

# L'agenda 2019 des dirigeants de l'immobilier et de la ville

Edition SIMI - Décembre 2018



## Les chiffres-clés de la filière en 2017

**2,1 millions**  
d'emplois



**1 emploi sur 5**  
créé en France,  
soit 55 000 emplois

**10,8 %**  
du PIB



**+3,3 %**  
de croissance

EY, en collaboration avec la Fondation Palladio et Business Immo, présente au SIMI 2018 les premiers enseignements de la 3<sup>e</sup> édition du *Real Estate & Urban Employment Monitor*.

Conduite avec la participation de 30 organisations et fédérations professionnelles de l'immobilier et de la ville, cette étude a mobilisé plus de 1 000 dirigeants qui ont partagé leurs analyses, dressé des perspectives et rappelé les enjeux de leurs organisations, des 8 secteurs et des 100 métiers de la filière pour les prochaines années.

Ces 1 000 dirigeants ont été consultés de juillet à octobre 2018. La 3<sup>e</sup> édition sera dévoilée dans son intégralité lors du Forum des Métiers de l'Immobilier et de la Ville, le 21 février 2019 au Palais des Congrès de la Porte Maillot à Paris.

## L'agenda des dirigeants de l'immobilier et de la ville

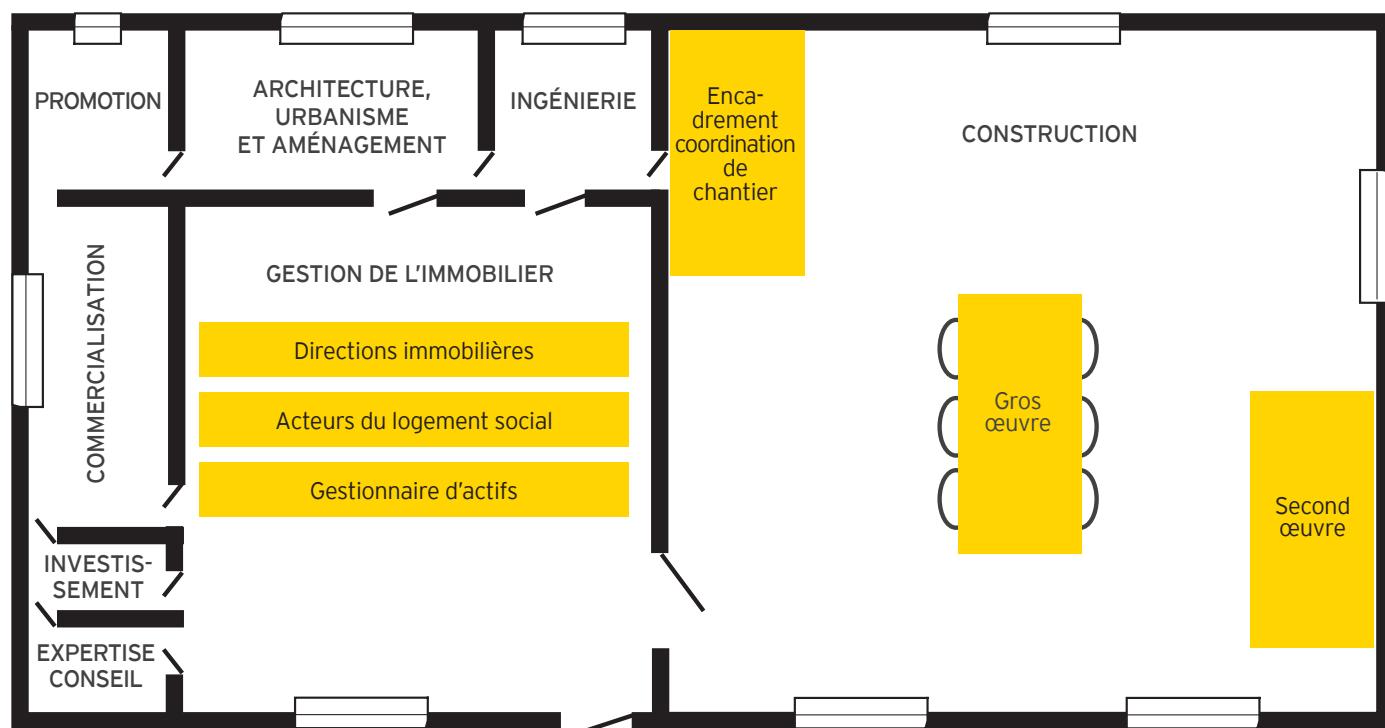
### Quelles sont la situation et les perspectives de la filière en 2018 ?

