

Fédération
des Entreprises
Immobilières

Français et élus

VEULENT-ILS LA MÊME VILLE DEMAIN ?

Habiter, travailler, consommer :
les attentes en matière de
transformations urbaines durables

Mardi 17 novembre 2026

ACCUEIL

Vincent
RAVAT

DG de Mercialys,
Administrateur de la FEI

INTRODUCTION

Christophe
KULLMANN

Président de la FEI

L’immobilier, une filière économique clé, au cœur des territoires

Un secteur structurant, générateur d’investissements et d’emplois sur les territoires

9,7 %

du PIB français pour la filière ville-immobilier, soit 290 Md€ de VA en 2025

Fondation Palladio / EY, 2026

290 Md€

de valeur ajoutée en 2025

Fondation Palladio / EY, 2026

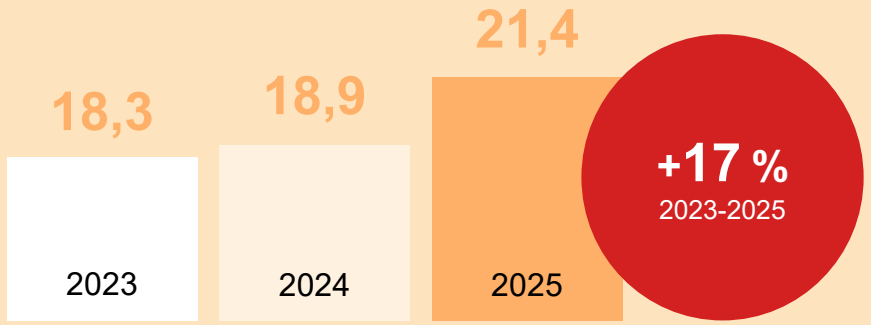
2,5 millions

d’emplois non délocalisables

Soit 9,2% de l’emploi salariés

Fondation Palladio / EY, 2026

Evolution des investissements de l’immobilier d’entreprise et résidentiel en Md d’€



Fondation Palladio / EY, 2026

8 millions

de salariés travaillent dans un bureau

3,5 millions

dans les commerces *Icade / SCET, 2026*

La Fédération des Entreprises Immobilières et ses adhérents

Représenter les acteurs de l'immobilier productif privé

La FEI rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, rénovent louent et gèrent au quotidien des biens immobiliers diversifiés : bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences gérées



Centre commercial Grand Place, Klépierre – © Raphaël Dautigny

60 %

des actifs hors de Paris

271 Md€ d'actifs
= 50 millions de m²

1,6 Md
de visiteurs annuels dans nos centres commerciaux

4,6 Md€
de travaux réalisés en 2025

44 Md€
de financements verts

1,6 million
d'emplois hébergés dans les actifs des adhérents

-33,2 %
de consommation énergétique depuis 2019

RÉSULTATS
des enquêtes

DÉCRYPTAGE

Eddy
VAUTRIN-DUMAINE - *Verian*
Delphine
CHARLES-PÉRONNE - *FEI*

COMMENTAIRES

Vincent
CHRIQUI – *Maire de Bourgoin-Jallieu*

Nicolas
JOLY - *Icade*

Christophe
KULLMANN - *Covivio*

Vincent
ROUGET - *URW*

Intervenants



Vincent CHRIQUI
Maire de Bourgoin-Jallieu



Vincent ROUGET
Président du directoire d'Unibail-Rodamco-Westfield, Administrateur de la FEI



Christophe KULLMANN
Directeur général de Covivio, Président de la FEI



Eddy VAUTRIN-DUMAINE
Directeur de l'expertise Stratégie d'opinion et de confiance, Verian



Nicolas JOLY
Directeur général d'Icade, Vice-président de la FEI



Delphine CHARLES-PERONNE
Déléguée générale de la FEI

Méthodologie

Une enquête auprès **des Français et des Françaises**

- Enquête réalisée auprès d'un échantillon de **2 000 Français,** âgés de 18 ans et plus
- Echantillon représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus, représentativité assurée par la méthode des quotas appliqués sur les variables : genre, âge, CSP, région et catégorie d'agglomération

