

PANORAMA DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE - 9^e ÉDITION

Face à la crise, des entreprises qui réinventent la ville

Juin 2025



The better the question. The better the answer. The better the world works.

En collaboration avec



Shape the future
with confidence

Entre crises et transformations, la filière immobilière fait face à des défis multiples tout en affirmant son rôle sociétal

Le Panorama 2025 de l'Immobilier et de la Ville, réalisé par EY pour la Fondation Palladio, livre une évaluation approfondie de l'impact économique, social, environnemental et sociétal de la première filière économique française.

Plusieurs dynamiques parallèles traversent la filière de l'immobilier et de la ville. D'un côté, une tension économique et sociale persistante, qui s'intensifie et concentre les préoccupations des dirigeants. Par ailleurs, une transformation écologique qui, bien que complexe, s'impose à tous et partout. Enfin, cette édition interroge particulièrement ce qui, souvent, échappe aux tableaux de bord : la contribution sociétale de la filière au travers de trois enjeux prioritaires pour les dirigeants : faire de la ville un espace habitable, vivable et inclusif.

Sur le plan économique, le secteur est en souffrance. La hausse des taux d'intérêt initiée depuis 2022 et l'inflation des coûts fragilisent les acteurs, par ailleurs inquiets de la situation économique et géopolitique globale. Mais cette réalité est plurielle : certaines activités sont particulièrement touchées (promotion, investissement, commercialisation), tandis que d'autres (ingénierie, expertise, conseil) parviennent à maintenir leur cap car les besoins en nouvelles solutions technologiques, en matériaux durables, en méthodes de construction bas carbone, par exemple, sont immenses.

L'immobilier et la ville, c'est avant tout un capital humain, caractérisé par un ancrage territorial fort et une diversité de parcours, de compétences et d'origines, en reflet de notre société. Mais cette diversité est un défi en soi. Comment la valoriser dans un secteur aux multiples métiers, si compétitifs, et aux représentations institutionnelles parfois fragmentées ? L'attractivité des talents demeure un enjeu central et un travail qu'il faut poursuivre avec détermination, avec l'ensemble des acteurs et le monde universitaire.

Sur le volet environnemental, les enjeux demeurent cruciaux pour le secteur et pour le pays. La filière progresse au rythme des nouvelles réglementations. Malgré des investissements importants et une attention de tous les instants, elle peine à suivre les objectifs fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone. L'innovation apparaît comme une nécessité. Mais ces ambitions doivent se confronter à une réalité : l'adaptation réglementaire, le financement et l'accès aux compétences sont des défis de taille.

Enfin, et c'est le cœur du Panorama 2025, la filière est unique par sa contribution sociétale. Le retour des 500 dirigeants, étudiants et parties prenantes est unanime : chaque jour, ses entreprises et organisations publiques œuvrent à la transformation de nos villes, de nos lieux de vie et de travail, mais aussi de notre manière de vivre ensemble. C'est l'un des angles d'approfondissement de cette 9^e édition du Panorama, qui explore la manière dont les acteurs de l'immobilier façonnent non seulement les espaces physiques, mais aussi les dynamiques sociales.

Est-ce que ce rôle central, fondamental, multiple est connu et reconnu ? Non. Est-ce qu'il peut être intensifié et clarifié car il est la raison d'être du secteur ? Très certainement. Mais la transformation de la ville supposera aussi de décroiser et d'agir avec ceux qui, eux aussi, la fabriquent au quotidien : mobilités, énergie, services urbains...

Il est essentiel de préserver la capacité d'action du secteur, notamment via un cadre d'action lisible et stable. Mais au-delà des attentes envers les pouvoirs publics, les acteurs du secteur doivent aussi mieux travailler ensemble, renforcer leur cohésion, et porter une voix commune qui puisse se faire entendre.

C'est dans cet esprit que s'inscrit le Panorama 2025 : rendre compte des dynamiques à l'œuvre, valoriser les initiatives et les actions collectives porteuses d'impact, et tracer des perspectives pour une filière en constante transformation - mais toujours essentielle.



Méka Brunel

Présidente de la Fondation Palladio



Jean-Roch Varon

Président EY France



Marc Lhermitte

Associé, EY Advisory

Le Panorama de l'immobilier et de la ville EY-Palladio : une évaluation multi-dimensionnelle et indépendante de la première filière française

Le Panorama de l'immobilier et de la ville évalue de manière indépendante l'impact du secteur sur notre économie, notre empreinte environnementale, notre tissu social et, de manière appuyée cette année, ses enjeux sociétaux.

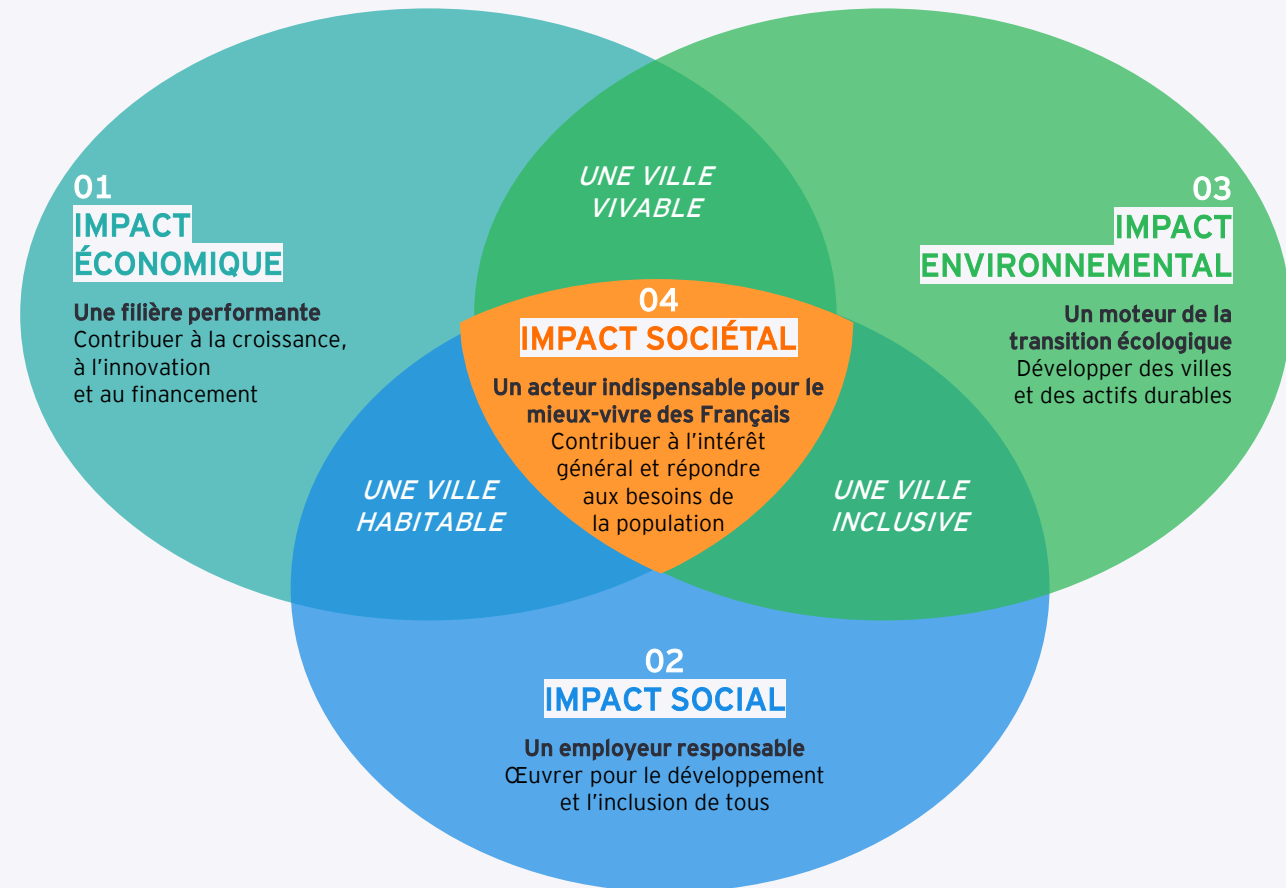
Ce Panorama est devenu un cadre de référence pour la filière et un pilier de l'action de la Fondation Palladio qui a entrepris, il y a environ dix ans, de mieux comprendre sa valeur économique, son profil social et sa réponse aux besoins primaires des habitants et usagers.

Progressivement, les travaux collectifs se sont étendus au spectre complet de l'ESG en créant une méthode pour évaluer l'empreinte environnementale et sociétale, à partir d'indicateurs qui n'étaient jusque-là ni suivis, ni mesurés.

Cette année, les équipes d'Ernst & Young Advisory (EY) qui le réalisent s'appuient sur plus de 40 indicateurs autour de quatre dimensions (cf. schéma ci-contre). Par ailleurs, une enquête auprès de 500 dirigeants et la contribution d'une trentaine d'organisations professionnelles permettent d'en tirer les analyses et perspectives, utiles à chacun.

Ce travail, mené avec rigueur et objectivité, devra étendre dans les prochaines années son champ d'analyse, en collectant les données collectives produites sur chacune des dimensions d'étude.

Les 4 dimensions du Panorama 2025



SYNTHÈSE

IMPACT ÉCONOMIQUE

1 Un secteur en très forte tension, des investissements en diminution

La filière de l'immobilier et de la ville, représentant plus de **10 % du PIB en France** (soit 296 Md€ en 2024), traverse une crise profonde, marquée par la **diminution de 1,2 % de sa valeur ajoutée** en 2024, quand le PIB français progressait de 1,1 %.

La confiance des dirigeants est touchée par l'incertitude économique et politique (1^{er} facteur d'inquiétude pour environ 90 % des entreprises sondées).

Certains dirigeants anticipent un prolongement de la crise jusqu'en 2027, en lien avec l'attentisme et le ralentissement des projets dans la période précédant les élections municipales, tandis que d'autres voient des opportunités dès 2024, notamment dans les secteurs de l'ingénierie et de l'architecture.

Cette situation a entraîné une prudence accrue des investisseurs, qui ont **réduit de près de 50 % leurs engagements en 3 ans**.

Les classes d'actifs les plus impactées restent **les bureaux** (19 % de confiance), **les logements neufs** (21 %) et **les équipements publics** (28 %). En revanche, certains segments résistent mieux à cette conjoncture difficile, comme l'immobilier de santé, les résidences services, les data centers, la logistique et l'hôtellerie.

L'innovation apparaît comme un levier essentiel pour surmonter la crise et transformer le secteur, mais elle reste inégalement déployée au sein de la filière. Dans ce contexte, les acteurs de la PropTech tirent parti des nouvelles technologies, notamment de l'intelligence artificielle, pour développer des solutions susceptibles de transformer durablement le marché immobilier et favoriser la décarbonation de ses activités.

IMPACT SOCIAL

2 Diversité des parcours et des compétences : un impératif pour le premier employeur de France

La filière a traversé en 2024 une **phase de réduction d'effectifs** (-32 000 emplois, soit -1,3 % de ses effectifs entre 2023 et 2024). Cette contraction a été particulièrement marquée dans les secteurs de la promotion, de la commercialisation et de la construction neuve.

Dans un contexte économique incertain, les entreprises demeurent **prudentes en matière de recrutement** (58 % d'intentions de recrutement à 3 ans). Les **collaborateurs les plus expérimentés sont particulièrement touchés**, souffrant d'un niveau d'embauche au plus bas.

Malgré l'intérêt affiché par les dirigeants pour le développement des compétences, **les actions de formation ont marqué un ralentissement** (-7 points par rapport à l'enquête précédente). Toutefois, les stagiaires et alternants disent avoir bénéficié d'une expérience collaborateur globalement très positive en 2024.

L'inclusion demeure un enjeu central pour la filière, qui s'efforce de promouvoir la diversité et de renforcer son rôle d'ascenseur social : **un tiers des entreprises** mettent ainsi en œuvre des actions d'égalité des chances.

Les professionnels poursuivent également leurs actions en faveur d'une meilleure parité au sein des équipes. Si la profession ne compte aujourd'hui qu'un quart de femmes, **près d'un poste de management sur deux (44 %) est en revanche occupé par une femme**. La **question de la représentativité des femmes aux plus hauts postes reste toutefois cruciale**. L'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier observe en effet une contraction de la part des femmes dans les instances dirigeantes (de 39 % en 2021 à 37,7 % en 2023).

SYNTHÈSE

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

3 Un moteur de la transition écologique face à un mur réglementaire et financier

La baisse des émissions liées aux usages stagne (-1 % en 2024), ce qui s'explique à la fois par l'incertitude politique et l'épuisement progressif des leviers les plus simples à activer. Les réformes des dispositifs d'aide laissent également entrevoir un coup d'arrêt dans le rythme des rénovations.

La filière rencontre aussi des difficultés à mettre en œuvre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (dépassement de +35 % par rapport à l'objectif ZAN). Les acteurs évoquent des injonctions parfois contradictoires et difficilement conciliables à ce sujet, entre besoins croissants de logements et limitation stricte des développements fonciers.

Malgré cette complexité réglementaire et le coût de l'adaptation, les acteurs de la filière ne renoncent pas à leurs ambitions en matière de décarbonation : ils sont de plus en plus nombreux à avoir défini une feuille de route structurée en ce sens (57 %, soit +7 points par rapport à l'année passée).

En particulier, les investissements climat, portés par l'ensemble des acteurs publics et privés, progressent aussi de manière continue (50 Md€ en 2023) afin de financer la performance énergétique du neuf et la rénovation des logements et bâtiments tertiaires.

Parallèlement, une entreprise sur deux a initié une stratégie d'adaptation au changement climatique, signe d'une prise de conscience croissante des risques physiques pour les actifs immobiliers.

IMPACT SOCIÉTAL

4 Un rôle sociétal peu valorisé mais indispensable au mieux vivre des Français

L'enquête auprès des dirigeants et des étudiants indique que 3 grandes priorités sociétales sont suivies et en partie accomplies.

- **Une ville habitable** : la croissance démographique alimente une forte demande de logements adaptés. En France, malgré une « satisfaction résidentielle » proche de la moyenne européenne, des défis persistent : l'accessibilité locative et la qualité des logements restent insuffisantes, notamment pour les ménages vulnérables et les personnes âgées. Densifier les villes, intensifier les usages et adopter des modèles de construction innovants apparaissent comme des pistes pour répondre à ces besoins.
- **Une ville vivable** : les villes françaises présentent des dynamiques contrastées, alors que leur « promesse » est de créer des environnements de vie dynamiques et apaisés. Certaines bénéficient d'une diversité d'activités et d'un cadre de vie attractif, tandis que d'autres souffrent de vacance commerciale et d'une rareté en espaces verts. Afin de rendre les villes plus agréables, plusieurs pistes se dessinent : promouvoir une urbanisation équilibrée, améliorer l'accès aux espaces naturels et développer des solutions d'adaptation au changement climatique pour améliorer le cadre de vie tout en réduisant l'empreinte environnementale des villes.
- **Une ville inclusive**, qui participe à la création de liens et de mixité sociale : la ségrégation spatiale et sociale persiste en France. Les liens de voisinage sont plus fragiles en milieu urbain qu'en zone rurale, où l'entraide perdure mais où l'accès aux services publics est plus limité. Associer les habitants à la conception des projets urbains, diversifier l'offre de logements et faciliter l'accès à la propriété via des solutions juridiques innovantes peuvent constituer des pistes pour renforcer l'inclusion.

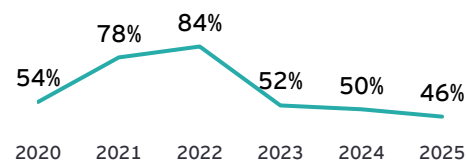
Les principales données du Panorama 2025

IMPACT ÉCONOMIQUE

UN SECTEUR EN TRÈS FORTE TENSION,
DES INVESTISSEMENTS EN DIMINUTION



Niveau de confiance des dirigeants



Les 3 principales préoccupations des dirigeants en 2025

- 1 Incertitude politique
- 2 Situation économique générale
- 3 Niveau de la dette publique

IMPACT SOCIAL

DIVERSITÉ DES PARCOURS ET DES COMPÉTENCES :
UN IMPÉRATIF POUR LE 1^{er} EMPLOYEUR DE FRANCE



Proportion de femmes :



IMPACT ENVIRONNEMENTAL

UN MOTEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
FACE À UN MUR RÉGLEMENTAIRE ET FINANCIER



IMPACT SOCIÉTAL

UN RÔLE SOCIÉTAL PEU VALORISÉ MAIS
INDISPENSABLE AU MIEUX VIVRE DES FRANÇAIS



Part de la population avec :



Sommaire

01

Impact économique

02

Impact social

03

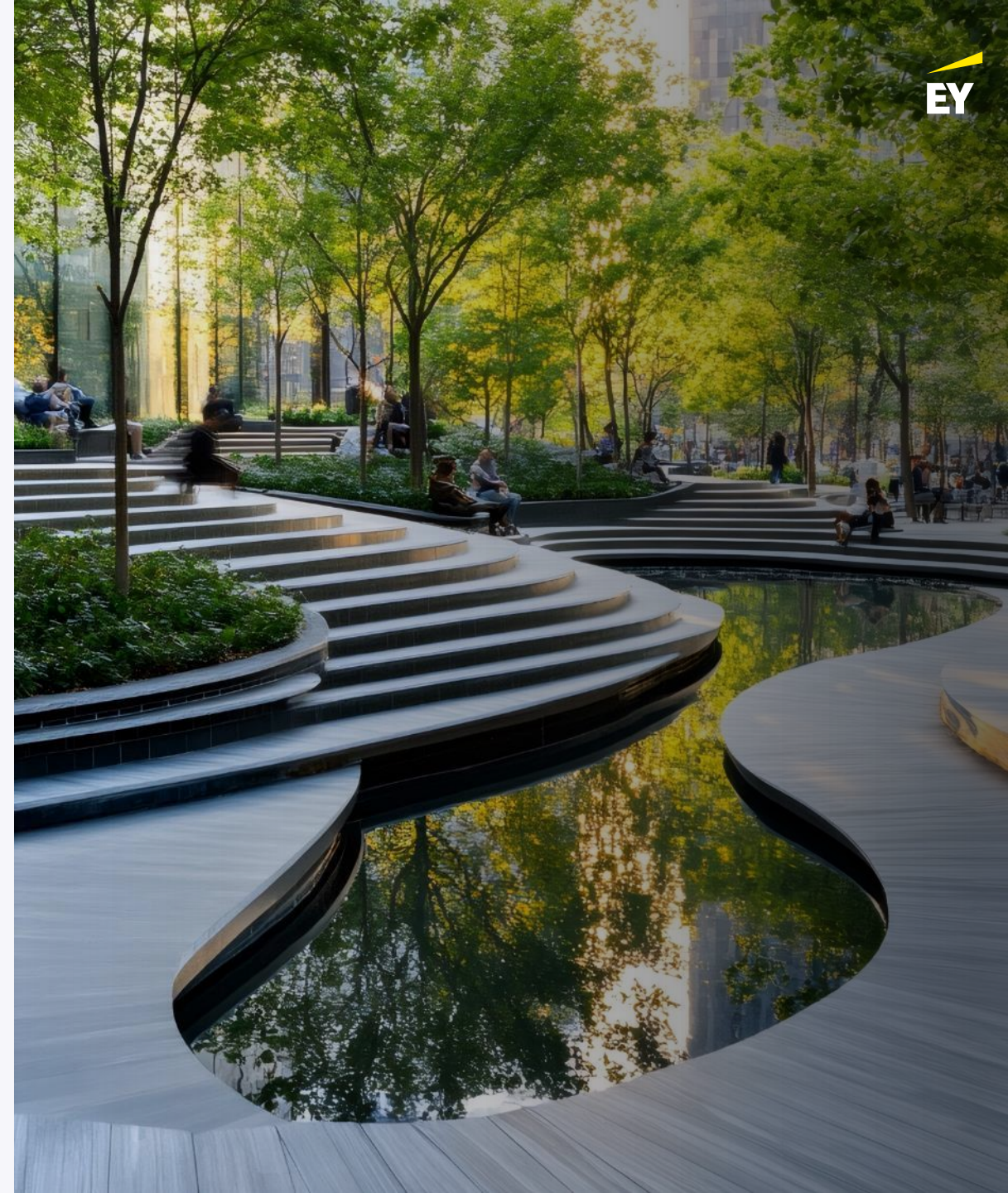
Impact environnemental

04

Impact sociétal

05

Annexes



Les indicateurs de l'étude d'impact

La consolidation des indicateurs d'impact est le fruit d'un large travail mené par EY et les acteurs du Panorama. Elle résulte des échanges avec les dirigeants interrogés, des contributions du comité technique regroupant les organisations et fédérations professionnelles partenaires, ainsi que de la collaboration étroite entre les équipes d'EY et de la Fondation Palladio.

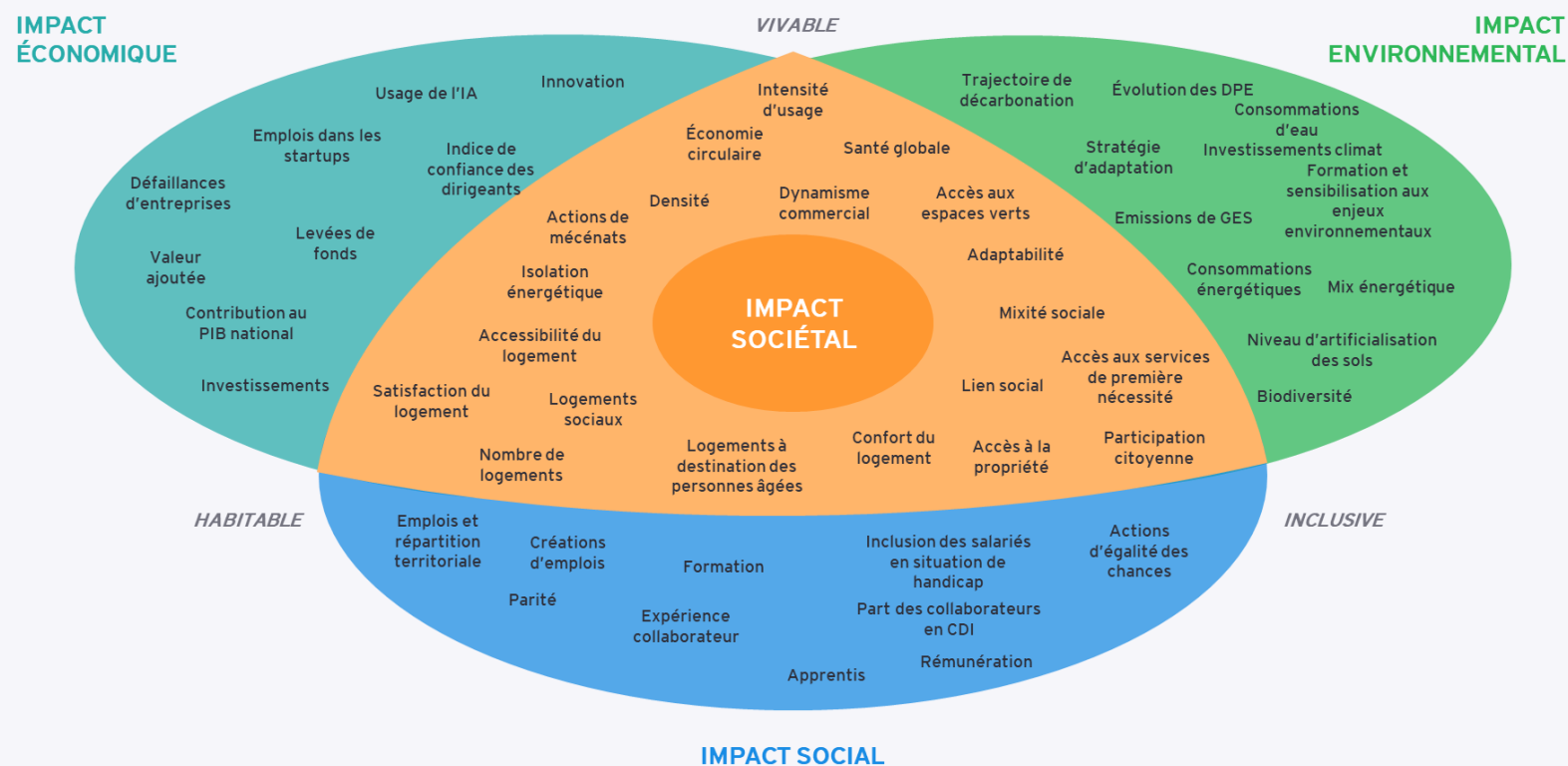
Ces indicateurs ont été modélisés ou consolidés de manière indépendante par EY, en s'appuyant sur les données de la statistique nationale et des bases de référence reconnues.

Certains indicateurs, notamment ceux liés à l'impact sociétal, demeurent aujourd'hui complexes à mesurer à l'échelle de l'ensemble de la filière. Leur évaluation repose donc sur une approche davantage qualitative.

Ce Panorama constitue ainsi un travail inédit, visant à mesurer et à suivre l'évolution de la filière à travers ses quatre dimensions d'impact.

Bien qu'il ne soit pas complètement exhaustif et demeure perfectible, il représente une première approche consolidée et utile pour rendre compte de l'impact de cette filière essentielle.

Les indicateurs du Panorama 2025



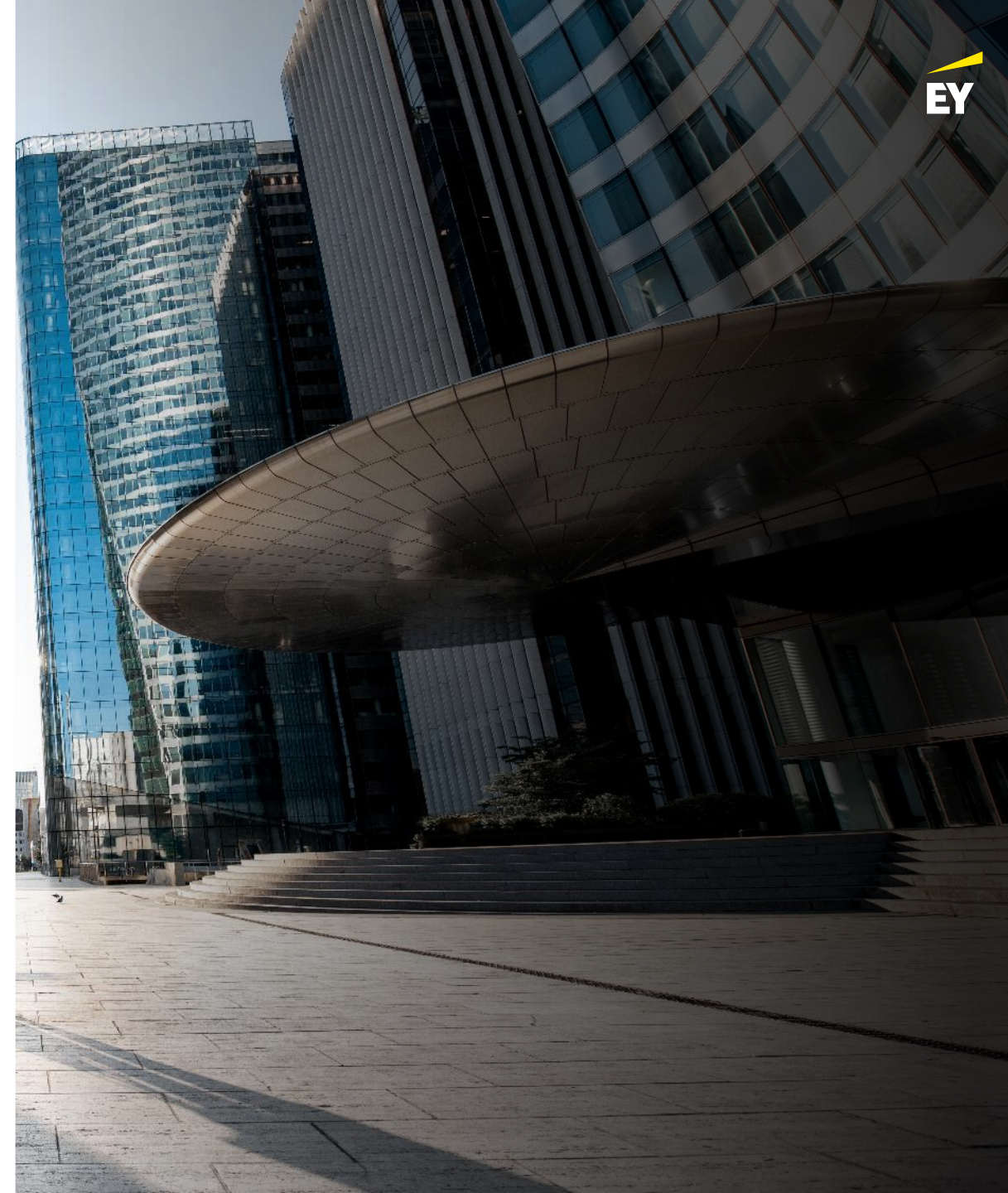
01

Impact économique

*Un secteur en très forte tension,
des investissements en diminution*

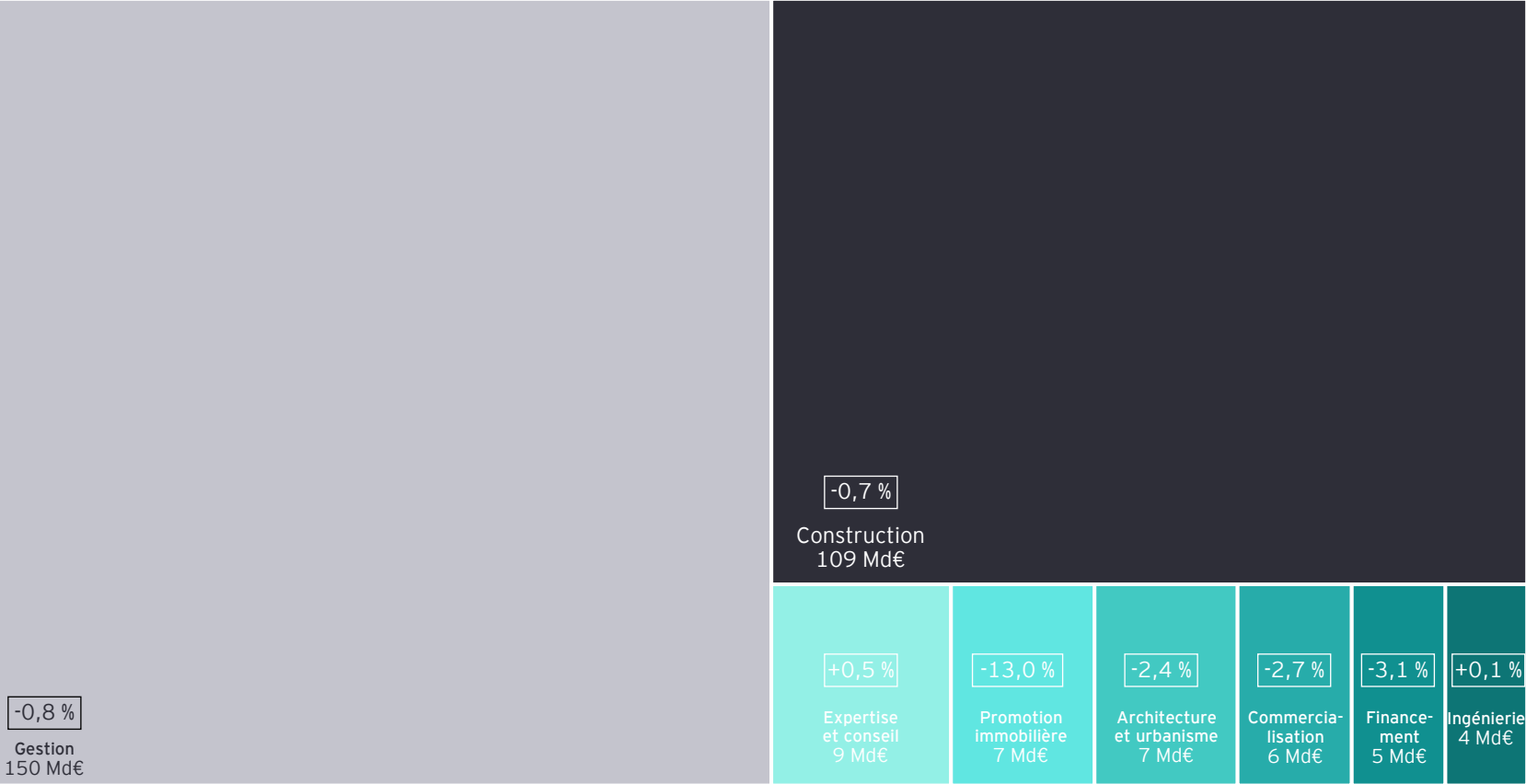
INDICATEURS DE LA MESURE DE L'IMPACT

Valeur ajoutée et croissance	IA
Poids dans le PIB	Défaillances d'entreprises
Confiance des dirigeants	Startups
Investissement	Levées de fonds
Innovation	



La filière de l'immobilier et de la ville, qui représente plus de 10 % du PIB français, a été durement touchée en 2024

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA VALEUR AJOUTÉE DE LA FILIÈRE EN 2024 (EN EUROS COURANTS, Md€)



La filière de l'immobilier et de la ville s'articule autour de 8 grands secteurs d'activité qui génèrent une valeur ajoutée totale de 296 Md d'euros en 2024, soit 10,2 % du PIB français.

