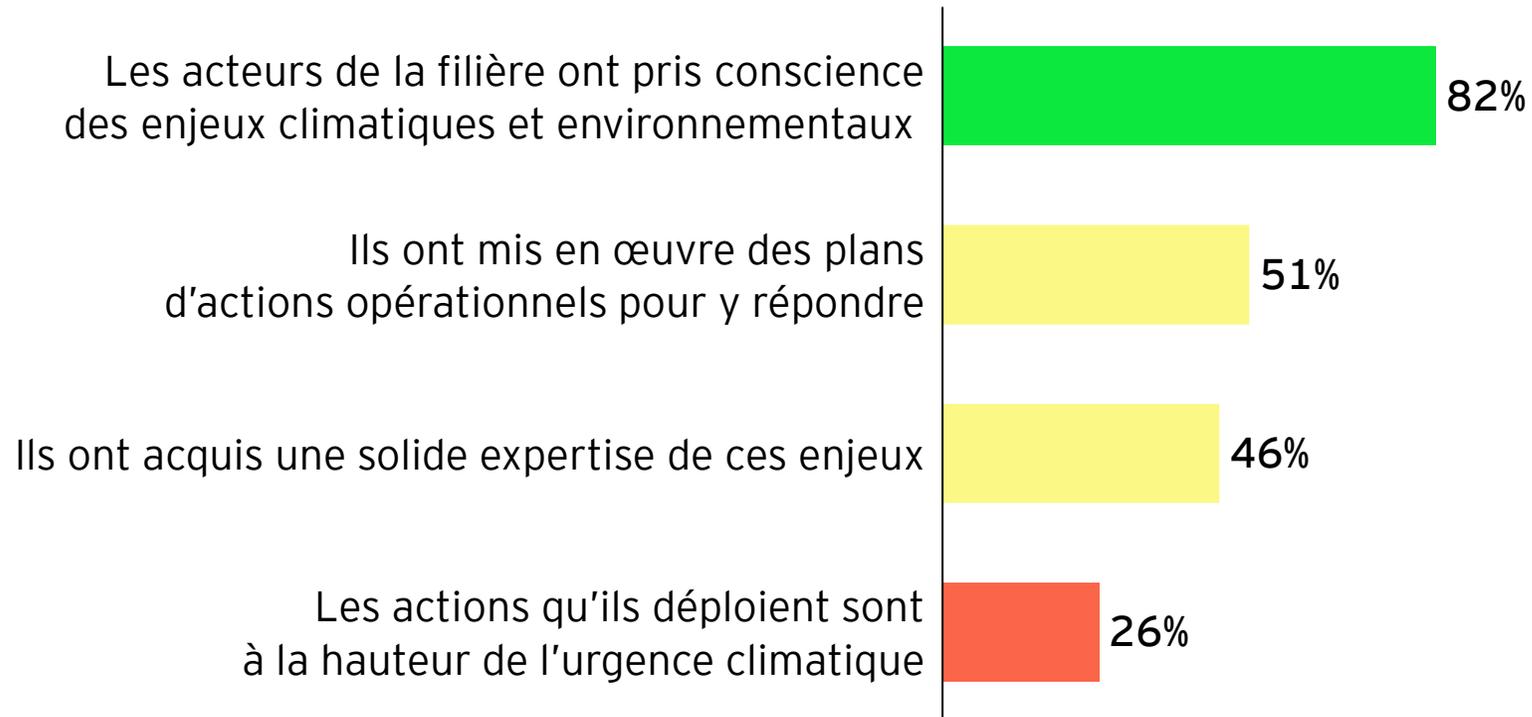
## Date d'entrée en vigueur des principales mesures en faveur de la lutte contre le changement climatique dans l'immobilier et la ville



Sources : Loi ELAN, ministère de la Transition écologique, toutel'europe.eu

# De la prise de conscience à l'action, les dirigeants jugent l'immobilier et de la ville à mi-chemin sur les enjeux climatiques