Dates et mode de recueil

- Le terrain s'est déroulé du **5 au 11 août 2026**
- Les interviews ont été réalisées en ligne sur Panel
- Questionnaire quantitatif autoadministré

Une enquête auprès **des élus en territoire**

- Enquête réalisée auprès d'un échantillon de **150 élus locaux de communes de plus de 10 000 habitants et d'intercommunalités** (EPCI)

Dates et mode de recueil

- Le terrain s'est déroulé du **24 août au 6 octobre 2026**
- Les interviews ont été réalisées par téléphone

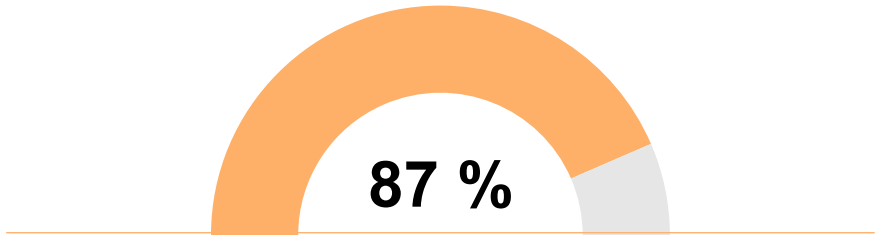
J'aime ma ville



Issy Cœur de Ville, Altaréa - DR

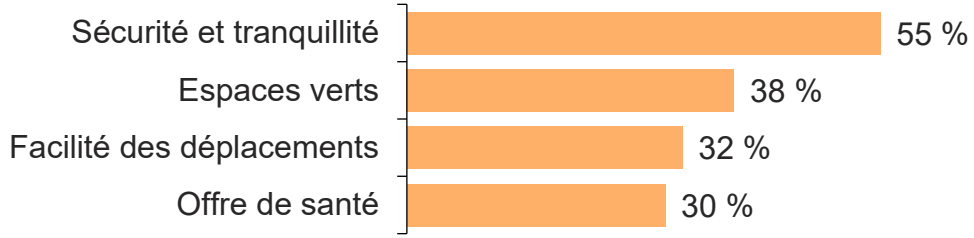
1. J’aime ma ville

Les Français, quoique exigeants, sont satisfaits de leur ville



des Français **satisfaits d’habiter dans leur ville**
87 % des moins de 35 ans comme des 50 ans et plus

LES FRANÇAIS **APPRÉCIENT :**



LES FRANÇAIS **SOUHAITENT :**

LES PRIORITÉS POUR LES **PLUS DE 50ANS**

47 %
l’offre de santé

49 %
la sécurité

28 %
l’accessibilité, les déplacements

LES PRIORITÉS POUR LES **MOINS DE 35ANS**

33 %
le logement

41 %
la sécurité

31 %
l’offre de santé

1. J’aime ma ville

Les élus en phase avec les jeunes

THÈME	LES MOINS DE 35 ANS	LES ÉLUS
LE LOGEMENT *Première convergence*	**33 %** font du **logement** une priorité municipale *23 % de l’ensemble des Français*	**48 %** en font leur **1er chantier** pour les années à venir
LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE *Densifier plutôt qu’étendre*	**70 %** privilégient **plus de densité** pour **lutter contre l’artificialisation des sols** *58 % de l’ensemble des Français*	**57 %** veulent **accélérer les procédures** pour transformer les friches *1er motif d’accélération cité*
LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS *Des jeunes plus volontaires que les élus*	**83 %** favorables à la transformation des bureaux en logements	**60 %** des élus **privilégient un examen au cas par cas** des solutions de reconversion des bureaux obsolètes
LES ENTRÉES DE VILLE *Des quartiers mixtes à inventer*	**66 %** enclins à **habiter** une entrée de ville restructurée *48 % de l’ensemble, 39 % des 50 ans et +*	**75 %** favorables à leur **transformation en quartiers mixtes**
L’EMPLOI *La ville, espace d’opportunités*	**21 %** citent **l’emploi** parmi les ressorts de la qualité de vie *8 % des 50 ans et plus*	**35 %** en font un **chantier prioritaire**

