

Avant-propos

Ce rapport explore les tendances actuelles afin d'imaginer différents scénarios futurs pour le logement et l'habitat en France au cours des 7 à 10 prochaines années.

Il est important de noter que ce type de travail sur l'avenir n'est pas une prédiction et que ces scénarios ne sont pas des prévisions.

Au contraire, ils décrivent une gamme de futurs possibles qui pourraient se produire en fonction des changements de valeurs et d'attitudes sociales, de comportements économiques ou de la technologie.

L'intérêt de ce processus est de stimuler notre réflexion et notre action d'aujourd'hui.



Méthodologie

10

MÉTA-TENDANCES

Méthode

Préalablement à l'élaboration de ces trois scénarios, une étude de veille prospective a été menée sur dix métatendances préalablement identifiées, lesquelles comprennent 27 tendances ayant un impact sur le secteur du logement.

Cette étude analyse des tendances générales telles que les effets du changement climatique sur l'avenir, l'accélération des ruptures technologiques, les évolutions des modèles familiaux et des modes de vie, ainsi que des tendances spécifiques à l'immobilier.

Les scénarios imaginés résultent de la combinaison de plusieurs métatendances.



01.

Les conséquences du climat sur l'avenir



06.

Comportements éthiques & communautaires



02.

Accélération des ruptures technologiques



07.

Le logement, nouveau compte-épargne du particulier



03.

Nouveaux modèles familiaux et évolution des attentes des habitants



08.

De nouveaux outils pour investir dans le logement



04.

Déconcentration des modes de vie et des modes de travail



09.

La multiplication des opérateurs de l'habitat



05.

Développement de la ville sur elle-même



10.

Les freins à la construction

Méthodologie de création de scénario

Description systémique

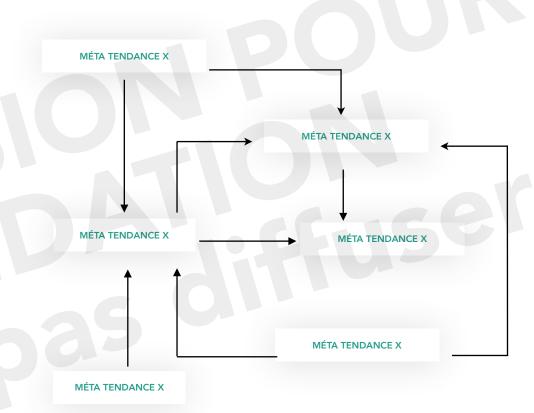
Chaque scénario résulte du croisement de plusieurs meta-tendances.

Il croise des hypothèses de type "Et si..." qui permettent de construire une histoire.

Ce **schéma systémique** permet de visualiser les interconnexions et les interactions entre les différentes méta-tendances observées.

En effet, ces tendances ne se manifestent pas de manière isolée, mais ont des impacts les unes sur les autres, ce qui peut générer des effets en cascade et conduire à des changements significatifs dans divers secteurs. Dans le cadre de cette étude, ces méta-tendances ont été examinées dans le contexte du secteur du logement, et ont été croisées pour générer différents scénarios ayant des impacts multiples sur ce secteur.

Cette approche systémique permet ainsi de mieux appréhender les tendances émergentes et les dynamiques complexes qui peuvent influencer l'avenir du logement.



Méthodologie d'analyse des scénarios

La méthode retenue pour apprécier l'impact sectoriel de chaque scénario est de croiser trois axes d'analyse

La géographie

- La structure du bâti (la densité urbaine et le type d'habitat qu'elle implique)
- La tension des marchés immobiliers
 (et par là-même le niveau des prix et la liquidité des logements).

La forme d'occupation

- Le type de logement (résidence principale ou autres)
- Le droit d'occupation (propriétaire occupant, ou locataire – et en ce cas le type de bailleurs concernés)
- Le cas particulier des résidences gérées, avec des modèles éprouvés et industrialisés (résidences étudiantes ou pour personnes âgées) et des modèles alternatifs et émergents de coliving.

Les acteurs économiques

- Les acteurs qui contribuent à la production neuve de logement
- Les acteurs dont l'action se centre sur la gestion de la Ville et de ses logements sur le temps long
- Les acteurs spécialisés dans la transaction immobilière
- Les acteurs du financement en qualité d'investisseur, ou de gestionnaire pour compte de tiers ou de financeurs.

L'objet de cette démarche est d'initier une approche **SWOT** pour les métiers de BCEF en lien avec le logement (tel que ceux-ci ont été présentés par oral au cours de la mission, et sans transmission d'éléments détaillés ou chiffrés, qui pourront être prolongés ultérieurement).

Voir le détail de la méthodologie en Annexes (page 39)

3 scénarios pour 2030



01

LA VILLE STATIONNAIRE



02

L'ÈRE DE LA DÉMÉTROPOLISATION



03

LE LOGEMENT, UN ACTIF DE PLUS EN PLUS LIQUIDE

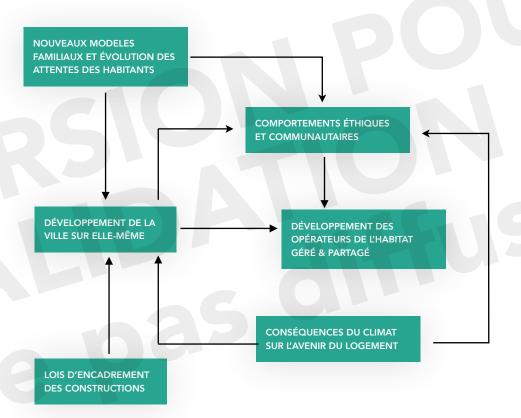


01

La ville stationnaire



Description systémique





Nous sommes le 1er janvier 2030.

La France poursuit activement ses efforts pour atteindre une neutralité carbone d'ici 2050, en mettant la transition énergétique et les approches de sobriété foncière au cœur de ses priorités.

Les lois encadrant la construction visent à limiter l'artificialisation des sols et à préserver la biodiversité.

Elles ont encouragé l'ensemble du secteur à optimiser l'espace urbain actuel et à repenser la manière dont les logements sont rénovés, conçus et construits.



Les collectivités territoriales ont joué un rôle de leader ces dernières années en adoptant des politiques ambitieuses et plus strictes.



Au cours des sept dernières années, **l'accent a été mis sur la rénovation énergétique** des bâtiments pour les rendre plus économes en énergie, en renforçant leur isolation, en installant des équipements plus performants et en utilisant des matériaux écologiques.

Parallèlement, la **réhabilitation des espaces** et l'évolution des modes de vie sont devenus les moteurs de cette transformation.



La densité urbaine s'est accrue, mais elle est moins rythmée par les déplacements des trajets domicile-travail qui ont diminué grâce à l'avènement du télétravail.

D'ailleurs, les anciens bureaux abandonnés ont été transformés en lieux tiers et en logements.

L'essor des voitures électriques et autonomes a limité la présence de l'automobile dans les centres urbain et réduit les embouteillages, ce qui a engendré une véritable réflexion sur les espaces vacants.

Simultanément, **la ville a gagné en attractivité** avec la diminution des nuisances sonores liées à la circulation.



La construction a été ralentie, ce qui a réduit l'offre de logements et entraîné une augmentation conséquente des prix.

Les **normes plus strictes** ont également généré une hausse des coûts des matériaux. De plus, la rénovation de l'ancien est devenue plus coûteuse en raison des compétences spécialisées requises.

De nombreux citoyens ont vu diminuer leur capacité à accéder à la propriété ou à un logement locatif.



Face à cela, des concepts novateurs d'habitat gérés et partagés ont été multipliés.

Les espaces privés sont désormais réduits, et les espaces communs sont plus développés.



Les concepts de co-living ont favorisé l'essor de microcommunautés, propices à la création de liens intergénérationnels et à l'instauration d'une mixité des usages. Les logements, de plus en plus modulaires et polyvalents, s'adaptent aux différents modèles familiaux et anticipent de futurs usages en adoptant des principes de réversibilité.



Grâce à la technologie, le nombre d'opérateurs de services d'habitat a explosé. Il existe pléthore de services spécialisés pour tous types d'habitants : familles monoparentales, seniors, étudiants, etc.

L'économie de service se développe principalement autour de l'entretien et de la gestion du quotidien, pour faciliter le mode de vie de chacun et développer les usages collaboratifs.



Les mentalités ont également évolué, les modes de vie se sont adaptés à cette nouvelle réalité. Les citoyens privilégient les circuits courts et l'hyperlocalité, et sont très attentifs à leur consommation d'énergie afin de réduire le gaspillage.

Certains sont devenus des acteurs à part entière de la transition écologique de la ville, en s'impliquant dans des projets locaux de **renaturation des sols**, de création de jardins partagés ou de production d'énergie renouvelable.



A retenir

- Transition énergétique et sobriété foncière : durcissement des lois et normes encadrant la construction et préservant la biodiversité
- Ralentissement drastique de la construction, du nombre de logements disponibles et hausse des prix
- Densité urbaine et développement de la mobilité douce qui transforme le paysage urbain

- Evolution des modes de consommation vers les circuits courts, le made in France et l'hyperlocalité
- Population plus impliquée et actrice de la renaturation des sols
- 6 Développement de services collaboratifs grâce à notamment à des solutions technologiques



Analyse du scénario - Synthèse de l'impact sur le secteur

- Baisse massive de la construction neuve (opposition locale forte aux nouvelles constructions, délais de promotion plus longs) et développement de l'urbanisme temporaire
- Dualisation du marché entre ceux qui ont accès aux biens et localisations prime désirées et recherchées, et ceux qui en sont exclus pour des raisons de coûts. Le déficit de logements sociaux dans les grandes métropoles s'accentuent, créant des effets de liste d'attente et d'aubaine.
- Rénovation massive et réhabilitation des espaces vacants qui impliquent de nouvelles compétences suite au développement massif des nouveaux modes de conception et construction (mais qui pourraient se traduire essentiellement par une augmentation des coûts de construction)

- Adaptation à la chronotopie et mixité/intensification des usages. Tous les acteurs de la gestion immobilière voient leur rôle dans la Ville renforcé.
- Développement de concepts novateurs d'habitat gérés et partagés, à la fois pour des publics aisés et des publics plus précaires
- Renforcement du rôle des collectivités territoriales dans la construction de la ville



- Impact sur les zones géographiques

- L'absence de construction neuve soutient les prix dans les zones les plus denses et attractives. Les travaux de réhabilitation énergétique peuvent être plus aisément absorbés en raison des prix initiaux hauts dans ces zones.
- A l'inverse, les travaux de réhabilitation réglementairement imposés viennent diminuer proportionnellement bien plus fortement le prix des logements dans les zones les moins denses. Dans certains cas, le prix des réhabilitations est tel qu'il peut excéder la valeur du bien, entraînant le développement de friches et l'abandon de bâtiment.

Impact favorable

 Paris intra-muros/Hyper-centre de métropole régionale

Impact défavorable

- Ville secondaire
- Territoire rural



- Impact sur les formes d'occupation

- Le secteur du logement aidé se fracture entre (i) les acteurs des zones tendues, pouvant encore moins satisfaire la demande exprimée, et (ii) les acteurs des zones détendues qui peinent à limiter la vacance de leur parc. Les opérateurs de coliving spécialisés dans les zones denses offrant un confort de vie à moindre coût en mutualisant les espaces communs prospèrent.
- L'évolution du parc locatif, détenu tant par les particuliers que les investisseurs institutionnels, est incertaine et fortement liée à la tension des marchés concernés, et les politiques de maîtrise des conditions locatives mises en oeuvre localement (comme par exemple l'encadrement des loyers, ou les obligations de mises aux normes)

Impact incertain ou différencié

- Logements collectifs libres détenus par des particuliers
- Logements détenus par des institutionnels
- Coliving et nouveaux opérateurs

Impact défavorable

Logements sociaux et intermédiaires



- Impact sur les acteurs du logement
- Les grands acteurs de la promotion et de la construction souffrent de la baisse de production neuve, et la place des experts techniques devient d'autant plus grande.
- Des acteurs plus agiles, plus petits et locaux (comme les artisans)
 peuvent plus facilement profiter de la complexité croissante des
 constructions et réhabilitations.
- Les syndics et prestataires urbains qui réinventent leur métier, notamment sur l'intensification des usages, pourraient atteindre des profitabilités plus fortes.
- Les collectivités territoriales deviennent plus autonomes encore pour décider des enjeux en matière de logement, dans un cadre de moins en moins soumis à des contrôles externes de niveau territorial supérieur ou étatique.
- Constituer de nouveaux grands patrimoines de logements devient plus difficile, ce qui avantage les rares acteurs déjà investis, et limite l'entrée de nouveaux investisseurs de grande ampleur.

Impact favorable

- Maître d'œuvre et experts techniques
- Artisans construction
- Entreprises générales / rénovation
- Collectivités Territoriales

Impact incertain ou différencié

- Marchands de biens / promoteurs locaux
- Investisseurs institutionnels
- Syndic de copropriété
- Prestataires de services urbains

Impact défavorable

- Aménageurs
- Grands promoteurs
- Grands Constructeurs
- ESH/HLM

SWOT pour BCEF

Strengths

Maintien des prix immobiliers élevés dans les zones accueillant des populations aisés, avec des fort potentiel d'épargne. Pour ces populations-cibles, l'immobilier reste une valeur refuge de l'épargne pertinente, ce qui facilite leur financement par l'emprunt bancaire.

Weaknesses

BNPP accompagne les acteurs majeurs de la promotion et de la construction, dont les volumes de marché seront négativement affectés.

Opportunities

Possibilité d'offrir un accompagnement financier aux nouveaux opérateurs du résidentiel géré, et des acteurs de la gestion immobilière dans la Ville.

Les gains de productivité en matière de construction pourraient renforcer encore la valeur des fonciers dans les zones les mieux localisées

Threats

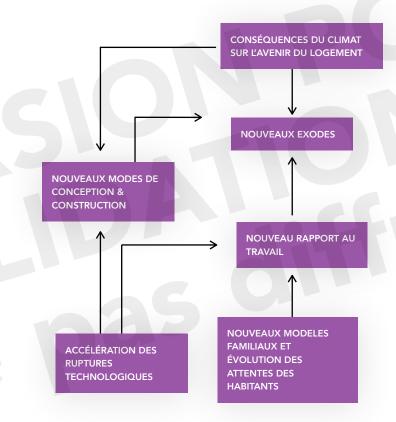
Risque de baisse durable et significative des prix dans les localisations non-tendues, impliquant (i) une tension sur la valeur des collatéraux des crédits dans ces zones (ii) un nécessaire concentration de la couverture bancaire dans les zones concentrant une plus grande part de la richesse



Uère de la démétropolisation



Description systémique





Nous sommes le 1er janvier 2030.

Les métropoles, autrefois considérées comme des centres attractifs pour les citadins, arrivent aujourd'hui à un point de saturation.

Le manque d'espace, les logements mal adaptés aux nouveaux besoins des habitants et au vieillissement de la population, les prix exorbitants, le bruit, les pics de chaleur et les risques sanitaires contribuent au désamour des citoyens à l'égard des grandes agglomérations.

Cette tendance, amorcée il y a une dizaine d'année, a pris de l'ampleur suite à la crise sanitaire et bouleverse désormais la géographie des logements français. Les Français, soucieux de leur qualité de vie et à la recherche de plus d'espaces intérieurs et extérieurs, sont de plus en plus nombreux à s'installer en dehors des grands centres urbains.





À la recherche d'un compromis entre une métropole étouffée par sa densité et une campagne trop éloignée de la vie sociale et des services urbains, ils privilégient les villes petites et moyennes, ainsi que les communes péri-urbaines.



Les « néo-ruraux », bien qu'occupant une proportion plus mince de la population, ont eu un impact significatif sur certaines campagnes qui se sont dynamisées et continuent d'attirer.

Cependant, le clivage villecampagne, ancré dans l' histoire française, est toujours bien présent.

Le dynamisme des grandes villes se diffuse et irrigue une vaste partie du territoire : les villes à taille humaine, les zones péri-urbaines et les villes moyennes se sont transformées.



Ce phénomène est dû au développement de la connectivité et au télétravail, qui se sont largement développés.

Pour les métiers qui le permettent, le travail à domicile ou dans des lieux tiers proches de chez soi est souvent privilégié. Grâce à l'espace et aux prix plus accessibles, les logements deviennent mixtes en dédiant certains espaces à l'activité professionnelle.



