



Les 5 incontournables

Décideurs de l'immobilier et du BTP

#7

Le dernier trimestre 2022 dessine les conclusions encore floues de l'année mouvementée, traversée par les acteurs de l'Immobilier. Sortie fébrile de crise sanitaire ponctuée par des alertes épidémiques à répétition, conflit russo-ukrainien fragilisant les imports de ressources en matières premières et législation de l'UE concernant l'immobilier durable, jalonnent l'actualité sectorielle.

Dans ce nouveau numéro des 5 Incontournables de l'Immobilier et du BTP, nos expertises se croisent au cœur de cet environnement agité, pour aborder des sujets structurants pour les professionnels de l'industrie.

Les investisseurs de l'Immobilier pâtissent du manque de lisibilité économique de ces derniers mois et ne cachent pas leur pessimisme quant aux possibilités d'investissement à courts termes. Les bureaux partent à la conquête des régions via une stratégie de développement centrée sur les territoires en liaison rapide avec la capitale.

Du côté des recrutements dans la construction, pénibilité au travail, dangerosité sur les chantiers, déplacements permanents et rémunérations jugées trop faibles inquiètent les candidats. Pour les promoteurs, maintenir le rythme d'exploitation et palier la hausse des coûts de matières premières et de la main d'œuvre engagent certains d'entre eux à être plus regardants sur le foncier. Enfin, la révision de la NFRD ouvre la voie à la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) en matière de développement durable, soumettant les entreprises de l'Immobilier à un nouveau cadre commun renforcé.

Investissements, bureaux, promotion, recrutement et RSE : des thèmes passés en revue pour un état des lieux critique du marché.

Bonne lecture !

- 04** **Le contexte économique mondial bouscule les investissements immobiliers**
- 06** **Bureaux :**
les régions, nouvel eldorado ?
- 08** **Recrutements dans le secteur du BTP :**
Gommer les difficultés post-crise
- 10** **Crise d'approvisionnement et réglementation stricte :**
Quelles conséquences sur les coûts de construction et les investissements logements ?
- 12** **Reporting de durabilité réglementaire :**
5 fois plus de sociétés concernées qu'aujourd'hui dès 2024



Le contexte économique mondial bouscule les investissements immobiliers

Avec 2019 comme année de référence, les résultats de 2021 semblent décevants. Pandémie et conflit, les raisons sont bonnes pour justifier les chiffres de l'année dernière. En revanche sur un comparatif depuis 2013, l'investissement immobilier de 2021 est encourageant. Que nous réserve les conclusions de l'année 2022 ? La confirmation d'une reprise engagée post-covid ou le déclin de l'investissement immobilier ?

Un contexte historique

Si l'actualité mondiale des 48 derniers mois avait de quoi peser sur le marché à la fin de l'année 2021, 2022 s'annonce être non moins chargée.

En effet, les marchés financiers et immobiliers subissent encore les décisions et prises de positions économiques et monétaires résultant de la crise sanitaire. De plus, la situation géopolitique récente, accompagnée de l'inflation entraîne une escalade des prix de l'énergie et des matières premières, ainsi qu'un rallongement des délais de livraison. Rappelons-nous qu'une première hausse des prix de l'immobilier avait déjà été causée par la pénurie de matières premières pendant la crise de la Covid-19 et par l'augmentation de la capacité d'emprunt des investisseurs.

Morosité des acteurs

Le manque de visibilité du marché en général, et immobilier ne particulier, décourage les investisseurs, qui sont majoritairement pessimistes. Les inquiétudes se cristallisent autour du financement davantage même que de la faisabilité du projet. Effectivement, le contexte peu sécurisant incite les prêteurs à plus de réserves lors de l'examen des dossiers d'investissements, ainsi qu'à plus d'austérité dans les montants des crédits accordés.

Compte tenu des prévisions de croissance en baisse, des incertitudes contextuelles et de la hausse des taux d'intérêt, certains investisseurs restent prudents et revoient leurs projections à la baisse.