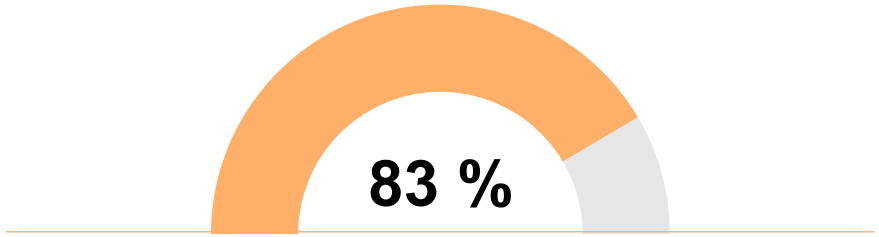
Bureau, lieu de vie



Beige, Covivio - © Francis Armiand

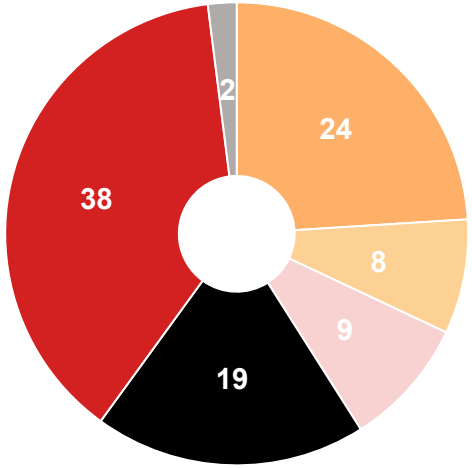
2. Le bureau : espace de travail et lieu de vie

Les actifs sont très attachés à leur bureau, qui doit être facilement accessible



des actifs **satisfaits de leur lieu de travail**
85 % des moins de 35 ans, 81 % des 50 ans et plus

1 SALARIÉ SUR 2 ne souhaite pas télétravailler



- Oui, et j'y ai recours
- Oui, mais j'aimerais y avoir plus recours
- Oui, mais je n'y ai pas recours
- Non, mais j'aimerais pouvoir y recourir
- Non, et je ne souhaite pas pouvoir y recourir
- Sans opinion

41 % des actifs peuvent télétravailler
(46 % des moins de 35 ans, 36 % des 50 ans et plus)

47 % ne souhaitent pas y recourir
(53 % des 50 ans et plus, 37 % des moins de 35 ans)

13 % des moins de 35 ans voudraient y recourir davantage
(3 % des 50 ans et plus)

LA LOCALISATION

1ère condition en matière de bureau, bien au delà des autres critères

46 %

LE BUREAU : un lieu d'échanges et de motivation pour les plus jeunes…

39 %
des Français y viennent d'abord pour **échanger facilement** avec leurs collègues

37 %
des moins de 35 ans y travaillent plus efficacement en équipe

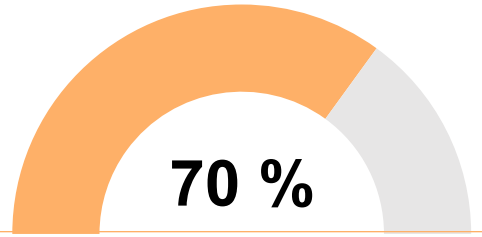
…qui souhaitent tous les éléments de confort