Les autorités locales ont mis en place des politiques innovantes afin de stimuler les investissements économiques, culturels et sociaux, pour attirer les talents et maintenir l'attractivité de leurs territoires.



Les réseaux numériques, énergétiques et routiers ont connu un développement considérable pour permettre une meilleure connexion entre les territoires.

Les commerces se sont multipliés et les politiques pour lutter contre les déserts médicaux sont dorénavant au cœur des préoccupations, visant à améliorer la qualité de vie des petites villes et communes.





Le développement massif des nouvelles technologies de conception et de construction, telles que l'impression 3D, les jumeaux numériques et l'intelligence artificielle, ainsi que l'utilisation de nouveaux matériaux moins carbonés, ont permis aux acteurs locaux du secteur immobilier d'accélérer la rénovation massive, de réduire les délais de réalisation et d'augmenter la performance économique et environnementale.

Par exemple, des communautés énergétiques émergent, permettant aux propriétaires de panneaux solaires de vendre leur électricité à leurs voisins via des contrats intelligents sur la blockchain.



Quant aux métropoles, leur rôle dans la vie des gens a considérablement diminué, même si elles continuent d'exister. Leurs habitants sont souvent des jeunes actifs ou des habitants "dispersés" qui acceptent des logements de petite taille et vivent une grande partie du temps ailleurs.

La technologie green blockchain a simplifié les processus, amélioré la traçabilité des matériaux et facilité la gestion énergétique intelligente des logements. Ces avancées ont permis de respecter les normes environnementales de plus en plus strictes.

L'innovation technologique contribue également au développement de la campagne en changeant les modes de production et de consommation pour faciliter les circuits courts.



Si ce phénomène de décentralisation redynamise beaucoup de territoires, il est jugé néfaste par certains acteurs qui manifestent activement contre les effets de la gentrification massive. En effet, le phénomène a considérablement augmenté les prix des logements situés en dehors des grandes villes.

Les politiques locales sont d'ailleurs inégales pour préserver le **déracinement** des locaux.



A retenir

- Exodes vers les moyennes villes et périphéries dû à la saturation des métropoles, la hausse du coût de la vie et le développement de l'hyperconnectivité associée au télétravail
- Nouveau rapport à la métropole, davantage perçue comme un lieu de passage des jeunes actifs
- Augmentation des modes d'habitation dispersés et nomades pour combiner ville et campagne

- Politiques locales innovantes pour 4 stimuler les investissements économiques, culturels et sociaux, et maintenir l'attractivité de ces villes
- Emergence de néo-ruraux et gentrification massive des petites villes, du péri-urbain et campagnes
- Accélération des nouvelles 6 technologies de conception et de construction et développement massif de la green blockchain
- Gentrification massive entraînant des mouvements de protestation



Analyse du scénario - Synthèse de l'impact sur le secteur

- La tension foncière dans les grandes métropoles tend à considérablement se réduire. Les facteurs principaux de la valeur immobilière se concentrent sur des questions d'accessibilité, de qualité du bâti et du cadre de vie. En conséquence, le déficit en logements sociaux dans les métropoles tend à fortement décroître.
- Le rendement en capital de l'immobilier tend à décroître en raison des coûts de rénovation importants, et d'une moindre pression foncière.
 La valeur de l'immobilier comme support d'épargne individuelle devient secondaire par rapport à ses autres rôles.
 Les acteurs institutionnels s'éloignent encore plus nettement de cette classe d'actifs peu rémunératrice.
- La distinction entre résidences secondaires et résidences principales tend à devenir moins pertinente. Dans les hypercentres et métropoles, de nouvelles offres de résidences gérées par des professionnels ou de sous-location/échanges temporaires alternatives à l'hôtellerie se développent.
- Les constructeurs et promoteurs bénéficient d'une activité soutenue, mais avant tout tournée vers les maisons individuelles, du mode de vie en habitats collectifs, et portées par des acteurs locaux.



- Impact sur les zones géographiques

- Les villes secondaires et les territoires ruraux bénéficient d'une attractivité renouvelée, au détriment des grandes métropoles (et au premier chef Paris).
- L'attractivité de l'hypercentre des métropoles (et notamment de Paris intra-muros) subit des effets contraires et incertains. Le besoin de créer du lien temporaire en physique entre personnes isolées sur le territoire en fait des points de rassemblement aisés, étant les zones les mieux desservies en infrastructure de transport. Ce mécanisme soutient l'activité économique et les emplois qualifiés, et donc le niveau des prix immobiliers. En même temps, l'aspiration au mode de vie ultra-urbain est moindre, limitant le besoin en résidence (notamment principale) dans ces zones.

Impact favorable

- Ville secondaire
- Territoire rural

Impact incertain ou différencié

Paris intra-muros/Hyper-centre de métropole régionale

Impact défavorable

- Unité urbaine de métropole régionale
- Unité urbaine de Paris



- Impact sur les formes d'occupation
- La démétropolisation favorise l'attrait pour les maisons individuelles et les résidences secondaires au détriment des logements collectifs. La pression sur l'habitat aidé (social et intermédiaire) s'affaiblit. Ceux-ci proposant majoritairement des habitats collectifs, leur attrait est moindre malgré des conditions économiques plus avantageuses.
- Les nouveaux opérateurs de coliving qui offrent des solutions temporaires dans les hypercentres, ou au contraire dans des espaces moins denses dans des cadres bénéficiant d'une meilleure qualité de vie, prospèrent. Les autres modèles de coliving émergents progressent moins rapidement.

Impact favorable

- Maisons individuelles
- Résidences secondaires

Impact incertain ou différencié

- logements sociaux et intermédiaires
- Coliving et nouveaux opérateurs

Impact défavorable

• Logements collectifs



- Impact sur les acteurs du logement
- La possibilité de construire en zone détendue favorise l'activité des grands acteurs de la construction, en particulier des aménageurs (sous réserve que les contraintes quant à l'artificialisation des sols soient réduites). Dans les zones détendues, les artisans locaux profitent des rénovations du bâti existant, alors que les syndics sont impactés négativement par le moindre intérêt pour l'habitat collectif.
- Le logement devient une classe d'actifs encore moins attractive pour les institutionnels en raison d'une plus faible pression foncière et de capex importants, ainsi que d'un désintérêt pour l'habitat collectif (qui touche aussi la plupart des acteurs de l'habitat aidé).
- Des migrations résidentielles importantes profitent aux acteurs de l'intermédiation et de la transaction. Ce mouvement peut bénéficier aux établissements de crédits qui sont plus sollicités en accession, avec toutefois des interrogations sur la valeur des collatéraux du stock de prêts déjà émis dans les hypercentres.

Impact favorable

- Aménageurs
- Marchands de biens / promoteurs locaux
- Grands promoteurs
- Grands Constructeurs
- Artisans construction
- Commercialisateurs
- Notaires/Avocats

Impact incertain ou différencié

Etablissements de crédits

Impact défavorable

- Syndic de copropriété
- Collectivités Territoriales
- Investisseurs institutionnels
- ESH/HLM

SWOT pour BCEF

Strengths

Les acteurs de la promotion et de la construction bénéficient de marchés soutenus. Des emplois privés qualifiés deviennent accessibles dans les territoires peu tendus

L'accès à la propriété de son logement devient plus accessible à une part plus importante de la population.

Weaknesses

L'attractivité d'un territoire devient particulièrement liée à la qualité des connexions de transport avec les métropoles et des infrastructures d'accès au numérique.

La prévisibilité de l'investissement public sur le long terme dans ces infrastructures-clé est un déterminant de l'attractivité des territoires.



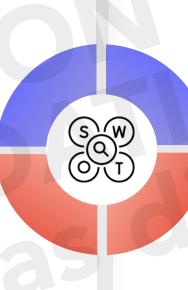
Des populations aisées à fort potentiel d'épargne se retrouvent présentes dans tous les territoires. Les réseaux bancaires disposant d'un maillage du territoire très diffus profitent de cette évolution par rapport aux acteurs plus concentrés dans les métropoles (la banque à distance permettant toutefois de pallier en partie à ce déficit d'implantations locales)..

De nouveaux acteurs du résidentiel émergent liés au coliving avec des besoins de financement spécifique.

Threats

La perspective de rendement en capital significatif sur les logements baisse, ceci impliquant une obligation de vigilance plus grande des établissements bancaires sur la qualité des emprunteurs.

En cas de défaillance, la valeur du collatéral peut rapidement être érodée par les coûts de rénovation et de réhabilitation.



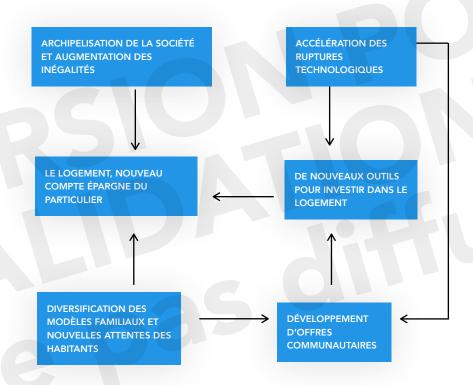


03

Le logement, un actif de plus en plus liquide



Description systémique





Nous sommes le 1er janvier 2030.

Le marché immobilier français a connu une évolution remarquable. Il est désormais perçu comme un actif liquide, un support d'épargne.

De nouvelles entreprises ont émergé, proposant des offres tout-en-un sur des volumes croissants, rendant la propriété d'un bien mise en location plus accessible pour un plus grand nombre de personnes. Des sociétés parviennent à industrialiser l'activité de marchands de biens, notamment sur le volet de la rénovation énergétique.

Encore plus de plateformes proposent des projets d'investissement dans l'immobilier dits fractionné. Elles permettent aux particuliers d'investir tant en fonds propres, que dans des obligations high-yield émis par des promoteurs ou des marchands de biens, dans des projets et biens immobiliers que les particuliers sélectionnent eux-mêmes.



Les solutions de tokénisation de l'immobilier se développent (sous réserve d'une évolution majeure de la fiscalité applicable à l'immobilier).



Les investisseurs institutionnels dans le résidentiel (fonds communs de placements type SCPI ou foncières cotées) deviennent moins attractifs que les solutions d'investissements directs par des particuliers. Les particuliers préfèrent assurer eux même les choix en matière de sélection et de diversification de leurs investissement, plutôt que de déléguer ces choix à des gestionnaires professionnels.



Les technologies telles que la blockchain sont aussi utilisées pour améliorer la gouvernance de l'immobilier, en facilitant les prises de décision par ceux qui sont les plus impliqués dans la vie du logement (les occupants) plutôt que par ceux qui les détiennent.

L'achat immobilier d'un logement, en particulier de sa résidence principale, devient moins perçu comme un moment de vie structurant, mais avant tout comme un choix financier.

La distinction entre propriétaire et non-propriétaires s'estompe.

Être propriétaire de son logement, c'est avoir un sentiment de liberté sur les choix que l'on peut y faire, plus qu'une situation patrimoniale.



En conséquence, de nouveaux produits financiers permettent d'acheter progressivement son logement en complément, ou alternativement au crédit bancaire.

Réciproquement, l'épargne immobilisée dans un logement devient plus facilement utilisable pour d'autres usages, grâce par exemple aux prêts rechargeables ou à des solutions de vente partielle de son logement à des tiers. Ces solutions sont particulièrement pertinentes pour financer les frais liés au grand âge et à la dépendance.



Une approche fonctionnelle du logement permet de distinguer quatre dimensions centrales.

Le logement est :

- un bien que l'individu consomme par son occupation,
- une localisation qui donne accès à des services de proximité et de transport,
- un bien, un lieu et un statut d'occupation qui positionne l'individu dans la société,
- et enfin un support d'investissement et d'épargne.

L'approche traditionnelle du parcours de vie fait coïncider ces fonctions dans un même logement. Une des conséquences est une concentration de l'essentiel de l'épargne individuelle dans les résidences principales, ou des investissements locatifs.

C'est un paradoxe par rapport aux attentes de la théorie financière car l'immobilier résidentiel est un actif peu diversifiable, avec des coûts de gestion et de transfert importants, dont le prix est hautement volatile.

Le point-clé de ce scénario est d'envisager que le lien entre la fonction de support d'investissement et d'épargne d'une part, et les autres fonctions d'un logement d'autre part, s'amenuise fortement.

Ce scénario offre des pistes d'épargne nouvelles avec l'émergence de nouveaux acteurs de mise en relation entre les bailleurs de fonds particuliers et des supports d'épargne liés au logement (comme notamment les plateformes de crowdfunding).



Analyse du scénario - Synthèse de l'impact sur le secteur

- L'appétence du résidentiel comme support d'épargne s'accentue chez les particuliers. Les sociétés permettant des offres d'investissements packagées, ou fractionnées connaissent une progression notable.
- Les particuliers consacrent une part moins importante de leur épargne à l'achat de leur résidence principale, grâce notamment à des outils permettant d'accélérer ou de ralentir leur progression dans la propriété de leur bien en fonction de leur moment de vie ou de leur appréciation du marché, voire en réduisant leur exposition à leur résidence principale pour financer leur besoin de consommation ou d'autres investissements jugés plus attractifs.
- Les règles de gouvernance, aujourd'hui structurées entre propriétaire et non propriétaire/locataire, se complexifient au profit de règles entre occupants et différentes classes d'investisseurs. La tokénisation en lien avec des sous-jacent immobilier et les outils blockchain peuvent faciliter la mise en place des ces nouvelles gouvernances.



- Impact sur les zones formes d'occupation

- Les particuliers dominent encore plus le marché de la location au détriment des investisseurs institutionnels (avec toutefois le point que les règles de gouvernance entre occupant et pourvoyeur d'épargne se renouvellent, et ne se limitent plus à un rapport entre locataire et propriétaire).
- Les acteurs de l'immobilier géré peuvent tous profiter de cette évolution des sources de financement, si tant est qu'elles sont en mesure de mettre en place efficacement d'organiser la gouvernance entre les bailleurs de fonds particuliers (parfois nombreux sur un même bien), et les occupants.

Impact favorable

Logements collectifs libres détenus par des particuliers

Impact incertain ou différencié

- Résidences étudiantes
- Séniorerie
- Coliving et nouveaux opérateurs

Impact défavorable

 Logements détenus par des institutionnels



- Impact sur les acteurs du logement
- Les acteurs centraux de ce scénario sont les plateformes de crowdfunding, tant pour lever de la dette que des fonds propres auprès des particuliers. Les promoteurs ou les conseils en patrimoine qui renouvellent leur mode de commercialisation au profit de ces nouveaux débouchés auprès de particuliers profitent de cette évolution.
- Les investisseurs institutionnels sont mis à mal, tout comme les gestionnaires d'actifs, dont leur expertise dans la diversification de l'épargne et le choix d'investissement devient moins reconnue par les particuliers, remettant en question le niveau de leurs honoraires.
- Le gestionnaire de propriété devient un acteur central et essentiel de lien entre les investisseurs et les occupants, notamment dans la mise en œuvre de règles de gouvernance.
- Sur le marché du crédit, les acteurs non bancaires (shadow bankers) progressent dans le financement des logements. Cette évolution pourrait bénéficier aux banques, en leur permettant de concentrer moins de leurs ressources sur cette activité peu rentable, et au profit de nouveaux produits bancaires, potentiellement mieux margés.

Impact favorable

- Property manager
- Plateforme de crowdfunding
- Shadow banker

Impact incertain ou différencié

- Grands promoteurs
- Notaires/Avocats
- Etablissements de crédits
- Conseil en gestion de patrimoine

Impact défavorable

• Logements détenus par des institutionnels

SWOT pour BCEF

Strengths

Le public disposant d'une épargne mobilisable s'élargit dans la mesure où l'effort d'épargne dans sa résidence principale peut devenir moins fort.

Le prêt bancaire sur la résidence principale, aujourd'hui principal outil de fidélisation bancaire et peu rémunérateur pour l'établissement de crédit, devient moins central dans la relation entre une banque et son client.

Weaknesses

La complexité des modes de détention des logements rend plus complexe encore la mise en œuvre des sûretés dans le cas de défaut sur des crédits immobiliers.

Opportunities

Les nouveaux acteurs de la finance immobilière ont des besoins spécifiques d'accompagnement et de financement.

Threats

Le rôle des conseillers bancaires se complexifie au regard de l'accroissement des supports d'épargne potentiels, ce qui crée des enjeux importants en matière de formation des conseillers bancaires.