**Part des dirigeants** affirmant être « d'accord » ou « tout à fait d'accord » avec les propositions suivantes



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# Les dirigeants identifient six défis pour faire face au compte-à-rebours climatique

## #1 Innovation

Les dirigeants soulignent la nécessité de renforcer les capacités d'innovation et les budgets de R&D pour réussir à répondre aux enjeux environnementaux

42%

*des dirigeants estiment que l'industrie de l'immobilier et de la ville est peu ou très peu innovante*

## #2 Compétences

Le niveau de technicité posé par le défi climatique demande une montée en compétences des équipes et de muscler les formations techniques, initiales et continues

49%

*des dirigeants considèrent que les formations ne sont pas assez solides sur les enjeux liés à la transition écologique*

## #3 Modèle économique

Les dirigeants soulignent la nécessité de réinterroger les modèles économiques compte tenu des coûts supplémentaires induits par les exigences environnementales

+10%

*Hausse estimée des coûts de construction à court terme par les professionnels du bâtiment du fait de la mise en œuvre de la RE 2020*

Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# Les dirigeants identifient six défis pour faire face au compte-à-rebours climatique

## #4 Transformation organisationnelle

Afin de favoriser l'innovation et d'encourager un enrichissement mutuel, certaines entreprises prennent le parti de fusionner leurs services ESG et leurs services techniques. La transformation passe aussi par la diversification des recrutements

48%

*des dirigeants disent recruter des collaborateurs venant du secteur de l'énergie pour travailler sur les sujets de transition écologique*

## #5 Décloisonnement

La complexité des projets impose de poursuivre les efforts engagés pour décloisonner les secteurs, les métiers, les savoir-faire, de l'amont à l'aval de la filière et avec d'autres secteurs.

100

*métiers et 8 secteurs composent l'industrie de l'immobilier et de la ville en France*

## #6 Stabilité réglementaire et flexibilité

Les dirigeants appellent à une stabilité réglementaire voire à une certaine simplification dans l'acte de construire afin de lancer plus facilement des initiatives en faveur de la protection du climat et de l'intérêt général.

46%

*des dirigeants citent la rareté du foncier comme l'une des principales transformations vécues aujourd'hui sur le terrain*

Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

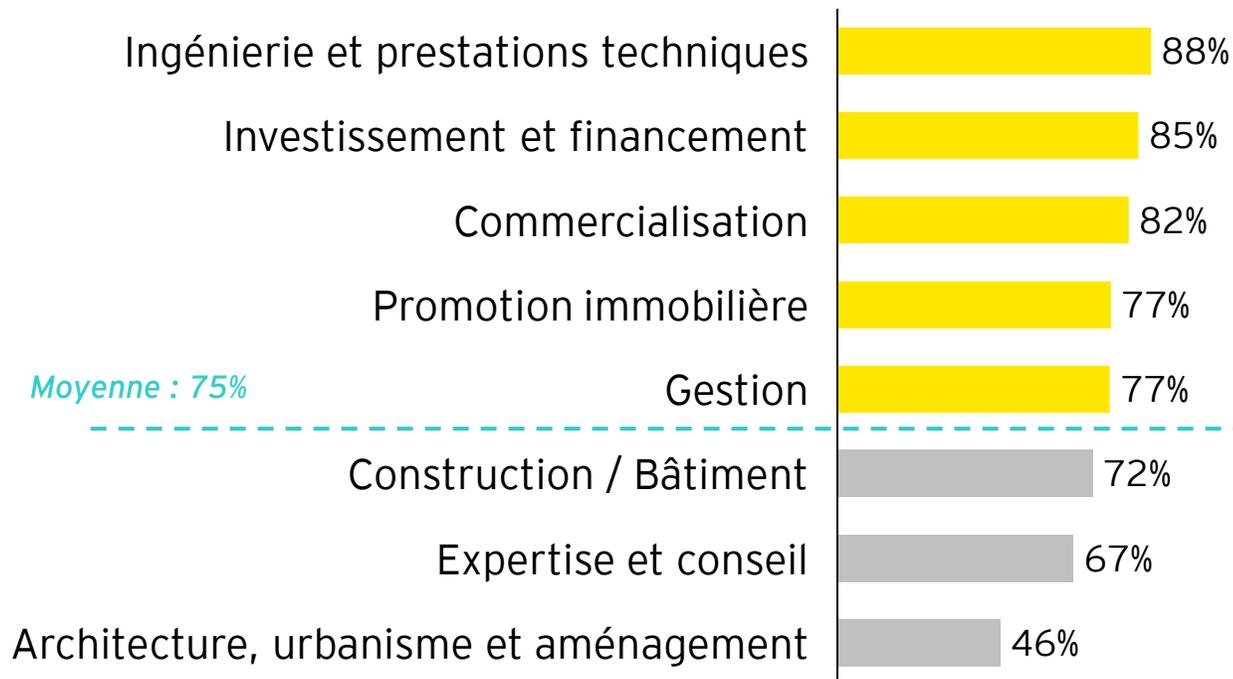
# Agenda

---

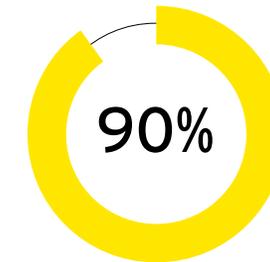
1. La situation économique de l'industrie de l'immobilier et de la ville en France
2. Le changement climatique, 1<sup>er</sup> enjeu stratégique pour les dirigeants
3. Perspectives de recrutement & défis RH
4. Illustrations d'interventions & expertises EY

# Les dirigeants expriment de fortes intentions de recrutement afin de gérer la dynamique et la transformation de la filière

