

Épisode n°3 : perspectives environnementales

Les dirigeants face aux enjeux de la transformation environnementale

Juin 2023 - France

En collaboration avec



Découvrez l'ensemble des épisodes de la 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville

Depuis 7 ans, EY et la Fondation Palladio publient le Panorama de l'immobilier et de la ville, tour d'horizon unique de l'économie, des métiers et des enjeux de la 1^{re} filière industrielle française. Cette année, les enseignements de cette étude sont incroyablement riches et méritaient un découpage en **3 épisodes** :

Février 2023 **Perspectives RH**

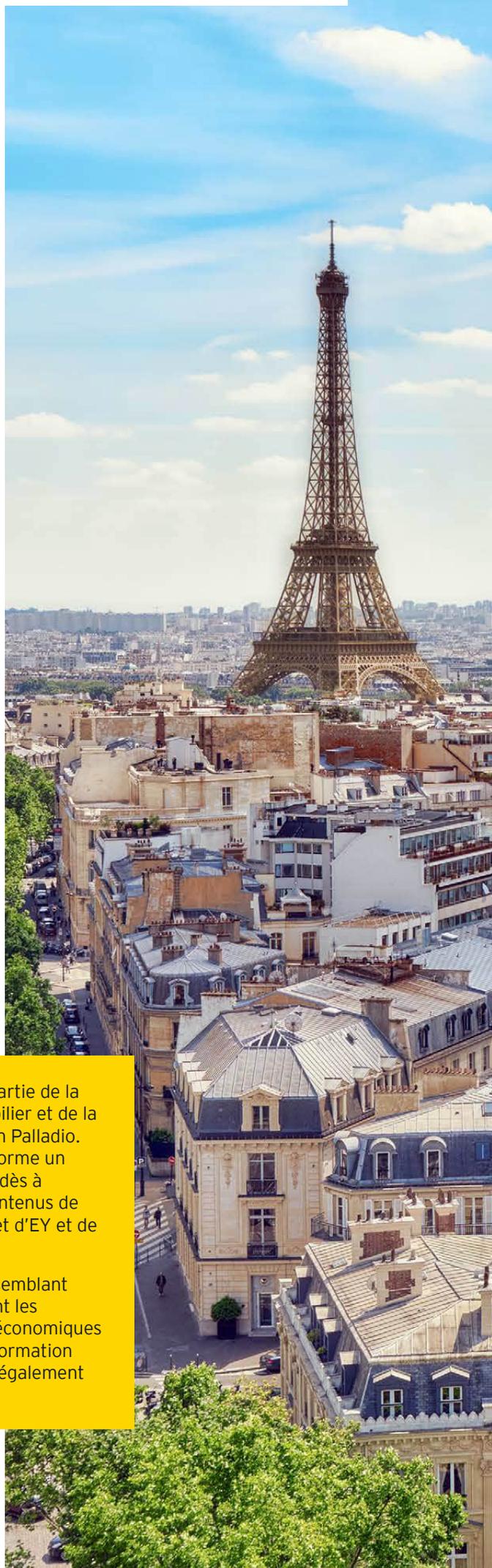
L'immobilier et la ville à la conquête des talents

Mars 2023 **Perspectives économiques**

Une industrie sous tension(s)

Juin 2023 **Perspectives environnementales**

Les dirigeants face aux enjeux de la transformation environnementale



Chacun de ces trois épisodes fait partie de la 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, réalisée par EY et la Fondation Palladio. Chacun est donc lié aux autres et forme un programme complet. Vous pouvez dès à présent retrouver la totalité des contenus de cette 7^e édition sur les sites internet d'EY et de la Fondation Palladio.

Une synthèse de la 7^e édition, rassemblant les principaux messages concernant les perspectives RH, les perspectives économiques et la situation en matière de transformation environnementale de la filière, est également disponible.

Les chiffres clés du Panorama 2023 de l'industrie de l'immobilier et de la ville en France

Les 8 secteurs d'activité interconnectés composant l'industrie de l'immobilier et de la ville

- Architecture, Urbanisme et Aménagement ;
- Commercialisation ;
- Construction des bâtiments ;
- Expertise et conseil ;
- Gestion de l'immobilier ;
- Ingénierie et prestations techniques ;
- Investissement et financement ;
- Promotion immobilière.

Les principaux ingrédients

293
étudiants interrogés
de décembre 2022
à janvier 2023

515
dirigeants interrogés
de novembre 2022
à janvier 2023

37
entretiens approfondis
avec des dirigeants et experts
de l'immobilier et de la ville

30
sources, études
et analyses principales

Les pilotes du Panorama de l'immobilier et de la ville



Les 38 fédérations et organisations professionnelles partenaires du Panorama de l'immobilier et de la ville



RÉSULTATS CLÉS

La transformation environnementale de la filière s'impose comme une évidence

La filière de l'immobilier et de la ville constitue l'un des secteurs d'activité les plus émetteurs en CO₂ : en considérant l'ensemble du « cycle de vie du bâtiment », elle représente le quart de l'empreinte carbone des Français.

Au-delà de l'urgence climatique, la transformation environnementale de la filière constitue un véritable enjeu « business » de compétitivité et d'attractivité des entreprises vis-à-vis des clients finaux, des investisseurs et des professionnels qu'elles souhaitent attirer.

À titre d'exemple, 57 % des étudiants se disent prêts à refuser une offre d'emploi s'ils jugent qu'une entreprise ne déploie pas suffisamment d'actions en phase avec leurs engagements en matière sociétale et environnementale.

Malgré le volontarisme de ses acteurs, la filière est encore loin d'être à la hauteur de l'urgence climatique

- ▶ **Logement** : Des efforts indéniables ont été réalisés pour les constructions neuves. 85 % des logements construits après 2013 sont ainsi étiquetés A, B ou C, au titre du DPE. Néanmoins, les besoins de rénovation restent pour l'essentiel non traités : la France comptait toujours 5,2 millions de « passoires thermiques » parmi les résidences principales en 2022, soit 17 % du parc total.
- ▶ **Bureaux** : La trajectoire de décarbonation annuelle reste deux fois inférieure aux objectifs de la SNBC (-2,2 % de diminution annuelle des émissions de GES, contre un objectif de 4,5 %).
- ▶ **Équipements publics** : Pour respecter les engagements à horizon 2030 de la SNBC (Stratégie Nationale Bas-Carbone), les collectivités territoriales doivent doubler leurs investissements annuels relatifs aux équipements publics, pour atteindre 2,7 milliards d'euros par an.
- ▶ **Locaux d'activités et logistiques** : 55 % des intercommunalités françaises estiment qu'il existe encore des enjeux de requalification de leur foncier économique, notamment sur le plan énergétique.

3 axes prioritaires de transformation ont été engagés pour répondre à ce défi : la production, les compétences et les modèles économiques

- ▶ **Revoir les pratiques et les processus de production** : il s'agit de revoir les pratiques depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles en passant par la construction, par exemple en multipliant les opérations de recyclage urbain et de réutilisation des friches et en mettant l'accent sur la durabilité et la qualité des projets.
- ▶ **Mettre en œuvre de nouvelles compétences** : pour accélérer la transformation environnementale, les dirigeants souhaitent continuer à recruter et muscler les formations techniques, initiales et continues en adaptant les programmes à l'évolution des métiers. Ils anticipent une réorientation de certains métiers existants vers la réhabilitation, l'exploitation ou la maintenance.
- ▶ **Reconfigurer les modèles économiques** : face aux surcoûts liés aux activités de rénovation et de réhabilitation, les dirigeants appellent à ouvrir un débat sur les modèles économiques afin de penser la répartition des efforts financiers entre les clients finaux, la puissance publique et les entreprises elles-mêmes (via une diminution des marges).