2. Le bureau : espace de travail et lieu de vie

Un actif territorial qui fait vivre l'économie de proximité

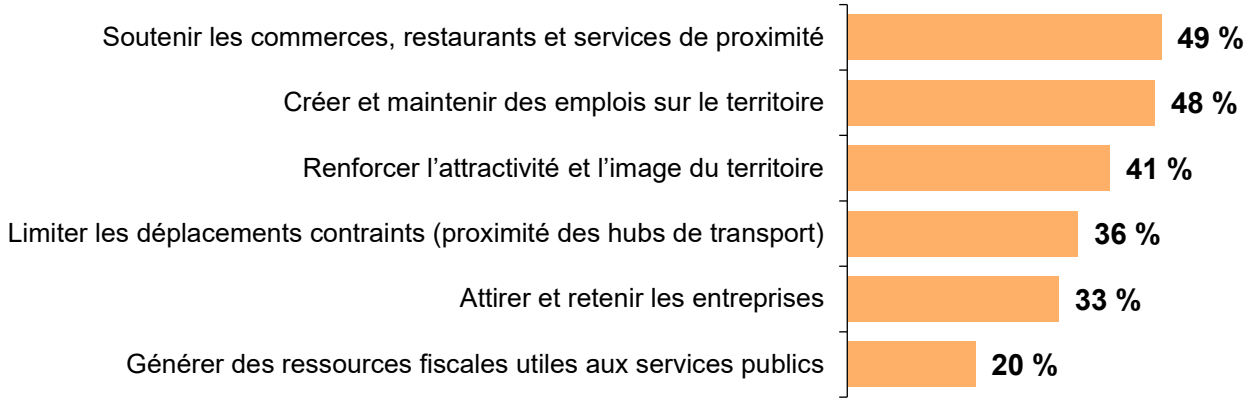
LE BUREAU, UN ACTIF STRATÉGIQUE POUR LES ÉLUS URBAINS :



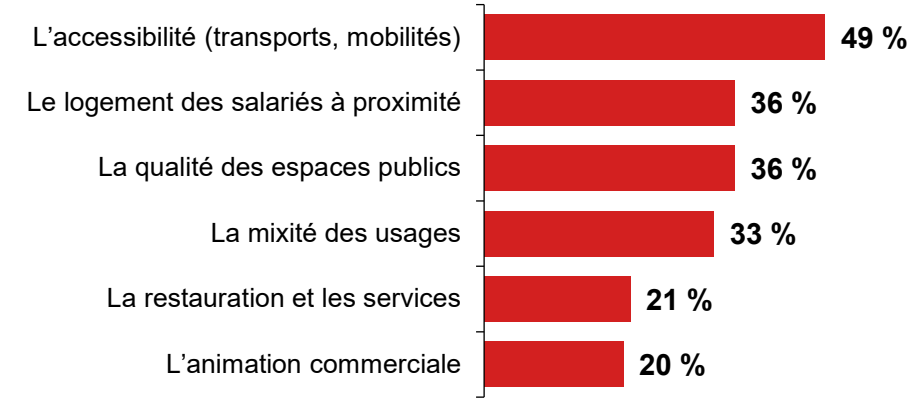
des élus des **communes de plus de 45 000 hab**

49 % des élus agissent d'abord sur l'accessibilité, en cohérence avec les actifs, pour qui la localisation est le 1er critère de qualité du bureau (46 %)

Ce qu'apporte un parc de bureaux de qualité, bien situé et bien desservi, selon les élus :



Les leviers sur lesquels agissent les territoires pour conforter le rôle des bureaux :