POUR BCEF

01.

Dilemme de la baisse du marché de la construction neuve et de la promotion : Comment BCEF peut-elle s'adapter aux renforcements des freins politiques et techniques affectant le secteur, et identifier les nouveaux acteurs émergents du résidentiel pour maintenir son chiffre d'affaires ?



Dilemme de la stratégie territoriale et de cible marketing :

Comment BCEF doit-elle ajuster sa stratégie territoriale et de cible marketing en France en réponse à l'évolution du télétravail et de l'organisation des entreprises, qui pourraient modifier la répartition de la richesse sur le territoire ? Comment anticiper les effets de la fluctuation des valeurs immobilières sur les collatéraux des créances détenues par BCEF ?



Dilemme du financement de la rénovation énergétique et des projets de la ville : BCEF doit-elle investir dans le financement de la rénovation énergétique des bâtiments et des projets de la ville, malgré les temps de retour sur investissement longs ?

<u>O</u>4.

Dilemme de la stratégie produit : Quelles sont les implications stratégiques pour BCEF si le crédit bancaire sur la résidence principale n'est plus son produit d'appel principal ? Comment BCEF doit-elle ajuster sa stratégie produit en conséquence ?

05.

Dilemme de l'innovation technologique : Comment BCEF peut-elle exploiter le potentiel de la blockchain, de la tokenisation et/ou de l'investissement participatif et fractionné pour développer ses activités ?

06.

Dilemme de l'évolution des produits financiers : Comment BCEF doit-elle faire évoluer ses produits financiers portant sur le résidentiel en réponse à la demande croissante de mobilité et de flexibilité dans l'accession à la propriété, ainsi qu'au souhait des particuliers de diversifier leur épargne consacrée à l'immobilier ?



Méthodologie d'analyse des scénarios

La méthode retenue pour apprécier l'impact sectoriel de chaque scénario est de croiser trois axes d'analyse

La géographie

- La structure du bâti (la densité urbaine et le type d'habitat qu'elle implique)
- La tension des marchés immobiliers
 (et par là-même le niveau des prix et la
 liquidité des logements).

La forme d'occupation

- Le type de logement (résidence principale ou autres)
- Le droit d'occupation (propriétaire occupant, ou locataire – et en ce cas le type de bailleurs concernés)
- Le cas particulier des résidences gérées, avec des modèles éprouvés et industrialisés (résidences étudiantes ou pour personnes âgées) et des modèles alternatifs et émergents de coliving.

Les acteurs économiques

- Les acteurs qui contribuent à la production neuve de logement
- Les acteurs dont l'action se centre sur la gestion de la Ville et de ses logements sur le temps long
- Les acteurs spécialisés dans la transaction immobilière
- Les acteurs du financement en qualité d'investisseur, ou de gestionnaire pour compte de tiers ou de financeurs.

L'objet de cette démarche est d'initier une approche **SWOT** pour les métiers de BCEF en lien avec le logement (tel que ceux-ci ont été présentés par oral au cours de la mission, et sans transmission d'éléments détaillés ou chiffrés, qui pourront être prolongés ultérieurement).

Méthodologie d'analyse géographique

Zone moins dense, éloignée des bassins d'emplois les plus prospères, marquée par une tension faible du marché (prix immobiliers faible, liquidité plus faible, plus grande part de maisons)



Zone dense, représentant une faible part du territoire national mais une part importante des richesses et des emplois, marquée par une tension forte du marché (des prix immobiliers élevés, une liquidité forte, et plus grande part de l'habitat collectif)

régionale



Méthodologie d'analyse de l'occupation

- On distingue deux modes d'occupation majoritaires de résidences principales; les propriétaires-occupants, ayant fait l'acquisition de leurs logements, et les occupant dans le cadre d'un bail (ou tout autre titre juridique leur donnant accès à l'usus de leur logement).
- Les résidences alternatives recouvrent tous les modes d'habitation autres ces deux modes principaux précédemment exposés. Au premier chef les résidences secondaires (quelle que soit la forme juridique de l'occupation), et l'immobilier géré, (c'est-à-dire opéré par un opérateur professionnel du logement à l'échelle d'un l'immeuble).
- La structure principale du bâti se décompose entre les maisons individuelles et les logements collectifs. Parmi les occupants-locataires, le types de propriétaires est pris en compte pour distinguer les logements détenus par des particuliers (l'essentiel du marché), les logements sociaux et intermédiaires (désignés comme logements aidés par la suite), et les logements détenus par des investisseurs institutionnels (qui ne représentent plus qu'une part marginale du marché à ce jour).
- Parmi l'immobilier géré, les deux publics-cibles les plus développés aujourd'hui sont ceux visant d'une part les étudiants, et d'autre part les personnes âgées (parmi celles-ci, il est utile de rappeler la distinction entre les résidences dédiées au personnes âgées dépendantes-EHPAD centrée sur des occupations courtes jusqu'au décès et celles visant un public non dépendant et une occupation plus longue).



Méthodologie d'analyse des acteurs du logement

Note : L'objectif n'est pas de cartographier tous les acteurs liés à chacun des domaines identifiés de façon exhaustive, mais d'en identifier les principaux.

Volontairement, nous faisons apparaître un acteur particulier, dont l'objectif n'est pas lucratif, mais qui est central dans l'industrie du logement : la collectivité territoriale (commune, agglomération, communauté de communes, métropoles selon les cas). Ces acteurs sont identifiés en gestion, car leur rôle est d'accompagner le développement urbain dans la durée.

Production neuve & réhabilitation

Ces acteurs sont positivement impactés par la hausse de la construction et des rénovations lourdes.

Les business modèles se pensent par opération.

Gestion

Les acteurs de gestion sont impliqués sur le long terme, avec des modèles par honoraires.

Les activités sont plus intensives en travail, avec des marges souvent faibles. Transactions/ Transfert de propriété

> Capex d'un employés d

Bailleurs de fonds

Les intermédiaires sont avant tout intéressés par la hausse des volumes de transaction plus que par le niveau des prix.

capitalistique, qui mobilise peu d'emplois peu qualifiés. Leur performance s'apprécie en fonction de la différence entre les revenus bruts, diminués des coûts de gestion et d'entretien/ Capex d'une part, et le coût des capitaux employés d'autre part

Les bailleurs de fonds ont une activité hautement

Une distinction importante existe entre les acteurs qui portent sur leur bilan en fonds propres les actifs (investisseurs institutionnels comme les foncières ou les assureurs), ceux qui portent la dette liée à un logement, et les gestionnaires de fonds, qui investissent pour le compte de tiers, dont le business model se fonde sur des honoraires et non directement la rentabilité nette des actifs immobiliers.

Méthodologie d'analyse des acteurs du logement



Règle méthodologique

	Analyse géographique	Analyse d'occupation	Analyse sectorielle
Impact favorable	Le scénario accroît l'attractivité des zones considérées	Le scénario accroît l'appétence pour ce mode d'occupation	Le scénario favorise les acteurs tant pour les existants que les nouveaux entrants
Impact incertain ou différencié	L'impact du scénario sur la zone est tel que son appréciation est soumise à des évolutions incertaine	Le scénario impacte de façon différenciée les modes d'occupation, sans généralisation aisée	Le scénario implique de profonds changement de business model, mais offre aussi des opportunités significatives pour les acteurs qui s'en saisissent
Impact défavorable	Le scénario limite l'attractivité des zones considérées	Le scénario limite l'appétence pour ce mode d'occupation	Le scénario défavorise les acteurs tant pour les existants que les nouveaux entrants
Non précisé	Pas d'impact majeur identifié à ce stade		





10 Meta-Tendances























Avant-propos

Accélération & accumulation des crises

Nous sommes passés de l'ère VUCA (Volatility, Uncertainty, Complexity, Ambiguity) à l'ère BANI (Brittle (Fragile), Anxiogène, Non Linéaire et Incompréhensible). C'est l'accumulation et la précipitation des crises qui produit cet effet avec une capacité d'adaptation de plus en plus réduite.

Crise climatique : 2030, l'échéance de l'augmentation de la température de 1.5° selon le rapport du GIEC

Crise technologique: En 2025, les revenus annuels du cybercrime dépasseront 10 000 milliards de \$ soit le PIB cumulé de l'Allemagne, la France, l'Italie et l'Espagne. Avec une croissance de 25% par an.

Autant de phénomènes de crises (sanitaires, politiques, sociales, géostratégiques, énergétiques...) qui accélèrent et s'accumulent.

Les événements qui étaient autrefois considérés comme exceptionnels sont devenus de plus en plus fréquents, tandis que la durée de la récupération des répercussions de ces crises s'est considérablement réduite. Les cygnes noirs, ces événements rares et inattendus, laissent place aux rhinocéros gris, ces événements de plus en plus banals, sous-estimés et dévastateurs quand ils se déchainent.



Avant-propos

Tendances et scénarios

Plus de 80% des stratégies qui aboutissent à des échecs sont dues à des biais cognitifs et des facteurs psychologiques *: biais rétrospectif et de court-termisme, biais de confirmation, biais du champion, biais d'expérience... La plupart de ces biais sont dus à un manque de décentrage, d'ouverture et à un excès de confiance à l'égard des données passées et présentes. Le but de la démarche par scénario planning consiste à élargir l'horizon d'une problématique. L'approche adoptée dans cette étude consiste à identifier et présenter des scénarios possibles pour le futur du logement à horizon 7 ans. Il ne s'agit pas de présenter une prévision de marché mais des environnements plausibles dans lesquels le marché du logement pourrait évoluer dans 7 ans. Pour cela, nous appliquons la méthodologie de cadrage stratégique par planification de scénarios développée et enseignée notamment à l'université d'Oxford. Elle consiste à :

- Identifier une problématique et un horizon temporel. Ici nous adressons la problématique du logement au sens large (mode d'habitation, acquisition, usage, construction) à l'horizon 7 ans.
- Identifier et référencer des signaux faibles: des événements, produits, services, nouveaux usages, nouvelles pratiques, nouvelles normes qui émergent en s'appuyant sur des bases de veille thématiques par catégories (socio-culturelle, technologie, environnement, économie et politique et légale).
- Regrouper ces signaux par tendances et mégatendances en fonction de leur plausibilité à l'horizon 7 ans et de leur impact sur le logement.
- Regrouper les tendances afin de bâtir des scénarios et créer des narratifs décrivant des versions possibles du marché du logement à l'horizon 7 ans.
- Identifier dans chaque scénario les impacts en termes de risques et d'opportunités pour les acteurs de l'écosystème du logement.

*Finkelstein, S. ET. AL, Think Again; Why Good Leaders Make Bad Decisions and How to Keep it From Happening to You

Meta-Tendances Générales



1

TENDANCE GÉNÉRALI

CLIMAT

Quelles conséquences le climat aura-t-il sur l'avenir du logement?

Brightness





SIGNAUX

La décennie 2011-2020 a été la plus chaude jamais enregistrée et chaque année depuis 2015 a battu des records de chaleur.

Adaptation face au

changement climatique

- +1,4 °C en France en 2020 par rapport à 1900
- +2 °C à horizon 2040-2050 dans le monde, quel que soit le scénario GIEC envisagé
- +60% d'événements climatiques extrêmes entre 1980 et 2019

Des pics de 50 °C dès 2030

1 Français sur 4 été exposé à au moins un risque naturel en 2020. (Source)

Habituellement épargnée, les forêts sont de plus en plus exposées aux feux. La forêt de Fontainebleau a été, à l'été 2022, surprise par de nombreux départs de feux, les feux en Gironde...

Le gouvernement travaille sur le 3eme plan d'adaptation climatique en 2023. Il prépare un scénario pessimiste à +4°C.

Il a commencé à déployer des outils comme le Projet Adaptaville : plateforme qui vise à répertorier des solutions permettant d'accélérer l'adaptation au changement climatique des villes denses et inspirer les acteurs du territoire. (Source)

Singapour a instauré un plan "Green Nation" parmi les plus ambitieux au monde en matière de logement. Panneaux solaires sur les toits, végétalisation, le but des autorités est de transformer 80% des immeubles d'ici à 2050. (Source)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

D'ici 2030, le changement climatique aura pour conséquence des événements extrêmes plus fréquents et plus violents ainsi que des dégradations récurrentes de l'environnement.

La stratégie d'atténuation (c'est-à-dire la baisse des émissions) ne sera pas suffisante et doit s'accompagner d'une stratégie d'adaptation. Dans les années 2030, l'humanité va devoir se préparer à vivre dans un environnement radicalement modifié par la révolution climatique. Cela implique une démarche proactive.

Les territoires les plus sensibles devront anticiper ces défis en investissant dans des infrastructures plus durables, en élaborant des plans de gestion des risques climatiques et en renforçant les solutions locales pour faire face aux situations d'urgence.

Le secteur de l'immobilier sera largement impacté notamment avec la disparition de terres habitables, l'abandon de certains de ces territoires et la nécessité d'en réhabiliter d'autres.

À l'origine d'environ 25% des émissions de gaz à effet de serre et 45% de la consommation d'énergie en France, le secteur de l'immobilier a désormais un rôle majeur à jouer dans la transition écologique. La demande de bâtiments plus durables, à énergie positive et à l'infrastructure plus résistante devrait augmenter.



Politique de sobriété & approches frugales

SIGNAUX

Baromètre ADEME 2022 : Les Français sont de plus en plus pessimistes quant au réchauffement climatique et enclins à plus de sobriété dans leur quotidien.

Les Français sont favorables à l'obligation de rénovation et d'isolation des logements par les propriétaires (75%), une hausse de 5 points par rapport à 2021.

Ils sont toujours plus nombreux à adopter des pratiques plus vertueuses dans leur logement, et notamment à la suite de la guerre en Ukraine. (Source)

La mobilisation pour le climat est croissante chez les jeunes "éco-anxieux". Les marches "Fridays for Future", depuis 4 ans en France, en témoignent. Des mouvements se sont développés ces dernières années comme Youth for Climate, Youth and Environment Europe ou Youth for Biodiversity...

Pour 38 % des Français il est préférable d'inciter à la sobriété énergétique *via* des taxes ou des subventions. 31 % estiment qu'il serait préférable de laisser les acteurs modifier eux-mêmes leur comportement. (Source)



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

La sobriété énergétique telle que promue par le gouvernement via le plan d'octobre 2022 consiste à consommer moins par des gestes simples des citoyens et un plan d'adaptation des secteurs d'activité les plus énergivores. En premier lieu le secteur du logement.

Cette action est accompagnée par les Français qui sont de plus en plus conscients de leur impact sur l'environnement et souhaitent que les pouvoirs publics agissent davantage et sont également de plus en plus enclins à adopter des pratiques plus vertueuses dans leur logement.

L'enjeu dans les mois et années qui viennent est d'instaurer une culture de la sobriété choisie plutôt que subie. Pénuries d'énergie, restrictions budgétaires, politiques environnementales strictes changent les modes de vies des individus. Mais, dans les années qui viennent, la proportion de français qui optent d'eux-mêmes pour des logements énergétiquement efficaces, des solutions plus sobres en énergie, des modes de consommations plus frugales devrait croître avec un impact sur la demande.



Mise en place de lois environnementales

SIGNAUX

La loi climat et résilience du 22 août 2021 vise à mettre en place une stratégie nationale pour faire face aux défis du changement climatique et renforcer la résilience de la France face aux impacts du réchauffement climatique. Cette loi prévoit une série de mesures pour atteindre l'objectif de la neutralité carbone en 2050, notamment la mise en place de politiques d'investissement dans les énergies renouvelables, la réduction de l'utilisation des énergies fossiles, l'efficacité énergétique des bâtiments et la mobilité durable.

En mars 2021, la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC) a publié un avis sur les réponses apportées par le gouvernement à ses propositions. Selon les membres de la convention, le gouvernement n'a pas suffisamment pris en compte leurs propositions et a amoindri les ambitions de ces dernières. (Source)



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée en août 2021.

Ces lois environnementales ont un impact important sur le secteur immobilier. Elles imposent des normes strictes pour la construction et l'utilisation des bâtiments. Ces normes peuvent entraîner une hausse des coûts de construction et d'exploitation. Les propriétaires doivent aussi s'adapter aux nouvelles exigences réglementaires, notamment en matière d'efficacité énergétique et de protection contre les polluants atmosphériques.