87 %

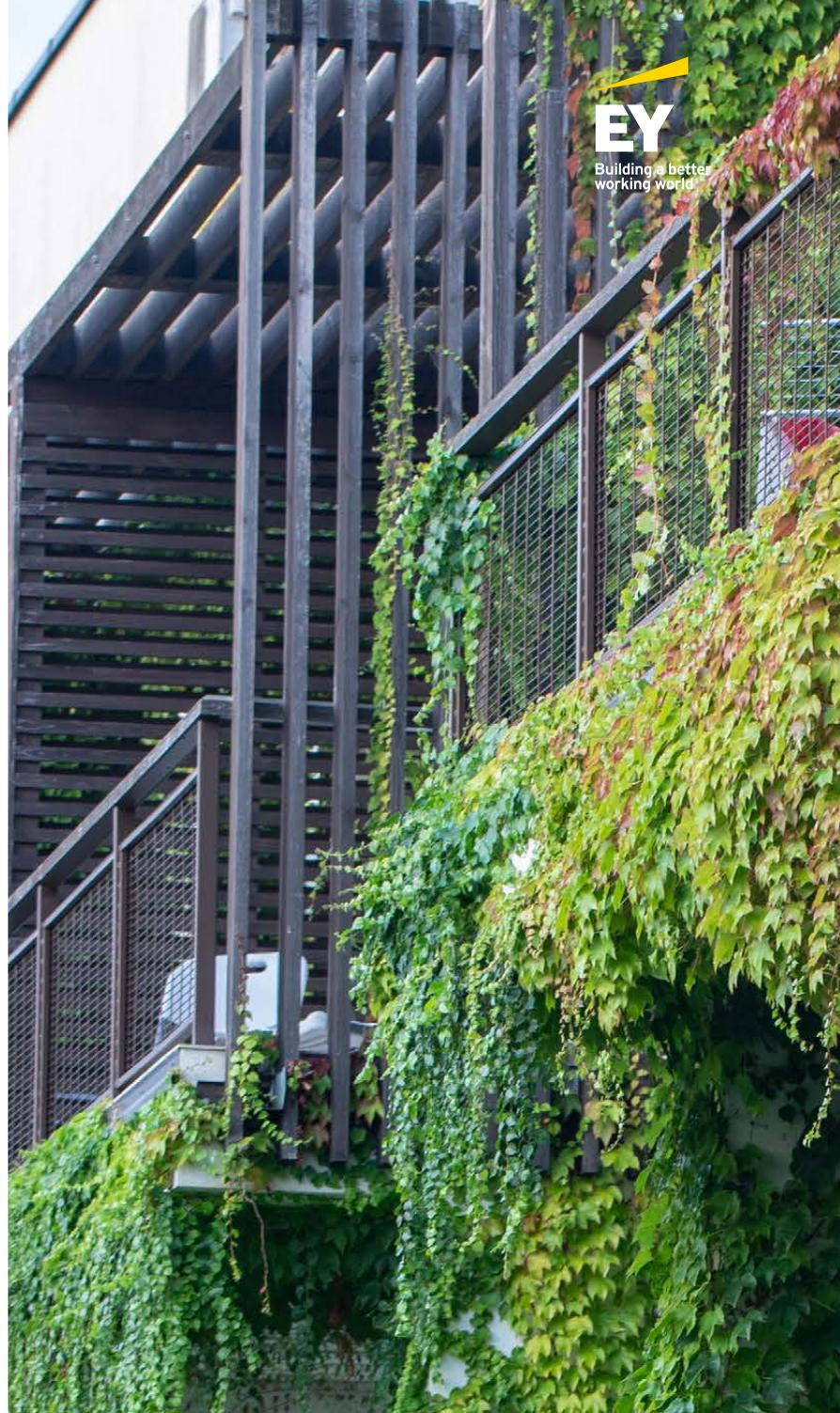
des dirigeants interrogés estiment que les acteurs de la filière ont pris conscience de son rôle en matière de transformation environnementale

Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023)

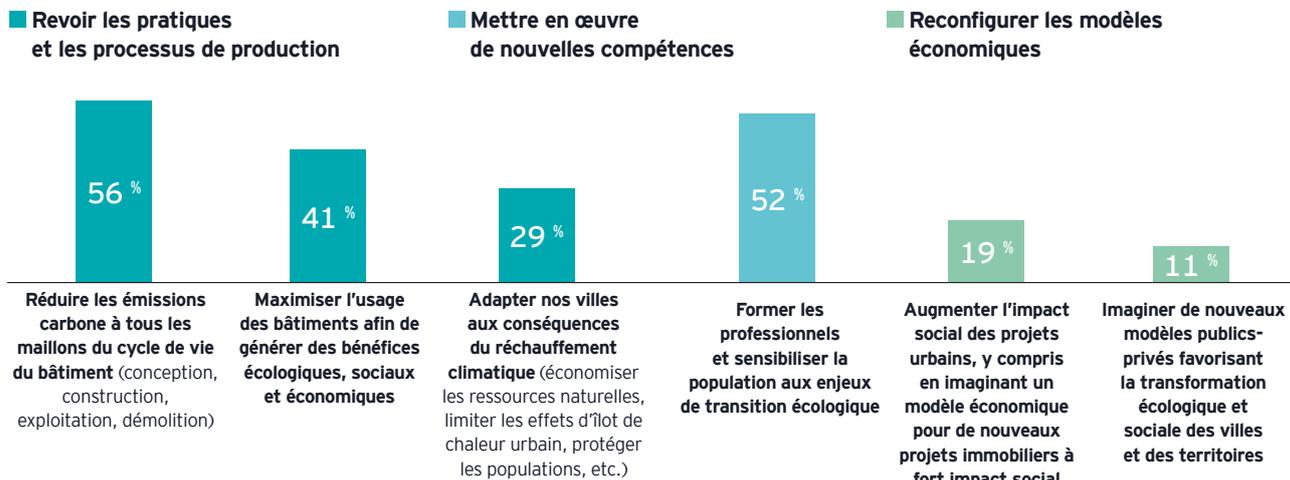
73 %

des dirigeants interrogés affirment que les actions déployées par les acteurs de la filière ne sont pas à la hauteur de l'urgence climatique

Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023)



« Dans quel(s) levier(s) avez-vous mis en œuvre des actions concrètes ? »



Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023). Propositions issues du Sommet 2022 de l'Université de la Ville de Demain portée par la Fondation Palladio

Face à l'impact de l'immobilier et de la ville sur le réchauffement climatique, sa transformation environnementale s'impose comme une évidence

Le 6^e rapport du GIEC confirme l'urgence climatique.

Publié le 20 mars 2023, le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) fait état d'une aggravation des tendances de réchauffement climatique (+1,1°C par rapport à la période 1850-1900), ainsi que de ses conséquences observables : accroissement des phénomènes climatiques extrêmes, appauvrissement de la biodiversité, augmentation des risques sanitaires, diminution de la production agricole et renforcement des difficultés d'accès à l'eau.

Dans les villes, les températures extrêmes se sont intensifiées et fragilisent l'infrastructure urbaine (transport, eau, assainissement et énergie), induisant des pertes économiques mais aussi des impacts particulièrement néfastes sur les résidents, notamment les plus vulnérables.