Légende :

Gestion 150 Md€ | Secteur et valeur ajoutée (Md€)

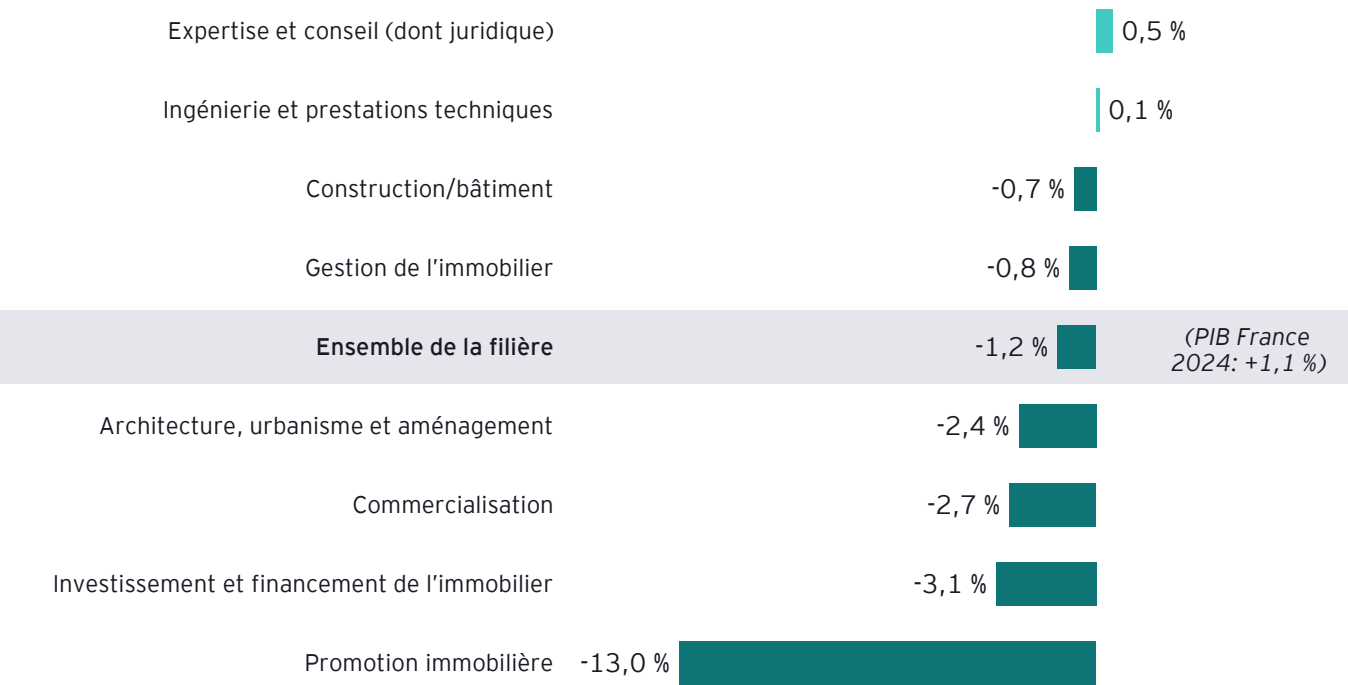
-0,8% | Évolution de la VA entre 2023 et 2024

Sources : INSEE, Diane, Xerfi, ACOSS

01
02
03
04
05

La crise s'est intensifiée en 2024, même si les besoins de rénovation et de transformation du bâti soutiennent le dynamisme de certains secteurs

ÉVOLUTION DE LA VALEUR AJOUTÉE DES SECTEURS DE LA FILIÈRE EN 2024



FOCUS EY

Dans le prolongement d'une année 2023 marquée par une situation de crise profonde, la filière immobilière fait toujours face à des difficultés importantes (-1,2 % de valeur ajoutée en 2024).

Alors que l'économie française a connu un niveau de croissance positif (+1,1 %), l'industrie de la ville subit toujours :

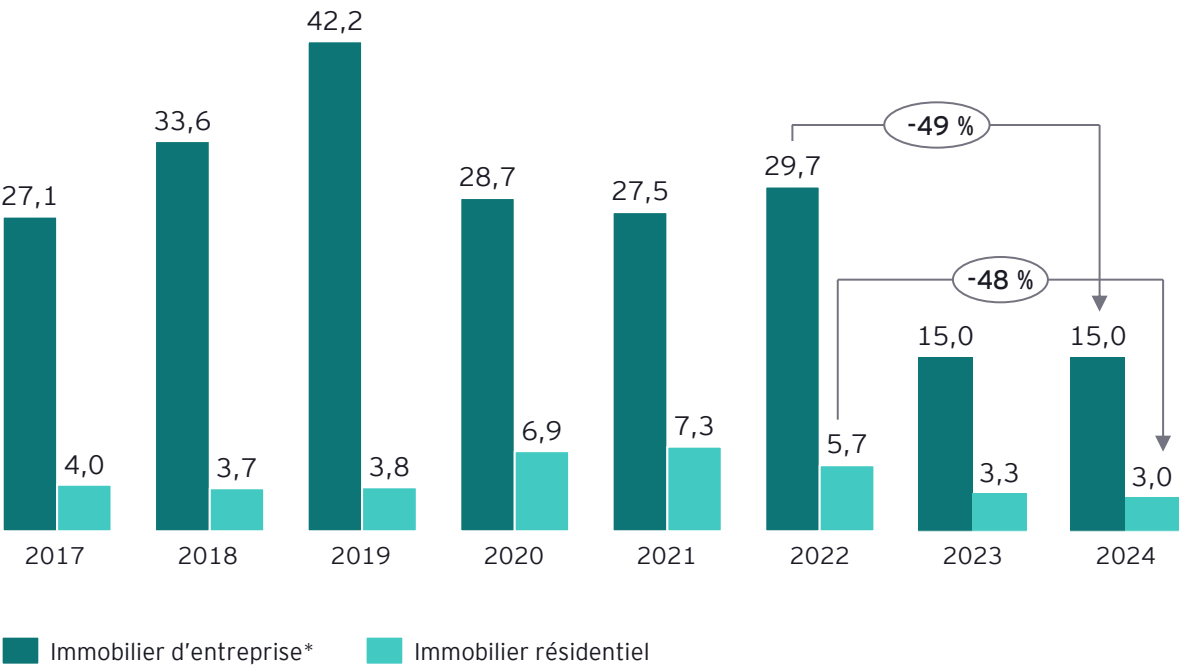
- Le **niveau élevé des taux d'intérêt**, limitant la capacité des particuliers ou professionnels à investir dans l'immobilier ;
- Des **coûts de production en progression** de +1,1 % par rapport à l'année précédente ;
- Une **limitation des développements fonciers**, dans un contexte de réduction des permis de construire délivrés.

La filière a ainsi fait face à un niveau de défaillances d'entreprises record (de +21 % à +150 % en un an dans les activités de construction et immobilières, contre +17 % pour la moyenne de l'économie).

Certains secteurs parviennent néanmoins à maintenir un niveau d'activité stable voire en croissance : l'ingénierie (+0,1 %), l'expertise et le conseil (+0,5 %) et, dans une moindre mesure, la construction (-0,7 %) tirent parti d'une demande en rénovation et transformation du bâti accrue, nécessitant une expertise technique importante.

Les investisseurs ont encore réduit leurs engagements en 2024, conduisant à une diminution totale d'environ 50 % depuis 2022

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET RÉSIDENTIEL EN FRANCE (EN MD€)



*L'immobilier d'entreprise comprend les classes d'actifs suivantes : bureau, commerce, industriel (logistique et local d'activité) et hôtellerie.

FOCUS EY

En 2024, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est stabilisé, avec un volume total de 15 Md€, à un niveau largement inférieur aux moyennes historiques (~30 Md€/an entre 2017 et 2022).

La répartition sectorielle révèle des dynamiques contrastées. Les bureaux (4,9 Md€) accusent un recul de 27 % sur l'année, mais retrouvent un certain dynamisme au T4. Le secteur « Logistique et Activités », avec plus de 5 Md€ en 2024, connaît une progression spectaculaire de +62 %, traduisant l'intérêt croissant pour ces actifs. L'hôtellerie affiche une performance record depuis 2016 (2,7 Md€, +25 % en 2024), tandis que le commerce continue de décliner (2,4 Md€, -23 %).

Le marché de l'investissement résidentiel se maintient à un plus bas historique. Les niveaux d'investissement en 2024 restent de moitié inférieurs à ceux de la période 2020-2022, avant l'envolée des taux d'intérêt. L'Île-de-France concentre l'essentiel des volumes, grâce à une forte activité des acteurs du logement abordable.

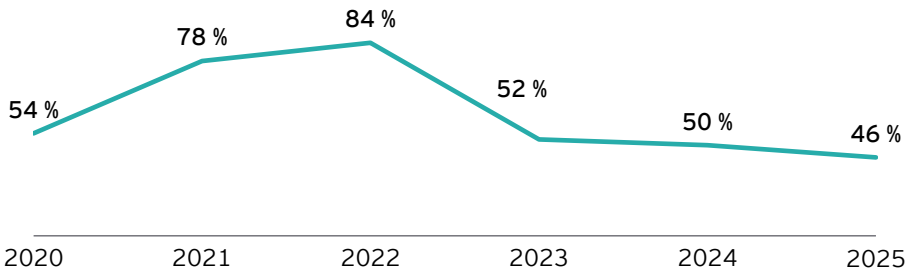
En 2025, une reprise progressive de l'investissement immobilier est envisagée, portée par la correction des prix et l'intérêt pour des actifs stables comme la logistique ou le résidentiel. Mais ce rebond reste fragile : les tensions géopolitiques et l'incertitude économique limitent la visibilité des investisseurs. Si les actifs jugés « résilients » pourraient bénéficier d'un regain d'intérêt, la sélectivité restera de mise.

01
02
03
04
05

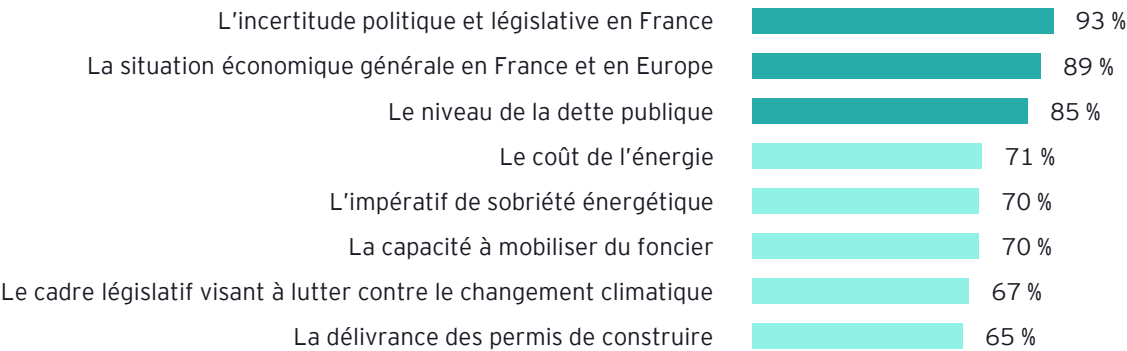
L'incertitude économique et politique, en France et en Europe, continuera à peser sur la confiance du secteur en 2025

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

QUEL EST VOTRE NIVEAU DE CONFIANCE DANS LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES À 12 MOIS DE VOTRE SECTEUR D'ACTIVITÉ ? - PART DES DIRIGEANTS OPTIMISTES



DANS QUELLE MESURE CHACUNE DES PROPOSITIONS SUIVANTES VOUS PRÉOCCUPE-T-ELLE AUJOURD'HUI POUR VOTRE ACTIVITÉ ? - PRINCIPALES SOURCES D'INQUIÉTUDE DES DIRIGEANTS POUR LEUR ACTIVITÉ



FOCUS EY

L'indice de confiance des dirigeants a atteint un niveau inédit depuis le lancement du Panorama. Moins d'1 dirigeant sur 2 se déclare confiant sur les perspectives économiques à 12 mois, en nette baisse par rapport aux années précédentes.

En particulier, les professionnels du secteur expriment leurs inquiétudes face à l'incertitude ambiante qui pèse sur leurs activités.

Selon le Baromètre Bpifrance-Rexecode, la proportion de chefs d'entreprises prévoyant d'investir est passée de plus de 50 % fin 2023 à 43 % en 2024. La consommation des ménages a aussi été atone en 2024, avec une évolution de seulement +0,9 %, alors même que le pouvoir d'achat a progressé de 2,1 %, dénotant une prudence accrue des ménages. Par ailleurs, une part importante des dirigeants se montre également préoccupée par le niveau élevé de la dette publique et ses conséquences potentielles sur la stabilité financière et les capacités d'investissement, notamment des collectivités.

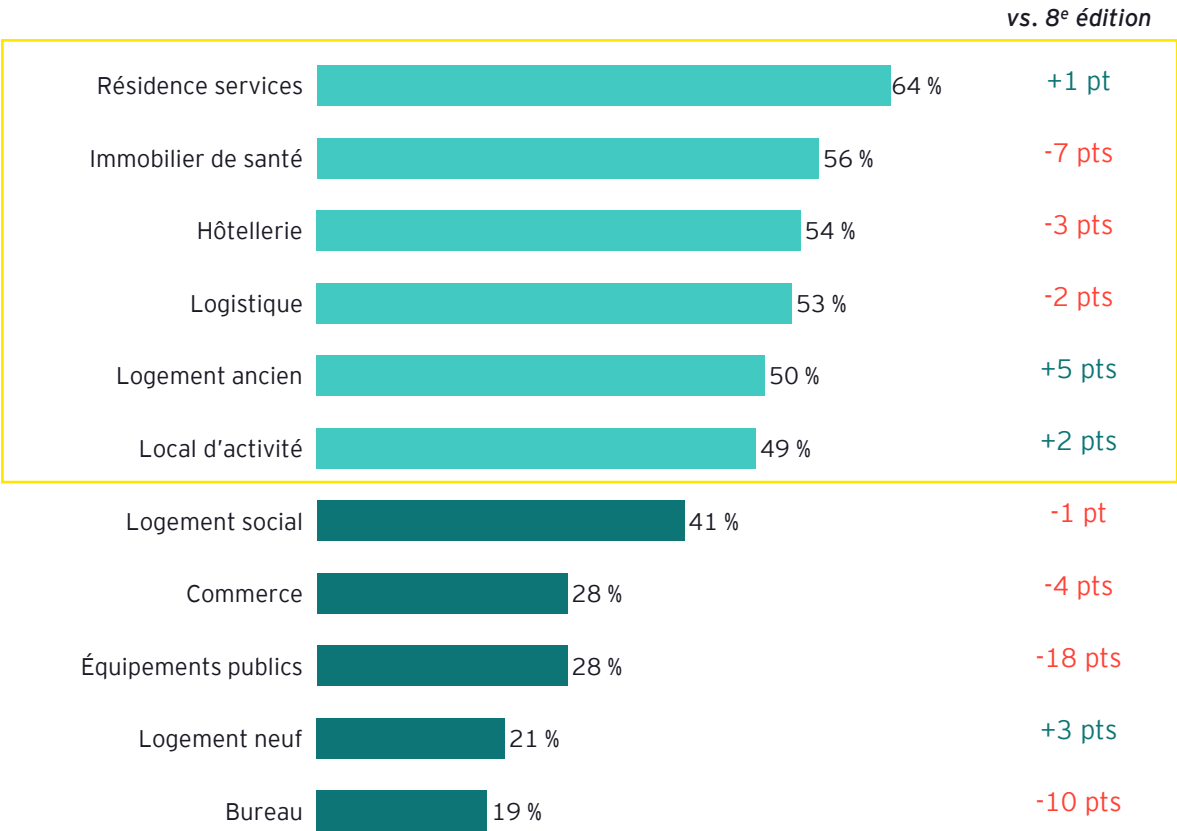
À l'approche des élections municipales de 2026, les dirigeants anticipent également un ralentissement, voire une remise en question, de certains projets.

De surcroît, les tensions commerciales et géopolitiques inquiètent les dirigeants de tous secteurs, avec des répercussions possibles notamment sur les taux d'intérêt.

Certaines classes d'actifs offrent un contraste positif avec le paysage mouvementé du logement et du bureau

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

POUR LES CLASSES D'ACTIFS SUIVANTES, QUEL EST VOTRE NIVEAU DE CONFIANCE DANS LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES POUR 2025 ? - % DE CONFIANCE DES DIRIGEANTS PAR CLASSE D'ACTIF



FOCUS EY

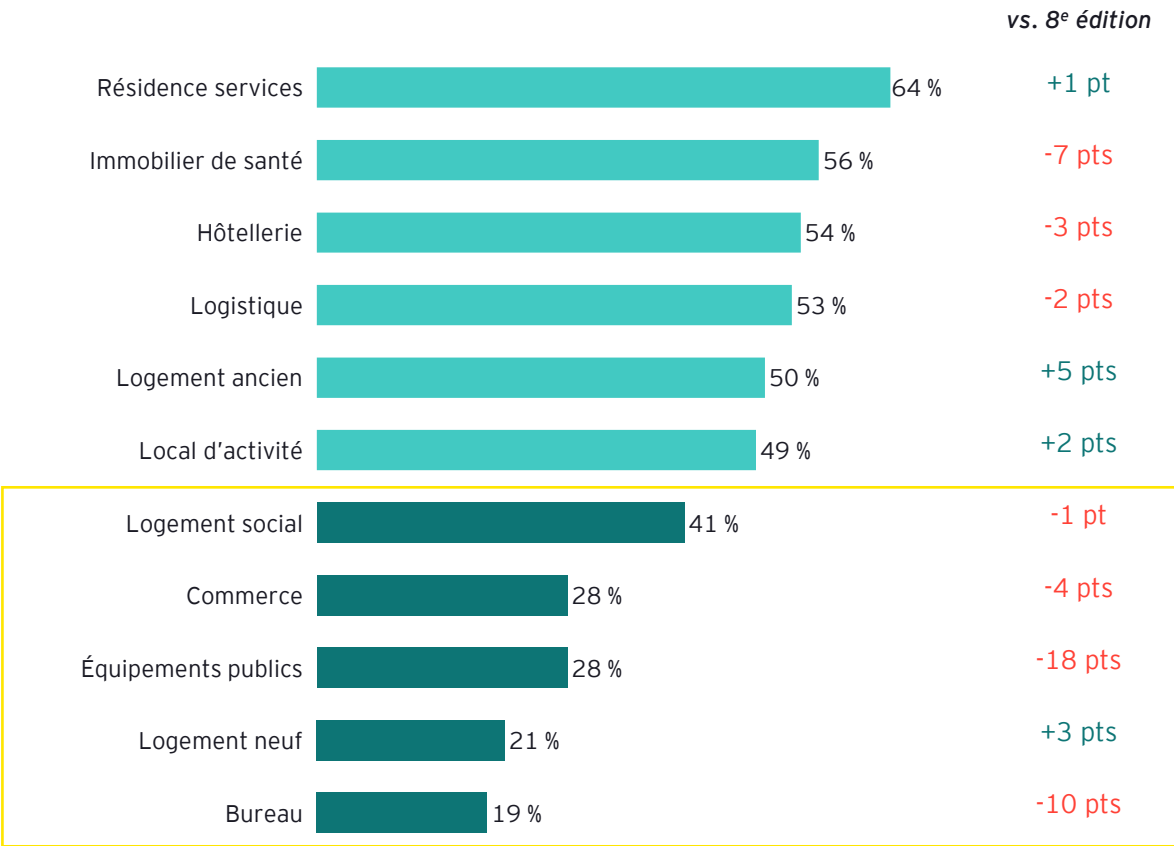
- **Résidences services et immobilier de santé** : le vieillissement de la population intensifie la demande en établissements de soins, résidences seniors et logements adaptés, soutenant ainsi le développement de ce marché.
- **Hôtellerie** : portée par la reprise du tourisme (+12 % de recettes internationales et +2 % de fréquentation domestique en 2024) et les grands événements comme les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, l'industrie hôtelière connaît une forte dynamique, favorisant l'essor de nouveaux projets et la modernisation des établissements existants.
- **Logistique** : la demande a été soutenue par l'e-commerce et la relocalisation de certaines activités industrielles en France. L'essor du numérique et l'augmentation des besoins en stockage et traitement de données renforcent aussi la demande pour des data centers.
- **Logement ancien** : la stabilisation des taux d'intérêt (3,05 % en mars 2025, contre 4,17 % en janvier 2024) a favorisé une reprise progressive du crédit immobilier, à la hausse après un creux atteint au printemps.
- **Locaux d'activité** : la demande reste soutenue, tirée par les besoins du secteur industriel, du e-commerce et des services urbains.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Atout France, Banque de France

Cependant, les perspectives dans le logement, le commerce, les équipements publics et le bureau restent profondément incertaines

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

POUR LES CLASSES D'ACTIFS SUIVANTES, QUEL EST VOTRE NIVEAU DE CONFIANCE DANS LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES POUR 2025 ? - % DE CONFIANCE DES DIRIGEANTS PAR CLASSE D'ACTIF



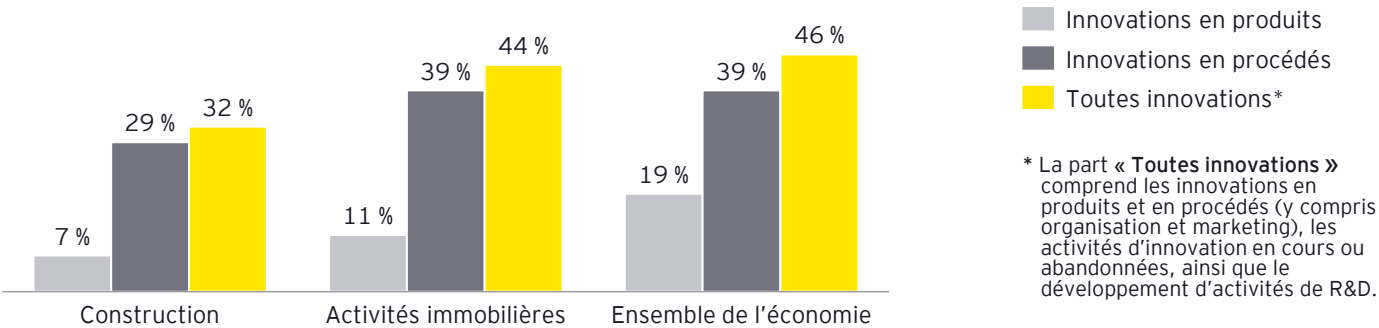
FOCUS EY

- **Logement social** : les coûts de construction élevés, les contraintes foncières ainsi que les normes environnementales complexifient la réalisation de nouveaux projets ou la rénovation de l'existant.
- **Commerce** : les centres commerciaux « premium » et les rues commerçantes résistent bien, tandis que les centres commerciaux vieillissants et les commerces des villes moyennes pâtissent de la baisse de la fréquentation. En 2024, le taux de vacance en centre-ville a atteint 14 %, un record selon l'Institut pour la Ville et le Commerce.
- **Équipements publics** : la baisse annoncée des budgets alloués aux collectivités inquiète, avec une anticipation d'un ralentissement ou d'un abandon de certains projets publics.
- **Logement neuf** : les professionnels constatent une tension qui reste particulièrement forte sur l'offre (-12,4 % de logements produits en 2024 par rapport à 2023), alors même que la demande pour des logements neufs et performants est en hausse.
- **Bureau** : le marché reste largement polarisé entre les actifs premium (bien situés, conformes aux normes ESG), et les bureaux obsolètes ou mal localisés, qui subissent une forte hausse des vacances locatives et une baisse des loyers. En Île-de-France, la vacance peut aller de 3,6 % dans le QCA à 29 % en 1^{re} couronne.

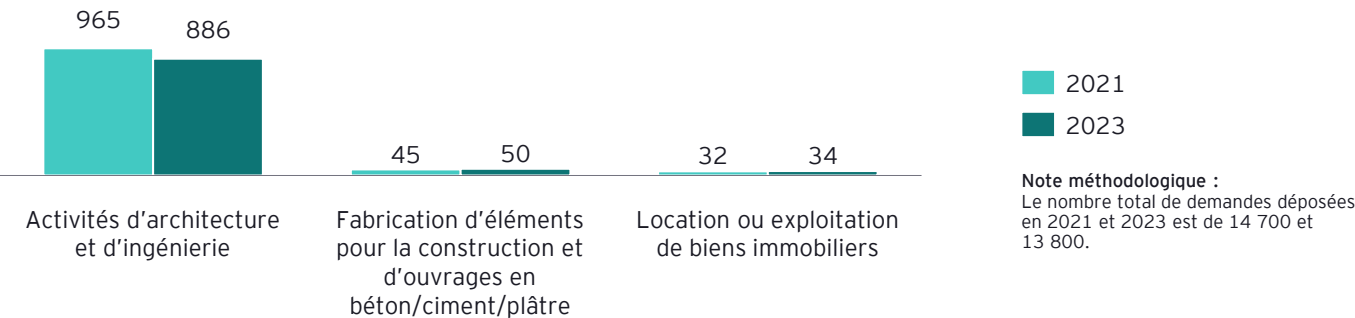
Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Institut pour la Ville et le Commerce, Knight Frank

L'innovation est perçue comme un levier de compétitivité qui doit être mieux exploité et plus collectivement par les entreprises de la filière

PART DES ENTREPRISES INNOVANTES EN 2022, SELON LE TYPE D'INNOVATION



NOMBRE TOTAL DE DEMANDES DE BREVETS DÉPOSÉES À L'INPI OU L'OEB PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2021 ET 2023



Note méthodologique :
Les « **Activités immobilières** » regroupent les activités de bailleurs, d'agents et/ou de courtiers dans l'un ou plusieurs des domaines suivants : vente ou achat de biens immobiliers, location de biens immobiliers, prestation d'autres services liés à l'immobilier tels que l'évaluation de biens immobiliers ou l'activité d'agent fiduciaire en immobilier. Le secteur « **Construction** » correspond à l'ensemble des activités liées à la réalisation, la rénovation et l'entretien de bâtiments et d'ouvrages de génie civil.

Sources : INSEE, INPI

FOCUS EY

Les activités de construction et immobilières sont en retrait par rapport à d'autres secteurs en matière d'innovation. Le taux d'innovation (part des entreprises ayant développé des innovations de produits ou de procédés) y est en effet plus faible que dans la moyenne de l'économie, en particulier concernant l'innovation de produits.

En revanche, en matière de procédés, les activités immobilières présentent un taux d'innovation égal à la moyenne de l'économie nationale. Les acteurs investissent notamment pour faciliter les processus d'achat et de vente immobilière, ainsi que la gestion administrative, en particulier grâce aux nouveaux outils numériques et à l'IA.

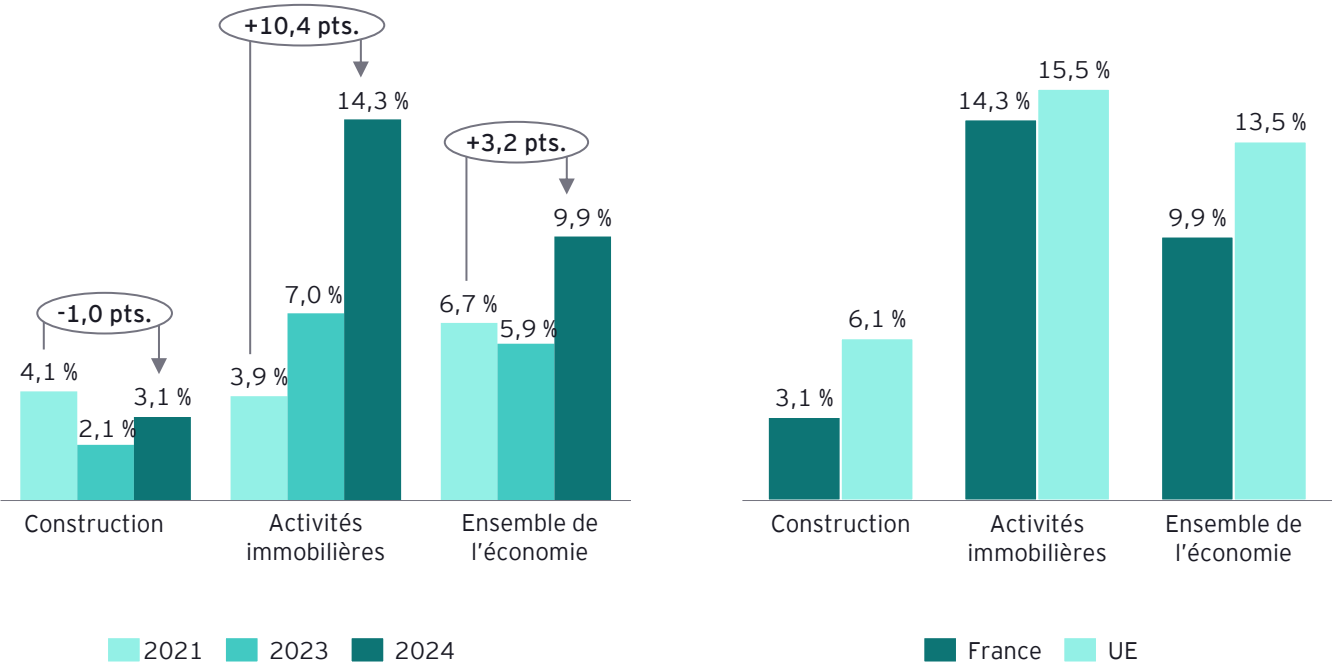
Les entreprises d'architecture et d'ingénierie portent quant à elles de nombreux projets d'innovation, comme en témoigne le nombre de demandes de brevets déposés annuellement (environ 6,5 % du total des demandes).

PAROLE DE DIRIGEANT

“ L'innovation doit nous permettre de réduire les coûts de production tout en faisant face aux nouveaux enjeux environnementaux.

L'usage de l'IA a particulièrement progressé pour les activités de services immobiliers, mais reste en retrait dans la construction

PART DES ENTREPRISES UTILISANT UNE TECHNOLOGIE D'IA PAR GRAND SECTEUR D'ACTIVITÉS ET EN COMPARAISON AVEC LA MOYENNE EUROPÉENNE EN 2024



FOCUS EY

Alors que l'ensemble de l'économie a connu d'importants gains de productivité au cours des dix dernières années, le secteur immobilier fait figure d'exception. D'après l'OCDE, la productivité du travail dans la construction a diminué de 20 % entre 2001 et 2019 et l'écart de productivité entre la construction et l'industrie a atteint 127 % depuis 1995. L'industrie a connu des gains de productivité grâce à l'automatisation, la numérisation, et des investissements élevés en recherche et développement, permettant des économies d'échelle et une main-d'œuvre mieux formée.