La loi climat pourrait avoir un impact majeur sur le marché de l'immobilier au cours des prochaines années. Les biens non conformes dits "passoires énergétiques" risquent de perdre de la valeur, donnant lieu à des opportunités d'acquisition pour les ménages comme pour les professionnels. Elle pourrait également contribuer pendant un temps à la raréfaction de l'offre locative.

Des concepts tels que la ville stationnaire émergent. La démarche ZAN (zéro Artificialisation Nette) ou la fin de l'étalement urbain, consacrée par la convention citoyenne demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation.

Cette législation devrait continuer à se renforcer afin de garantir un niveau d'efficacité énergétique plus important, favorisant ainsi les acteurs qui auront été plus loin que les exigences légales actuelles.

Méta-tendance

Les conséquences du climat sur l'avenir du logement

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

À l'horizon 2030, le changement climatique aura un impact direct sur le secteur de l'immobilier et de l'habitat. Les zones à risques pourraient perdre en attractivité d'investissement tandis que la demande de logements et infrastructures adaptés aux risques devrait augmenter.

Incendies, tempêtes, vagues de chaleur, érosion côtière, pénuries d'eau pourraient entraîner des déplacements massifs de population. Cela pourrait avoir un impact sur la répartition démographique et la demande de logement.

La prise de conscience grandissante des dangers liés au réchauffement climatique et son impact sur le quotidien direct des Français pourrait accélérer les politiques de sobriété et changer les modes de consommation d'une partie des habitants. Les jeunes générations en particulier, devraient augmenter la demande en matière de solutions plus sobres en énergie

Côté légal, **la législation devrait continuer à se renforcer** afin de favoriser **l'efficacité énergétique des bâtiments et la mobilité durable.**

Les avancées technologiques pourraient également jouer un rôle clé dans l'évolution de la sobriété énergétique, aidant à mieux analyser l'impact des solutions mises en place et à prendre des décisions plus rationnelles et plus réactives.



Comment les technologies vont changer la donne ?

Brightness





SIGNAUX

L'année 2022 a été marquée par de nombreuses avancées technologiques concernant l'IA. Le lancement de services de création d'images comme Dall-E 2 d'OpenAI, Midjourney ou Stable Diffusion et la montée en puissance des outils de génération de textes comme ChatGPT qui a attiré 1 million d'utilisateurs en 1 semaine ne sont que la partie visible de l'iceberg. Ces technologies sont en train de radicalement modifier la chaîne de valeur dans de nombreuses industries. De la conception à la construction, du marketing à la vente, l'IA change la donne également dans le secteur du logement.

L'étude State of AI 2022 de McKinsey souligne que les investissements dans l'IA se sont accélérés au cours des 5 dernières années. L'adoption de l'IA a plus que doublé depuis 2017 (de 20 à 50 %) et 63 % des entreprises s'attendent à ce que les investissements dans l'IA continuent d'augmenter lors des 3 prochaines années. L'intelligence artificielle est devenue une priorité.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Nous entrons dans une ère de généralisation de l'IA dans l'entreprise. Dans le secteur immobilier, elle transforme de nombreux maillons de la chaîne de valeur : marketing, RH, vente, design, construction, gestion de projet, management de biens que sur l'optimisation de la consommation énergétique.

L'accélération des avancées de l'IA et la démocratisation des applications devraient bousculer le marché à mesure que ces solutions sont adoptées par les nouveaux entrants.



La révolution de l'intelligence artificielle

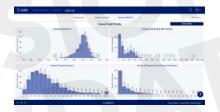
Dans le secteur de l'immobilier des acteurs spécialisés en IA émergent :



Deepki spécialisée dans l'usage de la data et de l'IA au service de l'efficacité énergétique de l'immobilier d'entreprise



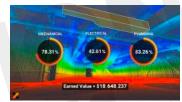
<u>Clik.ai</u> automatise les processus et accélère les transactions



Evra effectue des analyses et gère les actifs



<u>Tririga</u> / <u>Worklib</u> gèrent les espaces de travail





BNP PARIBAS

Doxel / 3DExperience aident à la gestion de projet et à la visualisation en 3D

<u>Gridium</u> surveille la consommation d'énergie.





Nouveaux modes de conception & construction

SIGNAUX

Depuis plusieurs années, **les solutions de conception et de simulation numérique (jumeaux numériques) se multiplient et transforment les métiers des bureaux d'étude**. Ils développent leurs propres outils sur mesure comme <u>NBBJ</u> aux USA, ou utilisent des outils du marché comme le français CATIA de Dassault Systèmes ou Digital Project de Gehry Technologies.

On a vu apparaître les plate-formes de personnalisation de logements, ou celles qui permettent de concevoir, financer et directement commander la construction de sa maison on-line comme <u>Welcome</u> <u>Homes</u>, <u>Atmos</u> ou <u>Homebound</u>.

Enfin, de nouvelles techniques d'impression 3D pour la construction de maisons sont en train de se consolider en France (Bouygues Construction). Cette technologie prend une autre dimension dans le secteur. Les premiers chantiers en impression 3D sortaient de terre il y a quelques années. C'était déjà le cas à Nantes en 2017 avec un logement social de 95m2 imprimé en trois jours (Procédé de fabrication additive robotisée « BatiPrint3D »). En 2022, à Reims, un programme de cinq maisons individuelles témoigne que la maîtrise de l'impression 3D béton a franchi un cap en France. Si cette technologie reste encore peu répandue, elle a fait ses preuves en matière de qualité et d'optimisation de coût, les initiatives se multiplient et la concurrence s'anime chez les fournisseurs de cellules d'impression et/ou de matériaux (durables, recyclés, bio sourcés comme le maïs, des boues, les copeaux de bois, le béton de bois...)



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Les processus de conception et de construction à base de solutions digitales, telles que les jumeaux numériques et l'impression 3D, associés aux nouveaux matériaux transforment le secteur immobilier en améliorant les processus de production, en réduisant les émissions carbone et en augmentant la performance économique et environnementale des bâtiments.

Ces avancées technologiques simplifient les processus de production, réduisent les risques et les délais de réalisation, tout en augmentant la performance économique et environnementale.

Elles nécessitent également un changement profond dans les expertises requises pour construire.

Côté usager, cela permet d'impliquer davantage les clients dans la conception. L'acte de co-concevoir son logement transforme la relation vis à vis de l'achat immobilier: plus expérientielle, plus personnalisée, plus maîtrisée dans ses étapes.



BNP PARIBAS

Métavers & mondes virtuels

SIGNAUX

Au plus fort de la bulle des cryptomonnaies et des NFT, **un terrain virtuel s'est vendu 913 000 dollars sur Decentraland**, soit le prix moyen d'une maison du monde réel à Brooklyn, New York. (Source)

Le marché du bien virtuel n'est pas nouveau. Il est apparu au milieu des années 2000 avec des applications comme Second Life. Certains terrains à l'époque se vendaient quelques dizaines de milliers de dollars. La bulle s'est formée en 2021 pour exploser en mars / avril 2022. Comme tous les cycles d'adoption des innovations, nous sommes probablement entrés dans une phase de désillusion qui peut aboutir à un plateau de productivité et créer des opportunités pour des nouveaux entrants sur le marché.

"Et si?" - En 25 ans, les dispositifs de réalité mixte ont évolué de façon exponentielle et devraient continuer à le faire jusqu'en 2035. Certains pensent qu'en 2035, vivre dans un monde numérique pourrait être la norme. Meta investit 70 milliards d'ici à 2030 pour réaliser cette vision. L'économie du monde physique serait alors bouleversée. Les acteurs de l'immobilier, des transports et du tourisme devront se réinventer et la rareté du réel deviendrait un luxe.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Le marché du bien virtuel est apparu au milieu des années 2000 et a connu une bulle en 2021 qui a explosé en 2022. Avec l'arrivée des casques autonomes à prix abordable, la téléprésence pourrait devenir la norme et la vie dans des mondes numériques banale en 2035.

Depuis 2021, l'annonce du changement de stratégie de Meta, qui investit 70 Mds en 10 ans sur le sujet, montre que **les progrès sont très lents et les changements stratégiques fréquents.**

A court terme ce marché ne devrait pas être un risque majeur pour les acteurs du Real Estate, mais à moyen long terme (horizon 2030) les applications pourraient se multiplier. Les solutions de real estate virtuels pourraient se démocratiser pour offrir toute sorte d'expériences (touristiques, artistiques...). A très long terme, un scénario de banalisation du virtuel est possible et pourrait à terme transformer en produit de luxe les biens et espaces physiques.

Méta-tendance

Accélération des ruptures technologiques

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

- A horizon 2030, l'intelligence artificielle devrait transformer plusieurs acteurs du secteur du logement. L'IA affectera tous les maillons de la chaîne. Elle améliorera les outils d'analyse et de prédiction des prix du marché. Les jumeaux numériques, la robotique de construction, la data et le deep learning révolutionneront la gestion des parcs immobiliers, la maintenance des logements et l'optimisation des espaces et des ressources.
- Les nouveaux procédés de conception changeront le secteur de la construction.
 Celui-ci pourrait connaître une grande transformation, accélérée par la transition énergétique.
- Le développement d'offres de logements personnalisables grâce aux jumeaux numériques et la VR nécessiteront de nouvelles compétences et nouvelles méthodes de conception et construction.
- L'accélération croissante de l'intelligence artificielle recentrera les professionnels de l'immobilier sur les activités à forte valeur ajoutée et créera de nouveaux services : comme la recherche de données de marché en temps réel, les expériences de personnalisation immersives.
- L'IA s'appuiera sur une présence croissante d'objets connectés dans les bâtiments (smart buildings).
- Ces innovations s'accompagneront également d'investissements majeurs, de changements organisationnels profonds dans les entreprises notamment autour de la protection de la vie privée et de la cybersécurité.
- L'écart se creusera entre les entreprises ayant adopté et investi dans les technologies et en particulier l'IA et celles qui ont pris du retard.



Quelles influences les nouvelles sociologies et l'évolution démographique aurontelles ?

Brightness



Croissance des ménages et diversification des modèles familiaux

SIGNAUX

- Entre 1999 et 2015, le nombre de ménages a augmenté de 4,7 millions selon l'Insee. Cette augmentation provient d'une croissance de la population et de la réduction de la taille des ménages.
- En 2015, on comptait une moyenne 2,2 personnes par famille contre 2,4 en 1999. Plus d'un tiers étaient monoparentales (56 % à Paris).
- Les familles actuelles sont plus polymorphes, mais elles sont aussi plus fragiles que par le passé. Ainsi, un couple marié sur cent divorce chaque année, et les séparations concernent de plus en plus les couples non mariés. Par ailleurs, une famille sur cinq est monoparentale, avec à sa tête une femme dans 90 % des cas, et le plus souvent avec des revenus limités. (INSEE)
- Les impacts du numérique se font sentir au sein des relations familiales. Grâce aux technologies, l'éloignement physique n'est plus un obstacle à la communication entre membres de la famille. Et cette proximité virtuelle a été encore renforcée depuis le début de la crise sanitaire.



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Le nombre de ménages augmente par la **croissance de la population** et par la **réduction de la taille des ménages.**

Les familles deviennent de plus en plus polymorphes et fragiles, les rythmes de vie ont également changé et les phases de transition se sont multipliées.

Les **révolutions sociétales**, démographiques et politiques (évolution des lois sur les mariages, l'IVG, la PMA...) ont transformé les modèles familiaux. **On ne parle plus de la famille mais des familles.**

Plus polymorphes et fragiles, les familles sont monoparentales, recomposées ou multigénérationnelles. Les liens de sang ne sont plus les seuls liens qui définissent une famille.

Par choix ou par nécessité, la **cohabitation de plusieurs générations** se développe.

Les rythmes de vie ont également changé et les phases de transition se sont multipliées engendrant mécaniquement des déménagements plus fréquents et des attentes plus complexes.





Archipélisation de la société et augmentation des inégalités

SIGNAUX

- Le patrimoine est très inégalement réparti en France où la moitié de la population détient 92% des avoirs.
- Début 2021, la moitié des ménages disposait d'un patrimoine brut (avant remboursement d'emprunts) supérieur à 177.200 euros (l'Institut national de la Statistique).
- Les 1% les plus riches ont un patrimoine brut supérieur à 2,24 millions d'euros. Pour les 10% les mieux dotés, il dépasse 716.300 euros et les 10% les plus pauvres ont un patrimoine brut inférieur à 4.000 euros, un chiffre qui tombe à 3.000 euros une fois déduits les emprunts.
- <u>L'immobilier</u> représente 62% du patrimoine des ménages "mais les 30% des ménages les moins dotés n'en possèdent pas ou peu", d'après l'enquête qui est menée tous les trois ans.
- La hausse des dépenses de logement est passée de 27% à 32% entre 2001 et 2017, représentant 68% des dépenses préengagées des ménages. Les ménages les plus modestes sont particulièrement touchés par cette difficulté d'accès au logement. (Source)
- Cette dynamique de paupérisation rend difficile l'équilibre des programmes de logements locatifs sociaux ou intermédiaires. Elle a également un impact sur le parcours résidentiel des Français, qui est très marqué selon la classe d'âge et tend à se figer. (Source)
- Le logement est-il la bombe sociale à venir? Les propriétaires pourraient ils être les futurs gilets jaunes du fait des couts de mise en conformité des biens suite à la loi Climat? (Source)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

L'accès à la propriété a connu une hausse significative entre les années 1960 et 1990, dû à la fin du contrôle des loyers, à l'aspiration des gens à être propriétaire et à l'urbanisation.

Cependant, cette hausse n'a pas été équitable et **les ménages les plus pauvres ont été exclus** du mouvement en raison des taux d'intérêt et des prix de vente élevés.

Jusqu'en 2008, la mondialisation a créé une fracture entre les gagnants et les perdants. Les 1% les plus riches ont vu leurs revenus croître de 60%, principalement en Chine et en Inde, alors que les ménages des classes moyennes des pays occidentaux n'ont pas connu d'augmentation.

L'inégalité du patrimoine en France entraîne une vulnérabilité croissante et un sentiment d'anxiété chez de plus en plus de personnes.

L'augmentation des inégalités de revenus pourrait modifier les modes d'acquisition de logements par les ménages modestes et augmenter la demande d'options de financement comme par exemple les programmes de location avec option d'achat.



Vieillissement de la population & Silver economy



SIGNAUX

- Il y aura 20 millions de seniors en France en 2030, et 24 millions en 2050, avec 4 millions de personnes âgées dépendantes. (INSEE)
- Seuls 6 % des logements français sont adaptés au vieillissement. Or, environ deux millions de ménages vieillissants ont d'ores et déjà besoin d'aménagements dans leur domicile pour qu'il reste compatible avec leur état de santé. (CNAV & ANAH)
- Compte tenu de l'allongement de l'espérance de vie, jusqu'à cinq générations d'une même famille peuvent désormais coexister.
- En France en 2021, 35 % des actifs ont continué à travailler entre 60 et 64 ans, et 9 % entre 65 et 69 ans, d'après la Dares. Une proportion qui augmente depuis les années 2000. Pour la plupart d'entre eux, ces années supplémentaires servent à compenser des carrières discontinues et permettent d'engranger de nouveaux trimestres, ou alors à améliorer des pensions de retraite trop faibles pour vivre convenablement. (Les Échos)
- La croissance de la silver économie devrait représenter 0,25% du PIB chaque année. (BPI France)
- **Eurasenior**, nouvel incubateur de la silver économie vise à élargir les domaines d'activité des start-up de la silver économie, qui sont souvent limitées aux seules questions de la santé. (<u>Source</u>)
- Casa Barbara: un nouveau concept d'habitat senior en plein coeur de Levallois-Perret (Source)
- Colette ou la colocation intergénérationnelle: Colette réunit six amis entrepreneurs issus de startups telles que Mention, Virtuo, Djump, BlaBlaCar ou encore Sézane. Un objectif commun: réinventer la cohabitation intergénérationnelle autour des valeurs d'entraide, de partage et de solidarité. Un pari d'avenir confirmé par une toute dernière levée de fonds de 3 millions d'euros auprès du fonds Mutuelles Impact, initié par la Mutualité Française et géré par XAnge en partenariat avec Investir&+, Founders Future et Evolem. (Source)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

En France, les chiffres nous promettent **un "Silver Boom"**. La population des seniors - les personnes âgées de 60 ans et plus - devrait atteindre 20 millions en 2030, soit une augmentation de 5 millions par rapport à 2020.