D'autres se voient contraints de mettre en standby, voire d'abandonner leur projet pour des raisons de rentabilité. En outre, avec l'augmentation du coût de l'emprunt certains fonds qui basaient leur effet de levier sur la dette immobilière pourraient devoir faire évoluer leurs pratiques.

D'après Damien Giguet, CEO de Shift Capital : « une remontée de l'inflation impliquera forcément des taux d'intérêt et de rendement plus élevés, ce qui en immobilier est synonyme de baisse des valeurs ». L'équation semble inévitable, même si aujourd'hui les valeurs continuent de se tenir.

Détail par localité et typologie d'actif

En France au T1 2022, les montants d'investissements par rapport à la même période l'an passé ont baissé de 6%, et de 15% en Île-de-France (2,9 Mds€ investis au T1 2022 contre 3,4 au T1 2021). Les typologies d'actifs les plus touchées sont les entrepôts suivis des bureaux.



01

Les enjeux clés

- La situation géopolitique chargée des 48 derniers mois réduit la **visibilité des investisseurs** sur le marché immobilier.
- Le contexte global incertain entraîne l'**évolution des conditions de financement** et **redéfinit les stratégies des fonds**.
- Sur le territoire, l'Île-de-France est particulièrement impactée, ce qui pousse au **fort développement des investissements en région**.
- En termes de classe d'actifs, **les investissements dans les bureaux sont les plus en baisse**, même s'ils restent majoritaires.

Pour aller plus loin

[ASPIM & Mazars ASPIM – Etude sur les FIA immobilier « Grand Public »](#)

Bureaux :

Les régions, nouvel Eldorado ?

Un besoin de flexibilité unanime

Depuis 2020, des bouleversements successifs ont modifié nos habitudes et notre rapport au lieu d'exercice du travail. L'attente de flexibilité des salariés a drastiquement crû : un tiers d'entre eux envisageant la démission dans le cas du maintien d'un modèle en pur présentiel¹. Sentiment partagé par les employeurs qui concèdent, pour 90% d'entre eux, ne pas tenir à un modèle avec plus de 80% de présence au bureau.

Un impact direct sur l'immobilier tertiaire

En découle une réelle segmentation du marché de bureau francilien plus marquée, avec des loyers portés à 960€/m²/an en moyenne pour le QCA Parisien² où la demande explose, en contraste avec les couronnes moins desservies affichant une vacance plus élevée voire un recul des loyers. Le besoin de flexibilité doublé d'une conjoncture économique préoccupante complexifie la lisibilité du marché et diminue la marge d'aléatoire pour les promoteurs. Le recul de la production et la pré-commercialisation délicate³ laissent entendre que celles-ci sont moins simplement initiées.

La diversification géographique pour plus de résilience ?

Ce constat touche particulièrement le marché Francilien tandis que les métropoles françaises majeures profitent de l'effet du travail à distance avec une hausse de la demande placée (hors Paris) de 33% au S1 2021⁴. La conquête de nouveaux territoires s'affiche comme une source de résilience pour les investisseurs. Plusieurs sociétés de gestion déploient des stratégies de développement centrée sur les villes majeures de l'hexagone, comme chez Newton Offices⁵ où sont privilégiés les territoires attractifs, en liaison rapide avec la capitale. La construction en dehors des zones franciliennes permet d'atténuer la pression foncière et de ventiler plus largement le risque financier malgré le contexte inflationniste.

1. [How to lead in a hybrid environment](#)

2. [Immobilier de « Bureaux » : Point marché Île-de-France & Paris](#)

3. [Grand Paris Office Crane Survey – Summer 2022](#)

4. [At a Glance 2022 T2 - Bureaux Régions](#)

5. <https://www.businessimmo.com/contents/138257/guillaume-pellegrin-lentrepreneur-immobilier-qui-mise-sur-les-regions>

Une démarche globalement pérenne ?