Face aux mutations des modèles économiques et à la baisse des revenus issus des investissements et opérations immobilières, l'adoption des nouvelles technologies apparaît comme un levier essentiel pour améliorer la performance et réduire les coûts.

Pourtant, une partie des entreprises de la filière, notamment dans le secteur de la construction, sont en retard en matière d'adoption de l'IA et des outils numériques. L'usage de ces outils au sein des entreprises fait face à des réticences internes, qui peuvent être liées à plusieurs facteurs :

- Une méconnaissance des cas d'usage possible et des gains de productivité ou retours sur investissements à attendre ;
- Un manque de formation des collaborateurs ;
- Une offre de solutions numériques encore insuffisamment adaptée aux besoins spécifiques des entreprises du secteur.

Note méthodologique :

Les « **Activités immobilières** » regroupent les activités de bailleurs, d'agents et/ou de courtiers dans l'un ou plusieurs des domaines suivants : vente ou achat de biens immobiliers, location de biens immobiliers, prestation d'autres services liés à l'immobilier tels que l'évaluation de biens immobiliers ou l'activité d'agent fiduciaire en immobilier. Le secteur « **Construction** » correspond à l'ensemble des activités liées à la réalisation, la rénovation et l'entretien de bâtiments et d'ouvrages de génie civil.

Sources : OCDE, Eurostat

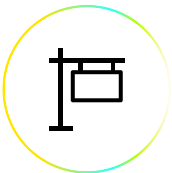
Pourtant, l'IA peut avoir des impacts positifs sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier

ILLUSTRATION DE CAS D'USAGE DE L'IA SUR TOUTE LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'IMMOBILIER



CONCEPTION & CONSTRUCTION

- Conception architecturale optimisée par IA générative à partir de données réelles d'usage et de performance du bâtiment (IoT + vision + KPI)
- Modélisation et visualisation 3D et en réalité augmentée de l'actif, de son environnement urbain, des espaces intérieurs
- Cartographie automatique du site de construction
- Plateforme de suivi et d'optimisation en temps réel des projets de construction (suivi des retards, allocation des ressources, etc.)
- Prédiction et suivi en direct des risques sur le chantier



COMMERCIALISATION

- Exploitation automatique de données pour améliorer la prédiction de valeur des actifs
- Personnalisation des recommandations pour acheteurs / locataires par l'analyse des préférences
- Accompagnement des vendeurs / acheteurs au choix de la meilleure agence
- Automatisation de l'analyse de données (marché, signaux faibles, comportements) pour guider les décisions d'achat
- Automatisation du processus d'analyse contractuelle
- Vérification automatisée de l'identité et des revenus pour sécuriser les dossiers locatifs ou d'achat
- *Home staging* virtuel instantané : des visuels attractifs générés en quelques secondes à partir d'une simple photo



EXPLOITATION & MAINTENANCE

- Inspections automatisées pour détecter les sous-assurances, les non-conformités aux réglementations environnementales, ou les besoins de maintenance
- Optimisation de l'occupation des espaces grâce à des données en temps réel
- Jumeaux numériques pour visualiser, simuler et anticiper les dégradations ou dysfonctionnements à partir de données fiables et croisées
- Réduction de la consommation énergétique grâce à l'anticipation intelligente des besoins (météo, usage, tarifs, etc.)
- Calcul automatique des émissions carbone des actifs et simplification de la production des rapports CSRD
- Surveillance intelligente et proactive pour la détection des menaces de sécurité
- Anticipation et atténuation des risques climatiques grâce à la modélisation IA (inondations, incendies, tempêtes, etc.)

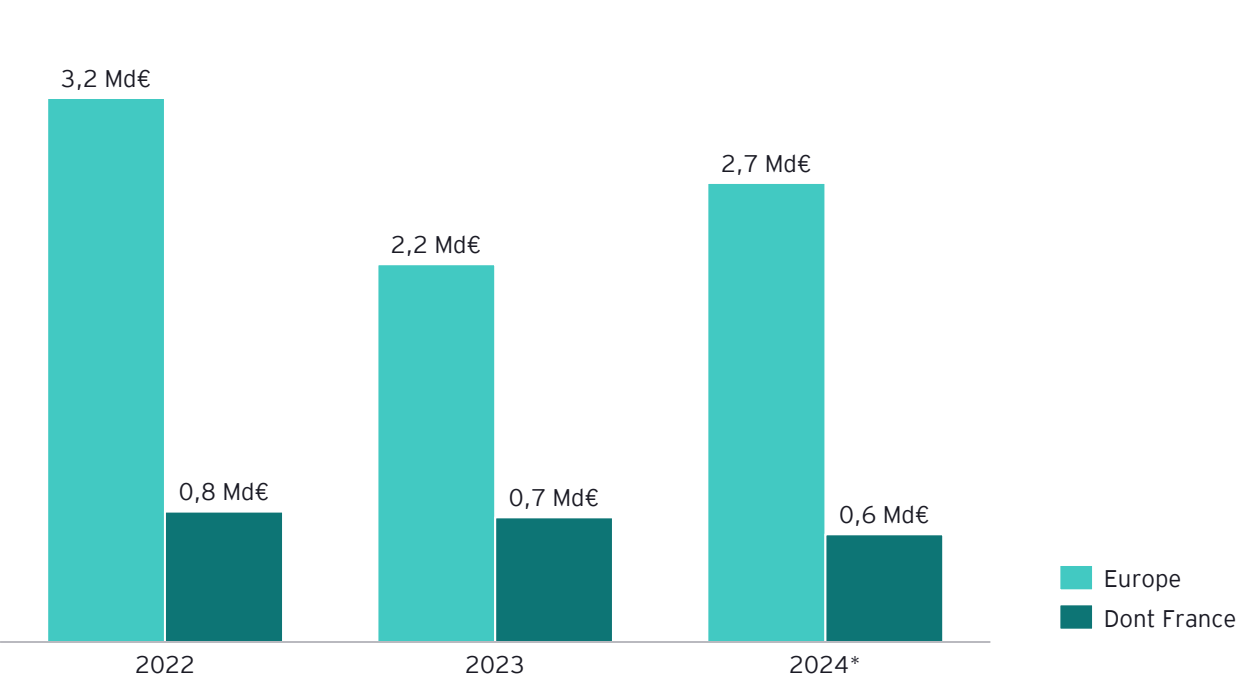


GESTION LOCATIVE

- Copilotes *GenAI* pour assister les gestionnaires : traitement automatisé des demandes simples, escalade intelligente des cas complexes, et amélioration continue de la relation locataire
- *Scoring* locataire automatisé et prédictif, plus fluide, fiable et complet
- Analyse automatique des baux et consolidation de tableaux de données

Les acteurs de la « PropTech » se saisissent de ces opportunités, en levant entre 600 et 800 M€ annuellement en France pour leur développement

MONTANT DES LEVÉES DE FONDS PAR LES ENTREPRISES DE LA PROPTech ET DE LA CONTECH EN EUROPE ET EN FRANCE (EN Md€)



Note méthodologique :
Le S2 2024 est basé sur une estimation.

Sources : PropTech & ConTech annual review (Axeleo Capital)

FOCUS EY

En 2024, le marché de la PropTech et de la ConTech en Europe a continué de prospérer. Après un pic en 2022 et un léger recul en 2023, il retrouve un niveau de croissance significatif, avec un montant de levées de fonds proche de 3 Md€ en Europe.

Les startups orientées sur l’impact environnemental et la décarbonation sont les plus dynamiques, et attirent plus de 70 % du montant total des fonds européens en 2023. En particulier, les projets liés aux infrastructures et systèmes énergétiques sont les plus financés.

La France se positionne en leader du marché européen en montant de fonds levés (33 % du total en 2023), devant la région DACH (Allemagne, Autriche, Suisse) (22 %) et Royaume-Uni et Irlande (21 %).

Les principaux indicateurs d'impact économique du Panorama de l'immobilier de la ville 2025

Tendance positive

Tendance négative

Tendance stable

Indicateurs	8 ^e édition	9 ^e édition	Tendance	Analyse EY
Poids dans le PIB	10,4 % (2023)	10,2 % (2024)		La filière de l'immobilier et de la ville s'articule autour de 8 grands secteurs d'activité qui ont généré une valeur ajoutée totale de 296 Md d'euros en 2024, soit 10,2 % du PIB français.
Évolution de la valeur ajoutée	-1,4 % (2023)	-1,2 % (2024)		La baisse de la valeur ajoutée reste importante en 2024, même si certains secteurs parviennent à tirer leur épingle du jeu (ingénierie, expertise et conseil, construction).
Investissements dans l'immobilier d'entreprise	15 Md€ (2023)	15 Md€ (2024)		En 2024, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a connu une stabilisation, avec un volume total de 15 milliards d'euros, en stagnation par rapport à 2023 et à un niveau largement inférieur aux moyennes historiques.
Investissements dans l'immobilier résidentiel	3,3 Md€ (2023)	3,0 Md€ (2024)		Le marché de l'investissement résidentiel se maintient à un plus bas historique. Les niveaux d'investissement en 2024 restent de moitié inférieurs à ceux de la période 2020-2022, avant l'envolée des taux d'intérêt.
Taux de confiance des dirigeants	50 % (2024)	46 % (2025)		L'indice de confiance des dirigeants a atteint un niveau inédit depuis le lancement de l'étude ; moins d'1 dirigeant sur 2 se déclare confiant sur les perspectives économiques à 12 mois.
Nombre de défaillances d'entreprises dans la construction et les activités immobilières	14 180 (2023)	17 924 (2024)		La filière a fait face à un niveau de défaillances d'entreprises record (de +21 % à +150 % en un an dans les activités de construction et immobilières, contre +17 % pour la moyenne de l'économie), induisant des destructions d'emplois importantes.
Nombre d'emplois dans les startups de l'immobilier	~10 000 (2023)	~10 000 (2024)		La situation de l'emploi dans les startups reste stable malgré la crise, dénotant une résilience de ces activités innovantes.
Usage de l'IA dans les entreprises de la construction et des activités immobilières	2,1 % à 7 % (2023)	3,1 % à 14,3 % (2024)		L'usage de l'IA a particulièrement progressé pour les activités de services immobiliers (14,3 % des entreprises en 2024), mais reste en retrait dans la construction (3,1 % des entreprises, contre 9,9 % pour l'ensemble de l'économie).
Montant des levées de fonds dans la PropTech et la ConTech	726 M€ (2023)	626 M€ (2024 - estimation)		En 2024, le marché de la PropTech et de la ConTech en France baisse légèrement, mais reste à un niveau proche de ses valeurs historiques.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), INSEE, Diane, Xerfi, Banque de France, Baromètre sur la performance économique et sociale des startups en France (EY x France Digitale), Altares, BNP Paribas Real Estate, Colliers, Axeleo Capital

01
02
03
04
05

02

Impact social

*Diversité des parcours et des compétences :
un impératif pour le premier employeur de France*

INDICATEURS DE LA MESURE DE L'IMPACT

Emploi

Expérience collaborateur

Rémunération

Parité

Formation

Handicap

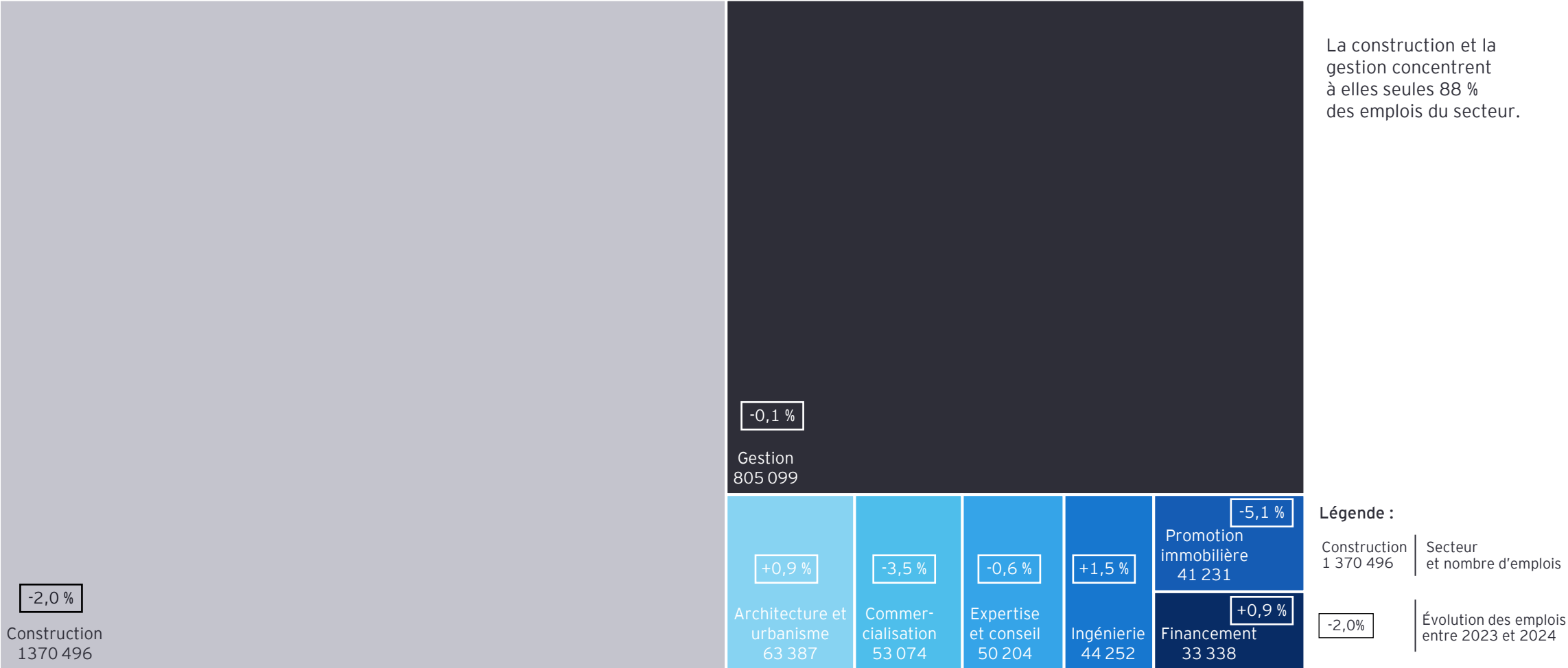
Apprentissage

Égalité des chances et inclusion



La filière de l'immobilier et de la ville s'articule autour de 8 grands secteurs d'activité qui emploient au total plus de 2,4 millions de personnes en France

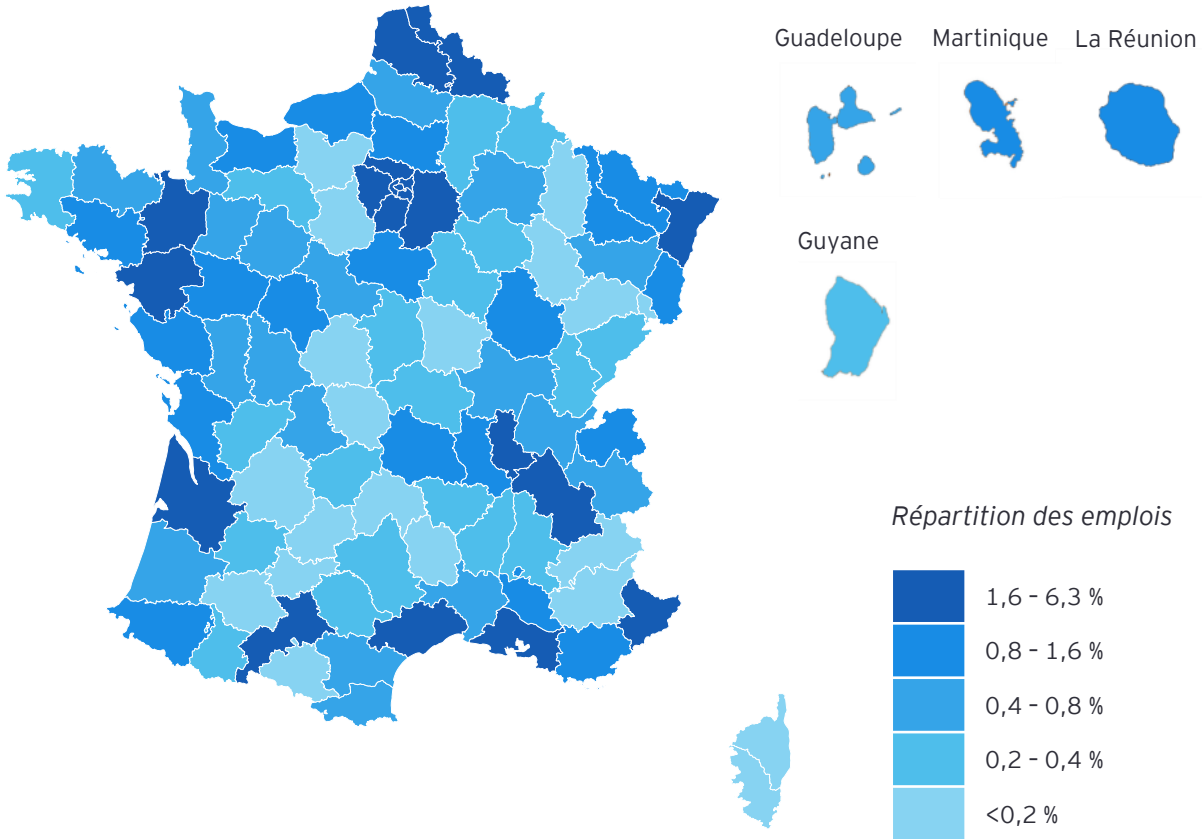
RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DES EMPLOIS DE LA FILIÈRE EN 2024



Sources : INSEE, Diane, Xerfi, ACOSS

Par nature non délocalisables, les activités de l'immobilier et de la ville proposent des emplois sur l'ensemble du territoire français

RÉPARTITION DES EMPLOIS DE LA FILIÈRE (2023)



FOCUS EY

Ancrée localement et non délocalisable par nature, l'industrie de la ville est présente sur l'ensemble du territoire français, générant ainsi des emplois de proximité.

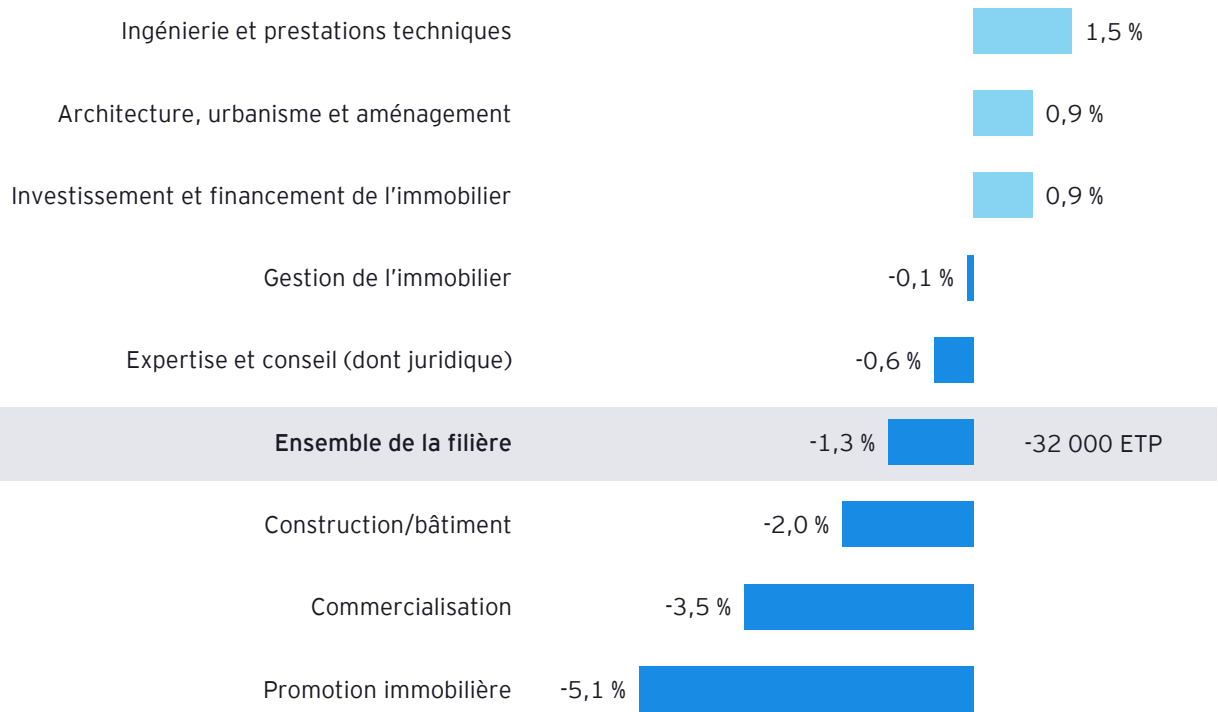
Grâce à la diversité des métiers et des compétences qu'elle regroupe, cette filière s'adresse à tous les profils et à tous les niveaux de qualification. Elle constitue une opportunité d'emploi pour les personnes peu qualifiées, souvent exposées au chômage et à la précarité économique.

Certaines régions concentrent une part plus importante des emplois, en lien avec leur dynamisme économique et leurs besoins accrus en construction et rénovation : l'Île-de-France, la façade Atlantique, la façade Méditerranéenne et l'axe lyonnais.

Néanmoins, le secteur irrigue l'ensemble du territoire : près des trois quart des emplois sont situés hors de la Région Île-de-France.

L'emploi a été particulièrement touché en 2024, notamment dans la promotion, la commercialisation et la construction neuve

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SALARIÉS DE LA FILIÈRE ENTRE 2023 ET 2024 (EN %)



FOCUS EY

L'année 2024 a été marquée par un repli de l'emploi dans l'ensemble de l'industrie de l'immobilier et de la ville (-1,3 % d'effectifs), en lien avec les difficultés économiques que subissent une partie des entreprises du secteur.

En particulier, les entreprises de promotion immobilière, de commercialisation, mais aussi de construction (principalement dans le gros œuvre) ont vu leur nombre d'emplois diminuer dans la crise.

Par ailleurs, la filière a fait face à un niveau de défaillances d'entreprises particulièrement élevé en 2024 (de +21 % à +150 % en un an dans les activités de construction et immobilières, contre +17 % pour la moyenne de l'économie), induisant des destructions d'emplois importantes.

La dynamique du 1^{er} trimestre 2025 laisse néanmoins entrevoir une amélioration pour certaines activités, avec un niveau de défaillances d'entreprises en baisse (-0,2 % pour le gros œuvre ou -16,8 % pour les agences immobilières).

01

02

03

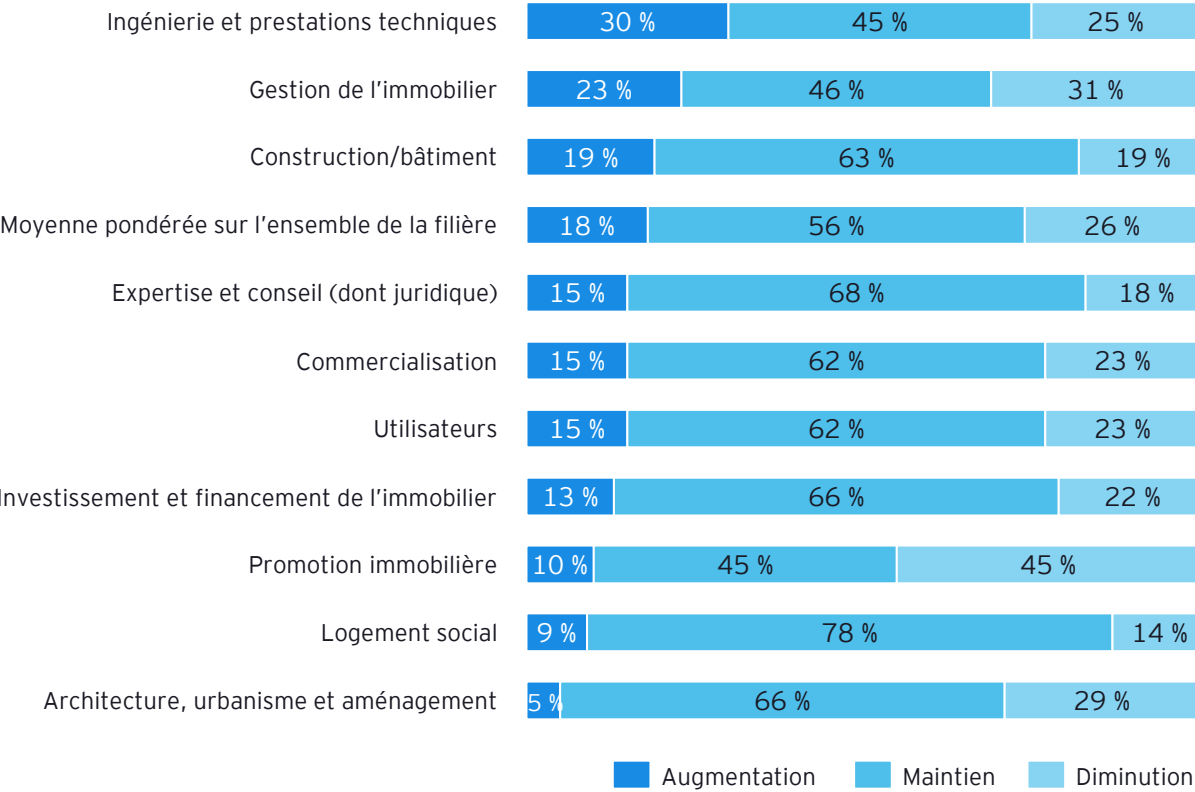
04

05

Sources : INSEE, Diane, Xerfi, Etude de défaillances et sauvegardes des entreprises en France (Altares, 2024 et T1 2025)

Pour les 415 dirigeants interrogés, la prudence reste de mise en matière de recrutement en 2025

AU COURS DES 12 PROCHAINS MOIS, ANTICIPEZ-VOUS DANS VOTRE STRUCTURE UNE AUGMENTATION / UN MAINTIEN / UNE DIMINUTION DU NOMBRE DE COLLABORATEURS ?



FOCUS EY

La majorité des dirigeants adoptent une posture d'attente d'un point de vue recrutements. Les entreprises prévoient de remplacer les effectifs pour faire face au turnover, mais pas de les augmenter à court terme.

Certains secteurs, plus durement touchés par la crise, anticipent même une diminution des effectifs dans les 12 prochains mois : promotion immobilière (45 % des entreprises), gestion de l'immobilier (31 % des entreprises) ou encore architecture et urbanisme (29 % des entreprises).

Les collaborateurs expérimentés sont davantage touchés, en raison de leurs niveaux de rémunération.

Pour les entreprises poursuivant les recrutements, les profils techniques sont particulièrement recherchés, afin de répondre à l'évolution des besoins et à la complexité croissante des projets.

01

02

03

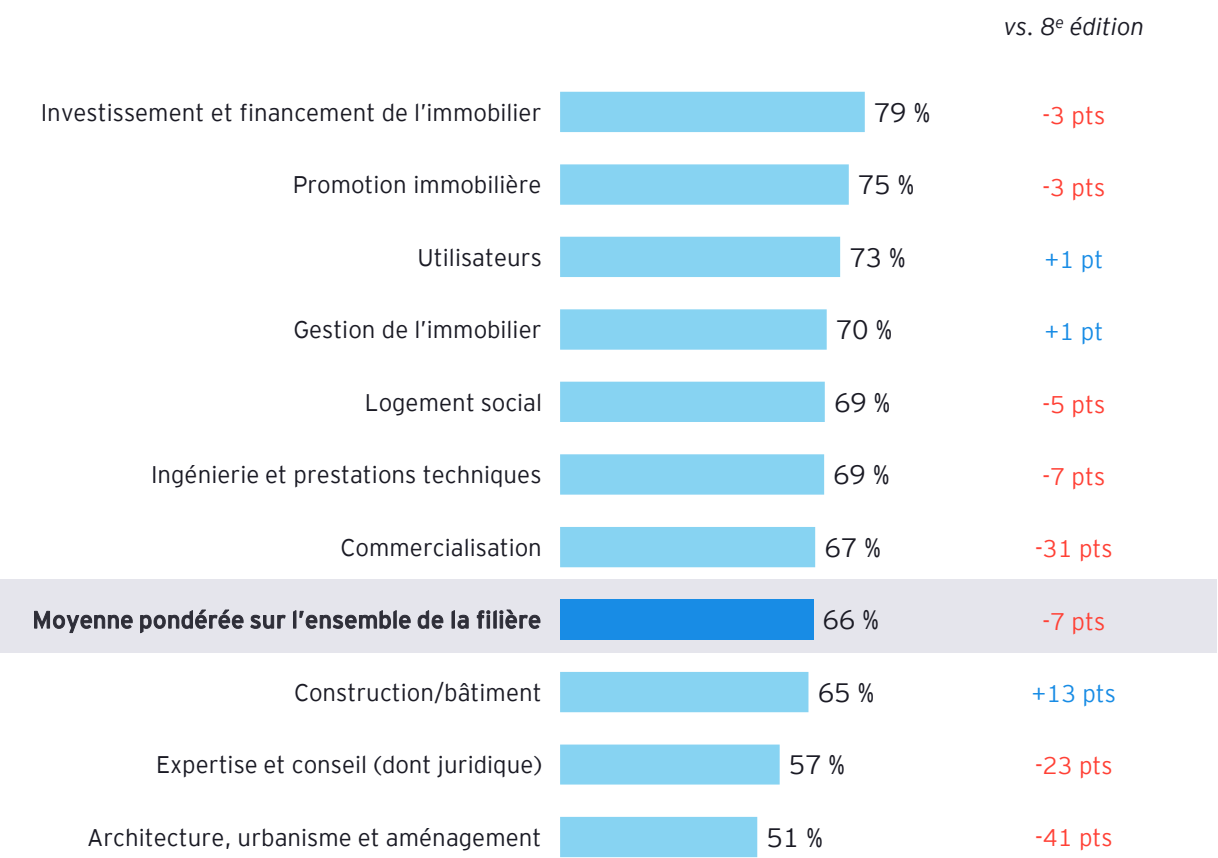
04

05

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025)

Les actions de formation ont ralenti, malgré la volonté des dirigeants de miser sur l'évolution des compétences de leurs collaborateurs

PARMI VOS COLLABORATEURS, QUELLE PROPORTION D'ENTRE EUX A RÉALISÉ AU MOINS UNE ACTION DE FORMATION AU COURS DE L'ANNÉE 2024 ?



FOCUS EY

Les entreprises de la filière misent sur la formation continue de leurs collaborateurs. Si les actions de formation ont diminué au cours de l'année 2024, elles restent à un niveau supérieur à celui de la moyenne nationale. En effet, selon l'INSEE, 57 % des personnes en emploi en France participent à au moins une action de formation chaque année.