Cette tendance s'accentue encore davantage d'ici 2050, avec 24 millions de seniors en France, dont 4 millions de personnes âgées dépendantes.

D'autre part, la recherche médicale autour du vieillissement est en plein essor visant à permettre aux personnes âgées de rester en bonne santé plus longtemps. C'est tout l'enjeu de la "sénothérapie".

Ce nombre croissant de seniors **aux profils et besoins différents** induit **le développement de nouveaux produits et services adaptés à leurs besoins, appelés Silver Economy.**

Les entreprises et start-up se lancent dans cette économie pour maintenir les seniors à domicile en rompant l'isolement et en préservant leur santé. Elles répondent aux besoins croissants d'aide à la personne, de coordination des aidants, de gestion du patrimoine, d'adaptation du logement, des transports, des loisirs et de l'inclusion numérique. La croissance de la silver économie devrait représenter 0,25% du PIB chaque année.





Aspirations des futures générations

SIGNAUX

- Une étude publiée en décembre 2020 montre que les jeunes sont très enclins à la propriété, avec 94% affirmant qu'ils préfèrent l'acquisition de leur logement.
- 60% préfèrent acheter un logement neuf, tandis que 40% sont toujours attirés par le cachet de l'ancien, mais 77% d'entre eux sont favorables à encourager la rénovation.
- La préoccupation écologique apparaît également déterminante dans la prise de décision des jeunes quant à l'acquisition de leur résidence principale. Cela explique en partie leur engouement pour le neuf dans la mesure où pour 15% des jeunes, un bien neuf est plus respectueux de l'environnement. Ce souci éthique s'accompagne d'une recherche d'économies d'énergie grâce à la meilleure performance des biens neufs. (Source)
- La Génération Alpha représente une personne sur sept et est clé pour l'avenir. D'ici quatre ans, ils seront plus nombreux que les baby-boomers et beaucoup d'entre eux vivront dans le siècle suivant. Ils sont les enfants des millénials et souvent les jeunes frères et sœurs de la génération Z. Ils seront plus de 2 milliards d'ici 2025, et constitueront la plus grande génération de l'Histoire.
- Les générations émergentes auront en moyenne 18 emplois différents sur 6 carrières distinctes au cours de leur vie professionnelle.
- Les membres de la génération Alpha s'attendent à ce que les espaces soient conçus pour promouvoir leur bien-être physique, mental et spirituel. Ils sont également sensibles à l'inclusivité et à l'égalité et seront très sensibles à l'utilisation des datas (usage et protection). Les environnements bâtis devront intégrer les éléments numériques de manière fluide pour répondre aux attentes de cette génération. (Source)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

La génération Alpha se compose des enfants nés après 2010, âgés de 0 à 12 ans. Ils sont la plus grande génération de consommateurs à venir et on s'attend à ce qu'ils aient le plus grand pouvoir d'achat de l'Histoire.

Élevés dans un **monde full digital**, ils seront exigeants en termes de services personnalisés, simples et smart.

Ils feront preuve d'une très **grande mobilité professionnelle**. On estime en moyenne qu'ils auront 18 emplois et 6 carrières distinctes dans leur vie professionnelle.

Le **bien-être au travail sera un sujet prioritaire** pour la génération Alpha, qui attendra du milieu professionnel qu'il favorise son bienêtre.

Ils vivront plus longtemps et travailleront plus tard. Pour eux la retraite ne signifiera pas l'arrêt de toute activité professionnelle, plutôt une réduction et un changement d'orientation, leur permettant de rester actifs plus tard dans la vie.

Génération très connectée, diverse et consciente de l'incertitude à venir, elle demandera plus de transparence et de réassurance.

Génération plus ouverte sur les différences culturelles, de genre et de modèles, on peut s'attendre à ce qu'elle soit **très en demande** d'expériences communautaires et que l'inclusion soit très importante dans la conception des espaces.

Méta-tendance

Nouveaux modèles familiaux et évolution des attentes des habitants

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

- La diversité des schémas familiaux devrait s'accroître au cours de la prochaine décennie rendant plus complexes les parcours de vie et attentes des habitants.
- L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou leur prise en charge dans des lieux plus inclusifs deviendra un enjeu majeur. Pour répondre à cette demande, de nouveaux concepts d'habitat et services inclusifs pour seniors intergénérationnels devraient être développés. Les communautés de seniors actifs pourraient se multiplier.
- Les mouvements de protestation vis à vis du manque d'accès à la propriété sont susceptibles de se multiplier. Les pouvoirs publics devront trouver des solutions pour répondre à ces revendications, tout en veillant à ce que les mesures prises ne nuisent pas au marché immobilier. Davantage d'offres innovantes liées au financement et à l'accessibilité de la propriété pourraient se développer.
- Toutes ces tendances observées (difficultés à se loger, vieillissement de la population, plus grande mobilité des travailleurs, évolution des comportements) pourrait entraîner plus de demande et d'offre d'habitats partagés et flexibles avec un fort axe communautaire. Elles pourraient également augmenter le nombre de logements neufs et connectés ainsi qu'une attention particulière portée à l'inclusion et au genre dans la conception des espaces.



4

TERRITOIRES

Où nous logerons-nous?
Où travaillerons-nous?

Brightness



Hyperconnectivité & travail hybride

Le cabinet anglais IHS Markit évalue à **12,3 trillions de dollars l'impact de la 5G sur l'économie mondiale en 2035.** (Source)

France stratégie confirme le succès du plan France très haut débit. Le rapport constate des effets positifs indirects de la fibre optique sur la création d'entreprises et l'emploi du secteur privé marchand. Il a également montré que les entreprises avec un très haut débit ont connu moins de travail partiel, plus de télétravail, moins de fragilité de l'emploi et plus de confiance en leur capacité à se relever après la crise. Le THD a permis une plus grande résilience des territoires aux chocs provoqués par les confinements. (Source)

Dans les zones non couvertes par le THD, les entreprises de télécommunications traditionnelles sont en train d'être bousculées par la montée en puissance des services d'accès par satellite, notamment Starlink en dehors des USA. (Source)

Avant la crise sanitaire, le « flex office » bouleversait déjà l'immobilier de bureau. Le Covid a accéléré cette tendance.

Depuis la fin de la crise, le retour dans les bureaux du centre-ville se concentre dans des surfaces plus petites et plus modulables. On constate une réduction de 25 à 30% de la taille des grands projets de bureaux en Ile-de-France (Source Le Monde). Le nouveau modèle de travail est axé sur des espaces de travail partagés et des services associés.

FlexLiving est une startup qui propose une solution de logement flexible à temps partiel pour les salariés qui naviguent entre leur domicile et Paris. Elle a réalisé en 2023 une levée de fonds d'1,5 million d'euros pour poursuivre son déploiement. La solution se veut moins chère qu'un hôtel et qu'un Airbnb et vise à valoriser des immeubles parisiens inutilisés en garantissant un revenu locatif. (Source)



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

La pandémie a transformé nos manières de travailler, faisant du travail hybride la nouvelle norme dans beaucoup de professions.

La croissance des offres de connectivité et leur diversité sont en croissance constante. Le satellite a fait une percée notable en 2022 avec l'offre Starlink en France qui, au prix d'un abonnement fibre très haut débit, rend Internet accessible sur l'ensemble du territoire, particulièrement dans les zones ou le THD est en retard.

La forte croissance de la connectivité va augmenter les possibilités de travail à distance notamment dans les zones péri urbaines et en campagne.

En parallèle, le travail hybride transforme l'immobilier de bureau, en forçant les entreprises à déménager ou réduire la surface de leurs locaux afin d'optimiser leurs coûts et répondre aux nouveaux besoins des salariés. La demande pour des espaces de travail plus modulables, plus proches des centres d'activité et des transports devrait augmenter.

De nombreux immeubles de bureaux devraient être vacants et se transformer en logements ou lieux mixtes.



Nouveaux exodes



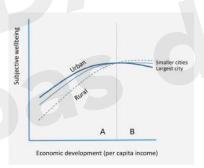
SIGNAUX

De nombreux urbains ont quitté les centres villes urbains pour trouver plus d'espace et de nature dans les zones péri-urbaines ou même rurales pendant la crise Covid. Une étude de l'INSEE de 2022 souligne que depuis mars 2020, une augmentation de 13 % du volume des transactions dans les zones rurales. Cette tendance apparaît également dans l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel : en 2020, Paris a connu une baisse des prix, contrairement aux zones rurales où les prix ont augmenté davantage que dans les plus grandes villes. La hausse des prix concerne principalement les banlieues rurales (+9.7 % en 2020) et les zones rurales comptant de nombreuses résidences secondaires.

Dans les grandes villes, la demande immobilière est moins forte qu'avant la crise Covid et seuls 13% des Français considèrent la grande ville (actuelle) comme un lieu de vie idéal.

123 000 Parisiens on quitté la capitale en 10 ans (Source). Ce phénomène n'est pas isolé, sur l'ensemble du territoire, les grandes villes s'essoufflent mais les zones périurbaines gardent du potentiel (Source).

Ce phénomène est expliqué par les travaux de Philip S. Morrison de l'Université Victoria de Wellington qui introduit The Urban Paradox. Le revenu et la qualité de vie en ville sont corrélés jusqu'à un point de rupture où la tendance s'inverse. À un certain niveau de revenu, la qualité de vie est meilleure dans les zones rurales et péri-urbaines.



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Avec l'essor du télétravail et de la connectivité, l'exode urbain pourrait s'accentuer. Une meilleure qualité de vie pourrait faire préférer les zones peu denses, rurales ou peri-urbaines aux centres des grandes villes.

Cette tendance qui a accéléré pendant la crise COVID reste à confirmer. En effet, des études (comme celle de Laurent Assouly, chercheur, anthropologue, ethnologue et philosophe qui a réalisé une étude sur les migrations des classes moyennes et supérieures vers les petites villes et les zones côtières dans l'ouest de la France) montrent pour l'instant que la re-population des campagnes reste une tendance conjoncturelle (liée aux épisodes de confinements notamment).

En revanche, on constate une tendance de fond de l'exode vers des zones urbaines loin des centres des grandes villes.

En sommes, on pourrait constater à moyen long terme une urbanisation progressive des zones rurales et une densification du périurbain pendant que la densité des centres des grandes villes stagne ou diminue.



Nouveau rapport au travail & nomadisme d'habitat

SIGNAUX

Nous assistons à une crise de sens et une **remise en question de la valeur travail** à l'échelle mondiale depuis la pandémie. En témoignent les phénomènes de **Great Resignation mais surtout de "Great Negotiation"**. (Source & Source)

Le nombre d'auto-entrepreneurs a augmenté de 21,8% en 2020 et le nombre de freelances a augmenté de 39% en 2021.

Depuis 2020, avec la crise Covid, le phénomène de **digital nomad** a émergé mais cela reste une **catégorie ultra minoritaire**: on estime qu'il y avait **1,4 M digital nomad français en 2021** (Source <u>Nomadlist</u>). Le digital nomad a en moyenne 32 ans, à 74% il n'a pas d'enfant, il est un homme ou une femme à 50% et contrairement aux idées reçues, il ne bouge pas en permanence. **La plupart des digital nomads restent entre 3 et 9 mois au même endroit** avant de s'envoler vers de nouveaux horizons.

Paris est la 5eme ville la plus visitée par les hommes et la 3eme par les femmes. (Source)

Une enquête menée en 2022 par l'American Hotel & Lodging Association auprès de voyageurs du monde entier a révélé que 89 % des personnes interrogées souhaitaient ajouter un peu de temps libre à leur prochain voyage d'affaires. (Source)



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Avec la démocratisation du télétravail et du digital nomadisme, c'est un nouveau rapport au monde professionnel qui se dessine pour les années à venir, avec de nouveaux modèles d'organisations beaucoup plus flexibles. Les équilibres sont repensés entre vie professionnelle et personnelle, les salariés demandent de meilleures conditions de travail, pour une meilleure qualité de vie (services de bien-être, plus d'inclusion et d'accessibilité, horaires aménagés, semaine de 4 jours, développement des flex holidays, workcations...).

Ce nouveau rapport au travail engendre avec lui une tendance au nomadisme d'habitat plus développée.

Autrefois réservée à une poignée de milennials travaillant en startups, ce phénomène s'accroît à mesure que les organisations sont plus flexibles et que le nombre de freelances augmente.

Pour pallier aux freins de ce nouveau mode de vie (éloignement et isolement, incertitude des revenus, travel shaming, aspects pratiques), un écosystème de services devrait se développer de plus en plus : opérateurs d'espaces et expériences spécialisées.

On distingue le digital nomadisme (typiquement rester dans un lieu pendant la période de son visa touristique) avec une autre approche, plus responsable, celle du **slowmadisme**, (typiquement rester pour des périodes plus longues), pratique permise par la création de **visa** digital nomad dans 50+ pays dans le monde.

Paris est une destination importante pour les digital nomad urbains. Elle se positionne entre la 3eme et 5eme place dans les classements.



Nouveau rapport au travail & nomadisme d'habitat

HÉBERGEMENTS COURT-MOYEN TERME

OUTSITE

hébergement court-moyen terme avec des services professionnels dans des destinations historiquement touristiques (Outsite, Borderless Retreat) AGENTS DE VOYAGE POUR SÉJOURS PACKAGÉS

Remote Year

agents de voyages offrant des séjours packagés (communauté, hébergements, expériences, vols...etc.) (<u>Remote Year, Nomad</u> X)



SERVICES D'AIDE À L'IMMERSION DANS LA COMMUNAUTÉ NOMADE D'UN PAYS



plateformes de services aidant dans le déménagement et l'immersion dans la communauté nomade d'un nouveau pays (Midstay, NomadList)







Nouveau rapport au travail & nomadisme d'habitat

OFFRES D'HÔTELLERIE COMBINANT PRO & PERSO



Acteurs d'hôtellerie de luxe lançant des offres alternatives conjuguant le pro avec le perso (workation @ Four Seasons)

OFFRES ET PLATEFORMES DE COWORKING

Les adhérents à Wojo, offre de coworking développée avec Bouygues, peuvent accéder à des espaces de coworking dans les hôtels Accor en France, au Brésil et bientôt dans le reste du monde. "Mais nous allons aller beaucoup plus loin, promet Sébastien Bazin, nous développons la technologie Work-Lib, une app permettant, via la géolocalisation, d'accéder à des espaces de travail à proximité quels qu'ils soient"

Source







Méta-tendance

Déconcentration des modes de vie et des modes de travail

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

D'ici les 7 prochaines années, on devrait voir se développer de nouveaux modèles d'entreprises beaucoup plus libres, distribués et dispersés permettant aux actifs d'organiser leur travail en fonction de leurs schémas et désirs de vie.

La liberté de travailler partout continuera de modifier notre manière d'occuper l'espace : nouvelles stratégies immobilières, plus agiles, où les actifs alterneront entre différents lieux de travail.

Le développement des **espaces de travail hybrides** devrait **transformer les** territoires en densifiant les zones périphériques et les zones rurales tout en vidant les centres des grandes villes.

Ce mouvement de déconcentration pourrait agir comme un puissant levier de développement économique et d'aménagement du territoire : moins de mobilité, une relocalisation des activités en zones périurbaines, et une redynamisation de la vie locale.

Dans les 5 à 7 prochaines années, il est possible que l'exode urbain se poursuive, aidé par les progrès technologiques, l'augmentation du coût de la vie, notamment dans les grandes métropoles et la sensibilisation à l'environnement.

A ce titre les investissements dans les résidences secondaires, particularité très française, pourraient céder la place à **des résidences principales dans des zones moins urbanisées,** les ménages pouvant rechercher ainsi **une option 2 en 1.**

Ce phénomène entraîne **déjà une augmentation de la valeur des biens dans les zones péri urbaines et en particulier dans les villes moyennes et côtières.** Cela a des impacts économiques et sociaux majeurs sur les populations locales.

Enfin, le **nomadisme d'habitat** pourrait se développer pour une partie de la population entraînant **un boom de services et solutions spécialisés mais aussi une hausse de la sous-location et de l'échange d'appartements.**



5

TENDANCE GÉNÉRALE
URBANISME

A quoi ressembleront les logements dans nos villes ?