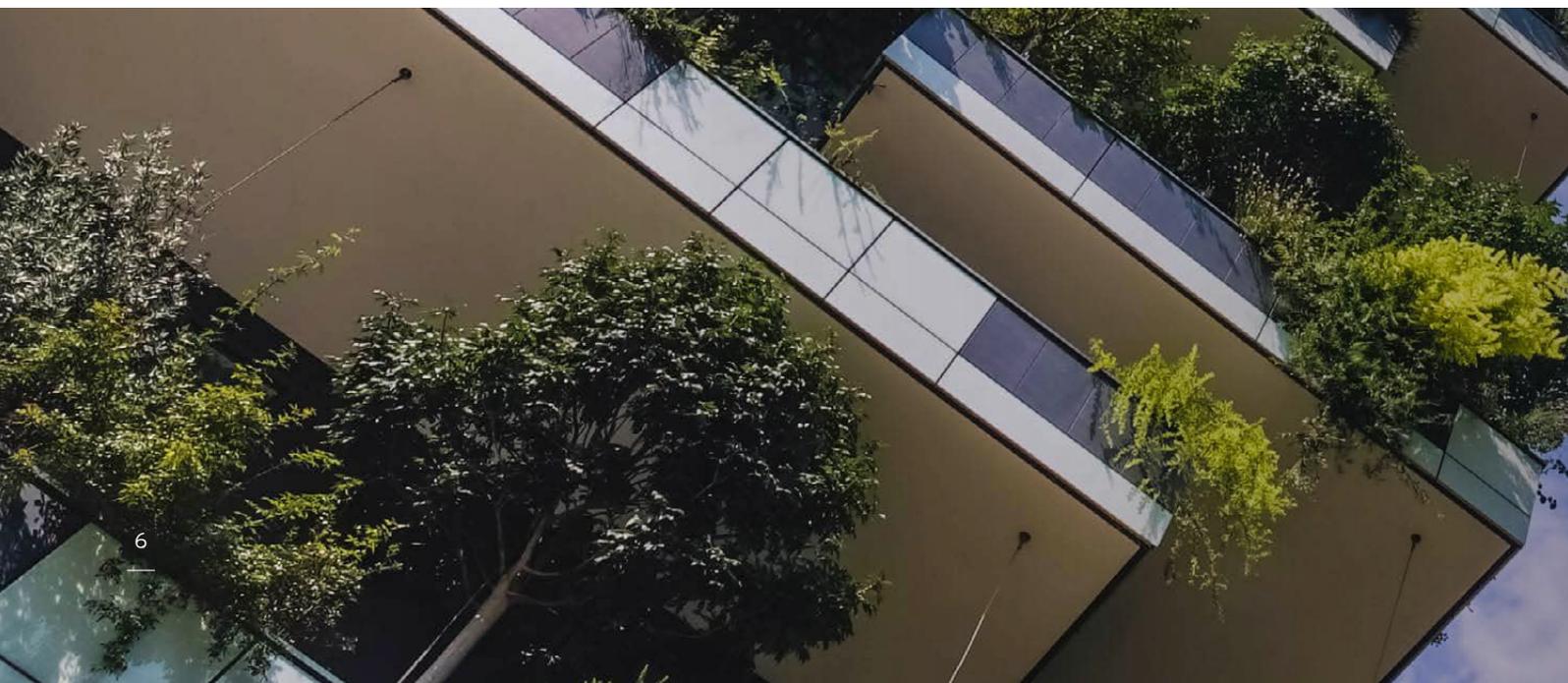
Le rapport alerte sur l'urgence à agir, au risque d'atteindre un réchauffement de 3,2°C d'ici 2100 (contre un objectif de 2°C maximum), ce qui rendrait invivables de nombreuses régions du globe.

La filière de l'immobilier et de la ville est un des domaines les plus émetteurs de carbone.

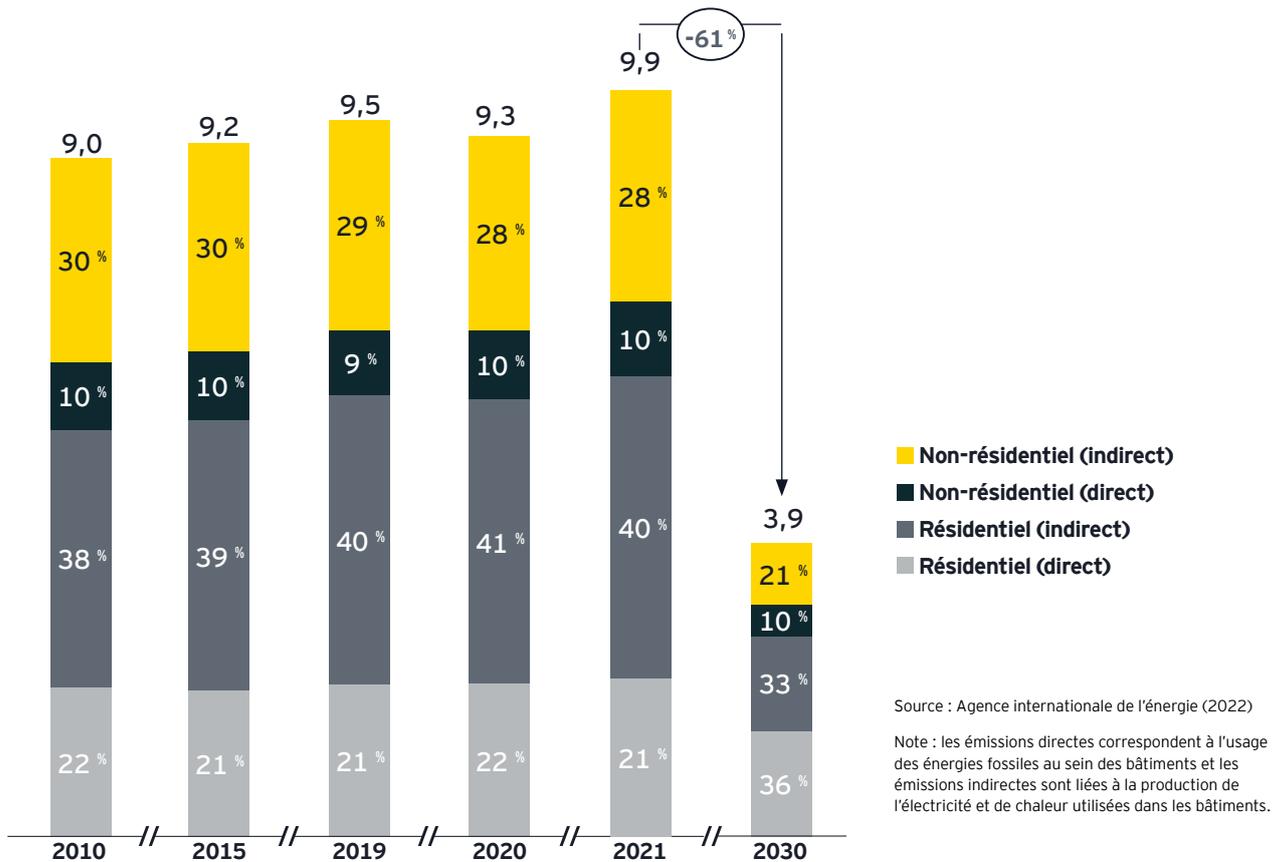
Le ministère de la Transition écologique souligne que l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments résidentiels et tertiaires représente aujourd'hui près de la moitié de la consommation d'énergie en France (43 %, soit le 1^{er} secteur consommateur).

D'après le Centre scientifique et technique du bâtiment, l'empreinte carbone de la chaîne de valeur « cycle de vie du bâtiment », qui inclut la construction, l'exploitation, l'entretien, la rénovation et la démolition, représente 153 Mt CO₂e, soit un quart de l'empreinte carbone des Français en 2019.

Par ailleurs, la construction de nouveaux bâtiments participe directement à l'artificialisation des sols et provoque de multiples pressions sur l'environnement : amplification des risques d'inondation, perte de biodiversité, réchauffement climatique (un sol artificialisé n'absorbe plus le CO₂), pollutions, îlots de chaleur... Ainsi, selon le rapport Living Planet 2020 de WWF (*World Wide Fund for Nature*), l'exploitation et l'artificialisation des sols sont la première menace pesant sur la biodiversité : en Europe, plus de la moitié des espèces et populations disparues seraient attribuables à cette cause.