Cette ouverture plus marquée aux régions peut aussi permettre d'apporter une inertie dans la durabilité du renouvellement urbain et le recours forcé aux meilleures pratiques constructives. Le concours des pouvoirs publics reste un prérequis afin d'assurer la cohérence avec les piliers du plan France Relance, dont l'arrêt de l'étalement urbain et la haute performance énergétique. Cette marche vers la décentralisation permettra une meilleure répartition des populations sur le territoire national, rendant accessible des modèles urbains à la fois compatibles avec la transition énergétique et attractifs pour nombre de professionnels.

Le choix des utilisateurs

La réalité des postes tertiaires est différente pour chaque acteur mais une relocalisation a minima partielle est envisageable si elle respecte les fondamentaux de l'entreprise. Notamment, le rapprochement avec une activité industrielle en région peut être pertinent à de nombreux égards, dont la revalorisation des métiers manuels souvent écartés des sièges parisiens.

Une réflexion pragmatique basée sur l'interconnexion des sites est aussi une voie intéressante, avec pour exemple une barrière horaire de 2h en train pour venir dans le hub principal de l'entreprise. Ce fonctionnement doit permettre de limiter les investissements immobiliers, accepter et encadrer le nomadisme des talents tout en favorisant les mobilités douces.

02

Les enjeux clés

- **Anticiper le nomadisme** plutôt que de se le voir imposé par le marché de l'emploi ;
- Adopter une **posture pragmatique** en tant qu'utilisateur pour proposer aux salariés des options de relocalisation en accord avec la stratégie d'entreprise ;
- Envisager de **nouveaux modes d'exploitation** des locaux pour ne pas alourdir la fonction immobilière ;
- **Mitiger son risque en tant qu'investisseur** en structurant une approche des métropoles majeures ;
- Gérer la démographie nationale afin **d'optimiser la durabilité et la qualité de vie** proposée.

Pour aller plus loin

[Immobilier et société : vivre et travailler en ville - Mazars - France](#)

[6 projets pour penser l'immobilier de demain - Mazars - France](#)

Recrutements dans le secteur du BTP : Gommer les difficultés post-crise

Il n'y a pas que la flambée du prix des matériaux de construction qui pèse sur le secteur du bâtiment. Depuis des mois, une autre ressource suscite la plus grande préoccupation des recruteurs : la main-d'œuvre. Pourtant, tous secteurs confondus, les objectifs d'emploi d'avant-Covid sont atteints, voire dépassés. L'INSEE fait état de 117 900⁶ postes créés lors du dernier trimestre 2021 et de 66 1001 postes pour le premier trimestre 2022.

Toutefois, les entreprises du BTP ont plus de mal à trouver des talents, les jeunes étant plus attirés par les métiers serviciels, le digital et la finance. Cela est principalement dû à une absence de candidatures⁷ et un manque de qualification des candidatures. Pour cause, cette absence de candidatures est connue de tous et explicable : pénibilité de travail, dangerosité sur les chantiers, déplacements permanents et une rémunération jugée trop faible sont caractéristiques du secteur. Alors comment recruter efficacement aujourd'hui ?

Comprendre les attentes des candidats

La rémunération n'est plus l'unique source de motivation ; l'équilibre vie professionnelle/vie privée étant le premier facteur pris en compte par les candidats selon de nombreuses études récentes⁸. Vient ensuite la quête de sens, puis l'ambiance au travail. Il faudra alors s'attarder sur ces facteurs ainsi que sur la flexibilité et les nouvelles méthodes de management.

Une ouverture d'esprit pour un accès à plus de profils

Dans le bâtiment, les nouveaux enjeux ont poussé les recruteurs à élargir leurs recherches de profils et à encourager les reconversions professionnelles. De ce fait, les *soft skills*, la flexibilité, et la capacité de réadaptions sont privilégiés par rapport aux diplômes pour des postes moins techniques où la prise en main peut-être plus rapide. Ainsi, permettre l'ouverture du secteur du bâtiment à un nombre plus important de profils contribue à diversifier ses équipes et à pallier les besoins humains du métier.