Brightness





Mixité et chronotopie des usages

SIGNAUX

- Une campagne mondiale a été lancée par le réseau C40 Cities en juillet 2020 en faveur de la ville du ¼ d'heure.
- La distanciation physique durant la période du confinement a souligné la nécessité de mieux utiliser le bâti existant: que ce soit des logements, des bureaux, des commerces...
- Les nouvelles technologies favorisent la ville « à temps continu ». Ce néo chrono-urbanisme est visible avec des évènements comme la « Nuit blanche », ou dans le développement des plateformes de livraisons sans limite horaire.
- La mixité fonctionnelle doit obligatoirement être prise en compte dans les documents programmatiques d'urbanisme type SCoT et PLU. La mixité fonctionnelle est devenue une exigence forte des collectivités pour le développement de leur territoire.
- En 2021, le premier permis de construire sans affectation est déposé: un bâtiment bordelais de 9 étages, ni bureaux, ni logements.
- Le <u>règlement de consultation</u> de "Réinventer Paris" lancé en 2014 par la ville de Paris fait de la mixité fonctionnelle une condition indispensable pour remporter ce type de concours.
- La démarche de <u>Bâtiment Hybride à Économie Positive</u> (BHEP) développée par le groupe Bouygues et portée par ELAN, vise à permettre les mutations et les optimisations lors du cycle de vie du bâtiment.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

La ville du ¼ heure répond à une aspiration individuelle de renforcer le sentiment de bien-être urbain par le rapprochement de ses besoins essentiels de vie. L'objectif pour cela est d'assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier et de l'immeuble.

Des solutions visent en particulier à **augmenter la productivité de l'espace bâti** (c'est-à-dire de maximiser la quantité d'usage produit par rapport à la quantité de ressources mobilisées).

La mixité fonctionnelle bénéficie, depuis les années 1990, d'un cadre urbanistique visant à la faciliter et elle est devenue une exigence forte des collectivités pour le développement de leur territoire.

Comme conséquence, certains bâtiments deviennent multifonctionnels par (i) la mixité, c'est à dire la présence simultanée de plusieurs usages ou profils d'utilisateurs dans différentes espaces proches, la (ii) chronotopie, c'est à dire le travail sur la temporalité pour faire vivre alternativement plusieurs profils d'utilisateurs ou plusieurs usages dans un même lieu et la (iii) réversibilité dans le temps.

Autre conséquence, on voit se réduire la proportion des espaces privés, pour laisser plus de place aux espaces aux usages collectifs. Une des conséquences est que les logements peuvent être plus réduits, car limités à leurs fonctions de base.





Réduction de l'extension urbaine et végétalisation des villes

SIGNAUX

- La Zéro Artificialisation Nette (ZAN) a pour objectif fixé de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation d'ici 2050. Cela consiste à réduire au maximum l'extension des villes. (source Gouv FR)
- Des sociétés comme Infarm, Swegreen, Bowery Farming, Nordic Harvest ou YesHealth Group développent des solutions de vertical farming. Nordic Harvest a par exemple déployé une nouvelle ferme verticale à la périphérie de Copenhague commence à produire près de 1000 tonnes de légumes par an. (Sources 1 et 2). En France par exemple, Agricool se positionne sur ce marché.
- La végétalisation des bâtiments, le bois, les matières naturelles faciles à travailler et à
 entretenir est de plus en plus utilisé pour construire (bâtis, murs, plafonds, sols en plus du
 mobilier). Par exemple, la Villa M, un lieu hybride dédié à la santé construit pour le Groupe
 Pasteur Mutualité, est un bâtiment où la naturalisation est prépondérante.
- Le prolongement extérieurs en espaces informels, la construction sur les toits et terrasse forgent de nouveaux espaces de vie. Des acteurs de la ville verticale, comme la <u>Startup</u> <u>Roofscape</u>, proposent par exemple des terrasses en kit à installer sur les toits.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

L'urbanisation massive du territoire pendant le XXeme siècle évolue vers une **réduction de l'extension horizontale de la ville**. La ZAN a pour vocation de limiter l'artificialisation des sols.

En parallèle la végétalisation de la ville, induit à terme un mouvement de convergence entre urbanité et ruralité. La ruralisation de la ville vise à introduire des éléments de la vie rurale dans les zones urbaines. Il peut s'agir d'introduire des espaces verts, des jardins communautaires et d'autres éléments naturels. Il s'agit également d'encourager les entreprises locales et l'agriculture à petite échelle afin de créer une économie plus autosuffisante.

Ce mouvement est largement encouragé par les grandes villes comme Paris. Le Plan Climat-Énergie de la Ville de Paris prévoit la permission de créer de nouveaux espaces intérieurs et extérieurs. Des terrasses végétalisées, à l'image des escaliers new-yorkais, sont par exemple envisagées afin d'adapter les villes aux changements climatiques. La création de toits-terrasses même sur les toits pentus, comme le proposent certains nouveaux acteurs, est également encouragée.





Micromobilité et nouveaux modes de transport autonomes

SIGNAUX

- 8,2 Milliards d'euros de retombées économique direct du vélo en France en 2019 avec une croissance de +30% d'utilisation du vélo en 2021 par rapport à 2019
- Des startups de la micromobilité française comme Zoov, VelyVelo, Pony et Gaya bousculent le marché et les pratiques dans la ville. Les moyens de transports propres, peu chers, partagés et en accès libre sont plébiscités pour créer la ville du ¼ heure. (source LesEchos)
- Le free floating et l'explosion des batteries miniatures puissantes créent des opportunités pour de nouveaux systèmes de micromobilité plus ou moins "sauvage". Le contrecoup commence à se faire sentir avec des villes qui sévissent et commence à réguler.
- D'ici 2030, la micromobilité autonome permettra de sécuriser les trajets, désengorger la ville et permettre de régler les méfaits du free floating (source <u>TNW</u>)
- Les moyens de transports volants (taxi autonomes volants) commencent à être déployés. En 2024, pour les JO à Paris quatre vols par jour seront proposés à environ 250 euros par trajet. Entre 2026 et 2030, la solution Volocity espère atteindre le coût d'un Uber Black (Source FTV Info).
- Des projets de transformation d'infrastructure de transport comme l'envisage la maire de Paris de végétaliser le périphérique parisien à l'horizon 2030 pourraient créer des opportunités foncières (source <u>Lemonde</u>)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

A l'horizon de 2030 - 2035 les systèmes de transports autonomes et de micromobilité devraient **raccourcir les temps de trajets** au cœur des centres urbains. Ils devraient changer la physionomie des villes.

Cette propriété rendra les centres urbains plus attractifs tout en étant plus denses et pourrait également avoir un impact sur la gestion du bruit (dispositifs volants), le besoin d'infrastructures, zone de stockage et de recharge (électrique, hydrogène).

L'espace aujourd'hui utilisé par la voiture pourrait être reconverti pour d'autres usages notamment améliorer les conditions d'habitation (végétalisation, limitation du bruit et de la pollution) et augmenter le prix du foncier. Méta-tendance

Développement de la ville sur ellemême

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

- La croissance démographique, le besoin croissant d'espace et la multiplication des contraintes environnementales peuvent amener à la nécessité de réinventer le modèle urbain en transformant la ville sur ellemême.
- Cette transformation consiste en une restructuration et reconversion de projets existants pour relever les défis environnementaux et sociétaux des collectivités.
- Les projets de végétalisation, de construction d'espace supplémentaires sur les toits, de réhabilitation d'espaces de bureaux ou d'infrastructure obsolète en logement neufs amèneraient à bâtir l'avenir en capitalisant sur les traces du passé plutôt que d'investir des nouveaux territoires (développement du brown field plutôt que green field).
- Cette tendance est d'une part renforcée par le développement des micromobilités permettant l'évènement de la ville du ¼ heure et de la végétalisation des espaces urbains permettant de rendre plus viables des espaces urbains plus denses.
- La maîtrise de l'extension des villes implique l'émergence d'une ville stationnaire verticale, sans voiture, plus dense et plus verte.
- L'impact de cette tendance est la nécessité de renouveler les solutions de logements sur la base d'un existant plutôt que d'envisager des constructions nouvelles sur des terrains vierges.



6

TENDANCE GÉNÉRA ETHIQUE

Comment les valeurs morales et les communautés influencent le marché ?

Brightness





Les nouvelles pratiques touristiques

SIGNAUX

Selon une étude Worldia et Poll Roll de janvier 2021, 72 % des sondés souhaitent vivre des expériences insolites dans des zones moins touristiques et moins connues. Et **85 % d'entre eux veulent être au contact de la nature. Le micro-tourisme est en tête des nouvelles tendances touristiques**, remplaçant le tourisme de masse. Il consiste à proposer des aventures courtes, simples, locales et peu chères, mises en avant pour leur authenticité et leur défi.

Marché de luxe ou pratiques engagées, le micro-tourisme, le tourisme soutenable (les recherches de voyages soutenables sur Google ont été multiplié par 4 en 5 ans) et le tourisme local montent en puissance avec un impact sur le marché immobilier dans les zones littorales ou la montagne. A titre d'exemple le prix du m2 à Val d'Isère en 2023 atteint + 13 000 euros en 2023.

Des plateformes de réservation ou les agences de voyage éthique comme **Ethik&Trips ou Evaneos** se développent sur ce concept et proposent des offres de logement parfois chez l'habitant ou en location de vacances.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

De nouvelles pratiques de tourisme, utiles, solidaires voire régénératives apparaissent. Avec le développement du travail flexible, les travailleurs ont davantage d'opportunités de voyager tout au long de l'année.

En parallèle, leur culpabilité vis à vis de leur impact écologique se développe. Les voyageurs de la nouvelle génération, plus sensibles aux impacts sociaux et environnementaux choisiront de plus en plus leur destination en fonction de leurs valeurs, de leur rythme de vie et de leur impact environnemental.

Ils planifient leurs vacances pour voyager moins souvent, mieux et plus longtemps. Nous pouvons nous attendre à **une croissance du développement des offres de tourisme responsable et local.**

Cette tendance a un impact sur les offres et la labellisation des logements touristiques et fait croître la valeur des biens labellisés dans sur les zones côtières, à la montagne ou dans des lieux préservés.





SIGNAUX

En janvier 2023, l'**immeuble appartenant à un marchand de sommeil a été saisi** et confié en gestion à une association contre le mal logement. **L'immeuble est transformé en logements sociaux**. (Source 20 min)

On connaît une **recrudescence des solutions d'acquisition de biens par des populations modestes.** C'est le cas de la dissociation du foncier de l'immobilier avec des mécanismes comme le bail réel solidaire (BRS) ou le développement des organismes de foncier solidaire (OFS).

Une **plateforme sur l'encadrement des loyers** est en place **depuis le 1er janvier 2023 sur le site de la Ville de Paris.** Une innovation qui permet de signaler tout dépassement de loyer. (Source <u>France Bleu</u>)

En corse les élus locaux mettent en place **des dispositions pour limiter le développement des locations saisonnières.** (Source <u>Corse Matin</u>)

Un rapport de <u>Inside Airbnb</u> estime que **15 000 à 25 000 logements résidentiels ont été perdus à Paris, transformés en locations à court terme** et que 44% des locations sont désignées comme étant à usage commercial sur les plateformes de location type Airbnb.

L'achat de biens pour les résidents locaux des zones littorales est de plus en plus difficile. À Saint-Malo et au Pays basque, des quotas de locations saisonnières et des statuts de résident local sont en train d'être mis en place. (Source Mieux Vivre et Site de la communauté du Pays Basque)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Le littoral français, l'ouest de la France est le plus impacté par le tourisme. Cela crée une problématique sur les habitants de ces zones. Les villes littorales deviennent des cités de vacances et génèrent un déracinement des locaux.

L'impact social du tourisme dans les zones littorales et certains territoires prisés loin des centres ville, incitent **les politiques locales à opérer une plus grande régulation du logement** et retrouver un équilibre et repeupler ces territoires d'habitants toute l'année.

Les élus locaux reprennent en main les règles administratives liées au logement afin d'améliorer l'accessibilité des logements captés par la spéculation aux populations locales.

Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement ouvrent de nouvelles solutions pour permettre aux populations les plus précaires et aux locaux de se loger.



Le développement des offres communautaires

BNP PARIBAS

SIGNAUX

Les études menées il y a une dizaine d'années montraient que le modèle de concentration de populations appartenant aux même communautés éthnique ou sexuelles à l'anglo-saxonne est susceptible d'émerger en France (Source <u>Vers un ethnoburb à la Française</u>)

Le développement des **réseaux d'agents peut augmenter ce phénomène d'offres communautaires (ethniques ou sexuelles)**. Le réseau de mandataire IAD, construit comme une communauté d'indépendants, réalise 500 M€ de CA en 2022 et détient 6% des parts de marché en France. L'enseigne s'appuie sur **la proximité des agents et la valorisation de leur réseau personnel** (familiale, communauté de valeur et d'intérêt, éthnique, religieux...). En pleine croissance, le réseau a connu une croissance de 30% de son CA en 2022. (Source ImmoMatin)

Au Moyen Orient, des offres comme NOMO, ou en Scandinavie des banques comme la Storebrand proposent des offres de crédit immobilier compatibles avec la loi islamique. (Source <u>Capital</u> et <u>Zawya</u>)

L'alliance américaine LGBTQ+ Real Estate Alliance a été lancée en 2020 par des membres influents de l'industrie immobilière. Elle a pour but d'offrir une plateforme pour promouvoir l'inclusion et la diversité dans le secteur.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

_

L'influence des communautés est croissante dans le paysage économique, politique et social. Elle devrait l'être tout autant dans le secteur de l'immobilier.

Si les communautés héritées restent très structurantes dans le comportements et les choix des individus, l'influence des communautés choisies est aussi croissante. Ces communautés peuvent être liées à des valeurs et/ou des pratiques communes.

Elles peuvent, de fait, constituer des influenceurs majeurs des comportements, y compris d'achat. Cette tendance est particulièrement vraie chez les jeunes générations pour qui l'influence des pairs n'est pas un phénomène nouveau, mais qui s'est encore accentuée avec les réseaux sociaux.

Les offres destinées aux communautés religieuses, ethniques ou sexuelles sont difficiles à développer pour des raisons légales. En revanche, elles pourraient se développer par la vente affinitaire en réseau et le marketing communautaire.

Méta-tendance

Comportements éthiques & communautaires

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

La prise de conscience écologique, la lutte contre l'injustice sociale et les inégalités et le développement des communautés ethniques, religieuses et sexuelles transforment les comportements des investisseurs, des locataires et des propriétaires de logements.

À l'horizon 2030, la diversité des parcours individuels, des choix d'appartenance mais aussi des contraintes sociales orientant les comportements des Français pourrait se multiplier et être plus reconnues encore qu'aujourd'hui.

Les communautés et les réseaux joueront alors un rôle majeur dans les parcours de vie. Les individus pourraient être encore plus influencés par leur appartenance communautaire héritée ou acquise. Le poids des communautés défendant des valeurs extrêmes pourrait également s'accroître dans la société.

Dans cette perspective, le secteur du logement devra s'adapter à cette nouvelle norme au moins par des actions marketing.

Meta-Tendances Sectorielles

Plus d'informations sur chaque tendance sectorielle au lien suivan





7

Méta-tendance

Le logement, nouveau compteépargne du particulier





SIGNAUX

Les ménages disposent d'un stock d'épargne dans le logement de 7.658Mds€ (logements + terrains) (soit 57% de leurs actifs totaux) en 2020 selon l'INSEE

Le logement, outil de

solvabilisation massive

Les seniors sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale à hauteur de 75% selon l'INSEE. Ces populations ont des dépenses importantes (transmissions, hausses de dépenses de santé, aspiration à adapter son logement au grand âge) mais des revenus en baisse. L'importance du leg dans la culture française demeure forte. A titre d'illustration, les Français sont très majoritairement hostiles aux droits de succession, y compris les populations qui en sont de fait exonérées ainsi que les populations les plus précaires (qui sont donc peu concernés par les enjeux de succession) (voir sondage IFOP)

Le viager demeurent un produit peu apprécié des Français. Des acteurs non bancaires cherchent à proposer de viager plus attractifs (voir le contrat <u>Monetivia</u>), mais les fonds viagers <u>ViaGénérations</u> (Turgot Asset Management) et <u>Silver Avenir</u> (Arkea IS) qui atteignent des collectes significatives, peinent à être déployés.