Après deux exercices 2016 et 2017 particulièrement toniques, 2018 est plus contrastée pour les dirigeants de l'immobilier et de la ville. Néanmoins, l'étude met en lumière leur optimisme, porté par le regain d'attractivité de la France et le fort dynamisme de l'immobilier d'entreprise. A plus long terme, les perspectives de Paris 2024 sont encourageantes, comme le sont dans les régions les choix de collectivités de repenser leur urbanisation pour s'adapter aux transitions écologique, numérique et démographique. L'étude restitue aussi certaines de leurs préoccupations : ralentissement du marché du logement, incertitude quant à l'évolution des taux d'intérêt, conséquences encore inconnues de certaines évolutions législatives récentes (loi Elan, évolution du PTZ...), notamment.

### Quels défis pour renforcer l'attractivité et la compétitivité de la filière ?

Alors que les intentions de recrutement sont au plus haut, les trois-quarts des dirigeants indiquent rencontrer des difficultés à pourvoir les postes offerts. Dans un contexte de guerre des talents, le recrutement et l'attractivité des métiers occupent donc la première place des préoccupations pour 2019. Les autres défis majeurs mis en exergue - innovation, transition écologique, développement des collaborations entre les différents métiers de la filière, évolution des business models et ouverture à l'international - déterminent en grande partie l'avenir de la filière. C'est en y répondant que ses acteurs pourront collectivement améliorer leur image, mais aussi attirer ces talents nécessaires pour construire, ensemble, la ville de demain.

# Les 8 secteurs qui fabriquent l'immobilier et la ville en France



Présentation de la **valeur ajoutée** et du **nombre d'emplois** de chaque secteur en 2017, et évolution de ces indicateurs entre 2016 et 2017

## Architecture, urbanisme et aménagement



6,4 milliards d'€ : **▲ 6,5 %**  
64 200 emplois : **▲ 7,0 %**

## Construction des bâtiments



87,5 milliards d'€ : **▲ 2,9 %**  
1 110 000 emplois : **▲ 1,6 %**

## Commercialisation



3,0 milliards d'€ : **▲ 4,6 %**  
54 500 emplois : **▲ 2,2 %**

## Expertise et conseil



3,5 milliards d'€ : **▲ 3,8 %**  
27 000 emplois : **▲ 5,1 %**

## Gestion de l'immobilier



134,1 milliards d'€ : **▲ 3,0 %**  
770 600 emplois : **▲ 3,6 %**

## Investissement et financement de l'immobilier



4,4 milliards d'€ : **▲ 7,3 %**  
18 000 emplois : **▲ 2,1 %**

## Ingénierie et prestations techniques



3,4 milliards d'€ : **▲ 3,0 %**  
48 700 emplois : **▲ 3,1 %**

## Promotion immobilière



5,8 milliards d'€ : **▲ 8,2 %**  
27 900 emplois : **▲ 5,6 %**

Sources : analyses EY à partir de données INSEE, Eurostat, Xerfi et issues des rapports des fédérations professionnelles.

## Des dirigeants optimistes pour l'avenir...

- Des conditions économiques encourageantes et une attractivité en redressement, dans le contexte du Brexit
- La perspective de grands projets urbains (Grand Paris, JO 2024, métropoles...)
- Une demande plus soutenue sur le tertiaire et la logistique

## ... mais aussi prudents à court terme

- Des inflexions constatées sur le logement et le commerce
- Des doutes sur l'évolution des taux d'intérêt
- Les évolutions législatives récentes (loi Elan notamment)
- L'échéance des municipales de 2020

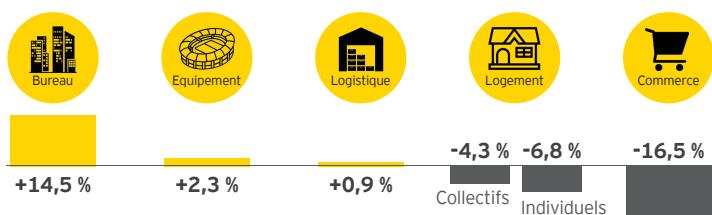


83 %

des dirigeants envisagent de recruter d'ici trois ans

Source : enquête dirigeants EY (2018)

## Evolution des permis de construire entre septembre 2017 et septembre 2018 (en m<sup>2</sup>, sauf logement en unité)



Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire

## Dans une filière en pleine transformation, 6 défis identifiés par les 1 000 dirigeants consultés\*

### 1 Recrutement

Les dirigeants rencontrent de plus en plus de difficultés à recruter. Selon eux, pour gagner la guerre des talents, il est crucial de renforcer la marque employeur et de réconcilier l'image intérieure et extérieure de la filière

#### Difficultés de recrutement

Part des dirigeants rencontrant des difficultés de recrutement



### 3 Innovation

Pour les dirigeants, la capacité d'innovation de la filière reste mitigée même si les lignes commencent à bouger avec moins de communication et plus d'exécution

55 %

Degré d'innovation de la filière  
des dirigeants interrogés en 2018 considèrent que la filière est innovante contre 52 % en 2017

### 5 Nouveaux usages

Les dirigeants doivent innover au quotidien pour réussir la transformation de leurs business models en fonction de celle des usages