Cependant, un renforcement de l'apprentissage et un travail sur l'image des corps de métier doivent encore être réalisés.

03

Les enjeux clés

- Pallier les besoins conséquents en recrutement permettant de **répondre au regain d'activité** soudain qui fait suite à la crise du COVID ;
- Garantir un certain **équilibre vie professionnelle / vie privée par le sens et la mission**, pour répondre aux critères des candidats ;
- **Renforcer l'attractivité du secteur** ;
- Prendre en compte l'**impact environnemental et sociétal des entreprises**.

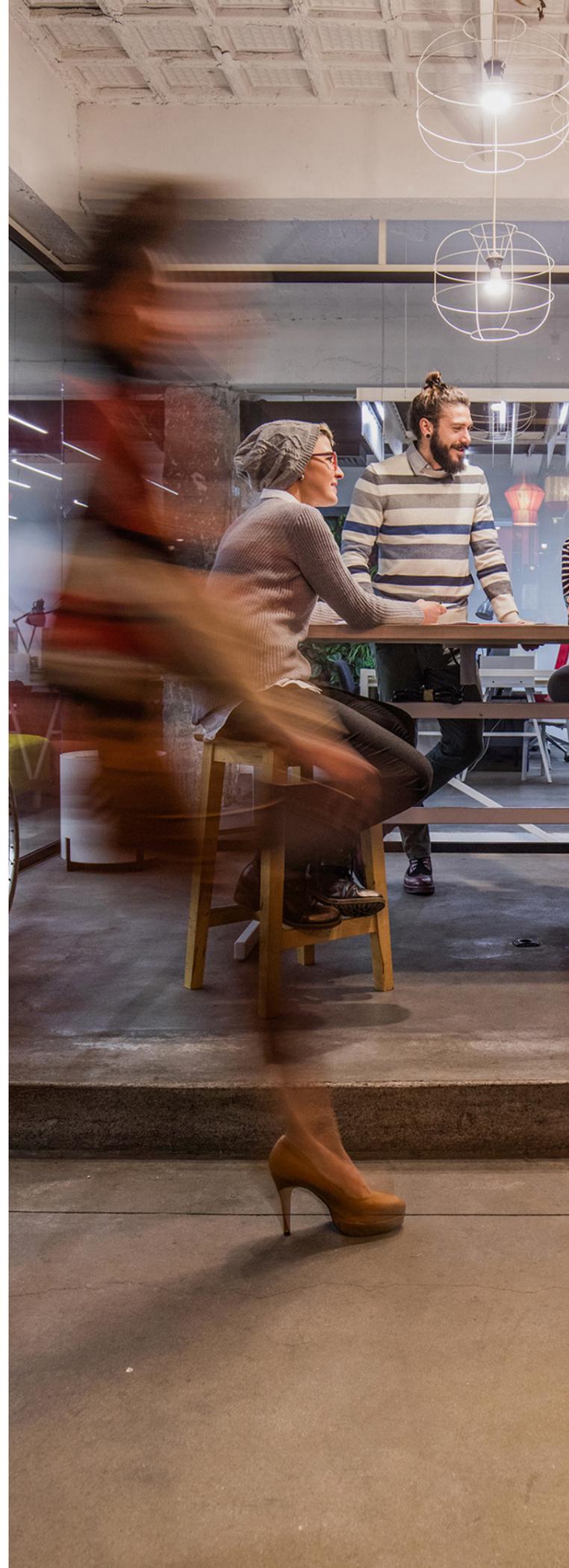
Pour aller plus loin

[Webinar | Matinale RH sur les difficultés de recrutement](#)

6. Difficultés de recrutement dans le BTP, une problématique insoluble ? - Hors Site Campus (campushors-site.com)

7. L'activité de l'artisanat du bâtiment a bondi fin 2021 (batiactu.com)

8. Immobilier : le marché de l'emploi a le vent en poupe ! - ReseauImmoDirect (rid.tf)



Crise d'approvisionnement et réglementation stricte : Quelles conséquences sur les coûts de construction et les investissements logements ?