Le développement généralisé dans les pays nordiques ou anglosaxons de reverse mortgage, ou d'equity release permet d'accompagner le besoin de consommation ou de transmission, notamment des seniors. Des dettes aux particuliers de très long terme, supérieurs à 40 ans sont courantes sur certains marchés, (50 ans au UK, jusqu'à 100 ans comme l'illustre l'exemple japonais), ou des produits interest-only à taux fixe sut 30 ans, des amortissements partiels (dits directs ou indirects) dans le modèle du prêt hypothécaire suisse ou encore le développement de Home Equity Line of Credit (Heloc).

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

L'épargne des Français est très majoritairement investie dans l'immobilier résidentiel. Pourtant le logement reste un actif dont le prix est volatil, avec des frais de transfert élevés, offrant peu de potentiels de diversification.

Le prêt hypothécaire rechargeable est une alternative au prêt à la consommation dans de nombreux pays. Par ailleurs, les équivalents du prêts viagers hypothécaires constituent une modalité intéressante pour financer les dépenses du grand âge (dépenses de santé, souhait de transmission, adaptation du logement etc.).

Les prêts hypothécaires rechargeables ou viagers demeurent toutefois très marginaux en France (contrairement aux marchés anglosaxons, suisses, nordiques ou encore japonais).

Des grands groupes bancaires, des acteurs institutionnels de taille modeste, ou des startups visent à mobiliser l'épargne immobilière pour d'autres usages, et en particulier pour des seniors. Toutefois, ces modèles se heurtent à des difficultés culturelles et/ou aux rentabilités plutôt faibles dans le résidentiel en France.





SIGNAUX

Le prêt immobilier est devenu un produit de fidélisation pour les banques, très peu, voir pas, rentable. Les banques développent des produits connexes au logement pour accompagner le logement (assurance habitation, sécurité-intrusion, assurance dommage-ouvrage etc.). Depuis 2021, le Haut Conseil à la Stabilité Financière (HSCF) conduit à une approche malthusienne du crédit bancaire. Les établissements de crédit concentrent leur effort commercial sur les meilleurs client existants ou potentiels.

La génération Y ne montre pas d'évolution notable de son rapport à la propriété résidentielle par rapport aux générations précédentes (voir <u>sondage IFOP réalisé pour les notaires du Grand Paris</u>). L'idée que la génération Y privilégie l'usage à la propriété est fausse en matière d'immobilier en France.

Des produits de financement d'apport par des mises à disposition de fonds à des conditions plus attractives se développent (aux US, les *subprime loans* demeurent une industrie très active, et en France, des initiatives sont portées par des acteurs comme <u>Virgil</u>, <u>Kôme/Apport+</u> filiale du Crédit Agricole)

Les secteur du *Rent-to-Own* se développent aux Etats-Unis visant une location sur une période courte (3-5 ans) – (<u>Divvy</u>, <u>Landis</u>). En France de nouvelles initiatives se lancent en se fondant sur la <u>loi de 1984</u> sur la location-accession, (mais depuis 1984, les volumes restent insuffisants pour établir une étude d'impact).

Des initiatives plus disruptives visent à proposer un autre rapport à la propriété, en développant l'accession progressive, notamment aux US (<u>Home Partners of America</u> – racheté par Blackstone pour 6Mds\$), au UK (<u>Wayhome</u> en partenariat avec Allianz) et en France (<u>Acger</u>)



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

La baisse des taux depuis la fin du XXème siècle ne s'est pas accompagnée d'une facilitation pour le plus grand nombre de l'accès à l'immobilier. Le prêt immobilier est devenu un produit bancaire peu rentable, visant avant tout à fidéliser une clientèle. Ce mécanisme a alimenté une hausse des prix de l'immobilier inégalée depuis l'immédiat après seconde guerre mondiale.

L'accès des primo-accédants à la propriété devient plus ardu, en l'absence de transfert intergénérationnel. Dans le même temps, les profils **solvables** (indépendants, intermittents, jeunes entrepreneurs, CDD, CDI dont une part substantiel des revenus est issue d'une rémunération variable) mais **mal finançables**, tendent à se développer dans la population.

L'attrait de la génération Y pour la propriété résidentielle demeure fort, créant des opportunités pour développer de nouvelles solutions complémentaires ou alternatives au crédit bancaire traditionnel. Très développées dans les pays anglo-saxons, ces initiatives restent expérimentales en France.

Méta-tendance

Le logement, nouveau compteépargne du particulier

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

Devenir propriétaire, c'est faire plus partie de la Cité, c'est avancer dans un parcours de vie. Devenir propriétaire devrait rester une aspiration forte à l'échéance 2030, car la propriété résidentielle répond à une aspiration sociale forte. Rester locataire tout au long de sa vie est plus une situation subie que choisie.

Toutefois, cette aspiration se heurte à plusieurs phénomènes. (i) les mobilités professionnelles, géographiques et familiales augmentent, impliquant des transferts résidentiels coûteux, (ii) des limitations réglementaires et législatives de la rentabilité locative peuvent rendre plus attrayant le statut de locataire, et (iii) les banques proposent le crédit logement aux particulier à des conditions qui leur sont très peu profitables, ceci les poussant à concentrer leur activité sur la part de clientèle la plus rentable.

Une part plus importante de la population, bien que solvables, pourraient rencontrer des difficultés à se financer. Ceci laisse un champ de croissance et d'expérimentation pour des entreprises qui accompagnent le primo-accédants dans son parcours résidentiel (outil de démembrement immobilier, prêt participatif plus rentable type subprime, service d'option d'achat offertes aux locataires).

L'enjeu est de satisfaire la demande d'être propriétaire tout en proposant un outil flexible, et qui permet de mobiliser sont épargne en cas de besoin. L'accession progressive permet d'accéder à la propriété en renouvelant la distinction classique entre propriétaire et locataire. Réciproquement, la propriété dégressive permettrait de vendre une part de son logement pour faire face à des besoins de consommation, de transmission ou d'investissement sur d'autres supports (ce qui répondrait tout particulièrement aux besoins des seniors). Les crédits hypothécaires rechargeables pourraient également répondre à cette attente (sous réserve en France d'une adaptation du cadre légal). L'enjeu serait dégager d'importantes ressources financières, aujourd'hui dédié au logement, et de les mobiliser pour d'autres usages.



8

Méta-tendance

De nouveaux outils pour investir dans le logement





Un marché immobilier locatif résidentiel, chasse-gardée des particuliers

SIGNAUX

Les investisseurs institutionnels se sont progressivement désengagés depuis les années 1990 : 18% du parc locatif privé dans les années 1980, à près de 1% aujourd'hui. (Source : Senat)

Trois facteurs technologiques récents ont bouleversé le marché et permis l'essor de nouveaux acteurs. (i) La transparence des prix immobiliers, soutenue par l'Etat, a permis d'améliorer les outils de valorisation automatique. (ii) la digitalisation a permis de gérer plus efficacement des parcs locatifs complexes tant pour les particuliers, que les professionnels. (iii) le scraping des sites d'annonces immobilières a permis d'identifier à moindre coût l'intégralité du marché disponible.

Des offres packagées facilitant l'investissement immobilier locatif pour des particuliers se sont développées. L'originalité de ces sociétés est de proposer de façon digitalisée tous les services nécessaires (intermédiation immobilière, courtage en financement, conduite de travaux et gestion locative). Des modèles rentables émergent (investissement-locatif.com, Bevouac.), ou des modèles privilégiant la croissance à la rentabilité (Masteos).

Des *ibuyers* ou *instant-buyers*, qui visent à industrialiser l'activité de marchands de biens sur des logements diffus se sont développés aux US (Opendoor) et dans quelques pays EU (Casavo en Italie, qui projette de se développer en France). Ils **optimisent la chaîne de acquisition/rénovation/revente**, et ont des besoins importants en fonds de roulement. Toutefois, les pertes considérables de certains comme Zillow aux US illustrent que la digitalisation ne limite pas les risques inhérents à l'activité de marchands de biens.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Les particuliers ont acquis un avantage déterminant sur le marché du locatif résidentiel libre, au détriment des investisseurs institutionnels, notamment car les particuliers ont accès à des conditions de financement bien plus favorables auprès d'acteurs bancaires, et qu'ils bénéficient de nombreux avantages fiscaux et réglementaires par rapport aux investisseurs institutionnels.

Les investisseurs particuliers représentent aujourd'hui une part substantielle du chiffre d'affaires des grands promoteurs dans le neuf (toutefois, la loi prévoit la disparition des plus importantes incitations fiscales en 2025).

De **nouvelles formes d'investissement se sont développées**, comme l'usufruit locatif social, des offres locatives *tout-en-un* commercialisées par des startups.

Enfin, un nouveau type d'investisseurs professionnels, les *ibuyers*, cherchant à **industrialiser l'activité de marchands de bien**, et ont pris leur essor sur d'autres marchés nationaux, et pourraient se développer en France.





L'investissement fractionné, la diversification accessible à tous

SIGNAUX

En France, les gestionnaires d'actifs et les foncières n'ont pas su proposer des investissements indirects en résidentiel locatif sur des volumes significatifs (ils l'ont fait dans d'autres classes d'actifs ou d'autres pays.

En France, des **succès de souscription auprès du public de produits de détention d'immobilier en royalties** (bricks.co) illustre le souhait d'une implication directe des particuliers dans l'investissement.

La faible sinistralité et la haute rentabilité jusqu'à ce jour des projets proposés en crowdfunding explique la **progression du financement de mezzanine de promoteurs et de marchands de biens**. Plusieurs plateformes se sont développées depuis 10 ans dont <u>Anaxago</u>, <u>Wiseed</u>, <u>Homunity</u>, <u>Wesharebonds</u> etc.

En matière de **tokénisation**, parmi les acteurs significatifs aux US, se distinguent notamment RealT, qui a distribué des montants importants, et <u>Propy</u> qui a certifiés 4Mds\$ de transactions immobilières aux US (Propy a également développé un premier <u>NFT sur un actif situé à Kiev en 2021</u>).

La **légalisation en 2018 des registres de parts de société sur Blockchain** par le protocole <u>DEEP</u> permet de créer des tokens en France. L'initiative la plus notable est le lancement au T4 2022 de <u>Blocks.co</u>, qui cherche à permettre d'investir dans des actifs immobiliers de commerce <u>prime street</u> directement en ligne.

Toutefois (i) le **cadre réglementaire et fiscal est incertain**, et (ii) le **monopole notarial** sur les transactions immobilières limite la facilité du développement de la tokénisation en France, et (iii) **aucun mécanisme ne garantit la liquidité sur le marché secondaire** de l'investissement fractionné.

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

L'immobilier séduit les particuliers par son caractère tangible et sensible. Les particuliers souhaitent eux-mêmes choisir leurs investissements, diversifier leur patrimoine, exprimer leurs avis et aligner leur choix d'investissement avec leurs convictions personnelles. L'investissement immobilier fractionné est une réponse à ces aspirations individuelles.

Les prémices sont intervenus sur le marché de la dette. Les plateformes de crowdfunding proposent, sur des volumes significatifs, aux particuliers des *prêts mezzanine* de haut rendement pour des promoteurs ou des marchands de biens.

En matière d'investissement en **equity** dans des actifs immobiliers, **les développements sont surtout notables hors de France, notamment aux Etats-Unis, et peuvent s'appuyer sur des technologies blockchain**, à travers des *tokens*. La tokénisation de l'immobilier permet en particulier (i) de diversifier les types de retour en distinguant aisément différentes classes d'investisseurs grâce aux *equity tokens*, et (ii) d'établir des règles de gouvernance plus fines au sein d'un logement, d'un immeuble, d'un quartier, d'un fonds, grâce aux possibilités offertes par les *utility tokens*.

Toutefois, en **France**, les initiatives en matière de tokénisation se développent dans un environnement **encore incertain**, tant en matière (i) de réglementation de l'appel à l'épargne, (ii) des règles de fiscalité immobilière applicables, (iii) des règles en matières de KYC, et (iv) des obligations de liquidité à offrir aux particuliers.

Méta-tendance

De nouveaux outils pour investir dans le logement

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

Les investisseurs institutionnels se sont désengagés du marché du résidentiel libre depuis la fin du XXème siècle, et peu de signes indiquent un retournement de cette tendance d'ici 2030. Une exception notable est l'apparition récente, et la croissance probable, de marchands de biens d'un nouveau genre, les instant-buyers ou ibuyers, qui digitalisent et industrialisent le cycle achat/rénovation/revente sur le résidentiel diffus.

Les particuliers devraient continuer à représenter la majorité des propriétairesbailleurs, au détriment des institutionnels, notamment car (i) ils bénéficient d'accès à des **crédits moins cher**s auprès des banques et (ii) des **dispositifs fiscaux**, bien que moins nombreux, les avantagent.

De nouvelles sociétés visent à profiter de cette appétence pour l'immobilier locatif en offrant des offres tout-en-un sur des volumes croissants.

Une limite de l'investissement locatif est que les prix sont volatils, les coûts de transfert et de gestion importants. Diversifier un patrimoine individuel est difficile. L'immobilier fractionné vise à répondre au souhait des particuliers, même avec un patrimoine modeste, d'être de la diversification de leur patrimoine et de s'exprimer sur des choix de gestion.

L'investissement fractionné dans des logements offert aux particuliers atteint déjà une certaine maturité sur le marché de la dette high-yield auprès de promoteurs et de marchands de biens. L'essor dans l'investissement en fonds propres est possible (ceci étant toutefois en France grandement liée à des évolutions réglementaires, légales et fiscales). La tokénisation et les dispositifs blockchain pourraient répondre à de nombreux enjeux en matière de gouvernance dans l'immobilier, son développement majeur comme support d'investissement supposerait, en France, une refonte significative de la fiscalité applicable aux transferts immobiliers, difficile à envisager à horizon 2030.



9

Méta-tendance

La multiplication des opérateurs de l'habitat







L'économie de l'usage

SIGNAUX

La proportion des dépenses contraintes (de caractère obligatoire du fait de la loi ou d'un contrat) dans le budget total des ménages a augmenté de manière significative, passant de 12 à 29% entre 1960 et 2016. (Source : HBR)

Les entreprises d'abonnement ont connu une croissance 4,6 fois plus rapide que celle du S&P 500 au cours de la dernière décennie. En France en 2021, 72% de la population avait au moins un abonnement (2,5 en moyenne) contre 66% en 2018 (Source : Subscription Economy Index).

Initiée par la <u>loi</u> n° 2015-992 <u>du 17 août 2015</u> relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la politique de lutte contre les plastiques à usage unique se développe. **L'objectif du Gouvernement est désormais de sortir du plastique jetable d'ici à 2040. (Source : <u>Gouvernement</u>)**

Pour la GenZ, l'économie collaborative est la norme : **92% des jeunes sont prêts à partager des espaces ou utilitaires avec d'autres habitants du quartier**. Ce sont des espaces communs comme : salle de sport (29%), potager (22%), compost (18%), terrasse (13%). Ils sont moins enclins au partage d'espaces plus intimes comme une pièce supplémentaire (6%) ou un véhicule (4%).

Un tiers des jeunes est déjà familier avec le terme de coliving et 43% sont prêts à tester le concept après explication. (Source : étude <u>Habiter Demain</u>)

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Cette tendance s'inscrit dans une perspective de développement durable et dans la **redéfinition des schémas de réussite pour une** partie de la population, en particulier les nouvelles générations.

La possession de biens tend à ne plus être un symbole statutaire. Les citoyens/consommateurs veulent vivre des expériences en phase avec leurs valeurs et leurs aspirations. Aussi, la pression qui pèse sur leur pouvoir d'achat pousse les consommateurs à rechercher des solutions de flexibilité (paiements à la consommation).

Ainsi, les clients peuvent louer, partager ou souscrire un abonnement pour accéder à des solutions intégrées de biens et services. L'échange économique ne repose plus sur le transfert de propriété de biens, mais sur le payement d'une valeur d'usage.

Les entreprises proposent des **produits plus flexibles et personnalisés tout en réduisant les coûts associés à la possession d'un bien physique**, ou les contraintes d'être liés par un contrat long terme ou une obligation financière importante.

Ce modèle économique permet aux consommateurs d'accéder à des biens immobiliers de tout type, même pour des petits laps de temps.