Évolution des émissions de CO₂ liées à l'énergie pour l'usage des bâtiments au niveau mondial entre 2010 et 2021 et dans un scénario de neutralité carbone en 2030 (en Gt CO₂)



+70 %

C'est, en hectares, la hausse des terres artificialisées en France entre 1981 et 2014 (dans le même temps, la population a crû de 19 %).
En 2014, parmi les terres artificialisées, 20 % de sols bâtis, 49 % de sols revêtus ou stabilisés et 31 % de sols artificialisés non imperméabilisés

Source : Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?, France Stratégie, juillet 2019

25 %

de l'empreinte carbone des Français correspond à la construction et à l'exploitation des bâtiments

Source : Centre scientifique et technique du bâtiment, 2019

Cette transformation est un enjeu « business » de compétitivité et d'attractivité vis-à-vis des investisseurs, clients et collaborateurs

Pour les clients, privés comme publics, la performance environnementale et énergétique est devenue un critère clé de leurs choix immobiliers.

À titre d'exemple, alors que les Français déclarent accorder une place de plus en plus importante aux impacts environnementaux dans leurs décisions de placements financiers et que les utilisateurs des immeubles sont à la recherche d'économies d'énergie dans un contexte marqué par la flambée des coûts de l'électricité et du gaz, les investisseurs se portent désormais vers des actifs performants d'un point de vue énergétique et environnemental et accentuent leurs efforts sur la rénovation de leur patrimoine.

D'après le [Baromètre 2022 des implantations tertiaires](#) publié par EY et l'ADI (Association des directeurs immobiliers), plus de la moitié des dirigeants (54 %) estime que le critère de performance environnementale de l'immeuble va être renforcé dans les prochaines années lors d'une implantation tertiaire.

Les nouvelles normes européennes incitent les investisseurs à privilégier des activités plus durables.

La taxonomie européenne, le règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) et la directive CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) visent à favoriser, par une transparence et un reporting accrus, les investissements dans des activités durables.

L'attractivité d'une entreprise repose désormais sur sa capacité à donner du sens à son activité et à démontrer son impact positif sur la société.

Les récents mouvements d'étudiants ou de jeunes diplômés, tels que le Manifeste pour un Réveil Écologique (2018) ou les discours engagés lors des remises de diplômes de grandes écoles, comme à l'École Polytechnique ou à AgroParisTech (2022), sont révélateurs d'une prise en considération accrue des enjeux de transformation environnementale dans les entreprises.

D'après une étude conduite en 2021 par l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) et LinkedIn, l'environnement est la deuxième préoccupation des salariés : 42 % indiquent même souhaiter changer de métier ou se reconvertir pour exercer un emploi plus en lien avec l'écologie.

« Qu'est-ce qui vous rendrait le plus fier à réaliser au cours de votre parcours professionnel ? » (Top 5)

65 %



Être utile en apportant des changements positifs à la société

62 %



Être innovant en apportant votre façon de faire ou de voir les choses

59 %



Gagner beaucoup d'argent

57 %



**des étudiants de la filière
interrogés se disent prêts à refuser
une offre d'emploi s'ils jugent
qu'une entreprise ne déploie pas
suffisamment d'actions en phase
avec leurs engagements en matière
sociétale et environnementale**

Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation
Palladio, enquête auprès de 293 étudiants de l'immobilier et de la ville
(décembre 2022-janvier 2023)

60 %



**des Français accordent
une place importante aux
impacts environnementaux et
sociaux dans leurs décisions
de placements financiers**

Source : « Les Français et la finance responsable », sondage IFOP pour le FIR
(Forum pour l'investissement responsable), septembre 2022



VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

Les foncières sont de plus en plus attentives à la consommation énergétique de leur patrimoine. Certes, il y a un enjeu d'affichage. Mais, il y a surtout un enjeu de maîtrise car les utilisateurs sont de plus en plus attentifs à ce qu'ils consomment et à ce qu'ils dépensent.

50 %



**Diriger ou occuper un poste à
responsabilité d'un grand groupe**

46 %



Créer votre propre entreprise

Cette transformation est aussi dictée par la réglementation qui se structure et se renforce

Les pouvoirs publics prennent des dispositions législatives et réglementaires dont les échéances sont de plus en plus rapprochées.

À l'échelle européenne, la directive sur la performance énergétique des bâtiments adoptée en 2022 fixe de nouvelles normes plus ambitieuses d'efficacité énergétique, de sorte que l'ensemble des bâtiments, résidentiels et non résidentiels, situés dans l'Union européenne soient des bâtiments à émission nulle d'ici à 2050.

Au niveau national, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), feuille de route française pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, fixe un objectif de réduction de moitié des émissions de GES de l'exploitation des bâtiments résidentiels et tertiaires d'ici 2030 et de décarbonation complète à horizon 2050 (par rapport au niveau établi en 2015). Plusieurs priorités d'action sont évoquées : recourir aux énergies décarbonées, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, encourager les changements de comportement des utilisateurs et promouvoir les produits de construction et de rénovation et les équipements à plus faible empreinte carbone.

Ces dispositions engendrent des surcoûts de mise en conformité qui se répercutent sur l'activité commerciale.

Ces nouvelles réglementations induisent des surcoûts qui se répercutent sur les prix de vente et les rendements locatifs des biens résidentiels et tertiaires. La raréfaction foncière engendre une augmentation des prix de vente du foncier (+ 43 % entre 2011 et 2021, selon l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB)), tandis que les normes de construction pèsent fortement sur les coûts de construction (+ 10 % à court terme, selon la FFB, la Fédération Française du Bâtiment, et la CAPEB, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment).

Le marché du logement a par ailleurs été bouleversé par la mise en place du diagnostic de performance énergétique (DPE), qui pénalise fortement l'attractivité des biens dits « passoires énergétiques » : PriceHubble, le leader des solutions numériques d'estimation immobilière en Europe, estime que les maisons les moins bien notées peuvent subir une décote allant jusqu'à 15 % par rapport aux maisons de catégorie A.

« En tant que professionnel de l'immobilier et de la ville, qu'attendez-vous des pouvoirs publics, aux niveaux national et local ? » (Top 3)

68 %



Accélérer la rénovation thermique du parc immobilier urbain

43 %



Concentrer les moyens et priorités sur les projets bas-carbone

37 %



Poursuivre les efforts en faveur de la densification urbaine



VERBATIM

Dirigeante de l'immobilier et de la ville

“

Il est impossible de ne pas avoir conscience des enjeux climatiques et environnementaux. D'ailleurs, les pouvoirs publics nous le rappellent sans cesse. Les normes françaises sont ambitieuses, souvent plus contraignantes que dans d'autres pays européens.

Dispositions législatives et réglementaires relatives à la transition environnementale du secteur du bâtiment (non exhaustif)

Décret tertiaire (2019)

Obligation de réduire la consommation énergétique finale de tous les bâtiments à usage tertiaire d'une surface d'exploitation de plus de 1 000 m² de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050 (par rapport à 2010)

Objectif ZAN (2021)

Réduction du rythme d'artificialisation de 50 % d'ici 2030, puis atteinte du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050

Interdiction de location des « passoires thermiques » (2021)

Interdiction de louer les logements les moins bien isolés selon le calendrier suivant : étiquettes énergétiques du DPE G+ depuis 2023, G en 2025, F en 2028 et E en 2034

Normes RE2020 (2022)

Renforcement des exigences énergétiques pour la construction de bâtiments neufs et obligation d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie

Les dirigeants ont conscience qu'il s'agit d'une véritable transformation stratégique et pas seulement d'une adaptation opérationnelle

La majorité des dirigeants interrogés a pris conscience des enjeux climatiques et environnementaux de la filière, et cette tendance a encore progressé en un an.

87 % des dirigeants interrogés estiment que les acteurs de la filière ont pris conscience de son rôle en matière de transformation environnementale.