## Part de dirigeants exprimant des intentions de recrutement à 3 ans



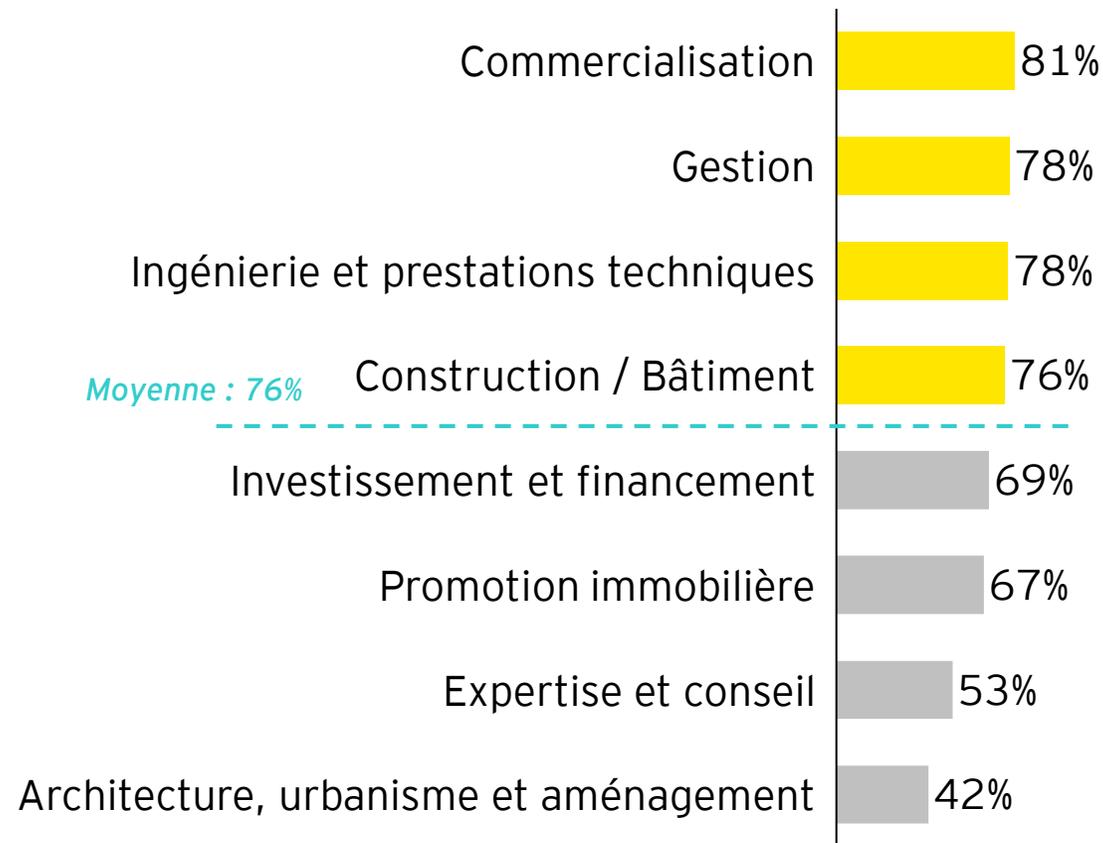
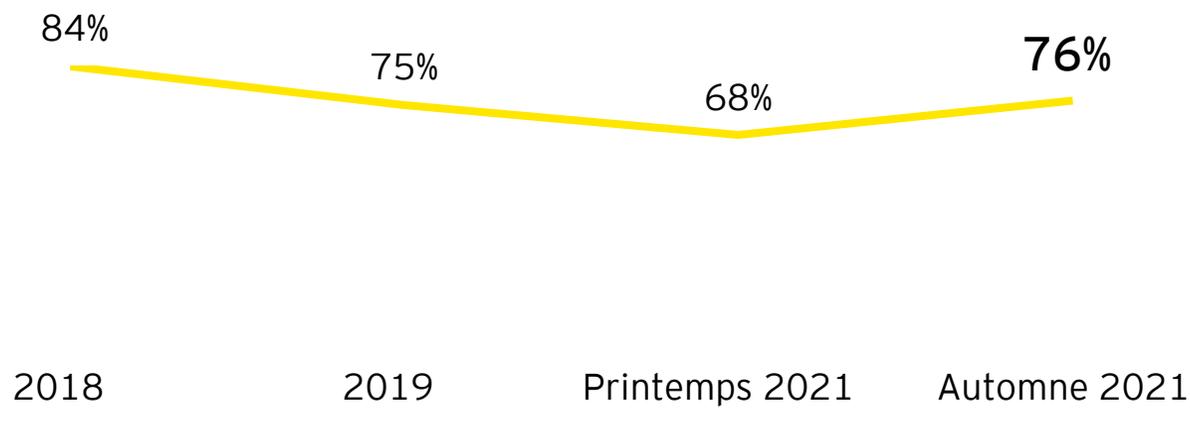
## Intentions de recrutement en CDI



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# Les difficultés de recrutement se maintiennent à un niveau élevé

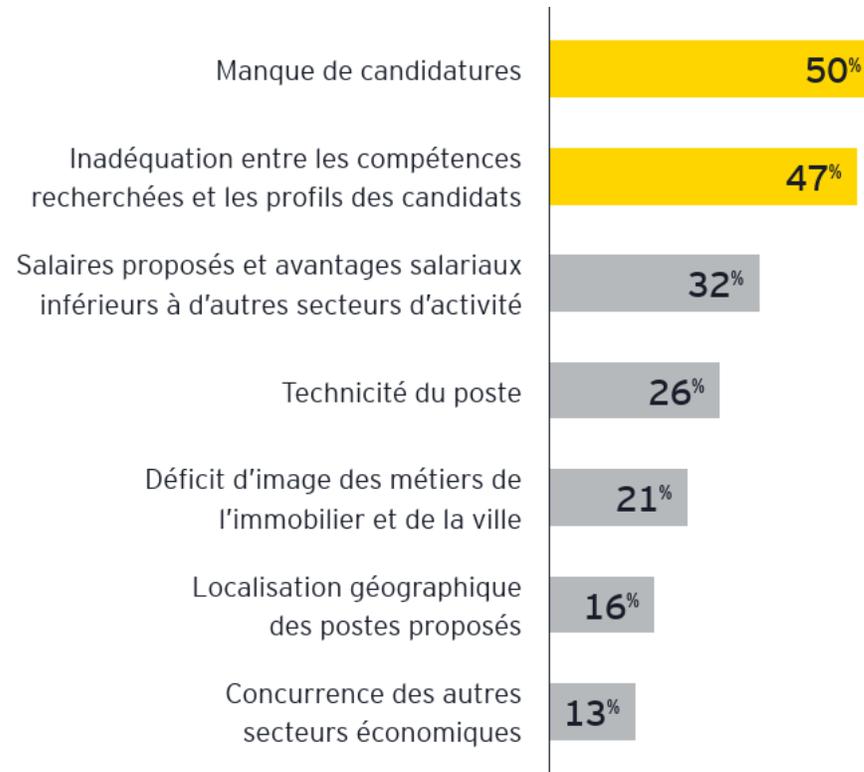
## Part des dirigeants rencontrant des difficultés de recrutement