Les formations visent en particulier le développement de trois typologies de compétences :

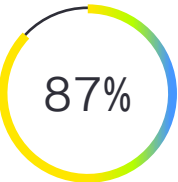
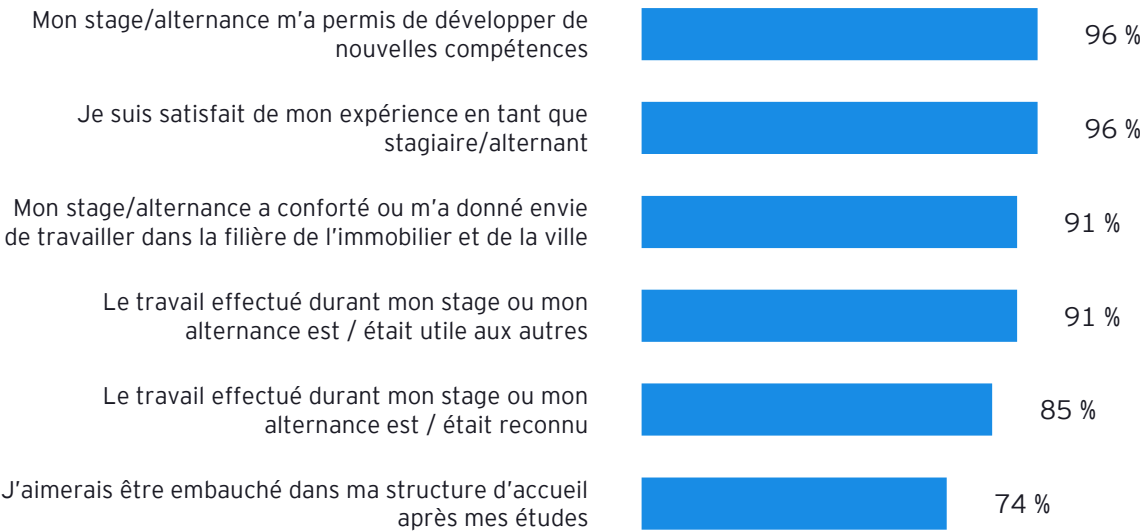
- Les compétences métiers : Les dirigeants rappellent l'importance d'accompagner leurs collaborateurs dans leur évolution au sein de l'entreprise en leur proposant des formations à la fois techniques et managériales.
- Les compétences liées au développement durable.
- Les compétences liées à la digitalisation et aux nouveaux usages (ex. de l'intelligence artificielle).

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), INSEE

Malgré la faiblesse des recrutements, les stagiaires et alternants ont eu une « expérience collaborateur » positive en 2024

PERCEPTION DES ÉTUDIANTS

NIVEAU DE SATISFACTION DES ÉTUDIANTS VIS-À-VIS DE LEUR STAGE DANS LA FILIÈRE IMMOBILIÈRE



des étudiants se disent confiants dans leur avenir professionnel

FOCUS EY

En 2022, le secteur de l'immobilier et de la ville accueillait 5,9 % d'apprentis (contre 4,8 % pour l'ensemble de l'économie nationale).

L'immense majorité des étudiants interrogés se disent satisfaits de leur expérience en tant que stagiaires ou alternants. À titre de comparaison, 8 étudiants sur 10 en France se déclarent satisfaits de l'entreprise dans laquelle ils effectuent leur stage ou alternance, selon une étude de ChooseMyCompany (2023).

En particulier, les étudiants de la filière estiment que cette expérience leur a permis de développer de nouvelles compétences (96 %) mais a aussi conforté leur volonté de poursuivre leur carrière au sein de la filière.

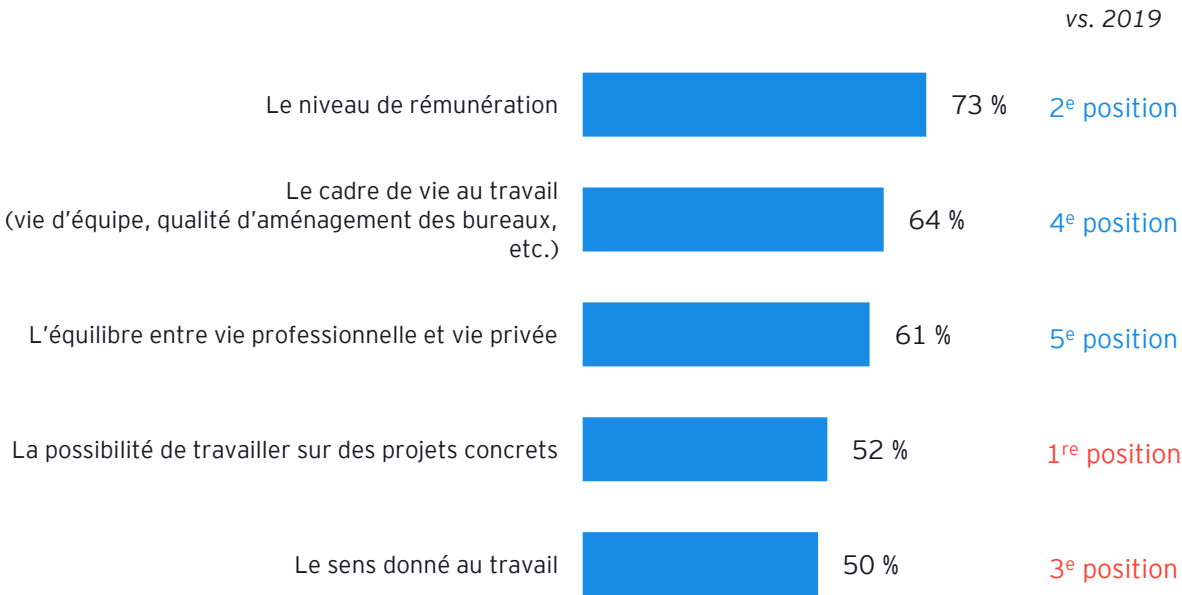
Ils se sont par ailleurs sentis utiles (91 %) et reconnus (85 %) lors de leur expérience. En France, selon les données de la Dares, seulement 64 % des salariés déclarent que leur travail est « utile aux autres », et 70 % estiment que leur travail est « reconnu ».

Sources : Enquête en ligne auprès de 106 étudiants de la filière (fév.-mars 2025), ChooseMyCompany (2023), DARES

Les conditions de travail et de rémunération peuvent être des leviers pour mieux recruter et fidéliser ces talents

PERCEPTION DES ÉTUDIANTS

QUELS SONT LES 5 ÉLÉMENTS AUXQUELS VOUS ÊTES LE PLUS SENSIBLE DANS UNE OFFRE D'EMPLOI ? - TOP 5 DES RÉPONSES



FOCUS EY

Si les 5 premiers critères de choix d'une entreprise demeurent stables pour les étudiants, leur niveau d'importance a, en revanche, évolué.

Les critères relatifs au « cadre de vie au travail » et à « l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée » sont désormais en tête du classement, tandis que la possibilité de travailler sur des projets concrets ou encore le sens donné au travail sont en diminution.

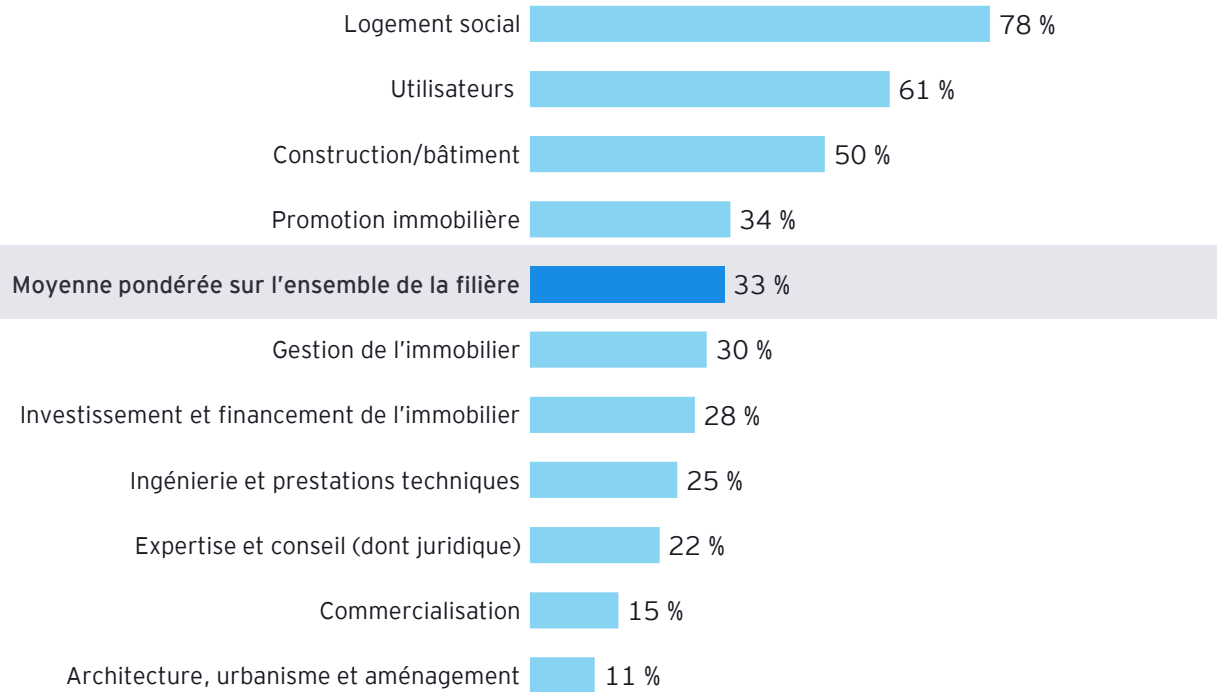
Cette transformation fait écho à un phénomène plus large observé pour l'ensemble de l'économie française, suite à la crise COVID, et en particulier chez les jeunes. Ainsi, selon le dernier Baromètre Actineo publié en mars 2025 :

- 59 % des Français seraient prêts à sacrifier leur travail pour privilégier leur vie privée (contre 49 % en 2020) ;
- 93 % de ceux qui sont satisfaits des locaux de leur entreprise sont satisfaits de leur qualité de vie au travail (contre 82 % en moyenne).

Sources : Enquête en ligne auprès de 106 étudiants de la filière (fév.-mars 2025), Baromètre « Comment réinventer le bureau à l'ère du télétravail » (Actineo, 2025)

L'inclusion des populations défavorisées dans les effectifs reste une priorité pour la filière, mais pourrait faire l'objet d'actions renforcées

VOTRE ENTREPRISE A-T-ELLE MIS EN PLACE DES ACTIONS SPÉCIFIQUES POUR L'INCLUSION DES POPULATIONS DÉFAVORISÉES ET ISSUES DES QUARTIERS PRIORITAIRES ? - % OUI



FOCUS EY

En 2024, plus de 5 millions de personnes vivaient dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) en France, soit environ 8 % de la population. Ces territoires concentrent de fortes inégalités sociales : 42 % de leurs habitants vivent sous le seuil de pauvreté et le taux de chômage y est 2,7 fois plus élevé que la moyenne nationale.

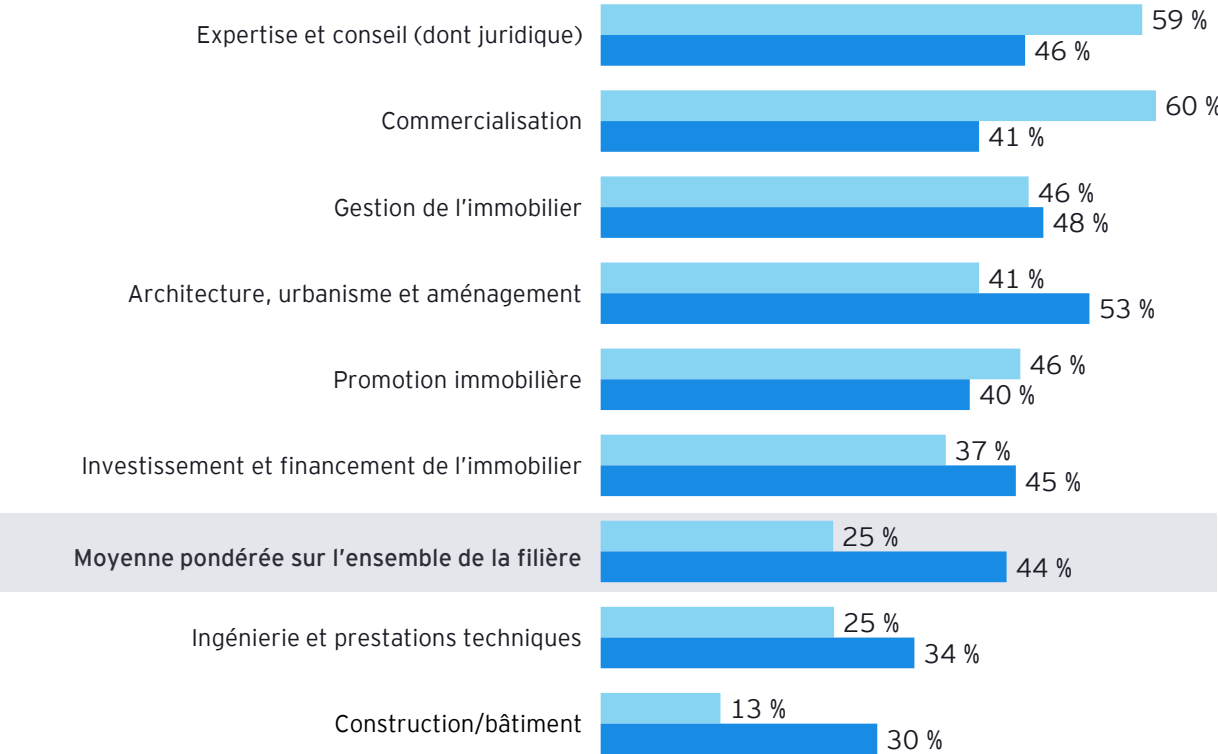
Face à ces constats, les acteurs de la filière immobilière et urbaine s'engagent en faveur de l'inclusion des populations défavorisées et du renforcement de leur employabilité, à travers des actions concrètes :

- Recours à des marchés publics ou de sous-traitance intégrant des clauses sociales favorisant l'emploi local ;
- Création de fondations d'entreprise et partenariats avec des associations de terrain agissant dans les quartiers prioritaires ;
- Interventions dans les établissements scolaires pour faire découvrir les métiers de la filière et encourager les vocations ;
- Développement de parcours qualifiants adaptés aux besoins des entreprises du secteur.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), INSEE

Les efforts en faveur d'une plus grande parité se poursuivent, mais la filière reste encore très loin du compte

PROPORTION DE FEMMES DANS LA FILIÈRE (2022) ET PARMIS LES MANAGERS (2024)



■ Part de femmes ■ Part des postes de management occupés par des femmes

FOCUS EY

En 2022, la filière comptait seulement un quart de femmes parmi l'ensemble des salariés. Le secteur de la construction, qui représente 56 % des emplois de la filière est aussi celui qui compte la plus faible proportion de femmes (13 %). À titre de comparaison, les femmes représentent 50 % des effectifs du commerce de détail alimentaire et 42 % dans les industries chimiques.

En revanche, dans la grande majorité des secteurs, la proportion de femmes occupant des postes de management est équivalente, voire légèrement supérieure, à leur part dans l'effectif total des entreprises. Dans certains secteurs traditionnellement masculins, comme la construction ou l'ingénierie, les femmes sont même surreprésentées à des postes d'encadrement par rapport à leur présence globale dans ces entreprises.

En moyenne, la part des managers femmes dans la filière est à un niveau supérieur à celui de la moyenne nationale (38 %). Ainsi, l'enjeu pour les entreprises de l'immobilier et de la ville reste en premier lieu d'attirer et de recruter plus de femmes au sein de leurs effectifs.

Par ailleurs, la question de la représentativité des femmes aux plus hauts postes reste cruciale. L'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier observe en effet une contraction de la part des femmes dans les instances dirigeantes (COMEX et CODIR), passant de 39 % en 2021 à 37,7 % en 2023. En parallèle, la part des femmes dans le top 10 des salaires diminue légèrement. En moyenne, 3,34 femmes figurent dans le top 10 des salaires.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Dares, Eurostat, Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier

Les principaux indicateurs d'impact **social** du Panorama de l'immobilier de la ville 2025 (1/2)

Tendance positive

Tendance négative

Tendance stable

Indicateurs	8 ^e édition	9 ^e édition	Tendance	Analyse EY
Emplois	2,49 millions (2023)	2,46 millions (2024)		L'année 2024 a été marquée par un repli de l'emploi dans l'ensemble de la filière immobilière (-1,3 % d'effectifs), en lien avec les difficultés économiques que subissent une partie des entreprises.
Intentions de recrutement à 3 ans	67 % (2024)	58 % (2025)		La majorité des secteurs de la filière sont dans une situation d'attentisme d'un point de vue recrutements.
Part des collaborateurs ayant suivi au moins une action de formation au cours de l'année	74 % (2023)	66 % (2024)		Si les actions de formation ont diminué au cours de l'année 2024, elles restent à un niveau supérieur à celui de la moyenne nationale. En effet, selon l'INSEE, 57 % des personnes en emploi en France participent à au moins une action de formation chaque année.
Part des alternants et stagiaires se déclarant optimistes pour leur avenir professionnel	78 % (2024)	87 % (2025)		La filière continue d'accueillir des stagiaires et alternants, qui se disent très satisfaits de leur expérience et confiants en leur avenir professionnel.
Part des entreprises ayant mis en place des actions d'égalité des chances (%)	-	33 % (2024)	-	L'inclusion au sein des entreprises reste une priorité pour la filière, afin de renforcer son rôle d'ascenseur social. Ainsi, un tiers des entreprises se sont engagées pour mettre en place des actions visant à favoriser l'inclusion des personnes défavorisées.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Enquête en ligne auprès de 106 étudiants de la filière (fév.-mars 2025), INSEE, Diane, Xerfi, DARES

01

02

03

04

05

Les principaux indicateurs d'impact **social** du Panorama de l'immobilier de la ville 2025 (2/2)

Au-dessus / égal à la moyenne

En-dessous de la moyenne

Indicateurs	9 ^e édition	Moyenne nationale	Tendance	Analyse EY
Part d'emplois en CDI (%)	78,7 % (2022)	83 % (2022)		La filière propose une diversité d'emplois, dont une majorité en CDI. En revanche, ce taux varie largement en fonction des secteurs d'activités et reste inférieur à la moyenne nationale (83 %).
Part d'apprentis (%)	5,9 % (2022)	4,8 % (2022)		En 2022, la filière de l'immobilier et de la ville accueillait 5,9 % d'apprentis au sein de ses effectifs (contre 4,8 % pour l'ensemble des secteurs de l'économie nationale).
Salaire net moyen en équivalent temps plein (€/mois)	2 239 €/mois (2022)	2 649 €/mois (2022)		La filière de l'immobilier et de la ville offre un niveau de salaire moyen inférieur au niveau national (2 649€ / mois). Ce niveau s'explique notamment par une part importante d'ouvriers ou d'employés au sein de la filière.
Part de femmes (%)	25,2 % (2022)	44,9 % (2022)		En 2022, la filière de l'immobilier et de la ville comptait seulement un quart de femmes parmi l'ensemble des salariés. En effet, le secteur de la construction, qui représente le plus d'emplois au sein de la filière (56 %) est aussi celui qui compte la plus faible proportion de femmes (13 %).
Part des postes de management occupés par des femmes (%)	44 % (2024)	38 % (2023)		Dans la quasi-totalité des secteurs, la part des postes de management occupés par des femmes est à un niveau proche voire supérieur à la part qu'elles représentent au sein des entreprises. Ce niveau est supérieur à la moyenne de l'ensemble de l'économie nationale.
Part des collaborateurs en situation de handicap (%)	4 % (2024)	4,3 % (2023)		La part déclarée des collaborateurs en situation de handicap demeure inférieure aux obligations légales (6 %). En revanche, cette valeur peut masquer une partie des handicaps invisibles et non déclarés.

Sources : INSEE, Diane, Xerfi, DARES, Agefiph

01

02

03

04

05

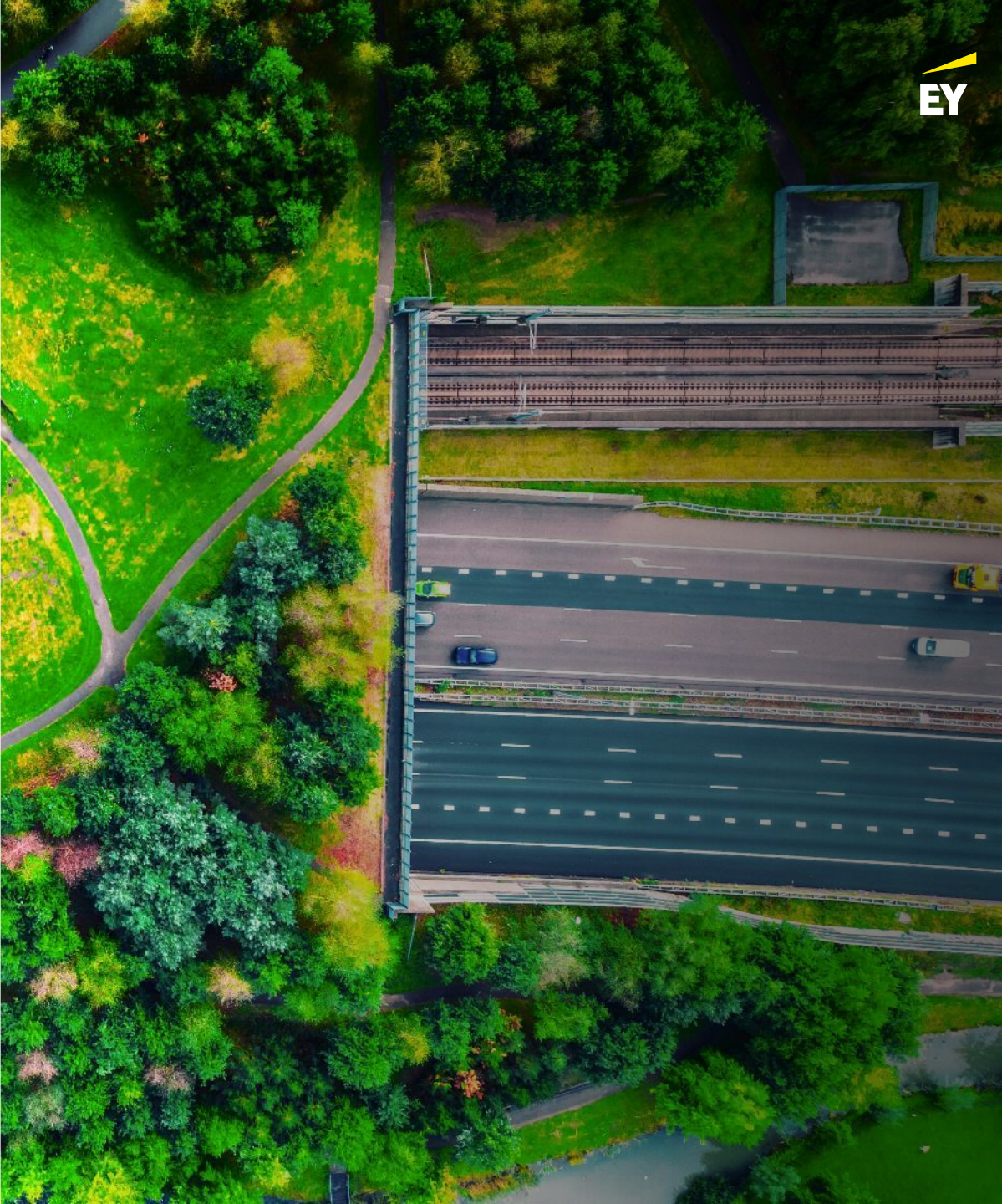
03

Impact environnemental

*Un moteur de la transition écologique
face à un mur réglementaire et financier*

INDICATEURS DE LA MESURE DE L'IMPACT

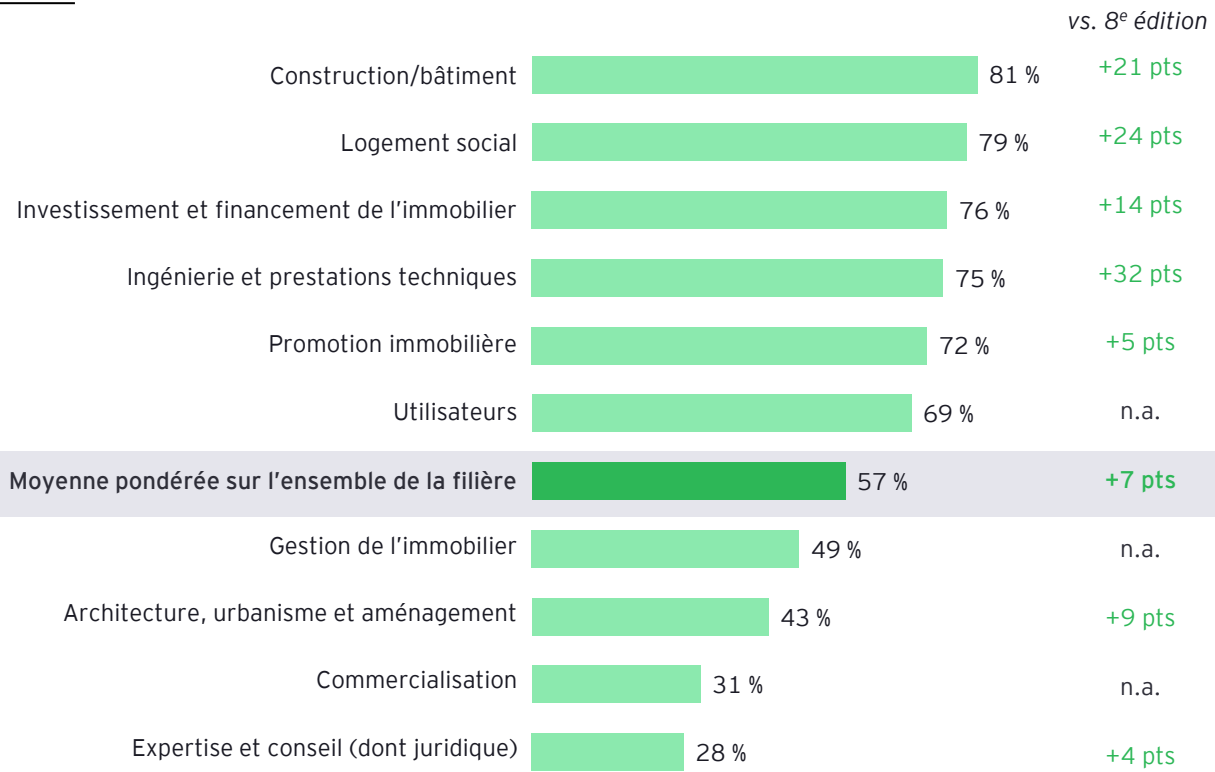
Émissions de GES et décarbonation	Artificialisation des sols
Adaptation	Biodiversité
Consommations (eau/énergie)	Investissements climat
Déchets	Formation



Malgré la complexité réglementaire et le coût de l'adaptation, la majorité des acteurs de la filière maintiennent leurs ambitions de décarbonation

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

VOTRE ENTREPRISE A-T-ELLE DÉFINI UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION ?



FOCUS EY

En 2024, plus de la moitié des entreprises interrogées (57 %) ont défini une trajectoire de décarbonation, soit une progression de 7 points depuis 2023 (50 %).

Ces résultats se situent dans la moyenne des autres secteurs économiques. A titre de comparaison, une étude réalisée en 2024 sur les entreprises cotées au niveau mondial estime que 50 % d'entre elles ont déclaré avoir mis en place un plan de transition pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°C.

Cet engagement témoigne d'une dynamique encourageante, malgré un contexte économique difficile : la décarbonation demeure une priorité pour l'ensemble du secteur. Elle s'inscrit désormais dans le cadre fixé par la SNBC 2, puisque 78 % des entreprises ayant défini une trajectoire l'ont alignée sur ses objectifs.

PAROLE DE DIRIGEANT

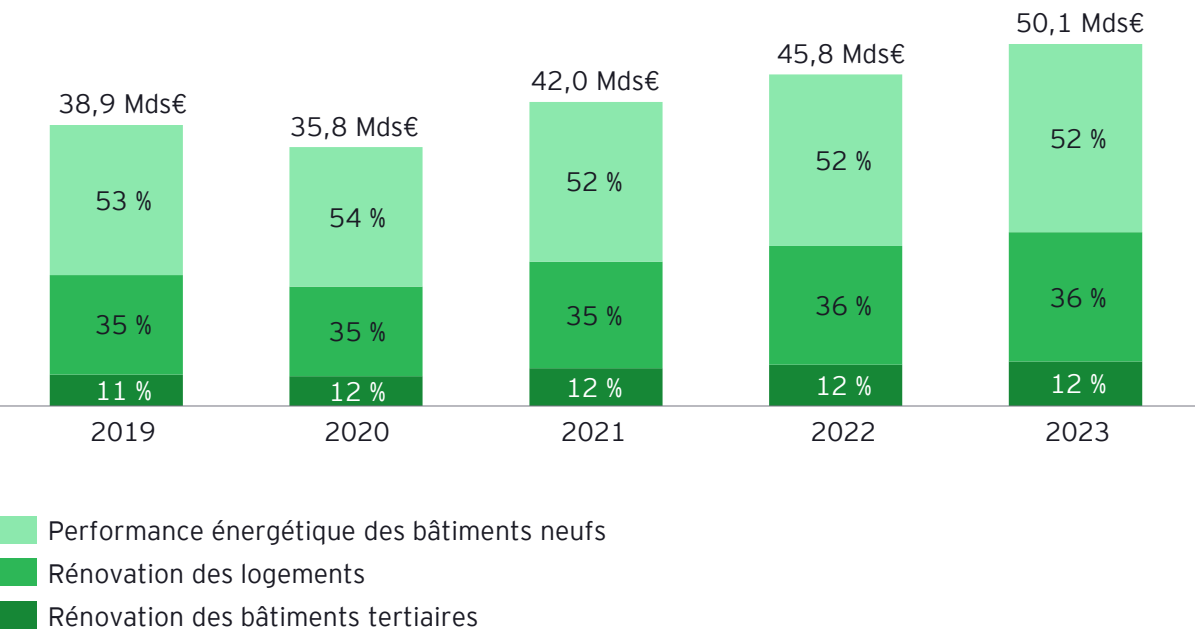
“

L'absence de stratégie carbone fragilise la liquidité des actifs. À l'inverse, la sobriété devient un levier clair de rentabilité et de résilience.

Source : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Enquête Carbon disclosure project

Les investissements climat progressent de manière continue pour décarboner le bâti

INVESTISSEMENTS CLIMAT* POUR LA DÉCARBONATION DES BÂTIMENTS (Mds€)



* Les investissements climat sont des investissements financiers destinés à soutenir des projets, des technologies ou des initiatives qui contribuent directement ou indirectement à la lutte contre le changement climatique. Ils visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), à améliorer l'efficacité énergétique, à développer les énergies renouvelables ou à renforcer la résilience des infrastructures face aux impacts climatiques.

Sources : Panorama des financements climat (I4CE, 2023)

FOCUS EY

Les investissements climat pour décarboner le bâti ne cessent d’augmenter depuis plusieurs années, atteignant plus de 50 milliards d’euros en 2023. Ces investissements sont portés à la fois par les pouvoirs publics, les entreprises et les particuliers.

La rénovation énergétique des logements continue de progresser, avec des dépenses principalement consacrées à l’achat de pompes à chaleur. D’ici 2030, la stratégie bas-carbone prévoit une hausse significative des investissements dans la rénovation énergétique, visant à éliminer les « passoires thermiques » et à promouvoir des rénovations globales. Cela nécessitera un investissement de 31,6 milliards d’euros en moyenne entre 2024 et 2030, avec un besoin de 900 000 rénovations globales par an, mais avec des incertitudes quant à la disponibilité des artisans et des matériaux.

Les investissements dans la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires ont augmenté ces dernières années. Cependant, pour atteindre les objectifs du décret tertiaire d’ici 2030, il sera nécessaire de tripler ces investissements. Les aides de l’État, les Certificats d’Économie d’Énergie (CEE) et d’autres financements soutiennent ces rénovations, mais les rénovations performantes restent faibles. D’ici 2030, le secteur devra investir 70 milliards d’euros pour réduire ses consommations d’énergie de 26 %.