Le coliving

SIGNAUX

La pénurie de logements disponibles et la hausse de prix dans les zones tendues font croître le marché de la colocation. Historiquement privilégiée par les étudiants, la colocation séduit aussi les salariés (en 2021, 36% des colocataires sont salariés). (Source: Observatoire de la Colocation)

Cette forme d'habitat partagé géré réduit significativement l'empreinte environnementale de ses occupants, (un résident en coliving émet trois fois moins de gaz à effet de serre que le ménage britannique moyen). Plus généralement, le fait de vivre avec en collectivités réduit l'empreinte écologique individuelle de 23% en moyenne. (Source: Conscious Coliving)

Le coliving est un moyen d'atteindre dans le résidentiel des niveaux de rentabilité plus élevés que dans des actifs résidentiels classiques (ce qui rend plus aisé leur financement): dans Paris intra-muros, dans les bâtiments haussmanniens, les rentabilités locatives sont de 2 ou 3 % alors qu'elles sont plutôt entre 4 et 8 % sur du coliving (Source: Libération).

En 10 ans, le coliving n'est plus une niche d'investissement, et tend vers l'investissement institutionnel. Des fonds immobiliers se sont spécialisés sur cette classe d'actifs: Ares Management engage 1Md€ avec l'opérateur Colonies et Audacia a lancé un fonds immobilier de 50m€ avec l'opérateur Sharies.

Depuis 2020, environ 1,2Mds€ ont été investis dans des actifs de coliving en Europe, principalement des constructions neuves. (Source : Étude <u>ULI and JLL 2022</u>). 5.2Mds\$ sont levés par les 10 plus grands opérateurs de coliving dans le monde, pour les opérations et l'immobilier. (Source : calcul interne <u>Co-Liv</u>).



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Avec la diminution de la taille des ménages, la demande de logements augmente, ce qui renforce la **pression sur les marchés** résidentiels en zone tendue.

L'économie de l'usage se diffuse dans l'habitat, non seulement pour atteindre une meilleure utilisation des logements existants, mais pour répondre aux besoins ponctuels de logement entre différentes phases de vie des utilisateurs.

Le coliving est une forme d'habitat géré qui attire un large éventail de groupes de résidents locataires, allant de **étudiants**, **jeunes professionnels**, **personnes âgées**, **familles**, **voyageurs**, **etc.**.

Flexibilité, simplicité dans l'accès au logement, convivialité pour combattre la sensation de solitude, coût global d'habitat moindre, et accès à des services clés en main fondent les avantages les plus recherchés dans l'habitat géré.

Dans cette optique **le métier d'exploitant/opérateur se développe** ; un rôle multifacette qui regroupe les fonctions de :

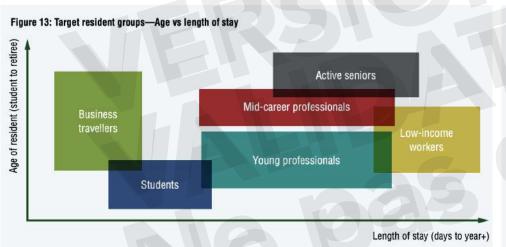
- Property/facility management
- Facilitation de la vie en communauté et du partage
- Fourniture de services additionnels connexes à l'habitat

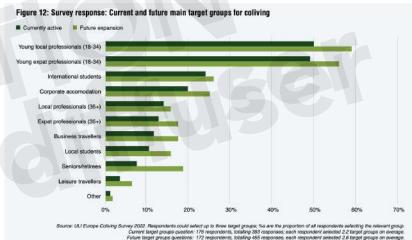




L'habitat géré pour tous

AU DELÀ DU COLIVING "JEUNE ACTIF", LE DÉPLOIEMENT DE L'HABITAT GÉRÉ S'ETEND A D'AUTRES TYPES DE POPULATIONS









L'habitat géré pour tous

Des mois Durée du séjour Des jours

JEUNES ACTIFS ET ACTIFS

Sharies
Colonies
Kley
Cowool
Compose
The Babel Community
Urban Campus (Nexity au capital)
Bikube (Vinci Immobilier)
Bouyques Immobilier

JEUNES SENIORS ET SENIORS

La Casa Les penates Appart'âges Melty home Epic coliving Cosima

NOMADES DIGITAUX

Outsite Le Hub Nomade Workling

HABITAT À LA CAMPAGNE

INTERGÉNÉRATIONNEL Domani La maison de Blandine Bonne Vie Kos.House Kulla

OFFTISES D'ENTREPRISE

The Oasis House Deskape Outwork

FAMILLES MONOPARENTALES

Commune Askasia

ÉTUDIANTS

SOCIAL (HANDICAP, REFUGIÉS, IMPACT)

Fratries Vitanovae Melting Spot Ecla Whoo Kley Uxco Hacker House

RÉSIDENCES TRAVAIL

Flatmates Finestate Flexliving Méta-tendance

La multiplication des opérateurs de l'habitat

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

La mise en commun de ressources à titre onéreux entre résidents d'un immeuble ou d'un quartier devient la normalité, par exemple la location d'un objet (ie. électroménager), d'un poste de bureau, ou d'un espace au sein d'un immeuble (ie. jardin).

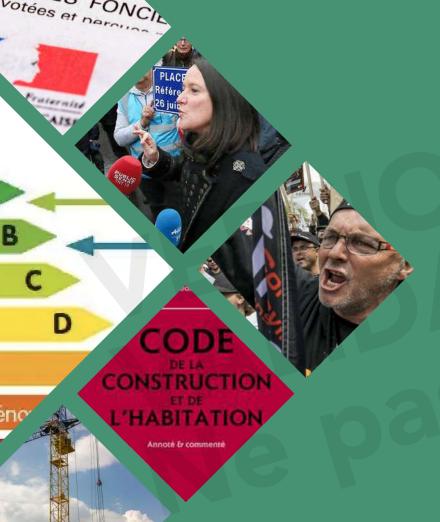
L'usage architectural dans l'habitat résidentiel privé s'intensifie, grâce à une mutualisation des espaces. L'espace privatif est réduit en faveur de plus d'espaces partagés, ceci permettant la réduction de la surface moyenne par personne au sein du bâti.

Les immeubles résidentiels augmentent la diversité de leur programmation, et intègrent ainsi des espaces de productivité (coworking, salles de réunion.), de bien être (sauna, salle de sport), de socialisation, ou d'espaces commerciaux (crèche, boutique, bar à vin).

Les métiers de property management se développent et la figure de community/house manager devient omniprésente dans les immeubles résidentiels (la rencontre d'un gardien + un syndic + un animateur).

Une offre de services supplémentaires est proposée aux habitants d'un immeuble, par l'opérateur exploitant ou via un catalogue de partenaires. L'enjeu est de proposer la majeure partie des services de la vie courante à travers l'opérateur, et capter une plus grande part de sa consommation : la gestion de l'appartement, la livraison à domicile, la préparation de repas spéciaux (ie. avec un chef), les activités sociales, la garde des enfants ou d'animaux, les travaux de rénovation, la location de voitures.

Le risque du développement de ces opérateurs est de tendre à communautariser toujours plus les résidences (par le jeu d'une concurrence monopolistique), et donc de **favoriser l'entre-so**i.



10

Méta-tendance

Les freins à la construction





Construire oui, mais NIMBY (Not In My Backyard)

SIGNAUX

Pour un élu local, soutenir la construction de logements est risqué. Pierre Billote, 1977, Maire de Créteil avouait « *J'étais un maire-bâtisseur, me voilà un maire battu »*. **Un an ou deux ans avant les échéances électorales, le nombre permis de construire tend à se réduire, ceci impliquant une cyclicité dans l'acte de construire.** (source : Nouvelobs).

Certains maires fondent leur mandat sur une opposition claire aux projets de construction. (i.e. Grenoble, où le nombre de permis de construire des logements a chuté de 40% depuis 2014 - <u>source</u>). Créer des collectifs d'habitants pour s'opposer à de nouvelles constructions via les réseaux sociaux est relativement facile, grâce à des plateformes comme Change.org. (Source).

Du fait de la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales (2023), et de l'exonération temporaire ou durable de la taxe foncière, construire est budgétairement moins intéressant pour un élu. Les dispositifs de péréquation intracommunaux ne compensent pas le coût en équipements publics de nouveaux logements (Source). En pratique, le PLU n'est pas un document opposable aux décisions du maire, qui est en mesure de surajouter des contraintes urbanistiques extralégales (moindre constructibilité, orientation des usages, limitation de densité). Le coût réputationnel et économique pour un promoteur d'imposer l'application du PLU dissuade d'ester en justice.

Les actions gouvernementales pour inciter à la construction de logements neufs depuis la fin du XXème siècle (Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel, **aides aux maires bâtisseurs) ne modifient pas ce fonctionnement de la démocratie locale**. Transférer les plans locaux de l'habitat au niveau supra-communal est une voie d'avenir, mais longue à mettre en oeuvre.



RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

La France construit moins qu'il ne le faudrait. L'objectif affiché par tous les gouvernements depuis le début du XXIème siècle de 500k logements/an n'est pas atteint. Un déficit de construction perdure sur tous les segments du marché (social, intermédiaire et libre), et ce malgré des incitations fortes étatiques en faveur de la construction neuve.

La réalité politique locale révèle un refus des populations d'augmenter l'offre de logements proche de chez eux. La hausse du nombre d'habitants dans une commune n'est plus perçue comme une attractivité territoriale par ses habitants. L'adage « maires-bâtisseurs, maires battus » reste plus que jamais d'actualité.

En 1982, **la compétence en matière d'urbanisme a été transférée au maire**. Depuis lors, la loi vise à introduire une régulation supracommunale, mais se confronte à de grandes oppositions locales.

Par ailleurs, les réformes de la taxe d'habitation et de la taxe foncière rendent les constructions neuves de logements rendent l'acte de construire moins rentable pour les maires.





L'inflation normative : construire mieux certes, mais donc moins

SIGNAUX

Le code de la construction et de l'habitation passe de 300.000 mots à 700.000 mots entre 2002 et 2021. En 1992, le Code de l'urbanisme avait 1.138 pages, et en compte en 2023 3.031. Le code de l'urbanisme a de surcroît été complété par le code de l'environnement. (Source : Lepoint)

Au 1er janvier 2022, la nouvelle réglementation environnementale **RE2020** sur la construction neuve implique des hausses supplémentaires de coût de construction de l'ordre de **5 % sur le coût des appartements neufs.** (Source). La réglementation <u>Zéro Artificialisation Nette</u>, qui vise à diminuer de moitié l'artificialisation des sols en 2030, et l'abolir en 2050 a **également un effet d'augmentation des coûts et de la complexité des projets.**

La **gouvernance est particulièrement complexe entre les différents échelons territoriaux** sur les projets de grande ampleur (par exemple la délivrance du permis de construire est faite par les mairies, mais des ICPE par la préfecture). Les projets urbains structurants excèdent généralement la durée des mandats des élus locaux, limitant les incitations politiques à exécuter de grandes réalisations.

Le problème du temps perdu de promotion, c'est qu'il n'est facturé à personne, et son coût est difficile à apprécier. Mais le constat est (i) que les promoteurs ne peuvent plus porter sur leur bilan des fonciers dont l'issue urbanistique est incertaine, notamment car ces projets sont difficilement finançables par l'emprunt bancaire, (ii) les grands projets deviennent risqués (lorsqu'un projet s'étend sur plusieurs décennies, le projet livré est souvent le rêve d'hier devenu réalité, c'est-à-dire qu'il est obsolète à sa livraison).

RÉSUMÉ DE LA TENDANCE

Les constructions neuves font l'objet de réglementations toujours plus importantes (et parfois contradictoires), entraînant un frein à la production et à la rénovation immobilière. Cette inflation normative augmente les coûts, la complexité architecturale, le risque de recours et la durée des projets.

Ces normes sont portées par une exigence publique en matière de santé et de respect de l'environnement. La conséquence est une amélioration de long terme de la qualité des logements en France, ce qui aboutit à une moindre augmentation des loyers, que l'inflation sur longue période.

Les obligations portant sur les constructions neuves ont soutenu une augmentation durable des coûts de construction sur long terme, malgré les gains de productivité du secteur. Plus encore, le respect de procédures additionnelles de consultation au niveau local font augmenter les temps de promotion de projets complexes.

Un des paradoxes de cette hausse normative est de limiter la capacité à rénover massivement le parc ancien. Les coûts de rénovation sont fréquemment supérieurs aux coûts de construction, et la mutation d'un usage à un autre devient particulièrement onéreuse et risquée, demandant des savoir-faire spécifiques.





NIMBY et inflation normative (illustrations)

EN FRANCE, IL FAUT COMPTER 10-20 ANS POUR LIVRER UN CENTRE COMMERCIAL, UN CENTRE DE CONGRÈS OU UNE TOUR DE BUREAUX.









Abandon à l'urbanisation du Triangle des Gonesses, mené par Auchan, à travers le projet Europa City, **après dix ans d'études** (ici) Abandon des tours mixtes Hermitage à la Défense en 2022, après un investissement en étude supérieur à 350M€ (¡ci) **Quinze ans** pour redévelopper les terrains de l'hôpital Laennec, **dix-neuf ans** pour désamianter Jussieu, **quarante ans** pour boucler l'A86, à l'ouest de Paris Les tours Duo, dont les premières études ont été lancées en 2005 pour une livraison en 2022, ou le centre Aéroville développée par Unibail sur une **période proche de 20** ans.





NIMBY et inflation normative (solutions)

RECONVERSION DES USAGES

Novaxia kareg

Développement de **fonds immobiliers dédiés** au changement de destination d'immeubles tertiaires en logements (Fonds <u>Novaxia One</u>, <u>Kareg IM</u>)

>> Détail dans la tendance "Mixité et chronotopie des usages".

USAGES TEMPORAIRES

★ YES WE CAMP



L'association <u>Yes We Camp</u> développer des installations temporaires de longue durée aux Groues à Nanterre, qui accompagneront le quartier durant toute la phase de construction des installations adjacentes du Grand Paris Express (livraison prévue pour la <u>décennie 2030</u> à proximité)

NOUVEAUX FONCIERS





Kel Foncier (et environnement de startups concurrentes) visant à l'asséchement foncier (mais la diffusion des logiciels équivalents sur le marché limite l'avantage comparatif de ces logiciels pour les promoteurs). Plus encore, l'accès plus large à ces outils permet aux vendeurs particuliers de mieux comprendre et organiser la consultation avec des promoteurs.

Upfactor, visant à profiter de surélévation d'immeubles. En pratique, la surélévation en milieu dense se heurte aux difficultés de gouvernance dans les copropriétés limitant considérablement les volumes de production. Chez les propriétaires uniques, en particulier les bailleurs sociaux, les possibilités de mise en œuvre semblent plus grandes.

Méta-tendance

Les freins à la construction

IMPACTS & PERSPECTIVES À HORIZON 2030

A horizon 2030, les freins à la construction devraient se maintenir, et peut-être s'intensifier. Les normes applicables à la construction neuves tendent toutes vers une plus grande rigueur, et aucune inflexion sur les permis de construire n'est à attendre avant 2028 (soit deux ans après la prochaine mandature municipale).

Cette restriction à la construction neuve de logements aura plusieurs impacts notables.

- (i) le marché de la construction (pourvoyeur en nombreux emplois peu qualifiés), et le marché de la promotion devrait traverser une moindre tension, avec une **baisse des chiffres d'affaires du secteur** (ceci n'impliquant pas forcément une moindre rentabilité ou solvabilité selon la capacité d'adaptation de ces acteurs).
- (ii) l'insuffisance de logements neufs devrait favoriser le maintien de la demande dans les zones tendues, et donc un pression favorable à une moindre baisse des prix immobiliers malgré un contexte de taux d'intérêt en hausse. (iii) le constat partagé aujourd'hui est qu'une compétence exclusive des maires aboutit à une approche malthusienne du logement. Un débat politique central pourrait continuer de porter d'ici 2030 (a) sur l'ampleur des transferts de compétences du maire aux niveaux supra-communaux, sous l'impulsion de l'Etat, et (b) sur la capacité pratique des maires à s'opposer à l'application des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui seraient le résultat de ces transferts.
- (iv) Dans un marché où la construction est plus ardue, **l'enjeu de la rénovation** du parc de logement ancien devient d'autant plus important.
- (v) Les temps de réalisation des grands projets, qui s'étendent désormais sur plusieurs décennies ouvrent la voie de **nouvelles formes d'urbanisme** (ie l'urbanisme temporaire de longue durée), ou de **nouveaux procédés constructifs** (ie la réversibilité des usages dans le temps).





Futur du logement

10 META-TENDANCES À HORIZON 2030

Étude co-produite par



Michel Levy Provençal Solange Derrey

Cyril Aulagnon Viriginia Scapinelli