Source : enquête auprès de 644 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)

# La moitié des dirigeants regrettent un manque de candidatures ou une inadéquation entre les candidats et les profils recherchés

## Principales raisons identifiées pour expliquer les difficultés de recrutement



La crise sanitaire a accéléré les **désirs de changements de carrière et de vie** (départ vers une nouvelle région, autoentrepreneuriat, souhait de mieux concilier vie personnelle et vie professionnelle, etc.).

L'ensemble de ces facteurs conduisent une **pression à la hausse sur les salaires**, en particulier chez les cadres et les profils expérimentés.

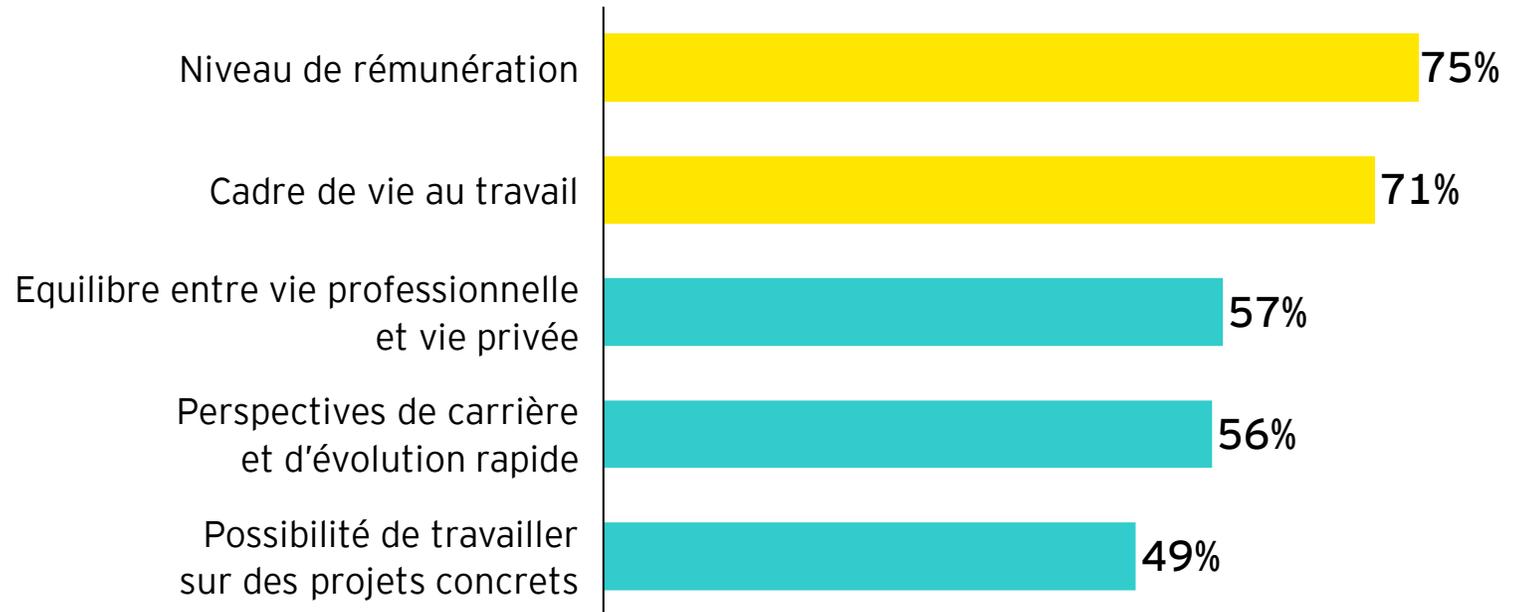
Ce mouvement vient faire **pression sur le modèle économique** des entreprises, déjà soumises à l'inflation concernant l'énergie et les matières premières.