01

02

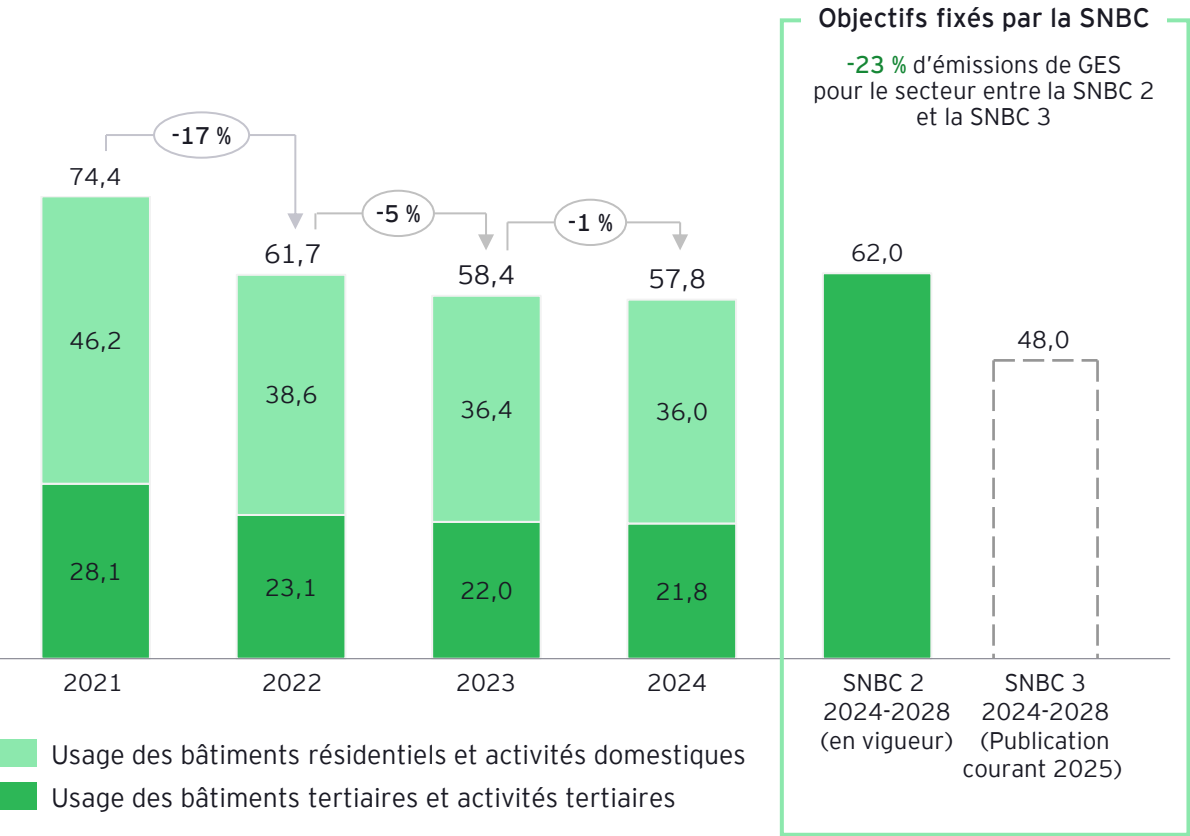
03

04

05

La baisse des émissions de GES liées à l'usage des bâtiments atteint néanmoins un palier, sur fond d'incertitudes économiques et réglementaires

ÉMISSIONS DIRECTES (SCOPE 1 ET 2) DE GES DE L'USAGE DES BÂTIMENTS ET ACTIVITÉS RÉSIDENTIELS ET TERTIAIRES, EN MT CO2EQ.



FOCUS EY

En 2024, la réduction des émissions liées à l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires stagne (-1 % entre 2023 et 2024, contre -22 % entre 2021 et 2023). Ce ralentissement reflète l'épuisement des leviers de décarbonation les plus simples à activer, les actions restantes étant plus complexes et coûteuses, à l'instar de la logistique du « dernier kilomètre » dans le secteur des transports.

Si les émissions actuelles restent alignées avec la Stratégie Nationale Bas Carbone 2 (inférieures de -5 %), l'introduction de la SNBC 3 - avec un objectif de 48 Mt eqCO₂ par an - risque de complexifier l'atteinte des objectifs fixés. De nombreux acteurs ont ainsi exprimé leurs inquiétudes quant à leur capacité à tenir les engagements pris.

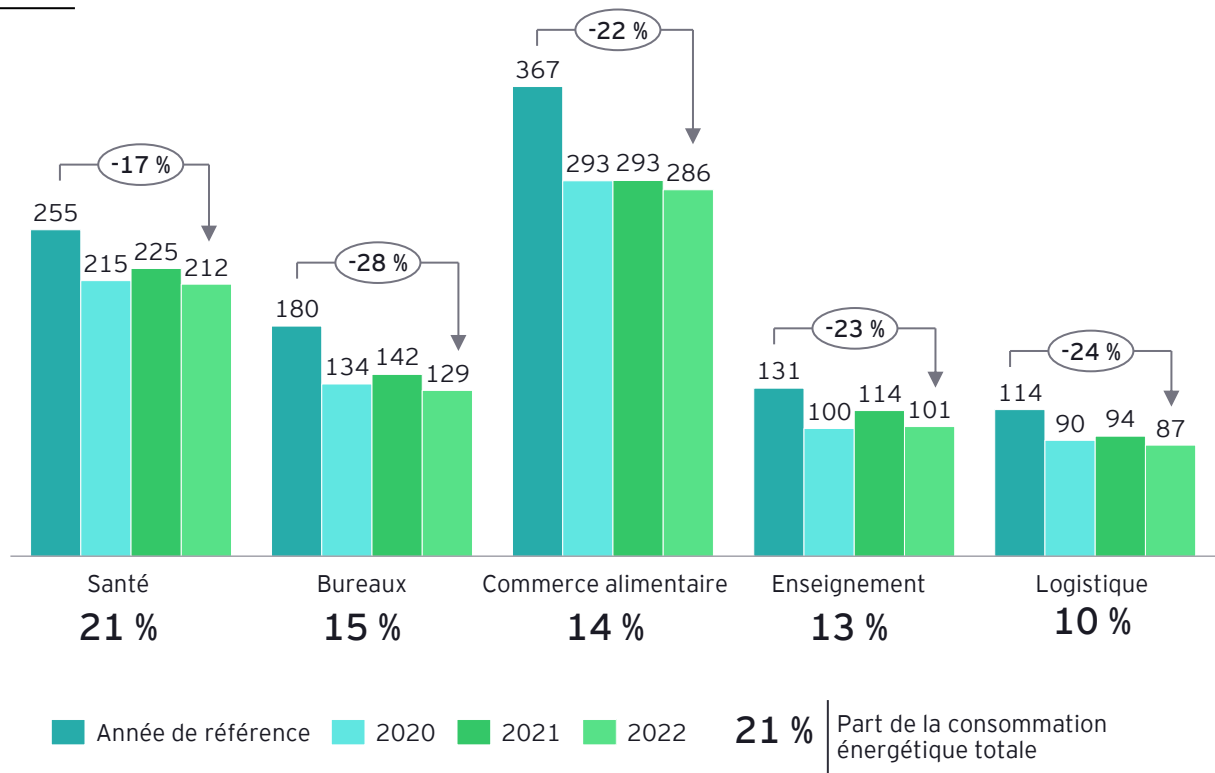
Cette incertitude est renforcée par un contexte politique et économique instable : crainte d'un revirement politique à l'international qui compromettrait les objectifs climatiques, complexité croissante des réglementations voire sentiment de saturation pour les acteurs de terrain et ressenti d'un manque de moyens humains et financiers pour réussir la transition.

PAROLE DE DIRIGEANT

“ L'absence de contraintes environnementales pour les entreprises américaines fragilise la compétitivité française. Dans ce contexte, il devient difficile de défendre des réglementations ambitieuses, alors que la “fin du mois” semble l'emporter sur la “fin du monde”.

Depuis la mise en place du Décret Tertiaire, l'intensité énergétique a baissé de près de 20 % dans les actifs les plus consommateurs : santé et bureau

ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE* DANS LES 5 TYPOLOGIES D'ACTIFS LES PLUS CONSOMMATEURS (REPRÉSENTANT 72 % DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE TOTALE DU TERTIAIRE) - EN KWH / M²



FOCUS EY

Depuis la mise en œuvre du décret tertiaire, l'intensité énergétique moyenne des actifs tertiaires a baissé de près de 20 %. En revanche, elle est restée globalement stable entre 2020 et 2022 (+2,1 %).

Cette évolution s'explique principalement par un rebond ponctuel en 2021 (+6,3 % par rapport à 2020), lié à la reprise d'activité post-confinement, ce qui déséquilibre une tendance structurellement orientée à la baisse.

Si les secteurs historiquement les plus consommateurs (santé et bureau) ont réduit leurs consommations, les actifs liés au tourisme (hôtels, restauration, hébergements), représentant environ 5 % de la consommation tertiaire totale, affichent une intensification marquée de leur consommation énergétique par mètre carré. Cette dernière a connu une augmentation d'au moins +25 % par rapport à leur niveau de 2020.

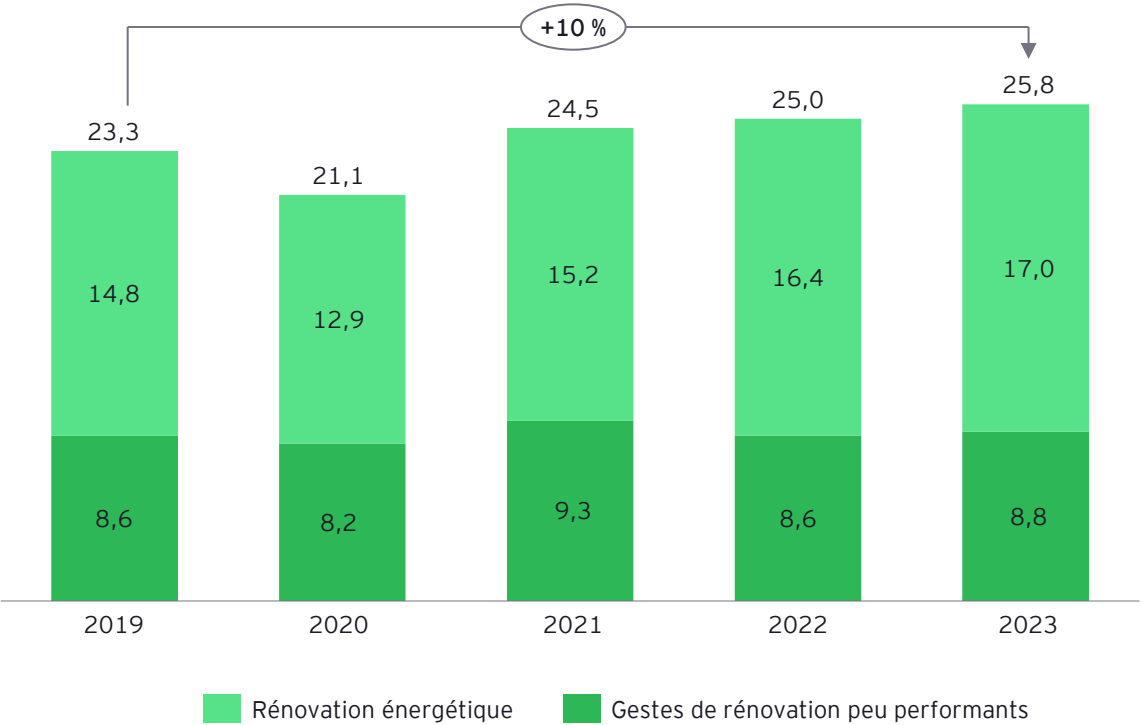
Des écarts d'intensité énergétique significatifs sont observés selon la taille et l'usage des actifs : un petit commerce alimentaire peut consommer jusqu'à quatre fois moins qu'une grande surface, tandis qu'une salle de marché en bureau présente une intensité environ deux fois supérieure à celle d'un open space classique.

*Intensité énergétique : consommation d'énergie rapportée à la surface des bâtiments.

Sources : CEREN

Si l'intensification des rénovations bénéficie globalement à la filière, elle est parfois jugée insuffisamment efficiente au regard des montants investis

INVESTISSEMENTS DANS LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS (EN MILLIARDS D'EUROS, EUROS CONSTANTS 2022)



FOCUS EY

La rénovation énergétique constitue un levier central dans la stratégie de transition de la filière, qui représente à elle seule 44 % de la consommation totale d'énergie en France.

Les rénovations de logements réalisées sont de plus en plus nombreuses (+28 % de logements entre 2017 et 2021 en France) et performantes (+96 % de gains énergétiques associés à ces rénovations).

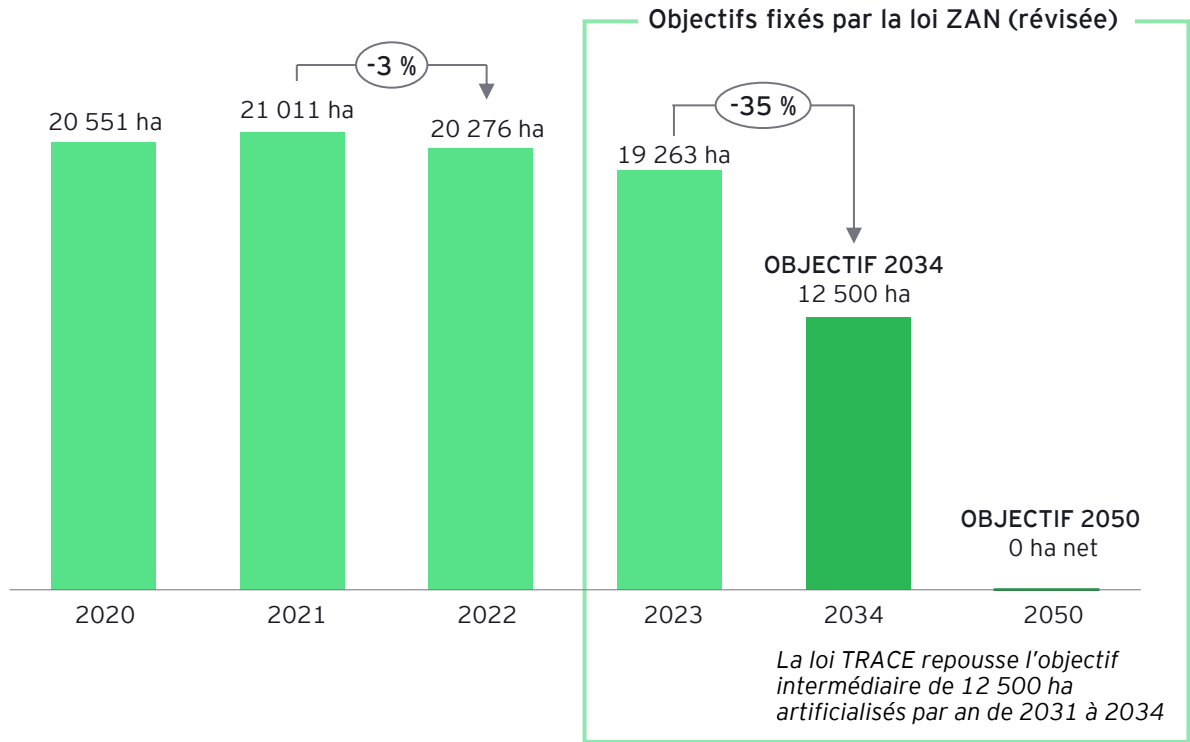
Malgré cette dynamique positive, l'impact structurel de telles mesures fait l'objet de réserves. Le coût élevé des dispositifs d'aide à la rénovation soulève des interrogations, au regard des résultats jugés encore insuffisants à l'échelle nationale. Par exemple, la part des passoires thermiques parmi l'ensemble des résidences principales n'a reculée que de 3 points entre 2021 et 2024, passant de 17 % à 14 %, alors que les investissements atteignent des sommes considérables (plus de 25 milliards d'euros en 2023).

Le modèle de financement de cette transition reste à stabiliser, dans un contexte où les équilibres économiques peinent à être trouvés entre financement public et engagement privé.

Sources : Ministère de l'écologie, I4CE, Projet de loi des Finances 2024 - Annexe Rénovation énergétique

Le mouvement pour réduire l’artificialisation des sols n’est pas à la hauteur des objectifs fixés

SURFACES ARTIFICIALISÉES ANNUELLEMENT EN FRANCE, SUR LA PÉRIODE 2015-2023, EN HECTARES



Note : Les données présentées montrent l'évolution annuelle des surfaces artificialisées en France depuis 2020. À droite du graphique sont indiqués les objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par la loi Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. Un jalon intermédiaire était initialement fixé pour 2031, avec une limite de 12 500 hectares artificialisés par an. La "loi Trace" a repoussé ce jalon à 2034. **Lecture :** en 2022, 20 276 hectares ont été artificialisés, soit +62 % par rapport à l'objectif théorique annuel de 12 500 ha.

Sources : Observatoire de l'artificialisation (Cerebra)

FOCUS EY

L'artificialisation des sols reste un enjeu majeur pour la filière, soumise à l'objectif ambitieux d'atteindre la zéro artificialisation nette en 2050.

Certains acteurs perçoivent cette trajectoire comme une opportunité pour requalifier des sites existants, densifier les tissus urbains et valoriser les friches, en l'utilisant comme un levier pour répondre à la crise du logement.

À l'inverse, d'autres y voient une injonction parfois contradictoire, entre impératif de produire plus de logements dans un contexte de raréfaction du foncier, ce qui explique en partie la révision récente de la loi, qui repousse à 2034 (jalon initialement fixé à 2031) la division par deux de la consommation d'espaces (12 500 ha par an).

PAROLE DE DIRIGEANT

“

Des mesures comme le ZAN, mises en œuvre rapidement et de manière parfois trop binaire, sans concertation suffisante, ont suscité des résistances et conduit à un recul partiel des objectifs.

01

02

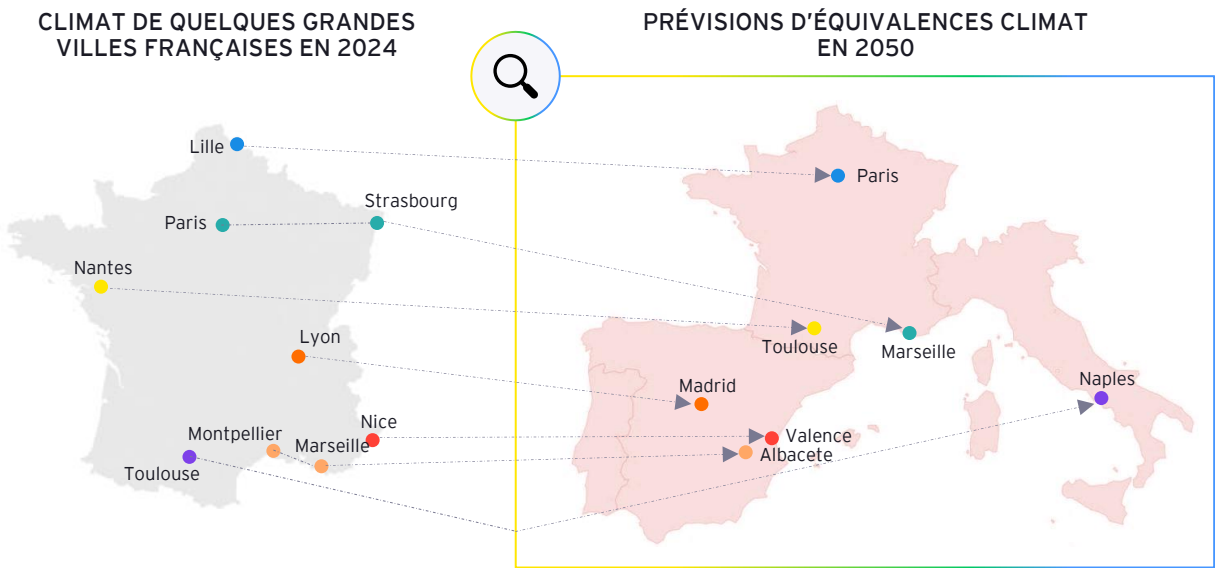
03

04

05

En France, les évolutions climatiques prévues par les scientifiques vont modifier l'usage et la nature des actifs immobiliers

CARTE DE MIGRATION CLIMATIQUE EN 2050 POUR UNE SÉLECTION DE VILLES EN FRANCE



Note de lecture : En 2050, Paris et Strasbourg connaîtront le même climat que Marseille, impliquant des besoins de refroidissement adaptés et mettant en danger la santé des habitants-usagers de la ville.

Sources : Analyses EY

FOCUS EY

La France est particulièrement exposée au réchauffement climatique, avec une hausse des températures estimée à +2 °C dès 2030 et +2,7 °C en 2050, soit 30 % de plus que la moyenne mondiale. Cette évolution entraîne notamment une forte hausse des besoins en refroidissement estival.

À l'échelle nationale, les besoins de refroidissement projetés pour 2050 dans les principales agglomérations françaises témoignent d'un changement structurel : Paris et Strasbourg atteindraient des niveaux historiquement comparables à ceux de Marseille, voire à Valence ou Madrid pour les villes du sud. Des tendances parfois accentuées localement par l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'artificialisation des sols.

Si la climatisation constitue souvent la réponse spontanée à ces enjeux, elle s'avère une solution peu soutenable sur le long terme, en raison de ses effets collatéraux (forte consommation, émissions, réchauffement urbain local, jusqu'à +1 °C à Paris en été, selon Météo France).

Des solutions passives comme la végétalisation ou les revêtements réfléchissants permettent de réduire durablement les besoins, et le confort d'été est désormais intégré dans les exigences réglementaires (RE2020 et PNACC 3).

01

02

03

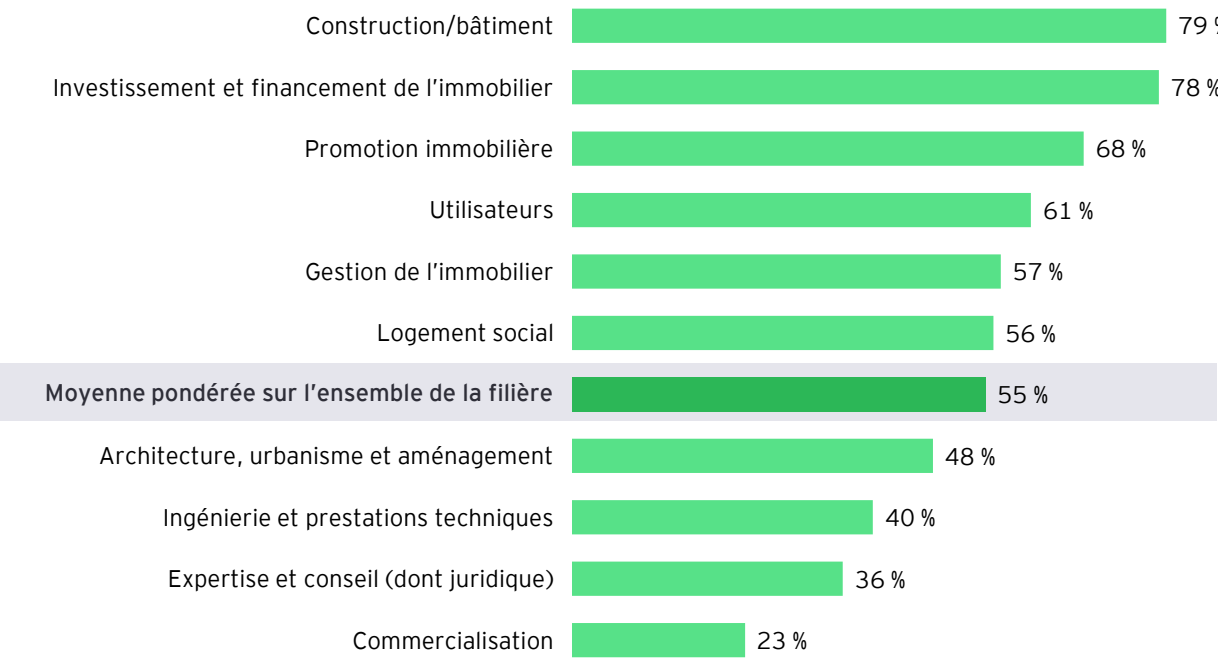
04

05

Dans ce contexte, la définition d'une stratégie d'adaptation pour les entreprises et les actifs immobiliers apparaît de plus en plus cruciale

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

VOTRE ENTREPRISE A-T-ELLE MIS EN PLACE UNE STRATÉGIE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ? - % OUI



Face à l'intensification des aléas climatiques, le secteur immobilier subit des impacts physiques et financiers croissants, illustrés par une hausse des primes d'assurance habitation de **+12 % à +20 %** en 2025 dans le cadre du régime des catastrophes naturelles.

FOCUS EY

Le secteur immobilier est en première ligne face à l'intensification des aléas climatiques - inondations, vagues de chaleur, tempêtes, mouvements de sols, retrait des argiles - qui affectent directement l'ensemble des bâtiments.

Ces risques ont des conséquences physiques et financières croissantes, illustrées notamment par la hausse des primes d'assurance habitation au titre du régime des catastrophes naturelles en 2025 (+12 % à +20 %) et par des difficultés croissantes d'accès à la couverture dans certaines zones exposées.

Conscients de ces enjeux, les acteurs de filière les plus exposés à des risques patrimoniaux ou financiers importants (promoteurs, foncières, investisseurs) initient des stratégies d'adaptation.

Dans la filière, plus d'une entreprise sur deux déclare ainsi avoir mis en place un plan d'adaptation au changement climatique (55 %), contre seulement 12 % des PME et ETI selon une étude de Bpifrance. Même mouvement du côté des particuliers : plus de 40 % des propriétaires estiment devoir réaliser des travaux dans les années à venir pour renforcer la résilience de leur logement.

PAROLE DE DIRIGEANT

“

Pour anticiper les risques climatiques, nous avons audité 80 % de notre parc en France et mis en place près de 100 indicateurs de suivi. Cette démarche nous permet de prioriser les travaux et de décider du maintien de nos actifs.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Qualitel, BPI France

01
02
03
04
05

Les principaux indicateurs d'impact **environnemental** du Panorama de l'immobilier de la ville 2025 (1/2)

Tendance positive

Tendance négative

Tendance stable

Indicateurs	8 ^e édition	9 ^e édition	Tendance	Analyse EY
Part des entreprises ayant défini une trajectoire de décarbonation	50 % (2023)	57 % (2024)		Plus de la moitié des entreprises interrogées (57 %) ont défini une trajectoire de décarbonation. Cet engagement témoigne d'une dynamique soutenue, malgré un contexte économique difficile : la décarbonation demeure une priorité pour l'ensemble du secteur.
Part des entreprises ayant défini une stratégie d'adaptation	-	55 % (2024)	-	Le secteur immobilier subit les conséquences croissantes des aléas climatiques, comme l'illustre la hausse des primes d'assurance habitation. En réponse, 55 % des entreprises et plus de 40 % des propriétaires ont mis en place des plans d'adaptation ou prévoient des travaux pour renforcer la résilience de leurs bâtiments ou logements.
Investissements climat dans le secteur de la construction	45,8 Md€ (2022)	50,1 Md€ (2023)		Les investissements climat dans le secteur de la construction ne cessent d'augmenter depuis plusieurs années, atteignant plus de 50 Md€ en 2023. Ces investissements sont portés à la fois par les pouvoirs publics, les entreprises et les particuliers.
Émissions directes de GES de l'usage des bâtiments résidentiels et tertiaires	58,4 MtCO ₂ eq. (2023)	57,8 MtCO ₂ eq. (2024)		Au total, sur l'année 2024, les émissions annuelles du secteur résidentiel-tertiaire ont baissé de 1,1 % par rapport à 2023 soit -0,6 Mt CO ₂ e.
Émissions directes de GES de l'industrie de la construction	3,61 MtCO ₂ eq. (2023)	3,70 MtCO ₂ eq. (2024)		Les émissions de GES du secteur ont subi une légère augmentation en 2024, en lien avec la hausse de la consommation du gazole non routier. En revanche, les émissions de l'industrie minérale et des matériaux de construction ont baissé, face à la diminution des volumes produits.
Consommations énergétiques de l'usage des bâtiments	728 TWh (2022)	709 TWh (2023)		En 2023, les consommations énergétiques des bâtiments ont globalement diminué, avec des baisses notables pour les bureaux et les centres commerciaux, grâce à des efforts d'efficacité énergétique et des mesures de sobriété.
Évolution de la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique des bâtiments	26 % - résidentiel 10 % - tertiaire (2022)	28 % - résidentiel 10 % - tertiaire (2023)		La part des énergies renouvelables continue de progresser dans le secteur résidentiel, mais stagne pour le secteur tertiaire.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Citepa, Ministère de l'écologie, I4CE, Cerema, OID

01

02

03

04

05

Les principaux indicateurs d'impact **environnemental** du Panorama de l'immobilier de la ville 2025 (2/2)

Tendance positive

Tendance négative

Tendance stable

Indicateurs	8 ^e édition	9 ^e édition	Tendance	Analyse EY
Évolution de la part des passoires énergétiques dans l'ensemble des résidences principales	15,7 % (2023)	13,9 % (2024)		La massification des rénovations énergétiques, appuyée par des dispositifs incitatifs, a permis une amélioration tangible de la performance énergétique du parc résidentiel.
Consommation d'eau	1,01 m³/m²/an (2022)	0,88 m³/m²/an (2023)		En 2023, la consommation d'eau a augmenté dans les centres commerciaux et est restée stable dans les bureaux. Les actifs de santé en ont consommé plus, tandis que les bâtiments résidentiels ont légèrement réduit leur consommation sur cinq ans.
Production de déchets	12,9 kg/m²/an (2022)	12,1 kg/m²/an (2023)		En 2023, la production de déchets a varié selon les types de bâtiments. Les centres commerciaux ont produit plus de déchets que les bureaux, reflétant la différence de nature dans les activités hébergées.
Consommation foncière annuelle	20 276 ha (2022)	19 263 ha (2023)		La loi Climat et Résilience vise à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, avec des progrès notables déjà réalisés, mais pas encore à la hauteur des objectifs fixés.
Part des collaborateurs formés aux enjeux environnementaux	47 % (2023)	49 % (2024)		La formation aux enjeux climatiques et environnementaux demeure une priorité pour les dirigeants de la filière. Près de la moitié des collaborateurs ont ainsi été formés aux enjeux climatiques et environnementaux.
Part des entreprises ayant mis en place des actions pour renforcer ou restaurer la biodiversité	-	52 % (2024)	-	Préserver les écosystèmes et les ressources naturelles en ville permet d'en améliorer la résilience. Face à ce constat, plus de la moitié des entreprises ont mis en place des actions visant à renforcer ou restaurer la biodiversité dans leurs projets immobiliers.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Citepa, Ministère de l'écologie, I4CE, Cerema, OID