#### Les dirigeants font évoluer leur structure

des dirigeants ont mis en œuvre une innovation au cours des 12 derniers mois

79 %

### 2 Fabrication de la ville

La grande majorité des dirigeants estiment que leur métier sert « l'intérêt général ». Selon eux, pour relever les différents défis sociétaux et environnementaux, il est nécessaire de promouvoir une filière plus intégrée et développer les collaborations entre les acteurs

des dirigeants estiment que leur métier sert l'intérêt général en 2018

93 %

### 4 Transition écologique

Une priorité partagée par les dirigeants, notamment sur 2 axes (réhabilitation du parc existant et gestion des déchets) et qui commence à s'imposer à leur activité

#### 1<sup>er</sup> défi à relever par la filière selon les dirigeants :

- La transition écologique 76 %
- La transition numérique 56 %
- Le mal logement 40 %

### 6 International

Si l'architecture et les grands projets d'infrastructure font parfois briller la France, l'ouverture à l'international de la filière reste faible sauf pour certains acteurs spécifiques

#### L'ouverture à l'international

des dirigeants interrogés placent l'ouverture à l'international comme importante ou stratégique pour leur organisation

39 %

\*Sources : enquêtes dirigeants EY (2018 et 2017)

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

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur [www.ey.com](http://www.ey.com).

© 2018 Ernst & Young Advisory.

Tous droits réservés.

SCORE N°2018-066  
Studio BMC - 1810BMC018

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

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

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

## Contacts

### Marc Lhermitte

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

### Jean-Roch Varon

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

### Christophe Lasnier

Senior Manager - Ernst & Young Advisory  
Tél. : + 33 1 46 93 46 20  
[christophe.lasnier@fr.ey.com](mailto:christophe.lasnier@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<sup>e</sup> siècle qu'est la construction de la Ville. Elle mobilise et rassemble tous secteurs et métiers concernés par la problématique immobilière et urbaine (aménagement, architecture, assurance, banque, construction, énergie, immobilier, ingénierie, logistique, numérique, transport, urbanisme), les pouvoirs publics, le monde associatif, les chercheurs et les médias. Pour que la Ville soit la plus humaine, vivable et créatrice de valeurs possible, la Fondation Palladio est un lieu qui intervient directement auprès des acteurs qui font ou feront la Ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires au croisement des regards, à la prise de recul (Institut Palladio), la préparation des relais (Pôle Avenir Palladio) et l'anticipation (Pôle Recherche Palladio).

Fondateurs : ALTAREA COGEDIM, BNP PARIBAS REAL ESTATE, BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE, COPI, COVIVIO, EY, GECINA, ICADE, KLEPIERRE, LA FRANÇAISE, UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD.

Mécènes : ADI / Association des Directeurs Immobiliers, GROUPE ADP / Aéroports de Paris, AE75, AFFINE, AFLOG, AGENCE D'ARCHITECTURE ANTHONY BECHU, ALILA, AMO / Architecture et Maîtres d'Ouvrage, AMUNDI IMMOBILIER, ARDIAN, ARTELIA, GROUPE BALAS, BOUYGUES IMMOBILIER, BPD MARIGNAN, CAPITAL & CONTINENTAL, CBRE, CDIF / Club des développeurs immobiliers et fonciers, CEGEREAL, CITYNOVE-GROUPE GALERIES LAFAYETTE, CLESTRA HAUSERMAN, CLIMESPACE-GROUPE ENGIE, COSY HOME, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, GROUPE DUVAL, EGIS, EIFFAGE IMMOBILIER, EMERIGE, ENIA ARCHITECTES, FFB / Fédération Française du Bâtiment, FPI / Fédération Promoteurs Immobiliers, FREO, FREY, GROUPE GA, GENERALI REAL ESTATE FRENCH BRANCH, GENIE DES LIEUX, GRAND PARIS AMENAGEMENT, GROUPAMA IMMOBILIER, INGEROP, INTERCONSTRUCTION, KARDHAM, KAUFMAN & BROAD, MACIFIMO, OGIC, ORANGE, GROUPE PANHARD, PCA-STREAM / Philippe Chiambretta Architecte, PERIAL, POSTE IMMO, REOLIAN, RESOLVING, S2T, SAPHYR, SCAU, SEFRI-CIME, SERVICES+CLOISON, SFL / Société Foncière Lyonnaise, SMABTP, SOCOTEC, SOGELYM DIXENCE, SOGEPROM, SPIE BATIGNOLLES, TECILI CONSEIL, VEOLIA, VINCI CONSTRUCTION FRANCE, VINCI IMMOBILIER, VIPARIS.

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

## Business Immo

Business Immo, leader de la presse B to B dédiée à l'industrie immobilière, propose un concept multimédia permettant d'informer, de former, de rassembler et d'accompagner les investisseurs, professionnels et utilisateurs du secteur.

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