Outre les effets du changement climatique, les conséquences des modifications réglementaires ou les pressions des clients, équipes et citoyens, l'augmentation des coûts liés à l'énergie en 2022 a mis en exergue l'urgence à agir.

Conséquence logique de cette prise de conscience : 76 % des dirigeants anticipent des changements stratégiques au cœur de leur entreprise.

VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

On observe une évolution des mentalités au sein du management de l'ensemble des entreprises de la filière. Il y a eu des conversions sincères ces derniers mois. Le Covid et les crises qui se succèdent y sont pour beaucoup.





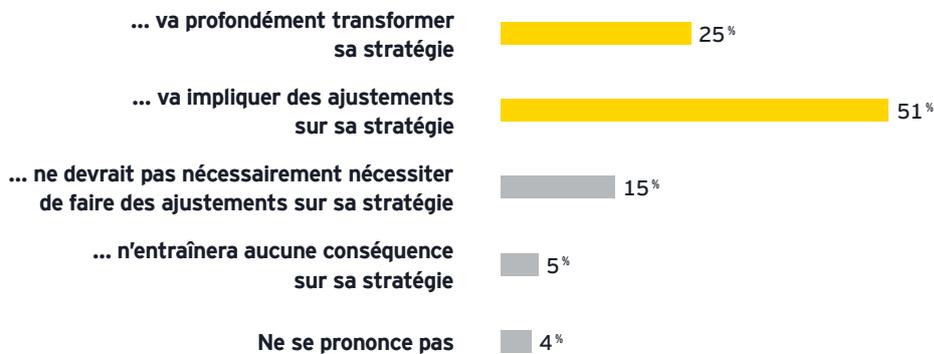
VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

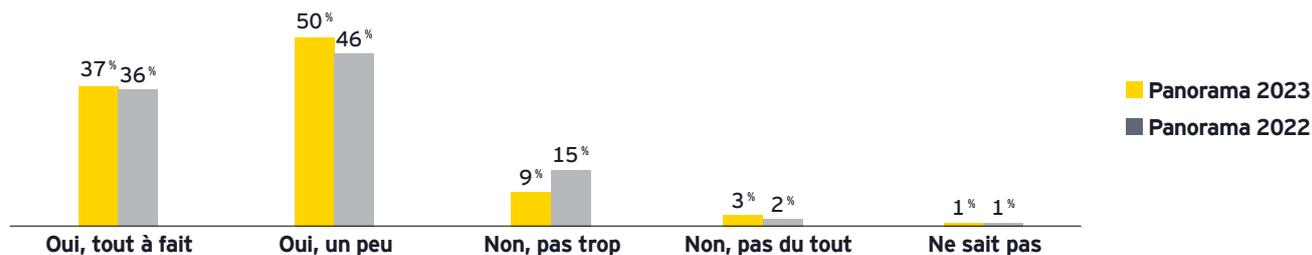
Il ne faut pas subir les évolutions en matière environnementale mais en faire un véritable élément de transformation : cela traduit l'ADN de l'entreprise et permet de donner du sens aux collaborateurs.

Dans les trois prochaines années, diriez-vous que, pour votre entreprise, la transition écologique...



Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023)

« Diriez-vous que les acteurs de la filière ont pris conscience des enjeux climatiques et environnementaux ? »



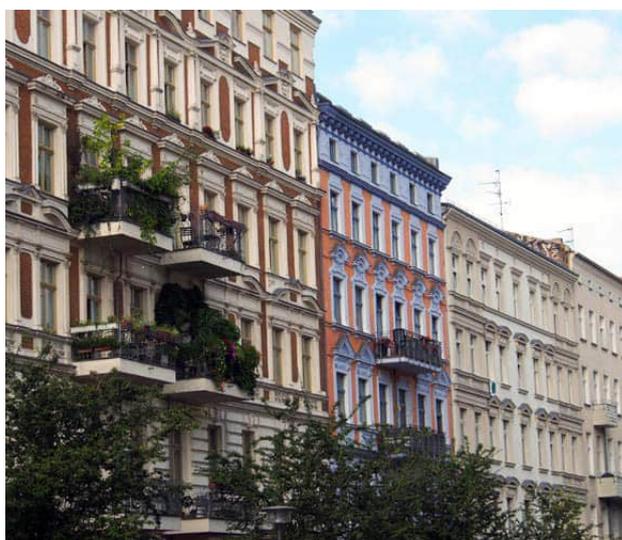
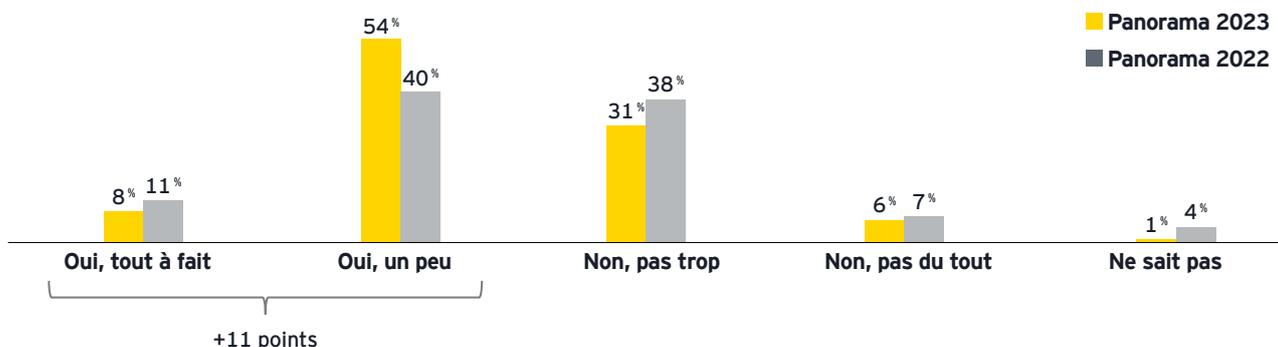
Source : 6^e et 7^e éditions du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquêtes auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023) et auprès de 664 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)



Malgré ce volontarisme, la filière est encore loin d'être à la hauteur de l'urgence climatique

- Logement** : si des efforts indéniables ont été réalisés pour les constructions neuves (85 % des logements construits après 2013 sont étiquetés A, B ou C), les besoins de rénovation restent pour l'essentiel non traités. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique, la France comptait toujours 5,2 millions de « passoires thermiques » parmi les résidences principales (étiquettes F et G du DPE, soit 17 % du parc) au 1^{er} janvier 2022, un volume qui a peu évolué depuis 2018.
- Bureaux** : ceux-ci ont bénéficié de progrès significatifs mais qui restent en deçà des objectifs de la SNBC (-2,2 % de diminution annuelle des émissions de GES, contre un objectif de 4,5 %, selon l'Observatoire de l'immobilier durable).
- Équipements publics** : le chantier de la rénovation énergétique a été engagé mais les besoins demeurent colossaux : l'Institut de l'économie pour le climat estime que pour respecter les engagements à horizon 2030 de la SNBC, les collectivités devraient doubler leurs investissements annuels relatifs, pour atteindre 2,7 milliards d'euros par an.
- Locaux d'activités et logistiques** : ils présentent des enjeux importants de requalification et de densification. Face à l'enjeu de préservation du foncier, 55 % des intercommunalités interrogées dans le cadre de l'étude « Le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière » du Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - 2022) estiment qu'il existe encore des enjeux de requalification de leur foncier économique, notamment sur le plan énergétique.