01
02
03
04
05

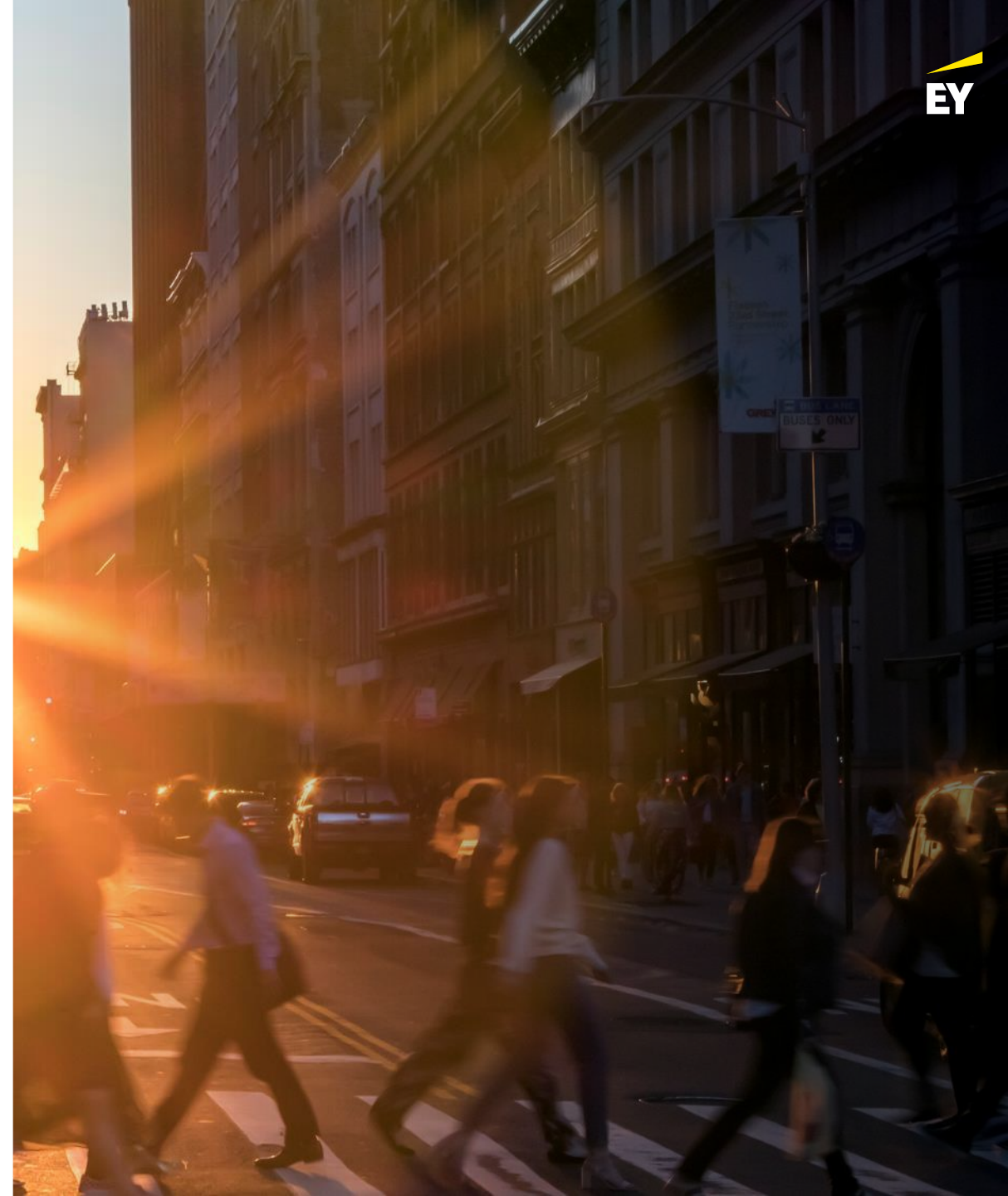
04

Impact sociétal

*Un rôle sociétal peu valorisé mais indispensable
au mieux vivre des Français*

INDICATEURS DE LA MESURE DE L'IMPACT

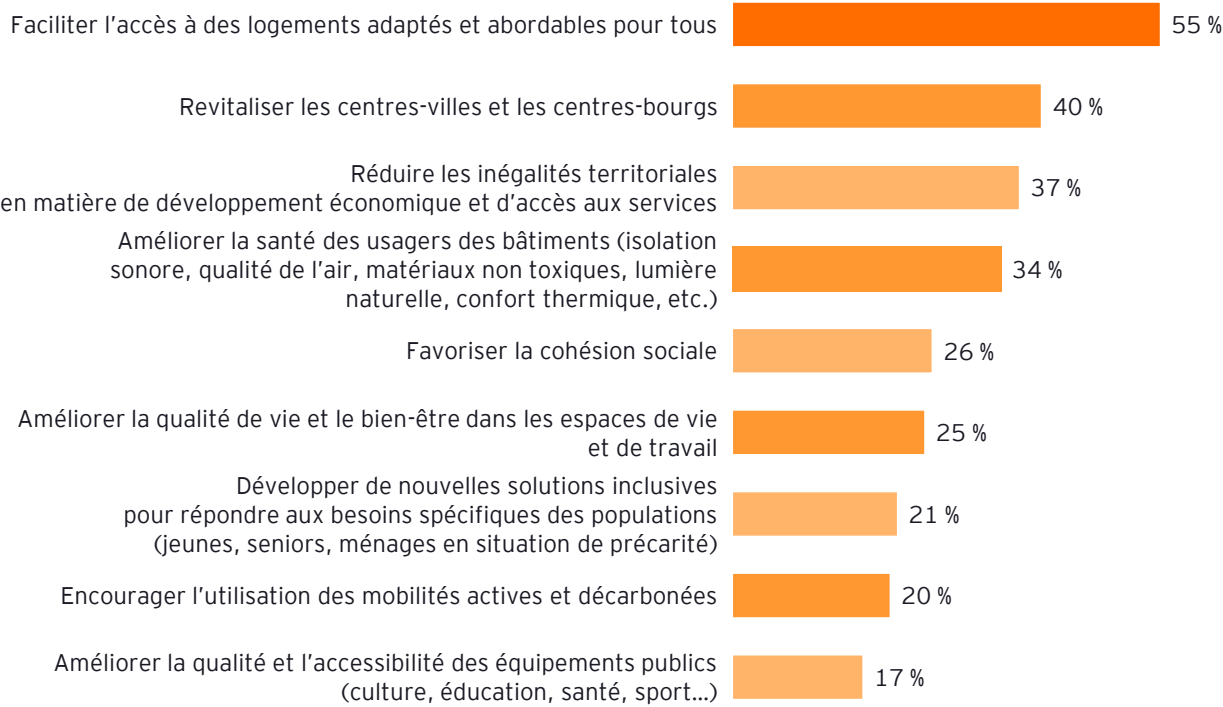
Logement (nombre, type, accessibilité, confort...)	Densité et intensité d'usage
Santé globale	Adaptabilité
Dynamisme commercial	Lien social
Espaces verts	Participation citoyenne
Économie circulaire	Accès aux services
Mixité sociale	Dons de mécénat



L'enquête auprès des dirigeants indique que 3 grandes priorités sociétales sont suivies et en partie accomplies

PERCEPTION DES DIRIGEANTS

SELON VOUS, QUELS SONT LES TROIS PRINCIPAUX ENJEUX SOCIÉTAUX SUR LESQUELS L'INDUSTRIE DE L'IMMOBILIER ET DE LA VILLE DEVRAIT CONCENTRER SES EFFORTS DANS LES PROCHAINES ANNÉES ?



■ Ville habitable ■ Ville vivable ■ Ville inclusive

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025)

L'impact sociétal de la filière de l'immobilier et de la ville peut être mesuré selon les 3 enjeux identifiés par les dirigeants :

1 UNE VILLE HABITABLE

« Garantir un toit décent pour tous. »

2 UNE VILLE VIVABLE

« Créer des environnements territoriaux dynamiques et apaisés. »

3 UNE VILLE INCLUSIVE

« Favoriser la création de lien et de mixité sociale. »



Fruit des entretiens et de l'enquête en ligne, plusieurs illustrations de l'action sociétale de la filière ont été identifiées dans les pages suivantes. Chacune d'entre elle répond à un des 3 enjeux sociétaux ci-dessus.

01

02

03

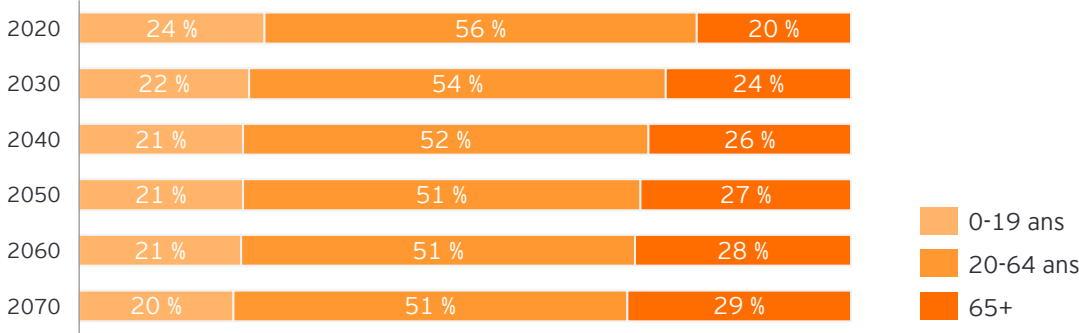
04

05

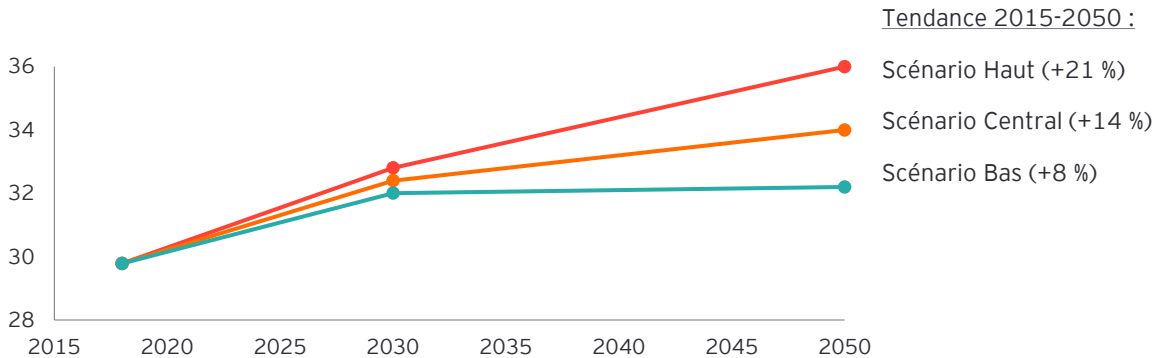
1 UNE VILLE HABITABLE

Les perspectives démographiques posent un défi crucial pour la filière avec un besoin accru de logements plus adaptés à la nouvelle structure de la population

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGE SELON LE SCÉNARIO CENTRAL DE L'INSEE



PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES À HORIZON 2030 ET 2050 (EN MILLIONS DE MÉNAGES)



Sources : INSEE, SDES

FOCUS EY

Dans un contexte déjà marqué par une crise du logement, deux tendances démographiques de fond appellent une adaptation rapide et structurelle de l'offre de logements en France :

- En 2070, les plus de 65 ans représenteront un tiers de la population totale, contre un cinquième en 2020 (+9 pts). Le vieillissement accéléré de la population impose donc une adaptation massive des logements pour les seniors (en termes d'accessibilité et de gestion de la dépendance).
- Parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages, liée à l'éclatement des structures familiales, renforcera la pression sur les logements, quel que soit le scénario démographique envisagé (entre +8 % de ménages supplémentaires en scénario bas et +21 % en scénario haut d'ici 2050).

1 personne sur 3

aura plus de 65 ans en 2070.

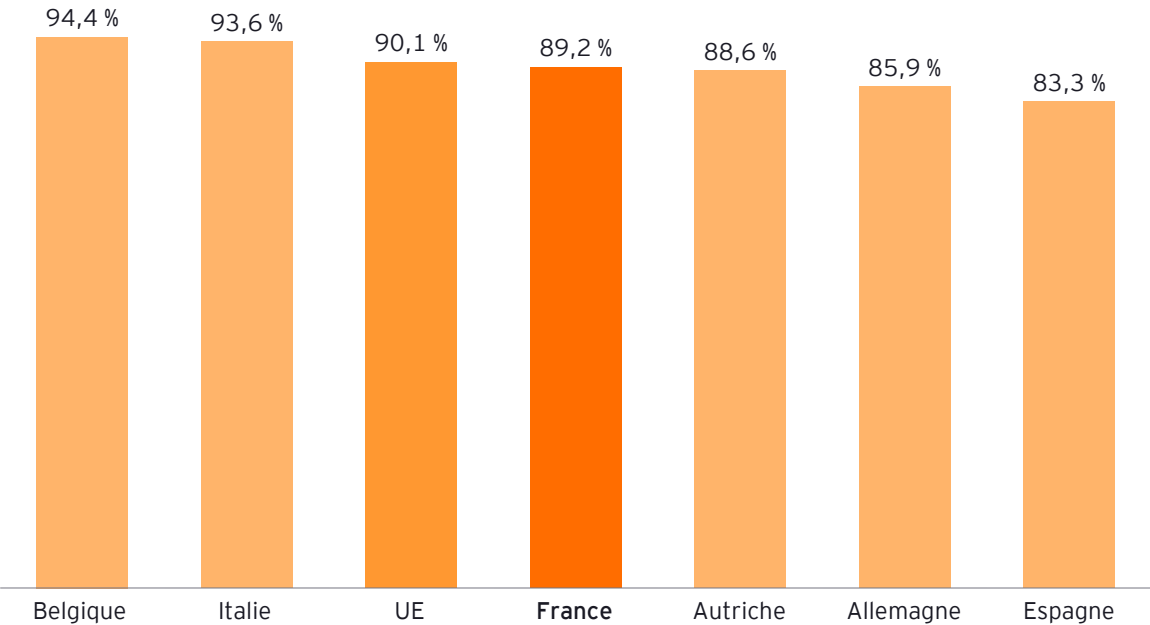
1/4 des familles

sont monoparentales en 2024.

1 UNE VILLE HABITABLE

La France présente des performances proches de la moyenne européenne en termes de « satisfaction » du logement

PART DE LA POPULATION AVEC UN NIVEAU « TRÈS ÉLEVÉ » OU « BON » DE SATISFACTION DE LEUR LOGEMENT



FOCUS EY

Le logement constitue un pilier du bien-être des Français. Selon Eurostat, 89 % des Français ont *a minima* un bon niveau de satisfaction de leur logement. Une moyenne à peu près semblable à celle à échelle européenne (90 %), mais un peu supérieure à la moyenne de ses voisins allemands (86 %) et espagnols (83 %).

Les progrès réalisés en matière de confort au fil des générations expliquent en partie cette satisfaction : le double vitrage est désormais présent dans 67 % des logements des 25-34 ans et l'isolation thermique a fait un bond de 15 % à 57 % en quelques décennies. Les plus de 65 ans sont ainsi particulièrement satisfaits de leur logement, lui attribuant une note de 7,4/10.

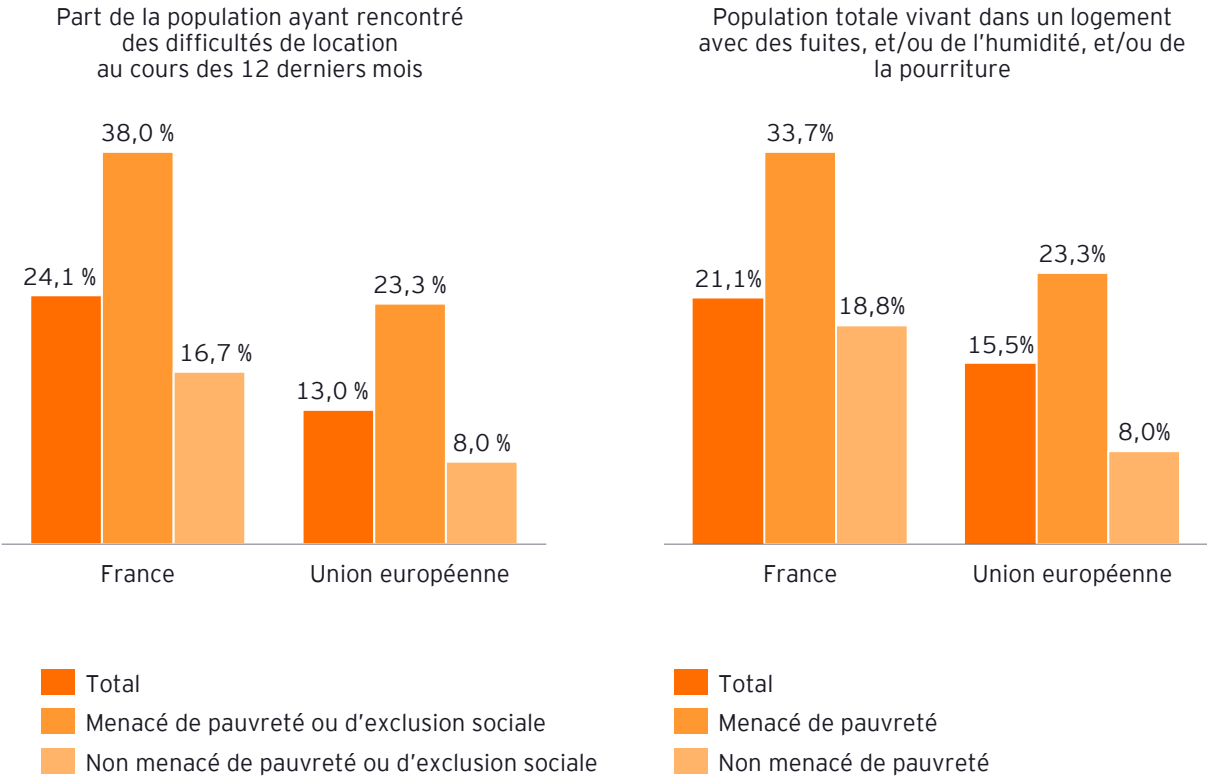
Cependant, malgré ces avancées notables, des problématiques subsistent, notamment en termes de bruit, d'espace et d'humidité. Selon le baromètre Qualitel 2024, environ 35 % des Français se plaignent de nuisances sonores et 34 % estiment manquer d'espace. Ces chiffres indiquent que, bien que le confort matériel se soit amélioré, certains aspects de la qualité de vie dans le logement demeurent insuffisants, notamment pour les résidents des petites surfaces ou dans des bâtiments vieillissants.

Sources : Eurostat, Baromètre Qualitel 2024

1 UNE VILLE HABITABLE

Les professionnels doivent néanmoins renforcer la qualité et l'accessibilité locative des logements, notamment pour les catégories sociales fragilisées

COMPARAISON DE LA FRANCE AVEC LA MOYENNE EUROPÉENNE SUR UNE SÉLECTION D'INDICATEURS SUR LE LOGEMENT (2023)



FOCUS EY

La filière du logement en France fait face à un double défi d'accessibilité et de qualité.

L'accès au logement se complexifie, notamment dans les grandes villes, en raison de la croissance démographique, de la raréfaction de l'offre et de la hausse des taux d'intérêt. Ces facteurs freinent l'accès à la propriété et contribuent à l'engorgement du marché locatif, déjà sous tension.

En parallèle, les conditions de logement se dégradent.

En 2025, 4,2 millions de personnes sont en situation de mal-logement en France, dont 1,1 million sans logement personnel et 2,9 millions vivant dans des habitats insalubres ou précaires. Cela représente une hausse de 18 % en dix ans.

Ce constat place la France en-dessous de la moyenne européenne et alimente la crise du logement, à laquelle la filière urbaine doit répondre en repensant l'offre, la qualité et l'accessibilité des logements.

01

02

03

04

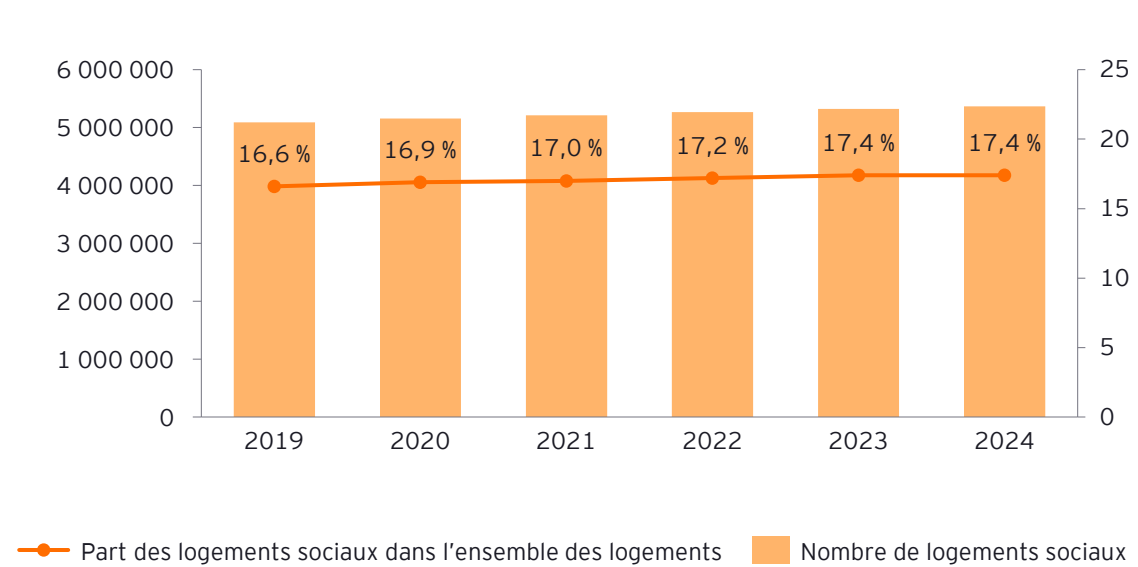
05

Source : Eurostat, Fondation pour le logement des défavorisés

1 UNE VILLE HABITABLE

Des efforts importants sont mis en œuvre pour l'accès au logement des plus défavorisés, mais le parc social doit encore s'adapter aux besoins

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE (EN MILLIONS) ET DE LA PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS



40 % des demandes de logements sociaux émanent de personnes seules
vs. 29 % de l'offre correspond à des T1 et T2

FOCUS EY

Pour permettre l'accès au logement pour tous, des efforts importants sont engagés chaque année pour produire de nouveaux logements sociaux et rénover le parc existant. En 2022, le secteur de l'immobilier social représentait en effet 15,8 Md€ d'investissements et 3,5 Md€ de dépenses d'entretien.

En revanche, cette offre fait face à un enjeu particulièrement important d'adaptation aux nouvelles caractéristiques des ménages en France. Alors que 40 % des demandes de logements sociaux émanent de personnes seules, 29 % des logements du parc social correspondent à des T1 ou T2. Dans certains territoires, les plus grands logements peuvent dès lors être confrontés à des phénomènes de vacance.

PAROLE DE DIRIGEANT

“

Nous travaillons à l'adaptation de nos logements aux besoins spécifiques des locataires âgés – 10 % d'entre eux ont en effet plus de 75 ans : accessibilité, domotique, praticabilité des espaces extérieurs...

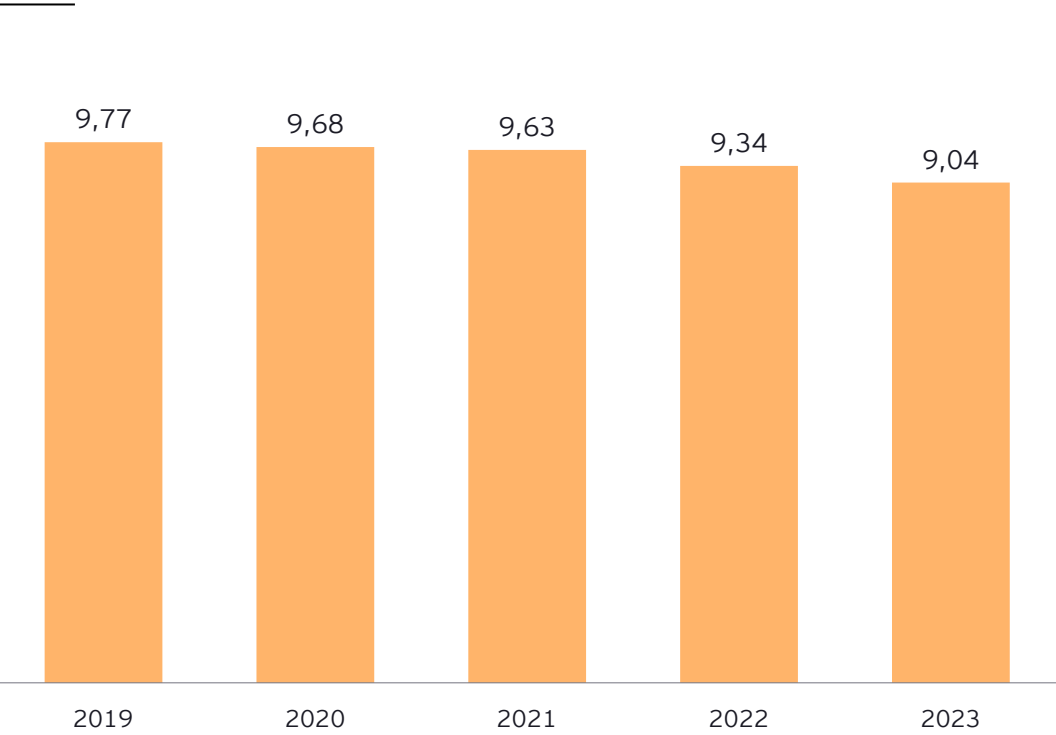
Sources : INSEE, DREES, CNSA, Les chiffres clés du logement social (USH, 2024), Panorama du logement social (ANCOLS, 2024)

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05

1 UNE VILLE HABITABLE

Face au vieillissement de la population, l'offre de logement ne parvient pas à répondre complètement aux besoins

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PLACES EN EHPAD (POUR 100 PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS)



FOCUS EY

Les personnes âgées peuvent également être directement confrontées à la difficulté de se loger, que ce soit pour adapter leur propre logement ou pour bénéficier d'une place en EHPAD. En effet, si de plus en plus de seniors vivent chez eux, beaucoup sont confrontés à des logements inadaptés, augmentant ainsi les risques d'accidents domestiques. Selon l'Anah, moins de 10 % des logements français sont réellement adaptés aux besoins des personnes âgées.

De plus, les projections démographiques de l'INSEE prévoient qu'en 2050, la France comptera plus de 4,8 millions de personnes âgées de 85 ans ou plus, contre 1,6 million aujourd'hui. Or, l'offre d'hébergement médicalisé reste insuffisante, avec environ 595 000 places disponibles en 2024, un taux d'équipement qui stagne depuis plusieurs années. Les alternatives, comme les résidences services seniors, ne suffisent pas à combler la demande croissante.

Sources : INSEE, DREES, CNSA, Anah

01
02
03
04
05

1 UNE VILLE HABITABLE

Densifier et intensifier les usages urbains peut permettre de répondre à la crise du logement

DESCRIPTION

Objectif : Optimiser l'utilisation des espaces en ville, en tenant compte des usages et des temporalités urbaines. Parmi les leviers mobilisables, on compte :

- **La densification urbaine :** La reconversion de friches industrielles et la surélévation de bâtiments existants permettent d'augmenter l'offre de logements, de bureaux et de services sans consommer de nouveaux espaces. Par exemple, selon l'Atelier parisien d'urbanisme (APur), environ 8 850 bâtiments dans la capitale sont identifiés comme « surélevables » .
- **L'usage polyvalent des espaces :** La crise de la COVID-19 et le télétravail ont révélé le potentiel des espaces urbains sous-utilisés. De nombreux bâtiments, tels que les bureaux et les locaux administratifs, sont occupés en moyenne seulement 30 % du temps, suggérant des opportunités pour des usages mixtes et une meilleure utilisation des espaces existants. Des réflexions doivent ainsi être menées sur les temporalités urbaines, afin de proposer des espaces modulables et évolutifs dans le temps.

ILLUSTRATION

- Transformer les bureaux inoccupés en logements temporaires pour les personnes en situation de précarité peut permettre de maximiser l'utilisation des espaces urbains. En effet, les bureaux sont inutilisés près de 70 % du temps (notamment la nuit et le week-end). Or, en France, plus de 350 000 personnes sont sans domicile fixe. Cette approche permettrait pour partie de répondre à la crise du mal-logement tout en optimisant le potentiel de l'immobilier urbain, en réaffectant des espaces souvent sous-utilisés.

QUELQUES DONNÉES

437 m²

La surface moyenne artificialisée par logement dans l'habitat collectif en production immobilière, contre 934 m², la surface moyenne d'un terrain à bâtir pour le logement individuel

30 %

Le taux d'utilisation moyen des bureaux par semaine

ACTION COLLECTIVE :

Dans le cadre d'une démarche collaborative visant à lutter contre le gaspillage immobilier et à optimiser l'usage des espaces urbains, le premier indicateur universel de mesure du taux d'usage des bâtiments a été développé : **l'Intensi'Score.**



01
02
03
04
05



1 UNE VILLE HABITABLE

Encourager des modèles de construction innovants pour améliorer les délais de construction des logements

DESCRIPTION

Objectif : recourir à de nouveaux modes de construction pour réduire les délais de construction tout en limitant l'impact environnemental, notamment à travers :

- **Le développement de la construction hors site :** La préfabrication en usine, rendue possible par l'industrialisation des procédés et l'utilisation du BIM, permet de réaliser jusqu'à 80 % d'un logement hors site, contre environ 10 % aujourd'hui. Ce mode constructif réduit significativement les délais et les coûts, tout en améliorant la qualité d'exécution. Il limite également les nuisances sur site, les déplacements logistiques et les déchets de chantier, contribuant ainsi à une diminution de l'empreinte carbone globale du projet.

QUELQUES DONNÉES

50 %

La proportion d'allers-retours sur le chantier limités par la construction hors site

ILLUSTRATION

- La construction hors site a permis de contribuer à la réalisation du Village des Athlètes des JOP 2024 en 6 ans, en respectant les délais imposés par les Jeux et en maîtrisant les coûts. Le bâtiment PE2 illustre cette approche avec l'installation de modules de chambres préfabriqués en bois, alliant rapidité de mise en œuvre et qualité de construction.
- Des matériaux bas carbone ont également été privilégiés : structures et planchers en bois (environ 30 % d'origine française, permettant jusqu'à 40 % d'économie carbone) et béton "ultra-bas carbone" pour les sols, permettant d'éviter près de 5 000 tonnes de CO₂.
- Enfin, près de 94 % des matériaux récupérés sur l'ancienne friche du village olympique ont pu être revalorisés (environ 900 tonnes de matériaux et 35 000 tonnes de béton concassées).

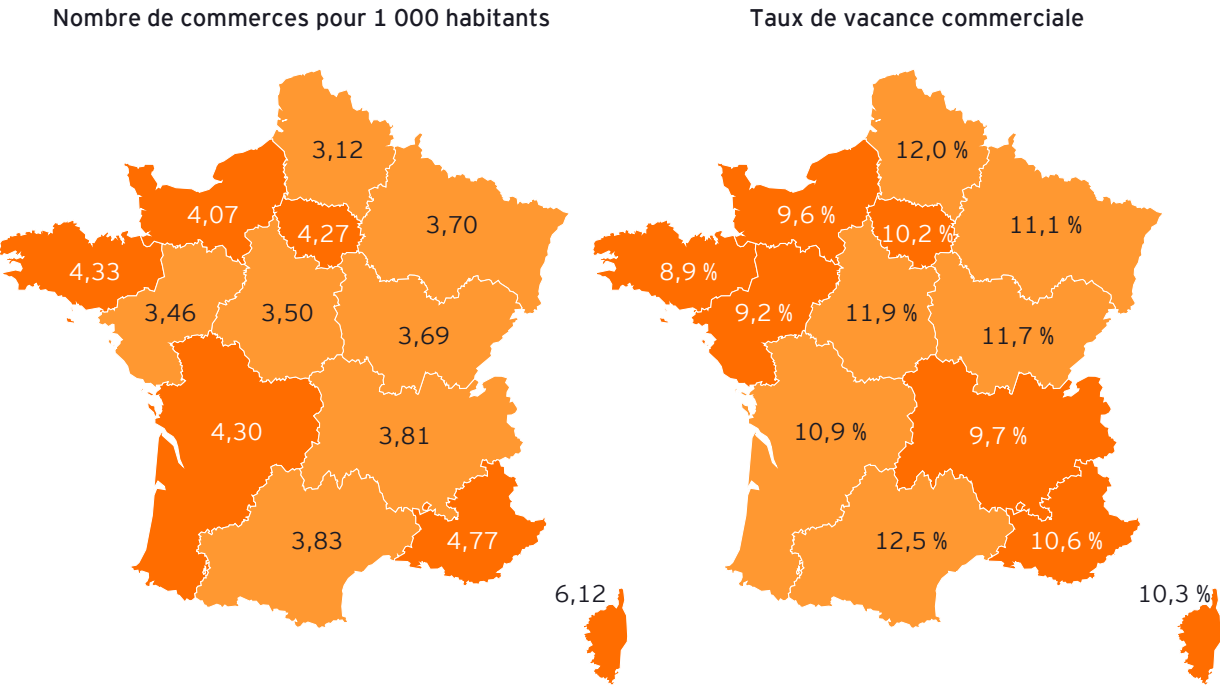
Sources : Analyses EY, Hors site, France Villes & territoires durables, Ouvrages Olympiques, Le Monde, France Info

ACTION COLLECTIVE :

Dans une logique de structuration et d'accélération de la transition du secteur, la création de l'association **Filière Hors-Site France** vise à fédérer les acteurs de la ville autour du développement de la construction hors site, avec pour objectif de massifier son déploiement à l'échelle nationale et de promouvoir des modes constructifs plus efficaces, durables et industrialisés.