Augmentation des coûts de construction

Les surcoûts relatifs à l'import des matières premières de ces derniers mois sont sur la table de tous les professionnels de l'industrie, promoteurs en tête ! Les blocages de matériaux hier exceptionnels, ne sont plus rares aujourd'hui, ce qui fait considérablement monter la pression, les incertitudes sur les délais et les prix. De facto, les éléments contenant de l'acier, le bois ou l'aluminium (80% des importations françaises de ce dernier viennent de Russie) ont vu leur cours fortement augmenter depuis janvier 2022. De plus, les matériaux nécessitent souvent de l'énergie pour leur transformation.

Le pétrole et les hydrocarbures ayant également été impactés, le coût du transport a connu en cette année 2022 une envolée impressionnante, même si celle-ci a été plus modérée durant l'été.

Investissements logements

Si l'on s'intéresse aux opérations de promotion de logements, les budgets ont été directement impactés : les contrats fournisseurs intègrent une clause d'indexation de prix basée sur l'indice BTO1 qui mesure la hausse des coûts de construction. Or le BTO1 ne cesse de monter, ce qui va avoir des conséquences non négligeables sur le consommateur final. Les prix des logements neufs ont donc augmenté en moyenne de 7% sur un an dans les 100 plus grandes villes de France⁹.

Réglementation stricte et crise d'approvisionnement

En parallèle, les règles environnementales RE2020 entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2022 imposent l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et leur décarbonisation. Ces règles ont eu pour effet l'obligation d'avoir recours à des matériaux adaptés. Le couplage avec la crise d'approvisionnement impacte négativement l'équilibre financier des opérations. Ainsi, le nombre de logements neufs mis en vente a chuté de 30,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2021¹⁰.

Les promoteurs face à ces hausses de prix

Sur le marché public, la hausse des prix des matériaux est telle que les clauses d'indexation ne permettent pas de la couvrir. Pour se prémunir face à la volatilité des prix à la construction, Damien Robert, président d'Inli, promoteur spécialisé dans le logement intermédiaire présage une orientation vers un marché avec des clauses révisables.

Par ailleurs, pour maintenir le rythme d'exploitation sans rogner sur leur marge, certains promoteurs sont plus regardants sur le foncier et tablent sur une révision des prix des terrains à la baisse.

04

Les enjeux clés

- Mesurer l'impact de l'augmentation des matières premières sur les chiffres des entreprises ;
- Anticiper des mesures de prévention de cette augmentation pour rester compétitif ;
- Optimiser les coûts relatifs au développement d'un programme sur toute la chaîne (de la prospection à la livraison).

Pour aller plus loin

[Notre approche de la Construction et de l'Ingénierie - Mazars - France](#)

9. [Les prix de l'immobilier neuf s'envolent en France à un niveau record \(bfmtv.com\)](#)

10. [Logement neuf : panne sèche | FPI France](#)

Reporting de durabilité réglementaire : 5 fois plus de sociétés concernées qu'aujourd'hui dès 2024

De plus en plus de sociétés concernées et un possible contrôle par l'Europe à l'avenir

Le contenu des Déclarations de Performance Extra-financière (DPEF), issues de la transposition en France de la NFRD, directive sur le reporting non financier (*Non Financial Reporting Directive*), devra encore évoluer dans les années à venir. En 2017 et 2019, la Commission européenne avait élaboré des lignes directrices non contraignantes sur la méthodologie applicable à la communication des informations extra-financières, en complément de la Directive NFRD. Sous cette impulsion, les entreprises du secteur de l'immobilier ont communiqué sur des sujets sensibles tels que la gestion des déchets et la biodiversité.