Diversité du commerce

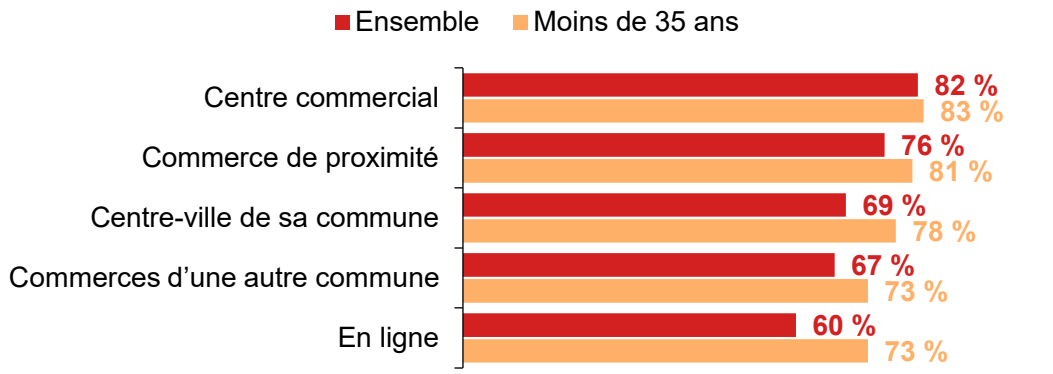


Exposition « Le Louvre au centre », URW - © Bambam production

3. Commerces : les Français attachés à la diversité

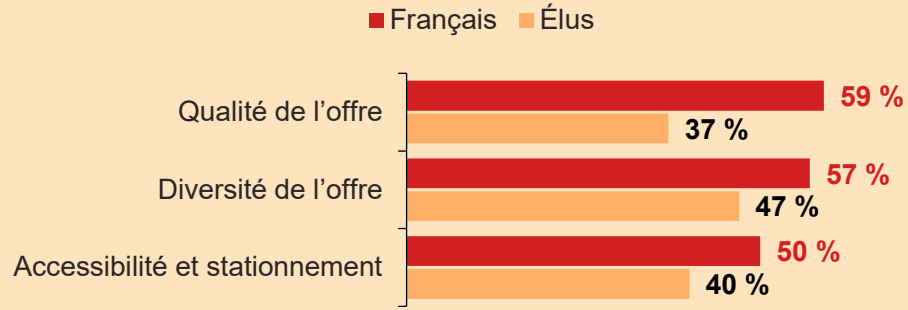
Les pratiques des Français sont omnicanales

LES FRANÇAIS ACHÈTENT PARTOUT, LES JEUNES PLUS ENCORE



Achats au moins de temps en temps, selon le lieu

ATTENTES ENVERS LES CENTRES COMMERCIAUX : LE MÊME PODIUM FRANÇAIS/ ÉLUS



Les **trois mêmes attentes** arrivent en tête, loin devant les autres, chez les Français comme chez les élus.
Les élus sont en outre plus attentifs à la **qualité urbaine et architecturale** des centres commerciaux (26 % contre 11 %), alors que les Français priorisent la **sécurité et la propreté** (42% contre 19%).

LES FRANÇAIS PRÉFÈRENT

47 % **les centres commerciaux**

42 % **le centre-ville, les petits commerces et marchés**

POURQUOI ?

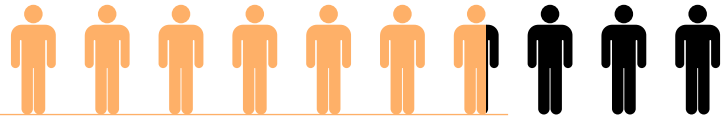
(1ÈRE RAISON ÉVOQUÉE)

Pour les centres commerciaux
L'offre commerciale et la centralisation des achats

Pour les commerces de centre-ville
Accessibilité et praticité (offre en 4ème position)

3. Commerces : les Français attachés à la diversité

Français et élus partagent les mêmes attentes et plébiscitent l'animation



67 % des Français fréquentent **les animations commerciales**



65 % Des Français se disent **préoccupés par la vacance** commerciale (53 % constatent une hausse)



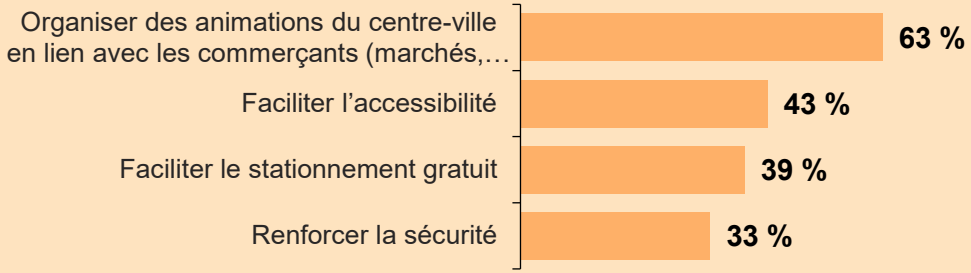
63 % des élus **organisent des animations de centre-ville** : 1er levier contre la vacance, devant l'accessibilité (43 %), le stationnement (39 %) et la sécurité (33 %)