La filière contribue au dynamisme des centres-villes, mais les inégalités territoriales restent fortes en termes de vacance commerciale

NOMBRE DE COMMERCES POUR 1 000 HABITANTS
ET TAUX DE VACANCE COMMERCIALE EN 2024



FOCUS EY

La vacance commerciale contribue à la dégradation du cadre urbain : vitrines inoccupées, perte d'animation, recul des services de proximité, et affaiblissement de l'attractivité des centres villes.

L'analyse territoriale révèle des disparités marquées : certaines régions comme la Nouvelle Aquitaine, la Bretagne ou le Finistère présentent une densité commerciale élevée (nombre de commerces pour 1 000 habitants) couplée à un taux de vacance modéré, traduisant un tissu économique relativement dynamique. À l'inverse, d'autres territoires - notamment dans les régions Centre-Val de Loire, Grand Est ou certaines zones rurales - cumulent faible densité commerciale et vacance élevée, signalant un processus de dévitalisation plus avancé.

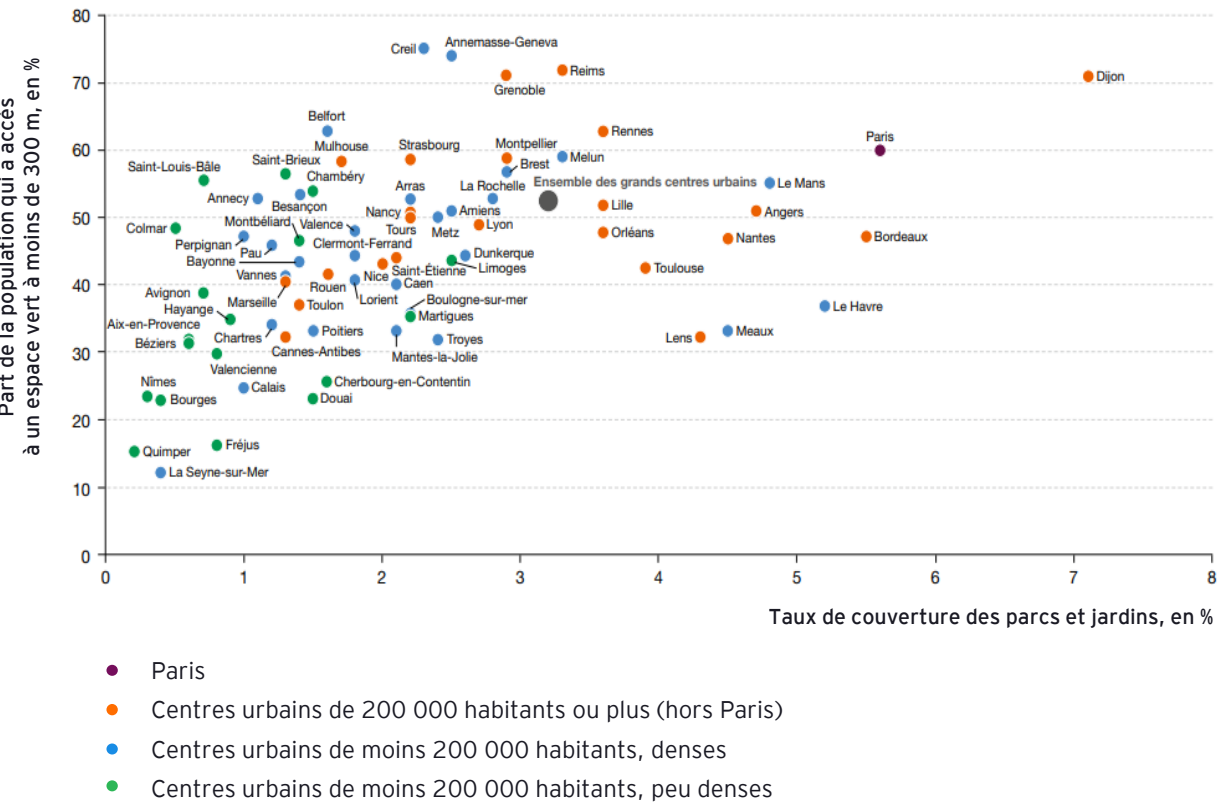
Cette dynamique fragilise l'écosystème économique local, limite l'accueil de nouvelles activités et compromet les efforts de revitalisation, en particulier dans les centres urbains en mutation.

Sources : Codata Digest (janvier 2025)

2 UNE VILLE VIVABLE

L'accès aux espaces verts demeure inégal, alors qu'ils peuvent constituer un facteur déterminant pour la santé de la population

LIEN ENTRE LE TAUX DE COUVERTURE DES PARCS ET JARDINS ET LA PART DE POPULATION Y AYANT ACCÈS À MOINS DE 300 M



FOCUS EY

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) recommande un minimum de 10 m² de parcs et jardins et 25 m² de forêts urbaines par habitant afin de limiter la surfréquentation et de garantir des bénéfices durables pour la santé publique. En effet, une meilleure végétalisation des villes pourrait permettre une réduction de la mortalité de 3 à 7 %, soit entre 80 et 300 décès évités par an selon les métropoles.

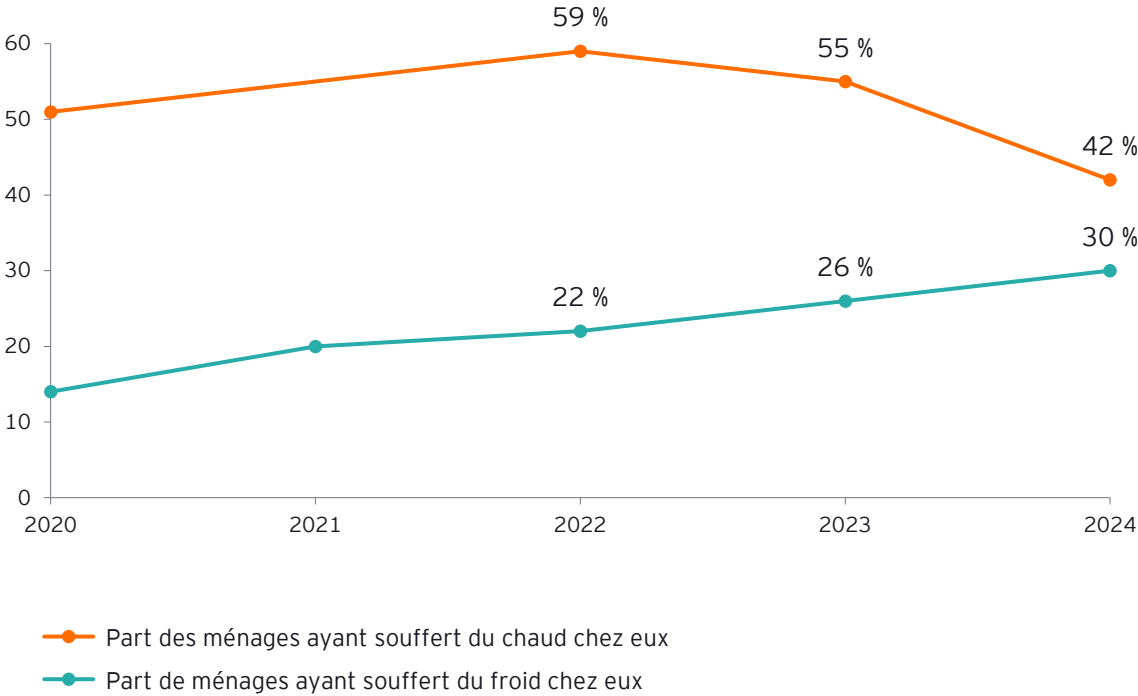
Pourtant, deux villes sur trois ne disposent pas de 25 m² d'espaces verts par habitant, ce qui montre un retard significatif par rapport aux objectifs de l'OMS et contribue à une inégale répartition des bienfaits environnementaux et sanitaires.

En matière d'accessibilité immédiate, un habitant sur deux dans les grands centres urbains a accès à un espace vert public à moins de cinq minutes de marche (300 mètres). Ce taux est le signe de disparités importantes selon les quartiers, malgré une volonté d'aménagement de proximité.

Toutefois, en élargissant le périmètre à 900 mètres (soit quinze minutes à pied), trois habitants sur quatre ont accès à un espace vert. Une partie de la population bénéficie ainsi de grands espaces plus éloignés, même si cela peut rester insuffisant face aux enjeux de santé et d'équité spatiale.

L'isolation énergétique du logement reste une préoccupation pour un grand nombre de Français, avec des conséquences sur leur santé

PART DES MÉNAGES SOUFFRANT DU FROID ET/OU DU CHAUD DANS LEUR LOGEMENT (%)



FOCUS EY

L'isolation des logements s'impose de plus en plus comme un enjeu majeur de santé publique. Elle ne se limite pas au confort thermique, mais conditionne directement la qualité de l'air intérieur, la régulation de l'humidité et la prévention des pathologies respiratoires.

En 2024, près de 30 % des ménages déclarent avoir souffert du froid en hiver, un taux en nette augmentation par rapport à 2020 (14 %), en lien avec des contraintes financières (41 %) mais aussi avec une mauvaise isolation (32 %).

L'inconfort d'été touche également 42 % des ménages, principalement en raison des canicules, avec près d'un quart d'entre eux pointant de nouveau l'insuffisance d'isolation thermique. Bien qu'en léger recul par rapport à 2023 (du fait d'un été plus doux), la situation reste préoccupante.

Ce cumul de vulnérabilités est particulièrement préoccupant : les trois quarts des ménages exposés au froid en hiver déclarent également avoir souffert de la chaleur en été, illustrant l'importance d'interventions structurelles sur le bâti pour garantir des conditions de vie optimales pour l'ensemble de la population.

2 UNE VILLE VIVABLE

Travailler sur l'intégration de la nature en ville pour rendre la densité désirable et améliorer la santé globale des habitants

DESCRIPTION

Objectif : Rendre la densité urbaine désirable et améliorer la santé en intégrant davantage d'espaces verts et de végétation dans les environnements urbains.

- La densification urbaine est une nécessité face à la raréfaction du foncier et aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), mais elle doit être pensée pour demeurer attractive. La nature en ville est un levier clé de qualité de vie et de santé : 74 % des Français pensent que les générations futures rêveront toujours d'une maison avec jardin, même si 55 % estiment que ce rêve sera inaccessible.
- L'accès à un espace extérieur (balcon, jardin, terrasse, etc.) est mentionné par 68 % des Français parmi les critères indispensables cités dans le cadre de l'achat d'une maison, et par 47 % lors de l'achat d'un appartement. La proximité des espaces verts reste donc un critère central dans le choix du lieu d'habitation.

ILLUSTRATION

- Depuis 2019, Angers mène une politique proactive de végétalisation à travers son Plan « Angers, ville nature », visant à renforcer la place de la nature en ville. Les ressources consacrées par la municipalité au développement et à l'entretien des espaces verts représentent 10 % de son budget, soit environ 98€ par habitant (contre 80€ en moyenne en France).
- En 2023, Angers a ainsi été classée Ville la plus verte de France par l'Observatoire des Villes Vertes, avec 23 % de sa surface en couvert végétal (soit environ 102 m² d'espace vert par habitant, bien au-delà de la moyenne nationale qui est de 50 m²).
- Ces distinctions lui valent une attractivité renforcée et le statut de « 1^{re} ville de France où il fait bon vivre », réputée pour sa qualité de vie.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), Ville d'Angers, CEREMA, Sante Gouv, Santé publique France

QUELQUES DONNÉES

50 %

Des entreprises de la filière ont mis en place des actions pour préserver ou restaurer la biodiversité dans leurs projets immobiliers

“

La satisfaction des Français vis-à-vis de leur cadre de vie dépend du triptyque « nature, services, transports ». La proximité de la nature, une bonne offre de services/commerces et la desserte par les transports en commun sont les critères principaux de satisfaction.

Étude du Cerema Île-de-France sur *Les conditions d'acceptabilité de la densification urbaine*

Rendre la ville soutenable, en plaçant la santé des usagers au cœur des projets urbains

DESCRIPTION

Objectif : Garantir des espaces urbains sains et durables, en intégrant des solutions innovantes pour améliorer la qualité de vie des habitants.

- **Réduire la pollution de l'air :** mettre en œuvre des actions de surveillance des émissions polluantes et promouvoir la transition énergétique, afin de diminuer la présence de particules fines et ainsi prévenir les risques de maladies respiratoires et cardiovasculaires.
- **Accroître la végétalisation des espaces urbains :** augmenter la couverture végétale en ville pour capter les polluants, réduire les effets des îlots de chaleur et améliorer le bien-être psychologique des citoyens, en réduisant le stress et l'anxiété.
- **Construire des logements sains et durables :** intégrer l'utilisation de matériaux non polluants et favoriser des constructions respectueuses de l'environnement afin de garantir une qualité optimale de l'air intérieur et prévenir les risques liés à l'insalubrité.
- **Renforcer l'accès aux infrastructures de santé :** améliorer l'accès aux services de santé et réaménager les espaces publics pour assurer une prise en charge efficace des besoins sanitaires et améliorer durablement la qualité de vie des habitants.

ILLUSTRATION

- Depuis 2021, Nantes a lancé un projet d'amélioration de l'accès aux soins avec la Maison de Santé Participative de Bellevue, en Quartier prioritaire de la ville, visant à lutter contre les inégalités sociales et territoriales de santé. Ce projet a bénéficié d'un montage public-privé, avec l'acquisition du terrain par une filiale de LOD, la SEM de Nantes Métropole ainsi que de la Banque des Territoires, permettant la mise en place de loyers modérés pour les soignants et le regroupement au sein d'une même structure.
- La concertation citoyenne a été au cœur du projet, avec des réunions régulières entre les habitants, les professionnels de santé et les acteurs locaux pour définir les besoins du quartier. Ce processus participatif a permis de créer un espace de santé accessible, moderne, en phase avec les attentes des résidents et des usagers, et de répondre aux problématiques de désert médical sur le territoire.

QUELQUES DONNÉES

37 %

de professionnels de santé en moins dans les QPV par rapport au reste des villes

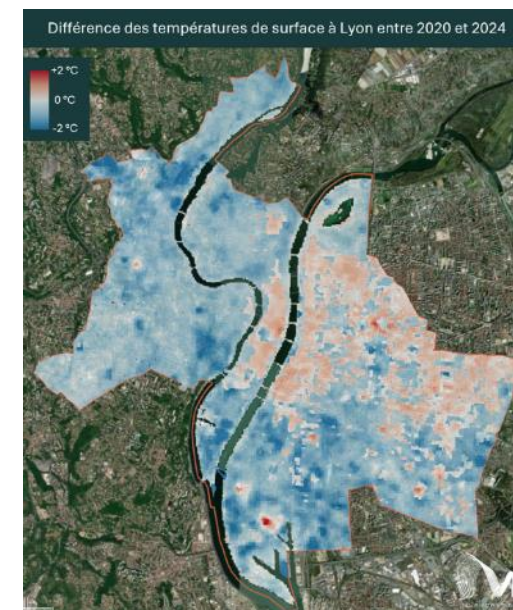
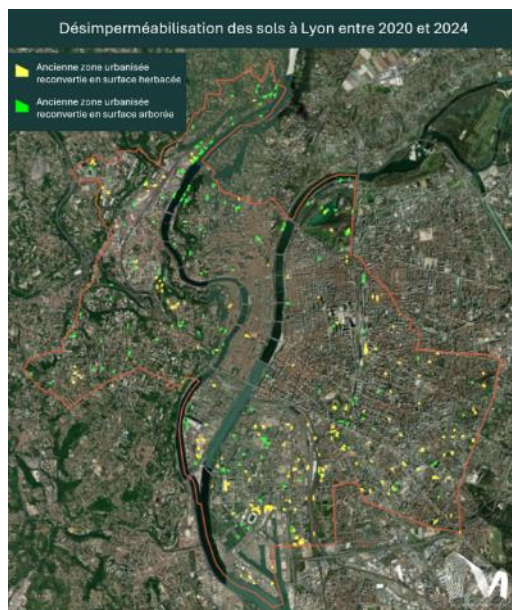
3 à 7 %

Part de la mortalité qui pourrait être évitée lors des phases de canicule par végétalisation des milieux urbains



Illustration (Lyon) - La désimperméabilisation et la végétalisation urbaine contribuent à réduire les îlots de chaleur et participent ainsi à la santé globale des habitants

Les études de température au sol et de végétation à Lyon révèlent une corrélation : les zones les moins végétalisées sont aussi les plus chaudes. En revanche, lorsqu'au sein d'un îlot de chaleur, une surface anciennement urbanisée est revégétalisée, on observe un impact clair sur le refroidissement de la zone.



Depuis 2020, la ville de Lyon a mis en place un plan de désimperméabilisation dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie et de lutter contre les îlots de chaleur. Les données satellitaires d'analyse de leurs effets, présentées sur ces cartes réalisées par Murmuration, montrent une diminution moyenne de 0,7 °C de la température de surface entre 2020 et 2024. La transformation de surfaces artificialisées en espaces arborés a notamment permis une réduction de température allant jusqu'à 2,1 °C dans les secteurs concernés.

Au-delà de son impact environnemental, la végétalisation urbaine est un facteur clé pour améliorer la santé publique et le cadre de vie des habitants. Elle contribue à la santé publique en améliorant la qualité de l'air grâce à la captation du carbone et en offrant des zones de rafraîchissement essentielles pendant les canicules, dans un département qui comprend une surmortalité de 25 % liée à des excès de chaleur.

Mettre en place des dispositifs d'adaptation au changement climatique pour réduire la vulnérabilité des habitants et usagers

DESCRIPTION

Objectif : Développer la résilience des villes face aux événements climatiques extrêmes en anticipant les mutations climatiques.

Parmi les leviers mobilisables, on compte :

- **L'élaboration de feuilles de route d'adaptation** pour anticiper les impacts du changement climatique sur le bâti et les habitants (évaluation des risques physiques, risques financiers, risques de santé publique, risques sur l'activité de l'entreprise), et des indicateurs de suivi opérationnels. Ces feuilles de route peuvent se traduire par la réalisation de stress tests climatiques pour identifier les points de vulnérabilité du patrimoine bâti et hiérarchiser les priorités d'intervention à l'échelle des territoires.
- **L'adaptation du parc immobilier existant** en renforçant l'isolation thermique et en intégrant des dispositifs de confort d'été et de rafraîchissement passif, afin de limiter l'exposition aux vagues de chaleur.

ILLUSTRATION

- Dans un contexte de réchauffement climatique, la Ville de Paris inscrit la rénovation énergétique du logement social au cœur de sa stratégie d'adaptation. En lien avec les bailleurs sociaux, elle met en œuvre un programme visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments tout en intégrant les enjeux croissants liés au confort thermique d'été.
- L'amélioration du confort lors d'événements climatiques extrêmes (canicules, vagues de froid) s'est notamment traduite par une meilleure isolation thermique, des protections solaires passives, une ventilation adaptée – des éléments qui permettent de maintenir des températures intérieures plus stables, réduisant ainsi les risques sanitaires pour les populations les plus fragiles (seniors, enfants).
- Depuis 2014, ce programme a permis d'investir 528 millions d'euros pour la rénovation de 44 000 logements sociaux, dont 31 000 déjà livrés. Ces rénovations ont entraîné une baisse moyenne de 34 % des consommations énergétiques, tout en améliorant les conditions de vie des habitants, y compris en période de forte chaleur.

QUELQUES DONNÉES

Jusqu'à -25 %

Les pertes d'EBITDA (résultat avant intérêts, impôts, dotations aux amortissements et provisions) potentielles pour les entreprises dans un scénario à 2°C

8 %

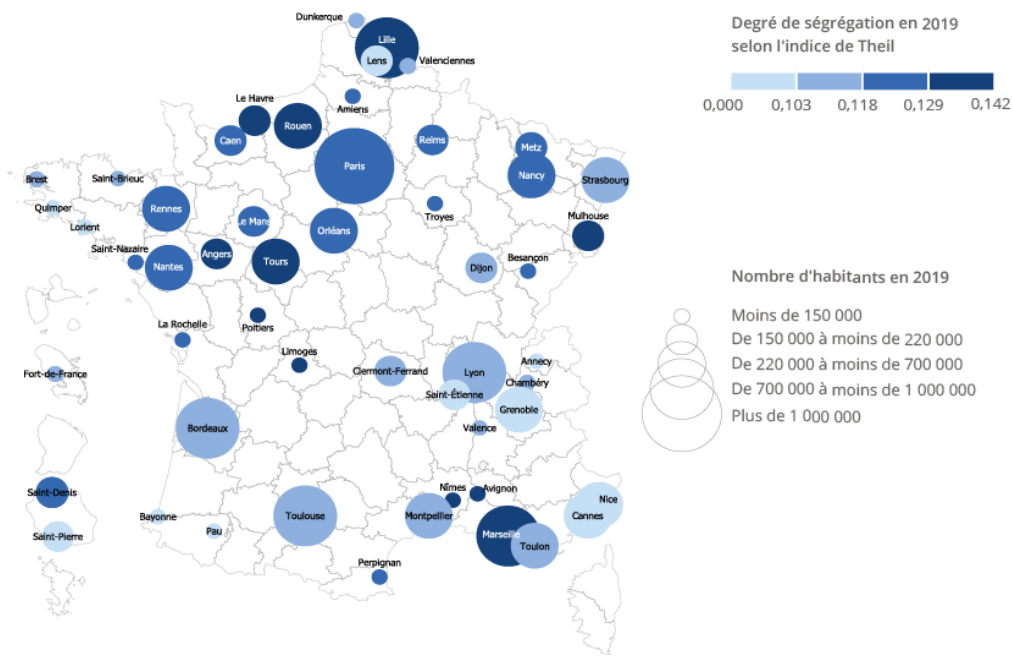
Des entreprises ont réalisé un diagnostic de vulnérabilité climatique en 2023 en France



3 UNE VILLE INCLUSIVE

Les politiques de logement, le marché immobilier et les infrastructures de transport sont des facteurs explicatifs de la fragmentation qui s'est accentuée partout en France depuis 15 ans

DEGRÉ DE SÉGRÉGATION SPATIALE DES 53 PLUS GRANDES VILLES FRANÇAISES EN 2019 (SELON L'INDICE DE THEIL)



L'indice de Theil mesure le niveau de ségrégation sociale, ici basé sur les revenus des ménages. Plus l'indice est élevé, plus la ville est socialement ségréguée, c'est-à-dire qu'il existe moins de mixité entre les groupes de revenus dans les quartiers analysés.

Lecture : en 2019, Angers (entre 150 000 et 220 000 habitants) fait partie des villes où la ségrégation mesurée par l'indice de Theil est la plus élevée, entre 0,129 et 0,142.

Sources : Analyses EY, Insee 2023

FOCUS EY

L'indice de Theil met en évidence la diversité des configurations urbaines : la ségrégation spatiale est mesurée par la concentration des ménages aux revenus similaires dans les mêmes quartiers.

Si la ségrégation spatiale des revenus peut être importante dans certaines grandes villes (Marseille, Paris...), les grandes agglomérations ne présentent pas systématiquement des disparités spatiales de revenus plus marquées. Des villes comme Lyon, Toulouse ou Montpellier affichent par exemple une distribution des revenus relativement homogène, tandis que certaines plus petites, telles que Limoges ou Avignon, présentent une forte hétérogénéité.

Les facteurs explicatifs sont multiples et locaux : les écarts entre villes s'expliquent par des dynamiques spécifiques liées à l'histoire du développement urbain, aux politiques publiques de logement, aux structures du marché immobilier, aux infrastructures de transport et à l'organisation de l'emploi et des services à l'échelle locale.

Néanmoins, en 15 ans, ces disparités se sont accentuées dans la plupart des grandes villes : tous les groupes de revenus vivent dans des quartiers de moins en moins mixtes, à l'exception notable des populations les plus modestes.

01

02

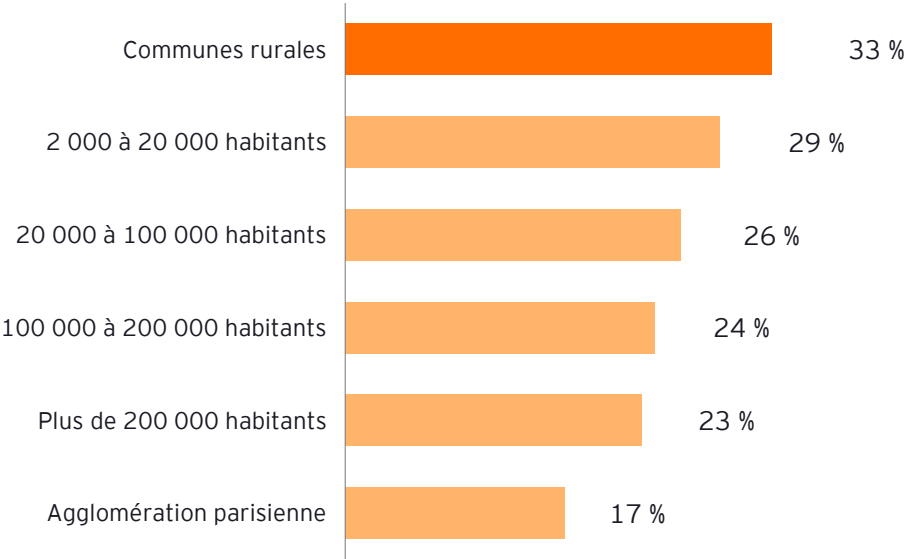
03

04

05

Pour les Français, les espaces urbains sont encore synonymes de liens fragiles avec leur voisinage, contrairement aux territoires ruraux

PART DE LA POPULATION ENTREtenant DE BONNES RELATIONS AVEC SES VOISINS
SELON LE LIEU DE VIE (2023)



FOCUS EY

Si 2 Français sur 3 estiment qu'il est important de créer du lien avec les habitants de son quartier, moins d'1 Français sur 3 estime entretenir de bonnes relations avec son voisinage.

Par ailleurs, ce taux est inversement proportionnel à la densité de la ville : plus celle-ci est dense, moins les habitants développent de bonnes relations avec leurs voisins. Ces données induisent un enjeu de renforcement et d'apaisement des relations entre habitants des espaces urbains, d'autant que la qualité des relations avec ses voisins influence fortement la satisfaction à l'égard de son lieu de vie.

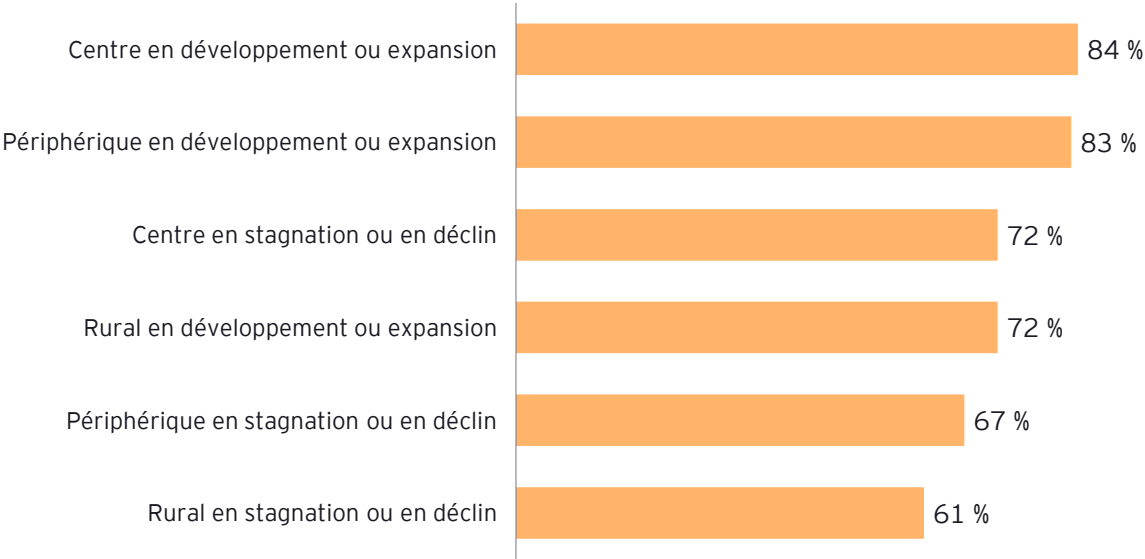
En effet, les Français entretenant de très bonnes relations de voisinage sont 89 % à être satisfaits de leur lieu de vie, contre seulement 55 % pour ceux faisant face à de mauvaises relations de voisinage.

Sources : Etude ObSoCo pour la Chaire Réalités x Audencia (2023)

3 UNE VILLE INCLUSIVE

En revanche, l'accès aux services publics reste plus faible dans ces zones rurales, alors qu'il est un facteur important d'intégration sociale

PERCEPTION DE LA FACILITÉ D'ACCÈS À L'OFFRE DE SERVICES PUBLICS
SELON LA TYPOLOGIE DE TERRITOIRE - % D'ACCÈS FACILE (2024)



FOCUS EY

Moins d'1 Français sur 2 considère que l'accès aux services publics en France est égal pour tous, quel que soit le lieu d'habitation. En effet, seuls 61 % des habitants des zones rurales en déclin estiment avoir un accès facile aux services publics, contre 84 % dans les centres en développement ou en expansion.

Cette différence de près de 20 points soulève des questions sur la répartition équitable des services publics sur le territoire français. Pourtant, ces services jouent un rôle essentiel en créant du lien social et en contribuant à rompre l'isolement, notamment dans les territoires plus isolés.

En effet, en offrant des lieux de rencontre et des points d'échange (comme les bureaux de poste, les centres de santé ou les maisons de services au public), ils permettent aux habitants de se retrouver, d'accéder à des ressources indispensables et de maintenir un tissu social vivant. Ce rôle est particulièrement crucial dans les zones rurales où la dispersion des habitants et la diminution des commerces de proximité renforcent le risque d'isolement social.

Sources : Les inégalités d'accès aux services publics en France (Sens du service public x OpinionWay, Janvier 2025), INSEE

3 UNE VILLE INCLUSIVE

Le budget participatif peut être un instrument de participation citoyenne et de lien social

DESCRIPTION

Objectif : Intégrer les usagers et riverains dans les projets afin de rendre la ville plus adaptée et favoriser la cohésion sociale.

Parmi les leviers d'action, on compte :

- **Les budgets participatifs :** ils se sont progressivement imposés comme un nouvel outil de participation citoyenne, jouant un rôle croissant dans le renforcement du lien social au sein des territoires. En permettant aux habitants de proposer et de voter pour des projets d'aménagement locaux, ces dispositifs favorisent l'échange et la concertation, notamment dans les petites communes où la participation peut atteindre un quart des électeurs.