« Diriez-vous que les acteurs de la filière ont mis en place des plans d'actions opérationnels pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux ? »



Source : 6^e et 7^e éditions du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquêtes auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023) et auprès de 664 dirigeants de l'immobilier et de la ville (octobre - novembre 2021)



73 %

**des dirigeants interrogés affirment
que les actions déployées par les
acteurs de la filière ne sont pas
à la hauteur de l'urgence climatique**

Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023)

VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

La rénovation de l'existant est une nécessité car 80 % des bâtiments qui existent aujourd'hui seront ceux qui existeront en 2050. Les enjeux en matière d'immobilier concernent le stock et certainement pas le flux entrant, que l'on sait traiter.

VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

Je suis très circonspect sur la rénovation de l'existant. Les besoins sont colossaux. On pourrait largement aller plus vite et plus loin sur la rénovation, mais on ne met pas suffisamment de moyens.

Pour répondre à ce défi, trois axes prioritaires de transformation ont été engagés : la production, les compétences et les modèles économiques

Afin de soutenir et d'accélérer la transformation de la filière, l'Université de la Ville de Demain, portée par la Fondation Palladio, vise à construire un nouveau mode de coopération entre acteurs publics, acteurs privés et société civile en faveur d'une ville bas carbone pour tous. Le Sommet 2022 a ainsi réuni 173 participants et a permis d'identifier 48 actions collectives pour initier, accélérer ou mettre à l'échelle des initiatives à fort impact.

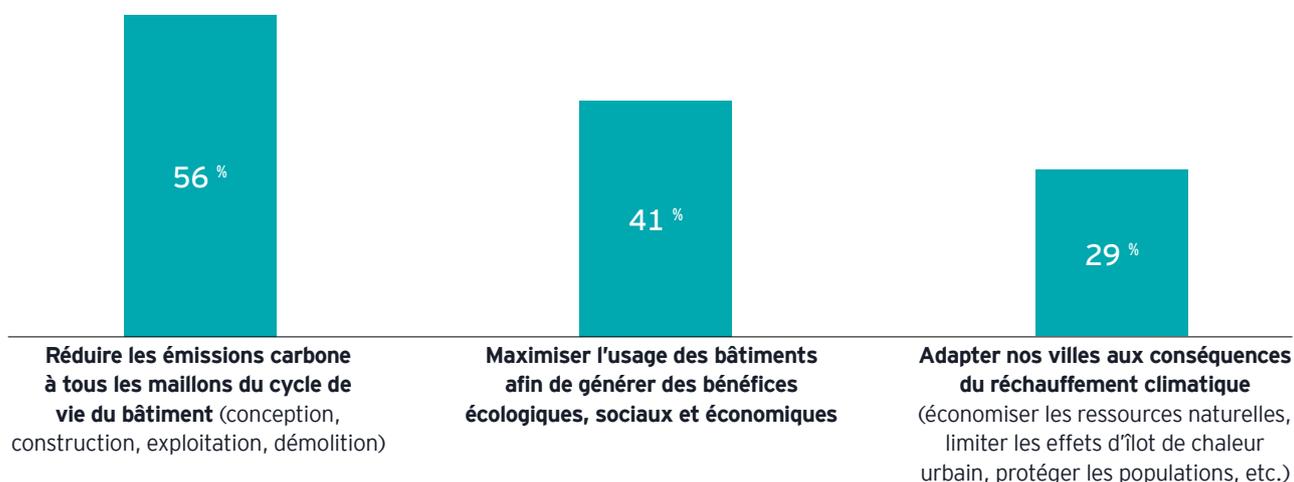
Ces actions concrètes et reproductibles constituent un premier socle de travail, témoignant des efforts engagés par certains acteurs de la filière pour répondre au défi de la transition environnementale. Néanmoins conscients de la nécessité de généraliser cette dynamique, les dirigeants ont identifié trois axes de transformation majeurs pour les mois et années à venir, dans lesquels devront s'engager l'ensemble des entreprises de la filière :

**Revoir les pratiques
et les processus
de production**

**Mettre en œuvre
de nouvelles
compétences**

**Reconfigurer
les modèles
économiques**

« Dans quel(s) levier(s) avez-vous mis en œuvre des actions concrètes ? »



Exemples d'actions collectives engagées dans le cadre de l'Université de la Ville de Demain (2022)

MASSIFIER LE CHAMPIONNAT DE FRANCE DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

4 000 bâtiments engagés dans le concours en 2023-2024 (dont 3 000 bâtiments publics), soit une multiplication par 10 par rapport à l'année passée

SYSTÉMATISER LE RECOURS À LA GÉOTHERMIE DE SURFACE

15 villes pilotes pour déployer la géothermie de surface, qui pourrait à terme couvrir les deux tiers des besoins en chauffage et climatisation en France

AMPLIFIER LE MOUVEMENT « UNISSON(S) », VERS UNE ARCHITECTURE BAS CARBONE ET DU VIVANT

30 établissements d'enseignement supérieur engagés pour former leurs étudiants aux enjeux d'une architecture bas carbone et du vivant

RÉSERVER UNE PARTIE DU PARC IMMOBILIER AUX ACTEURS DE L'ESS

10 000 m² dédiés à de nouveaux espaces pour les acteurs de l'ESS (économie sociale et solidaire) d'ici 2025 dans la ville de Paris

- Revoir les pratiques et les processus de production
- Mettre en œuvre de nouvelles compétences
- Reconfigurer les modèles économiques

52 %

Former les professionnels et sensibiliser la population aux enjeux de transition écologique

19 %

Augmenter l'impact social des projets urbains, y compris en imaginant un modèle économique pour de nouveaux projets immobiliers à fort impact social

11 %

Imaginer de nouveaux modèles publics-privés favorisant la transformation écologique et sociale des villes et des territoires

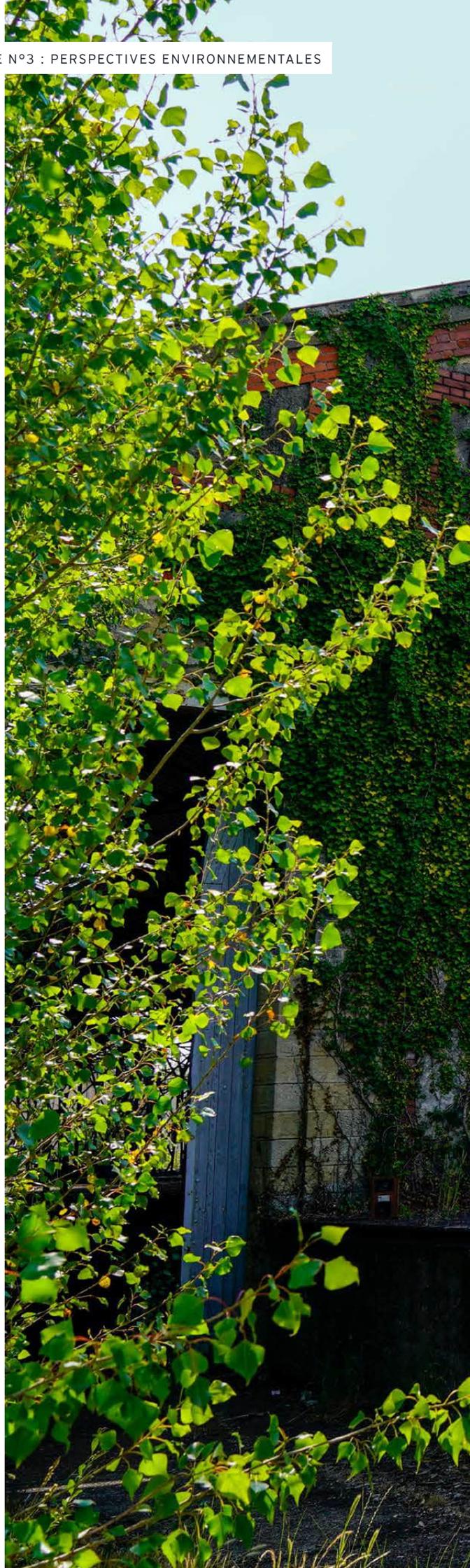
PRIORITÉ N°1

Revoir les pratiques et les processus de production

Pour soutenir les besoins des citoyens et des entreprises sur le territoire national tout en agissant dans un cadre raisonné, les entreprises de l'industrie de l'immobilier et de la ville anticipent une multiplication des opérations de recyclage urbain et de réutilisation des friches.