# Les étudiants restent optimistes sur leur avenir dans les métiers de l'immobilier et de la ville

Part des étudiants se disant **optimistes** pour leur avenir



Top 5 des critères regardés en priorité **par les étudiants** lorsqu'ils cherchent un emploi



Source : enquête auprès de 522 étudiants de l'immobilier et de la ville (novembre - janvier 2022)

# L'urgence climatique à l'agenda des jeunes générations dans leur recherche d'emploi

## Regard des étudiants sur les enjeux environnementaux

Source : enquête auprès de 522 étudiants de l'immobilier et de la ville (nov. 2021-jan. 2022)

Les enjeux environnementaux seront déterminants dans la recherche d'emploi

68%

Je suis prêt à refuser une offre d'emploi si je juge qu'une entreprise ne déploie pas suffisamment d'actions pour lutter contre le changement climatique

44%

Les enjeux environnementaux seront plus importants que les conditions de l'offre (rémunération, localisation, etc.)

35%

« La crise sanitaire a accéléré les désirs de changement de vie. Avec la réduction des contacts, les gens ont médité sur le sens à donner à leur vie et certains ont décidé de changer de région, voire de pays, et d'être moins soumis au stress, y compris en diminuant leur salaire. »

« En matière de lutte contre le changement climatique, on passe d'une époque de déclarations à une époque de preuves d'actions. »

# Agenda

---

1. La situation économique de l'industrie de l'immobilier et de la ville en France
2. Le changement climatique, 1<sup>er</sup> enjeu stratégique pour les dirigeants
3. Perspectives de recrutement & défis RH
4. Illustrations d'expertises EY

# Des équipes EY intégrées et dédiées à l'immobilier

## Études & marketing

- Études de marché immobilières
- Études de faisabilité et master plan
- Accompagnement réponses aux consultations & grands projets
- Relations collectivités territoriales

## Finance & juridique

- Business plan et modeling financiers
- Vente en bloc
- M&A
- Diversification (ie résidences gérées)
- Contractualisation

## RH & People

- Evolutions Emplois-Compétences
- Engagement & nouvelles façons de travailler
- Performance de la fonction RH

## Digital

- Analyses concurrentielles avec perspective analytique
- Smart pricing
- Social media analytics
- Parcours client digital vs physique

## Sustainability

- Trajectoires & stratégies carbone
- Impact du ZAN – non artificialisation des sols : réflexion transformation vs construction greenfield
- *New ways of building* : nouvelles techniques de construction (matériaux biosourcés, paille, bois, terre cuite, béton bas carbone...)

## Innovation

- Animation d'écosystème PropTech
- Impact Metaverse sur les modèles économiques
- *New ways of working* : transformations des usages et stratégies immobilières

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).

© 2022 Ernst & Young Advisory

Tous droits réservés.

ED None

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

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

Christophe Lasnier

Directeur - EY Consulting

06 03 63 32 98

[christophe.lasnier@fr.ey.com](mailto:christophe.lasnier@fr.ey.com)

Quentin Nam

Consultant Senior - EY Consulting

06 60 62 92 89

[quentin.nam@fr.ey.com](mailto:quentin.nam@fr.ey.com)