QUELQUES DONNÉES

14,5 millions de citoyens

sont aujourd'hui concernés par le développement de budgets participatifs en France, soit

1 Français sur 5

ILLUSTRATION

- Depuis leur lancement, les budgets participatifs ont connu un développement continu en France, touchant aujourd'hui 14,5 millions de citoyens, soit un Français sur cinq. À titre d'exemple : à Aytré (Charente-Maritime), l'écoquartier participatif de Bongraine crée du lien social à grande échelle. Impliquant les habitants dès la conception, ce projet de 800 logements intègre un tiers-lieu, de l'habitat partagé et des espaces verts pour favoriser la mixité et les échanges intergénérationnels (Budget total : 160 M€).
- Des disparités importantes persistent cependant entre les métropoles et les villes moyennes. Dans les grandes agglomérations, ces dispositifs sont désormais bien institutionnalisés, avec des montants alloués relativement stables et une continuité dans le temps. À l'inverse, dans les villes de moins de 200 000 habitants, la mise en œuvre est plus irrégulière, avec une réduction des montants alloués.

Sources : Fondation Jean-Jaurès



3 UNE VILLE INCLUSIVE

Intégrer les habitants-usagers dans la réflexion sur la fabrique de la ville pour la rendre plus attractive et favoriser la cohésion sociale

DESCRIPTION

Objectif : Intégrer les usagers et riverains dans les projets afin de rendre la ville plus adaptée aux besoins de chacun et favoriser la cohésion sociale. Parmi les leviers d'action, on compte :

- **La maîtrise d'usage et la co-conception qui replacent l'usager au cœur du projet urbain :** habitants, commerçants ou riverains sont considérés comme des parties prenantes à part entière, aux côtés des pouvoirs publics. En intégrant les usagers dès les premières phases, les démarches participatives permettent d'adapter les projets aux besoins réels du territoire et de bénéficier de l'expertise technique des habitants. Elle peut notamment engendrer des gains importants en matière d'efficacité ou d'entretien. Cette approche de co-conception favorise également l'appropriation et l'adhésion des riverains aux projets.

QUELQUES DONNÉES

“

Dans l'un de nos projets, nous avons pu constater que l'implication des habitants dans les espaces publics a réduit nos coûts de fonctionnement.

Témoignage d'un dirigeant interrogé dans le cadre de l'étude

ILLUSTRATION

- À la Duchère, à Lyon, plus de 1 500 résidents ont été consultés pour définir les priorités d'aménagement du quartier, lors d'ateliers et de réunions publiques.
- Selon une enquête de satisfaction, 70 % des habitants se sont déclarés satisfaits des améliorations apportées, notamment des espaces verts et des infrastructures modernisées.
- La participation citoyenne a permis une réduction notable des actes de vandalisme, avec une diminution de 30 % des dégradations sur le mobilier urbain dans les zones rénovées, selon les données de la ville.



3 UNE VILLE INCLUSIVE

Faciliter l'accès à la propriété par des montages juridiques innovants pour garantir la mixité dans les quartiers

DESCRIPTION

Objectif : renouveler les modes de faire pour favoriser l'accès au logement pour tous et la mixité dans les quartiers. Parmi les leviers mobilisables, on compte des actions pour :

- **Favoriser l'accès à la propriété via la dissociation foncier-bâti :** portée notamment par les Organismes Fonciers Solidaires (OFS), cette approche permet de proposer des logements à des prix inférieurs de 15 à 40 % au marché libre, en séparant la propriété du sol de celle du bâti.
- **Garantir la réversibilité des bâtiments :** encore marginale dans les pratiques actuelles, la réversibilité des logements fait l'objet de travaux réglementaires (permis à double état, proposition de loi n°2003, articles L. 122-1-1 et L. 126-35-1 du CCH) visant notamment à faciliter la reconversion de bureaux en logements.

QUELQUES DONNÉES

-15 à -40 %

La diminution des prix des logements permise par la mise en place de baux réels solidaire

+8 % à +21 %

L'augmentation du nombre de ménages à horizon 2050

ILLUSTRATION

- Dans le cadre de son programme pour l'habitat, Rennes Métropole adopte la dissociation foncier-bâti pour rendre l'accès à la propriété plus abordable. En séparant la propriété du sol et du bâti, les prix des logements peuvent être réduits de 15 à 30 %, tout en préservant le foncier public et en luttant contre la spéculation. Concrètement, les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) acquièrent des terrains et les louent aux ménages à long terme (18 à 99 ans) à prix abordable (environ 2800€/m² actuellement, y compris dans Rennes).
- Des projets comme le quartier de la Courrouze et la résidence Salvatierra illustrent cette approche, avec une volonté d'étendre ce modèle à l'ensemble du territoire de Rennes. L'objectif est d'assurer une mixité sociale durable et de maintenir un accès au logement pour tous, même dans des zones sous pression foncière.



Mobiliser les dispositifs de financement pour soutenir la transition ESG de la filière

DESCRIPTION

Objectif : Orienter les dispositifs de financements pour soutenir la transition ESG de la filière. Parmi les leviers mobilisables, on compte :

- L'intégration systématique des critères ESG dans les stratégies d'investissement immobilier, afin d'orienter les capitaux vers des actifs bas carbone, résilients et compatibles avec les trajectoires de décarbonation.
- Le recours à l'émission d'obligations vertes par les acteurs privés ou publics, pour financer des opérations à impact environnemental (construction neuve durable, réhabilitation énergétique, infrastructures urbaines bas carbone) et social (mixité, inclusion).
- La structuration de partenariats public-privé (PPP), afin de mutualiser les risques et les financements sur des projets complexes (quartiers durables, infrastructures énergétiques, mobilités).
- Du côté des partenaires financiers externes, le déploiement de prêts verts adossés à des référentiels de performance environnementale, avec des taux bonifiés conditionnés à l'atteinte d'objectifs mesurables (étiquette énergétique, réduction des émissions, etc.).

ILLUSTRATION

- Entre 2015 et 2017, la ville de Paris a émis des obligations vertes afin de financer sa transition écologique (320 millions d'euros d'obligations à long terme (sur 17 ans). Ces dernières ont financé plusieurs projets d'infrastructures durables, notamment la rénovation énergétique de bâtiments publics (écoles, équipements sportifs, logements sociaux) pour améliorer leur efficacité énergétique.
- La création d'espaces verts a également été financée, avec la plantation de 20 000 arbres et l'aménagement de 30 hectares de nouveaux parcs, visant à renforcer la résilience de la ville face aux vagues de chaleur et à améliorer la qualité de vie des habitants.
- Les transports durables ont été un autre axe majeur, avec le financement de nouvelles lignes de tramway et de pistes cyclables, contribuant à la réduction des émissions de CO₂ et à la promotion de modes de transport écologiques.

QUELQUES DONNÉES

+8 %

Les estimations de croissance mondiale pour les obligations vertes en 2025

“

Notre responsable ESG participe au comité d'investissement et a un droit de veto sur les achats et programmes de réhabilitation.

Président d'une société de gestion d'actifs immobiliers

01

02

03

04

05

Appuyer les transitions ESG en mobilisant les acteurs publics territoriaux

DESCRIPTION

Objectif : Mobiliser les compétences réglementaires des collectivités afin d'accélérer les transitions environnementales et sociales. Parmi les leviers mobilisables, on compte :

- **La planification à l'échelle interterritoriale** pour mutualiser les efforts et rationaliser les équipements : les pouvoirs publics peuvent faciliter la mutualisation des mobilités et/ou des équipements publics dans une approche interterritoriale qui dépasse les limites administratives traditionnelles.
- **L'abolition des freins réglementaires à la transition** : les règles d'urbanisme actuelles limitent parfois la densification, la réversibilité ou l'innovation architecturale, en imposant des contraintes figées (hauteurs, permis de construire à destination unique). Adapter ces normes aux enjeux climatiques est essentiel pour construire plus durablement.
- **L'utilisation de la commande publique comme un moteur de performance** : les marchés publics peuvent structurer le marché en intégrant des critères environnementaux ambitieux. Mais pour être efficaces, ces critères doivent se concentrer sur les résultats (réduction des émissions, efficacité énergétique), plutôt que sur des quotas techniques rigides qui sont parfois contournés aux dépens de leur efficacité réelle.

ILLUSTRATION

- Le projet TEBiO à Bordeaux (ZAC Jean Belcier) est une initiative innovante en matière d'urbanisme flexible et durable. En mai 2023, le projet de 4 500 m² a obtenu un permis de construire sans affectation spécifique (le premier en France), délivré dans le cadre de l'AMI "permis d'innover" instauré par la loi ELAN de 2018.
- Ce permis a été conçu pour permettre une transformation aisée entre différents usages (logements, bureaux, commerces) au cours de sa vie, sans nécessiter de nouveaux permis de construire. D'un point de vue architectural, cette flexibilité est rendue possible grâce à une conception modulaire et adaptable.

“

Les exigences actuelles se traduisent par des critères comme le nombre de kilos de matériaux biosourcés par mètre carré. Ainsi, certains se retrouvent à ajouter de la poussière de bois dans le béton pour répondre aux exigences.

Mais finalement, cela ne permet pas réellement de répondre à l'enjeu de la décarbonation. Pire encore, cela renchérit les coûts de production sans pour autant atteindre les objectifs environnementaux visés.

Directeur d'une entreprise de la filière de l'immobilier et de la ville

01

02

03

04

05

Les principaux indicateurs d'impact **sociétal** de la filière du Panorama de l'immobilier de la ville 2025 (1/2)

Tendance positive

Tendance négative

Tendance stable

Indicateurs	8 ^e édition	9 ^e édition	Tendance	Analyse EY
Nombre de logements autorisés en France	376 675 (2023)	330 431 (2024)		Le nombre de logements autorisés en France continue de baisser en 2024 (-12 %), alors que les besoins sont toujours plus importants.
Note de satisfaction des Français sur la qualité de leur logement	6,8 (2023)	6,9 (2024)		Les Français attribuent une note satisfaisante à la qualité de leur logement. Celle-ci est stable au fil du temps.
Part de la population ayant rencontré des difficultés de location au cours des 12 derniers mois	-	24,1 % (2023)	-	L'accès au logement se complexifie, notamment dans les grandes villes, en raison de la croissance démographique, de la raréfaction de l'offre et de la hausse des taux d'intérêt. Un quart des Français rencontrent ainsi des difficultés à louer un logement.
Population totale vivant dans un logement avec des fuites, et/ou de l'humidité, et/ou de la pourriture	18 % (2020)	21,1 % (2023)		Les conditions de logement semblent se dégrader en France, avec une évolution de la part de la population vivant dans un logement avec des fuites, et/ou de l'humidité, et/ou de la pourriture. Cela place la France au-dessus de la moyenne européenne (15,5 % de la population en 2023).
Nombre de places en EHPAD / 100 personnes de 75 ans et plus	9,34 (2022)	9,04 (2023)		Face au vieillissement de la population, le nombre de places en EHPAD évolue peu, induisant un déséquilibre entre offre et demande.
Part des logements sociaux dans l'ensemble des logements	17,40 % (2023)	17,40 % (2024)		La part des logements sociaux a légèrement progressé depuis 10 ans, passant de 16 % à 17,4 % entre 2013 et 2023. Elle demeure relativement stable ces dernières années.
Part des ménages ayant souffert du froid chez eux en raison d'une mauvaise isolation	8,8 % (2023)	9,6 % (2024)		Près de 10 % de la population souffre du froid en hiver en raison d'une mauvaise isolation. En particulier, les ménages précaires sont les plus touchés. Cette part a augmenté en 2024 alors que l'hiver n'a pas été perçu comme plus rigoureux.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), INSEE, SDES, DREES, Eurostat, Baromètre Qualitel 2024, Tableau de bord de la précarité énergétique

01

02

03

04

05

Les principaux indicateurs d'impact **sociétal** de la filière du Panorama de l'immobilier de la ville 2025 (2/2)

Tendance positive

Tendance négative

Tendance stable

Indicateurs	8 ^e édition	9 ^e édition	Tendance	Analyse EY
Part des Français dont les dépenses de logement dépassent 40 % de leur revenu disponible	6,5 % (2020)	6,5 % (2023)		Le coût du logement proportionnellement au revenu disponible des ménages a augmenté sur les 10 dernières années. La France se situe néanmoins sous la moyenne européenne (8,8 %).
Part de la population à moins de 5 minutes de marche d'un espace vert dans les centres urbains	-	52 % (2024)	-	En moyenne, un habitant sur deux des grands centres urbains dispose d'un espace vert public à moins de cinq minutes de marche de chez lui, soit à moins de 300 mètres. En revanche, en quinze minutes de marche, trois habitants sur quatre ont accès à un espace vert.
Taux de vacance commerciale dans les centres villes (pieds d'immeuble)	9,73 % (2023)	10,85 % (2024)		Pour la deuxième année consécutive, le taux de vacance commerciale augmente en France.
Part de la population entretenant de bonnes relations avec ses voisins	-	22 % (2023)	-	Si deux Français sur trois estiment important de créer du lien avec les habitants de leur quartier, moins d'un Français sur trois estime entretenir de bonnes relations avec son voisinage. Par ailleurs, ce taux est inversement proportionnel à la densité de la ville.
Part de la population estimant que l'accès aux services publics est égal pour tous les Français quel que soit le lieu d'habitation	-	48 % (2025)	-	Moins d'un Français sur deux considère que l'accès aux services publics en France est égal pour tous, quel que soit son lieu d'habitation. En effet, seuls 61 % des habitants des zones rurales en déclin estiment avoir un accès facile aux services publics, contre 84 % dans les centres en développement ou en expansion.
Nombre de budgets participatifs en activité en France	420 (2022)	465 (2024)		Les budgets participatifs se sont progressivement imposés comme un nouvel outil de participation citoyenne, jouant un rôle croissant dans le renforcement du lien social au sein des territoires. Depuis leur lancement, ces budgets ont connu un développement continu en France, touchant aujourd'hui 14,5 millions de citoyens, soit un Français sur cinq.
Montant des dons de mécénat des entreprises de la construction et de l'immobilier	-	269,3 M€ (2023)	-	Près de 15 % des entreprises de la construction et des services immobiliers ont effectué des dons de mécénat en 2023, une augmentation de 5 points par rapport à 2020.

Sources : Enquête en ligne auprès de 415 dirigeants de la filière (fév.-mars 2025), INSEE, SDES, DREES, Eurostat, Fondation Jean-Jaurès, Admical, Sens du Service Public x Opinion Way

01
02
03
04
05

05

Annexes



Les contributeurs du Panorama de l'immobilier et de la ville 2025

Un large travail d'enquête

- 415** dirigeants interrogés de février à mars 2025
- 106** étudiants interrogés de février à mars 2025
- 35** entretiens approfondis avec des dirigeants et experts de la filière

Les fondateurs



La consolidation d'une base de données complète sur l'impact de la filière

- 4** volets d'analyse
- ~40** indicateurs consolidés et/ou modélisés
- +20** sources de données de référence

Les 35 fédérations et organisations professionnelles partenaires



01

02

03

04

05

Le périmètre et les activités de l'immobilier et de la ville

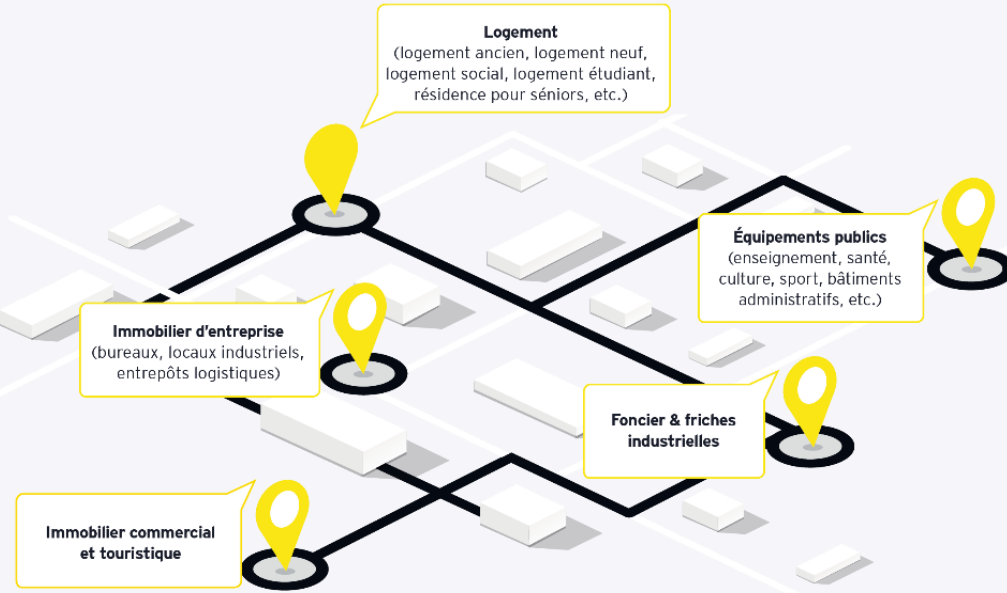
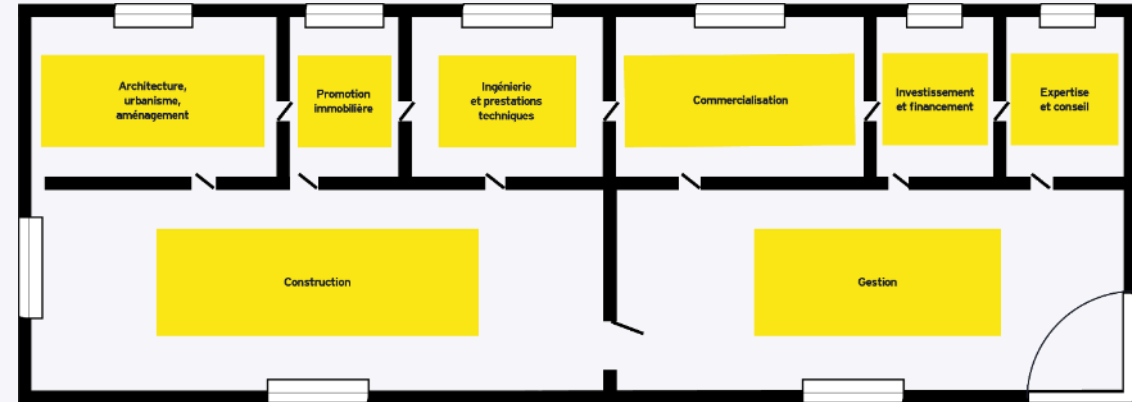
8 secteurs d'activité interconnectés...

L'industrie 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. Elle regroupe 100 métiers répartis dans 8 secteurs d'activité interconnectés.

... qui conçoivent, financent, construisent et exploitent la diversité du bâti et du foncier en France

Les produits et services de l'industrie de l'immobilier et de la ville sont au cœur du quotidien des Français, des entreprises et des acteurs publics :

- L'immobilier résidentiel,
- Les espaces commerciaux et touristiques,
- Les équipements publics,
- L'immobilier d'entreprise, tertiaire, industriel et logistique,
- Les surfaces foncières et l'urbanisme.



La méthode d'analyse de la 9^e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville



ENQUÊTES DIRIGEANTS ET ÉTUDIANTS

Comme chaque année, nous avons conduit deux enquêtes en ligne - auprès des dirigeants et des étudiants se destinant aux métiers de la filière. Ces enquêtes nous ont permis de recueillir la perception des acteurs clés de la filière sur les perspectives et défis de l'immobilier et de la ville.



ENTRETIENS APPROFONDIS

Nous avons interrogé 35 dirigeants de la filière afin d'approfondir les principales tendances identifiées dans le cadre des enquêtes.
Cet avis d'experts nous a notamment permis d'identifier des pistes de travail clés pour répondre aux défis actuels de la filière.



CONSOLIDATION D'UNE BASE D'INDICATEURS

Les indicateurs de l'impact de l'immobilier et de la ville ont été modélisés ou consolidés à partir de données de la statistique nationale et de bases de références. Ces données permettent de suivre l'évolution de la filière sur les quatre dimensions de l'impact.



EXPERTISE MÉTIER

Les expertises métier d'EY, de la Fondation Palladio et des membres du COTECH ont été mobilisées afin d'analyser, d'explicitier et d'illustrer les tendances et défis identifiés lors des enquêtes et analyses de données. Cette expertise a été complétée par une analyse documentaire approfondie des études de références.



Pour la dimension **sociétale**, ces quatre sources nous ont aussi permis d'identifier des illustrations de l'action sociétale de la filière.

01

02

03

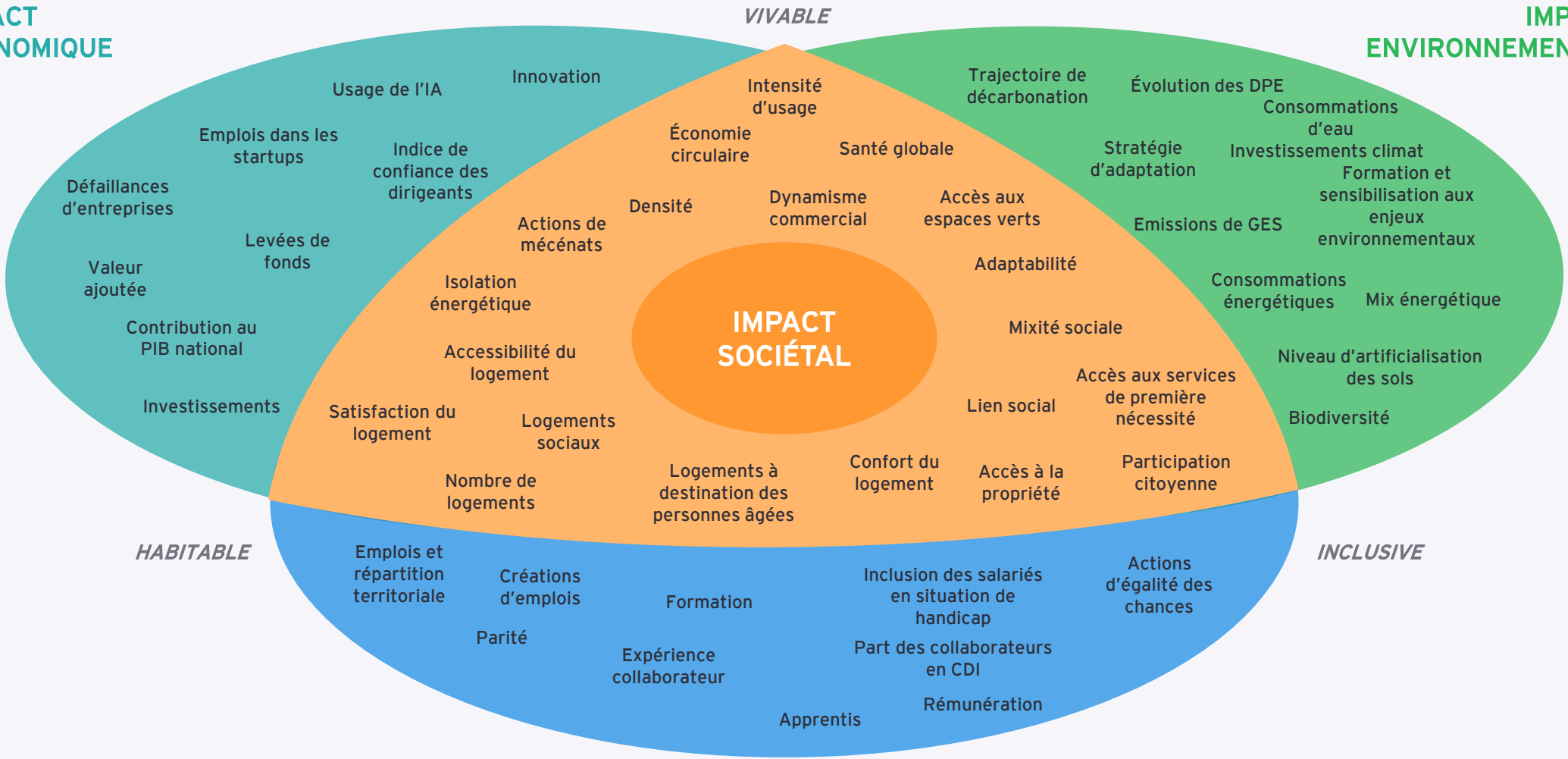
04

05

Les indicateurs d'impact

IMPACT ÉCONOMIQUE

IMPACT ENVIRONNEMENTAL



01

02

03

04

05

REMERCIEMENTS

EY et la Fondation Palladio remercient les dirigeants et experts qui ont partagé leurs analyses et leurs perspectives de l'industrie de la ville

François AGACHE, Apsys
Smaël BOUAKAZ, Phébus Énergie
Nadia BOUYER, Action Logement
Sébastien CHEMOUNY, OFI Invest Real Estate
Benoît CLOCHERET, Artelia
Emmanuelle COSSE, USH
Csongor CSUKAS, BNP Paribas Real Estate Property Management
Nicolas DARIUS, Batipart
Marc DAUMAS, GA Smart Building
Emmanuel DESMAIZIERES, Bouygues Immobilier
Frédéric DUROUSSEAU, Clariane
Antoine FREY, Frey
Laetitia GEORGE, Groupe ADP
Stéphane GHIO, Euroméditerranée
Vincent GOLLAIN, Consultant indépendant
Fadia KARAM, Espaces Ferroviaires
Thierry LAROUÉ-PONT, BNP Paribas Real Estate
David LAURENT, Kaufman & Broad

Mickaël LOCOH, Steelcase
Marianne LOURADOUR, CDC Biodiversité
François MAILLARD, Spie Batignolles
Dominique MOERENHOUT, EPRA
Hervé MONTJOTIN, SOCOTEC
Ludovic MOULY, Aire Nouvelle
Xavier MUSSEAU, Hines
Erik PHARABOD, RTE
Brice PIECHACZYK, Enia Architectes
Bertrand QUELIN, HEC
Alain RESPLANDY-BERNARD, Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE)
Florent SAINTE FARE GARNOT, SPL Lyon Part-Dieu
Anne SPEICHER, Baumschlager Eberle Architekten
Alain TARAVELLA, Altarea
Guillaume TERRAILLOT, EPF Île-de-France
François TRAUSCH, PIMCO PRIME REAL ESTATE
Jean-Marie TRITANT, URW

EY et la Fondation Palladio remercient également pour leurs précieuses contributions les personnes qui ont participé à la conception de l'étude

L'équipe de la Fondation Palladio, sous la supervision de Méka Brunel

Pierre DUCRET
Mona-Lisa ISNARD
Estée KACHANI
Amélie LAFOSSE
Bruno MEYER
Axel NEVERS
Marie-Pauline PERRIER
Joachim PFLIEGER
Elodie QUINION
Etienne RIOT
Marie-Ange SOUMAH

L'équipe EY, sous la supervision de Marc Lhermitte et Yannick Cabrol

Quentin NAM
Eloïse POUX
Maryse FOURQUIÉ
Aglaé COLAS DES FRANCS
Thibaud BARNAUD
Hakima WAHIBI
Blandine FOURDRINIER
Sandrine DA CUNHA

EY | Building a better working world

EY s'engage à bâtir un monde meilleur, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients et nos collaborateurs aussi bien que pour la société et la planète dans leur ensemble, tout en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

En s'appuyant sur le traitement des données, l'IA et les nouvelles technologies, les équipes EY contribuent à créer la confiance nécessaire à nos clients pour façonner un futur à l'épreuve des défis les plus pressants d'aujourd'hui et demain.

À travers tout un éventail de services allant de l'audit au consulting en passant par la fiscalité, la stratégie et les transactions, les équipes d'EY sont en mesure de déployer leur expertise dans plus de 150 pays et territoires. Une connaissance approfondie du secteur, un réseau international et pluridisciplinaire ainsi qu'un écosystème de partenaires aussi vaste que diversifié sont autant d'atouts qui permettront à EY de participer à la construction d'un monde plus équilibré.

Ensemble pour créer un futur riche d'opportunités.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et utilise les données personnelles, ainsi que sur les droits des personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données sont disponibles sur ey.com/privacy. Les cabinets membres d'EY ne pratiquent pas d'activité juridique lorsque les lois locales l'interdisent. Pour plus d'informations sur notre organisation, veuillez vous rendre sur notre site ey.com.

© 2025 Ernst & Young Advisory.
Tous droits réservés.

Studio BMC France – 2504BMC094.
SCORE N°2025-046.
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

Contacts



Marc Lhermitte
Associé
Ernst & Young Advisory
+33 6 08 87 97 39
marc.lhermitte@fr.ey.com



Yannick Cabrol
Directeur
Ernst & Young Advisory
+33 7 65 18 81 54
yannick.cabrol@fr.ey.com



Eloïse Poux
Consultante Senior
Ernst & Young Advisory
+33 7 61 10 40 04
eloise.poux@fr.ey.com



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 (Les Bourses Palladio), à la prise de recul (Institut Palladio), à l'action collective (Université de la Ville de Demain), à l'observation (Vigie Palladio) et à l'anticipation (Connecteur innovation-recherche Palladio). Par le croisement des regards entre décideurs économiques et politiques, dirigeants et experts, étudiants et professionnels, chercheurs universitaires et chercheurs en entreprises, chaque action de la Fondation contribue à nourrir un processus de remise en question, d'ouverture d'esprit et d'enrichissement mutuel. La Fondation veut créer les conditions pour que chaque acteur de l'immobilier et de la ville soit toujours plus en mesure de répondre aux grands défis actuels et à venir, qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou sociétaux.

Fondateurs :

ALTAREA • BNP PARIBAS REAL ESTATE • BOUYGUES IMMOBILIER • COVIVIO • EY • GECINA • GROUPAMA IMMOBILIER • ICADE • KAUFMAN & BROAD • KLÉPIERRE • SOCOTEC • UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

Mécènes :

ACTION LOGEMENT • ADI / Association des Directeurs Immobiliers • ALLIANCE ECONOMIE • AFIOLOG • AGENCE D'ARCHITECTURE BECHU & ASSOCIÉS • AIRE NOUVELLE - EQUANS • ALTANA PROMOTION • APSYS • AREP • ARDIAN • ARTELIA • AXA IM ALTS • BATIPART • BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITEKTEN • BOUYGUES BÂTIMENT IDF • BUILDINGMINDS • BUSINESS IMMO • BUREAU VERITAS • CBRE • CDC HABITAT • CDIF / Club des développeurs immobiliers et fonciers • CELSIUS ENERGY • CHARTIER DALIX • CITYNOVE GROUPE GALERIES LAFAYETTE • CLARIANE • COSY HOME • DEVILLERS & ASSOCIES • EGIS • EIFFAGE IMMOBILIER • ENIA ARCHITECTES • EPF ÎLE-DE-FRANCE • EPRA / European Public Real Estate Association • ESPACES FERROVIAIRES • FEI / Fédération des Entreprises Immobilières • FFB / Fédération Française du Bâtiment • FREO • FREY • GA SMART BUILDING • GENERALI REAL ESTATE FRENCH BRANCH • GOUDCHAUX ARCHITECTE & ASSOCIES • GRAND PARIS AMÉNAGEMENT • GRAPHENE AVOCATS • GRDF • GROUPE ADP / Aéroports de Paris • GROUPE BALAS • HERMES • HINES • HYVILO • IMMO MOUSQUETAIRES • INGÉROP • INTERCONSTRUCTION • KEA & PARTNERS • LA FRANÇAISE • LA POSTE IMMOBILIER • LÉON GROSSE • MAUD CAUBET ARCHITECTES • MÉTROPOLE DU GRAND PARIS • MYRIUM • OFI INVEST REAL ESTATE • PARIS LA DEFENSE • PCA-STREAM / Philippe Chiambaretta Architecte • PERIAL • PHEBUS ENERGY • PIMCO PRIME REAL ESTATE • PWC FRANCE • RDAI • RF STUDIO • RRED • RTE • S2T • SAGUEZ & PARTNERS • SAINT LOUIS EXECUTIVE SEARCH • SCAU • SCREEB • SEFRI-CIME • SFL / Société Foncière Lyonnaise • SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL • SOGARIS • SOGELYM DIXENCE • SPIE BATIGNOLLES • TELAMON • UGGC AVOCATS • VEOLIA • VINCI CONSTRUCTION FRANCE • VINCI IMMOBILIER

fondationpalladio.fr