Aussi, elles évoquent une nécessaire densification, autant que possible et souhaitable, ce qui n'est pas sans conséquence en matière d'acceptabilité sociale. Au-delà de l'effort de pédagogie à déployer (consultations, co-constructions, etc.), les entreprises chercheront, plus que jamais, à mettre l'accent sur la durabilité et la qualité de leurs projets.

À ce titre, certains dirigeants interrogés confient avoir déjà rompu avec la logique industrielle de standardisation qui prédomine jusqu'à présent pour retrouver une certaine qualité patrimoniale, en travaillant sur l'esthétisme des projets et en les réinsérant dans leur histoire.





Exemples d'actions mises en œuvre par les acteurs de la filière

CONCEPTEURS



- ▶ Déploiement de projets de recyclage urbain et de requalification de friches commerciales ou industrielles, etc.
- ▶ Densification : surélévation des maisons en zones tendues, construction de locaux d'activités sur plusieurs étages.
- ▶ Développement de la réversibilité des bâtis pour des changements d'usage en fonction des périodes de l'année et dans le temps
- ▶ Conception de manière bioclimatique, pour limiter les besoins en énergie
- ▶ Formation pour développer des compétences techniques internes sur la transition environnementale (rénovation énergétique, énergies renouvelables, etc.) ou rachat d'entreprises spécialisées

CONSTRUCTEURS

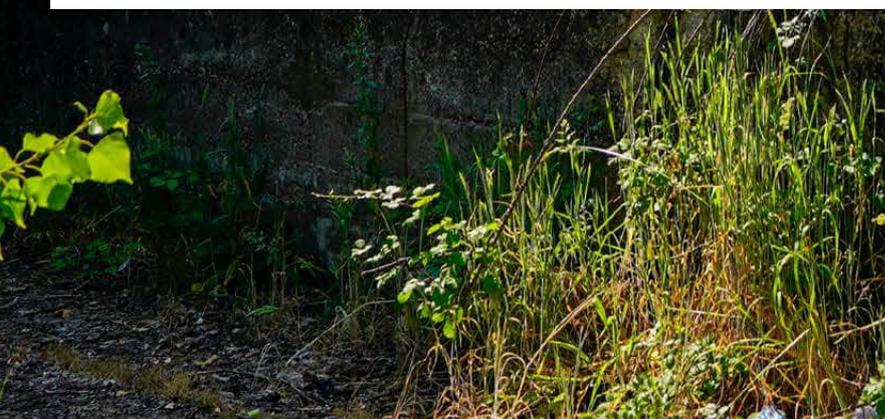


- ▶ Réemplois de matériaux et circuits courts
- ▶ Utilisation de matériaux biosourcés : + 14 % de logements construits en bois entre 2014 et 2020, selon l'Observatoire national de la construction bois, + 87 % de volume d'isolants biosourcés utilisés en 2020 par rapport à 2016, représentant 10 % du marché de l'isolation, selon l'Association des industriels de la construction biosourcée
- ▶ Recours au béton bas-carbone : empreinte carbone jusqu'à 70 % inférieure à celle d'un béton classique
- ▶ Installation d'équipements plus respectueux de l'environnement
- ▶ Recours à des sources d'énergie propres (exemple : énergies renouvelables)

EXPLOITANTS



- ▶ Communication et sensibilisation auprès des utilisateurs sur la mise en place d'économies d'énergie (par exemple : maintien du chauffage à 19°C, écogestes, etc.) et la réalisation de travaux de rénovation
- ▶ Utilisation de nouveaux outils de gestion des données pour piloter et optimiser les consommations d'énergie
- ▶ Conduite de travaux de rénovation énergétique : travaux d'isolation, transformation des chaufferies actuellement au fuel ou au gaz, etc.



PRIORITÉ N°2

Mettre en œuvre de nouvelles compétences

La plupart des dirigeants affirment vouloir se doter rapidement, en interne, de compétences spécifiques. Illustration de ce besoin, la concurrence entre entreprises, au sein même de la filière, est très forte : près de la moitié des dirigeants déclarent ne pas parvenir à recruter les profils recherchés.

Ils appellent également à muscler les formations techniques, initiales et continues. Plus de deux étudiants interrogés sur trois (69 %) ont beau estimer que leur formation leur permet d'acquérir suffisamment de compétences et de connaissances pour être opérationnel, plus tard, en entreprise, sur les enjeux climatiques et environnementaux, les dirigeants appellent les établissements de formation à fournir davantage d'efforts, insistant sur l'importance d'adapter les programmes à l'évolution des métiers.

Il s'agit aussi de proposer des programmes de formation permettant à ceux qui sont déjà en poste, et qui œuvrent principalement à la construction neuve, de les réorienter, à l'avenir, vers les métiers de la réhabilitation, de l'exploitation ou de la maintenance.

Selon vous, les formations initiales et continues dans l'immobilier et la ville sont-elles assez solides sur les enjeux climatiques et environnementaux ?

6 %

Oui, tout à fait

25 %

Oui, un peu

37 %

Non, pas trop

18 %

Non, pas du tout

14 %

Ne sait pas

Source : 7^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville (novembre 2022-janvier 2023)

VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

Nous ne travaillons plus comme avant. Il faut que les établissements de formation s'adaptent. De plus en plus, il va falloir former les jeunes à construire en bois, à travailler multi-matériaux.

VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

Les enjeux environnementaux ont, pour nous, un double impact en matière de ressources humaines. Il nous faut recruter des profils spécifiques et former ceux qui sont actuellement au sein de l'entreprise.

PRIORITÉ N°3

Reconfigurer les modèles économiques

Les dirigeants sont conscients d'un cadre de travail de plus en plus contraint, avec la rareté foncière, les normes de plus en plus exigeantes et une urgence climatique toujours plus prégnante. Il s'agit donc, à l'échelle de la filière, de repenser les schémas actuels afin d'être au rendez-vous de ses objectifs de décarbonation.

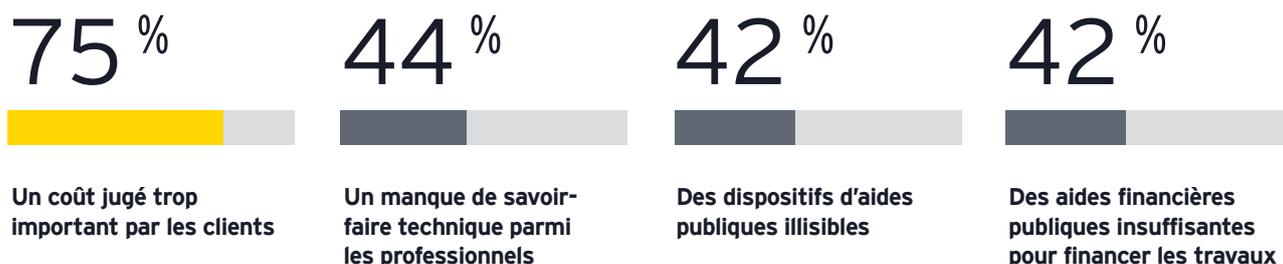
Les dirigeants estiment qu'il est essentiel de réorienter les activités vers les opérations de rénovation et de réhabilitation. Néanmoins, celles-ci représentent des dépenses supplémentaires par rapport à la réalisation neuve. L'ingénierie y est plus complexe, les besoins en main d'œuvre plus élevés et il est plus délicat de mettre en œuvre des processus d'industrialisation lourde.