De la NFRD à la CSRD, nouvel outil de reporting extra-financier

Depuis 2020, les instances européennes travaillent sur un ensemble de propositions visant à réviser et actualiser la législation de l'UE. Leur but : rendre les politiques transposées dans les états membres conformes aux objectifs fixés de neutralité climatique en 2050. La révision de la NFRD, qui ouvre la voie à la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) est construite autour de plusieurs axes :

- Renforcer la pertinence, la comparabilité et la fiabilité des informations publiées,
- Favoriser la réussite de la mise en œuvre du pacte vert pour l'Europe et la réalisation de ses objectifs,
- Contribuer à centraliser la collecte des informations attendues par les parties prenantes en matière de durabilité, afin de limiter les coûts pour les préparateurs.

5 fois plus de sociétés concernées par la CSRD que par la NFRD

Les nouvelles règles présentées par la CSRD s'appliqueront à toutes les grandes entreprises, cotées ou pas, et aux petites et moyennes entreprises cotées de plus de 250 employés. L'élargissement dès 2024 du périmètre des sociétés soumises à l'obligation de publication d'informations extra-financières pourrait concerner près de 50 000 entreprises européennes ou opérant sur le territoire européen, et bien sur celles du secteur immobilier, soit près de 5 fois plus que sous la NFRD.

Les promoteurs, investisseurs et bailleurs de plus en plus transparents

En avril 2022, un 1^{er} jeu de normes *European Sustainability Reporting Standards* (ESRS) a été publié par l'EFRAG. Les entreprises seront donc soumises à un cadre commun élaboré par l'Autorité européenne des marchés financiers. Ces normes suivent 13 thématiques réparties en 4 groupes : Transversal, Environnement, Social et Gouvernance.

L'entrée en vigueur de la CSRD vient donc renforcer les exigences de transparence en matière ESG des Sociétés Cotées, et le secteur immobilier est particulièrement concerné.

- Côté promoteurs, l'atteinte de performance énergétique pour les bâtiments, l'usage des matériaux biosourcés et la conformité des nouvelles constructions avec la norme sont sources des réflexions ESG.
- Côté investisseurs, le gain de confiance auprès des entreprises via la simplification et la démocratisation des rapports extra-financiers ainsi que les risques de durabilité intègrent les décisions d'investissement.
- Côté bailleurs, les critères techniques apportées par les nouvelles réglementations propres aux bâtiments rebattent les cartes du choix de prise de bail. Les normes en vigueur ou à venir imposeront un niveau d'exigence élevée propres aux actifs retenus par ces derniers.

05

Les enjeux clés

- Assurer la mise en place d'un **reporting commun**, standardisé et aligné avec la réglementation européenne ;
- Garantir une **diffusion efficace de la CSRD** auprès de toutes les parties prenantes de l'entreprise, afin de satisfaire continuellement les critères ESG ;
- Intégrer l'approche RSE dans la **stratégie métier et marketing** ;
- **Chiffrer l'impact des objectifs de verdissement** des constructions dès les bilans d'opération.

Pour aller plus loin

Étude | Baromètre RSE 2022 - Mazars - France

Contacts

Claire Gueydan-O'Quin

Associée, Responsable Conseil
Secteur Immobilier et BTP
claire.gueydan@mazars.fr
+33 (0) 1 49 97 61 38

Johanna Darmon

Associée, Audit et Conseil
Secteur Immobilier et BTP
johanna.darmon@mazars.fr
+33 (0) 1 49 97 61 49

Contributeurs et remerciements :

Bertrand Billes Garabedian
Morgan lafrate
Thibaut Germain
Ayoub Berrada
Marie Olivier

Mazars est un groupe international et intégré spécialisé dans l'audit, la fiscalité et le conseil ainsi que dans les services comptables et juridiques*. Présents dans plus de 90 pays et territoires à travers le monde, nous nous appuyons sur l'expertise de plus de 44 000 professionnels – plus de 28 000 au sein de notre partnership intégré et plus de 16 000 via « Mazars North America Alliance » – pour accompagner les clients de toutes tailles à chaque étape de leur développement.

*Dans les pays dans lesquels les lois en vigueur l'autorisent.

www.mazars.fr

mazars