Le modèle économique est d'autant plus bouleversé que ces opérations nécessitent de travailler en site occupé et/ou de porter financièrement l'ensemble immobilier.

Les dirigeants appellent à un important débat sur les modèles économiques de la rénovation et de la réhabilitation. Certains affirment qu'il est nécessaire de travailler l'acceptabilité et de faire assumer, par les clients finaux, les coûts de rénovation. Certains soulignent qu'un engagement plus conséquent de la part de l'État sera nécessaire. D'autres estiment que les entreprises doivent accepter des rendements ou des marges plus faibles.

Selon le ministère de la Transition Écologique, le coût pour traiter 4,8 millions de logements « passoires thermiques » entre 2020 et 2030 s'élèverait à 25 milliards d'euros par an, tandis que la transformation des logements classés D et E atteindrait 40 milliards d'euros annuels entre 2030 et 2040. Des montants que nombre de dirigeants jugent éloignés des aides actuelles.

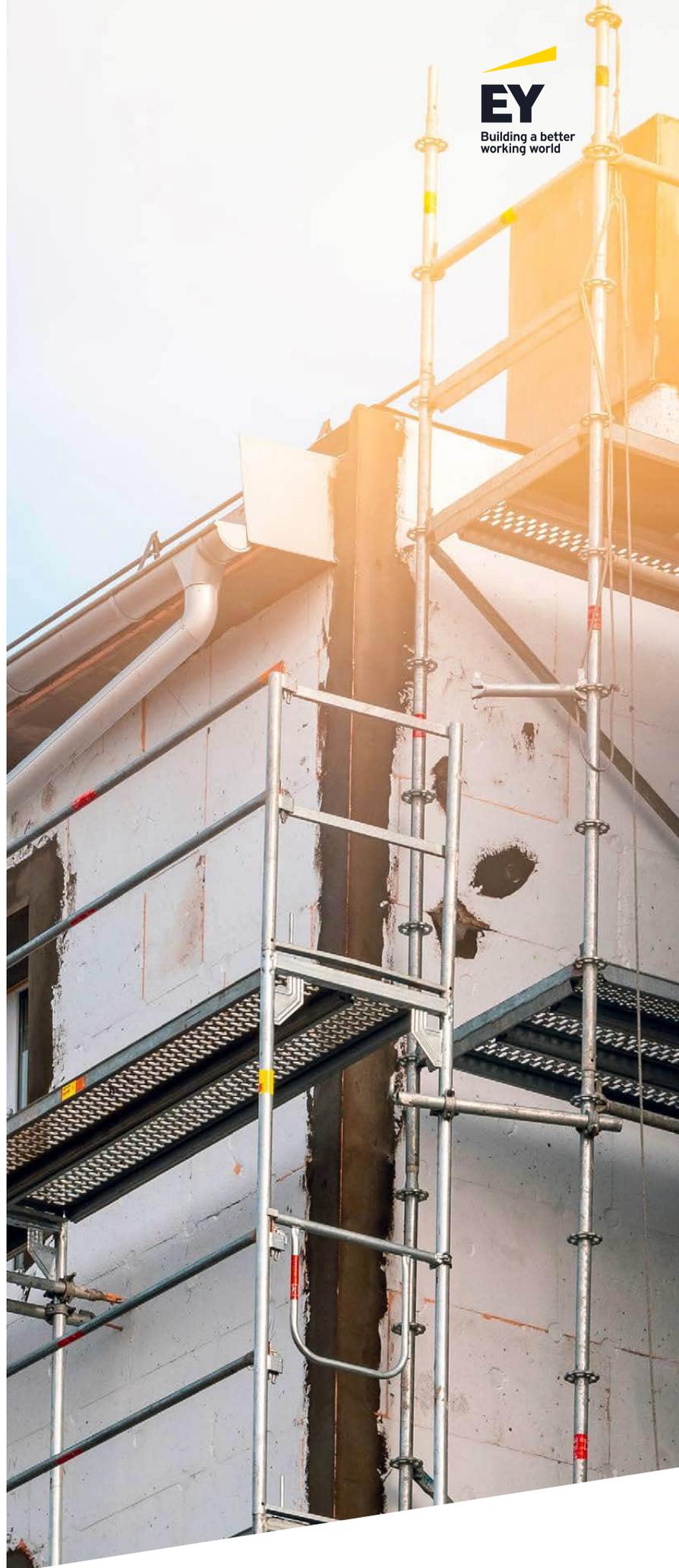
Principales difficultés identifiées par les acteurs de l'immobilier et de la ville sur les enjeux environnementaux et climatiques



66 %

des propriétaires ayant effectué des travaux de rénovation énergétique indiquent avoir été incités par les mesures d'aides du gouvernement. Parmi l'ensemble des obstacles identifiés, le coût des travaux apparaît comme étant le premier frein à la rénovation énergétique

Source : Baromètre Harris Interactive pour Procvivis, en partenariat avec la Fondation Jean Jaurès (décembre 2022)



VERBATIM

Dirigeant de l'immobilier et de la ville

“

Les professionnels de l'immobilier et de la ville doivent accepter, pour mener à bien la transition environnementale, de brûler un peu de leur marge.

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](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.

© 2023 Ernst & Young Advisory.
Tous droits réservés.

Studio BMC France - 2301BMC013.

SCORE France N°2023-019.

ED None.

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

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

ey.com/fr

Contacts

Marc Lhermitte

Associé - Ernst & Young Advisory
+ 33 1 46 93 72 76
marc.lhermitte@fr.ey.com

Quentin Nam

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

Fondation Palladio

À propos de la Fondation Palladio

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur du 21^e siècle qu'est la construction de la Ville et des lieux de vie. Apolitique et avec sa mission d'intérêt général, elle est un lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion qui se distingue d'un think tank, d'un club, d'une fédération professionnelle, d'un institut de formation ou encore d'un centre de recherche. Elle mobilise et rassemble tous secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine (aménagement, architecture, assurance, banque, construction, énergie, environnement, immobilier, ingénierie, logistique, numérique, transport, urbanisme...), les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et les médias. Pour que la ville soit la plus humaine, durable, inclusive et créatrice de valeurs, la Fondation intervient directement auprès des acteurs qui font ou feront la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la préparation des relais (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, Klépierre, Socotec, Unibail-Rodamco-Westfield.

Mécènes : ADI / Association des Directeurs Immobiliers, Groupe ADP / Aéroports de Paris, AE75, Afilog, Agence d'architecture Béchu & Associés, Aire Nouvelle - Equans, Alila, AMO / Association Architecture et Maîtres d'Ouvrage, Ardian, AREP, Artelia, Axa IM Alts, Batipart, Bouygues Bâtiment IDF, Business Immo, CBRE, CDC Habitat, CDIF / Club des développeurs immobiliers et fonciers, Celsius Energy, Chartier Dalix, Citynove-Groupe Galeries Lafayette, Cosy Home, Devillers & Associés, Egis, Eiffage Immobilier, Emerige, Enia Architectes, EPF Île-de-France, Epra, FEI / Fédération des Entreprises Immobilières, FFB / Fédération Française du Bâtiment, FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers, Freo, Frey, GA Smart Building, Generali Real Estate French Branch, Grand Paris Aménagement, GRDF, Groupama Immobilier, Haussmann Executive Search, HBS Research, Hermès, Hines, Hyvilo, Immobil France, Immo Mousquetaires, Ingérop, Interconstruction, Kardham, Kea & Partners, Korian, La Française, La Poste immobilier, Left Bank, Léon Grosse, Maud Caubet Architectes, Métropole du Grand Paris, Myrium, Novaxia, OFI Invest Real Estate, Ogic, Orange, PCA-Stream / Philippe Chiambaretta Architecte, Perial, Pimco Prime Real Estate, Playgonex, PWC France, Quartus, Redman, RRED, 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.

fondationpalladio.fr