70% **des Français s'affirment prêts à réduire leurs achats en ligne…**

MAIS

79% **estiment dans la pratique qu'ils vont rester stables ou augmenteront !**
une tendance plus forte pour les jeunes (81%)

CONTRE LA VACANCE,
LES ACTIONS ENGAGÉES PAR LES ÉLUS



Ville rêvée

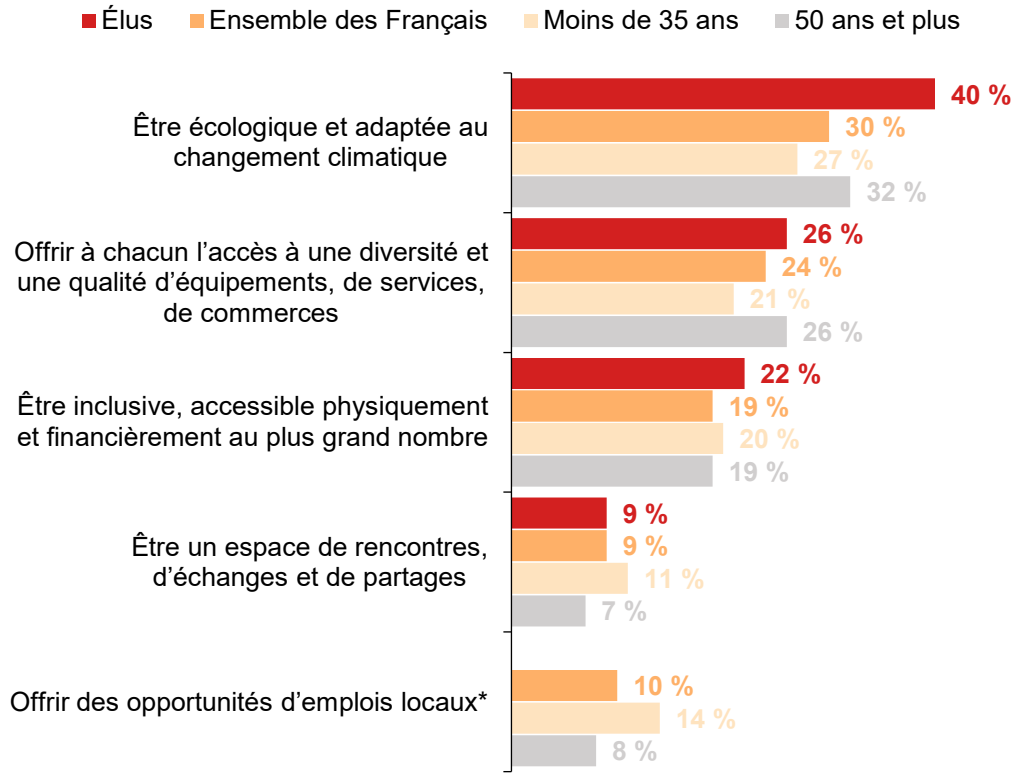


Mirabeau, Gecina – DR

4. La ville rêvée des Français est écologique et inclusive

UNE VILLE RÊVÉE D'ABORD ÉCOLOGIQUE, PLUS ENCORE POUR LES ÉLUS

Pour vous, la ville de 2050 devrait avant tout…



** Item non proposé aux élus.*

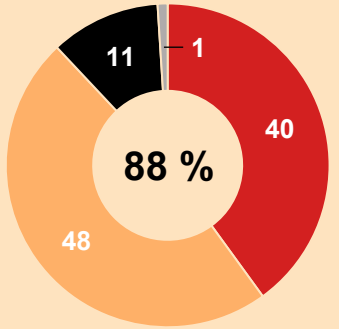
Pour les Français et notamment les jeunes, une ville inclusive, ville d'opportunités

77 %
des Français veulent des **critères d'inclusion** dans les projets urbains

33 %
des moins de 35 ans font du **logement** une priorité municipale

65 %
des jeunes salariés jugent importantes les **actions solidaires** de leur entreprise

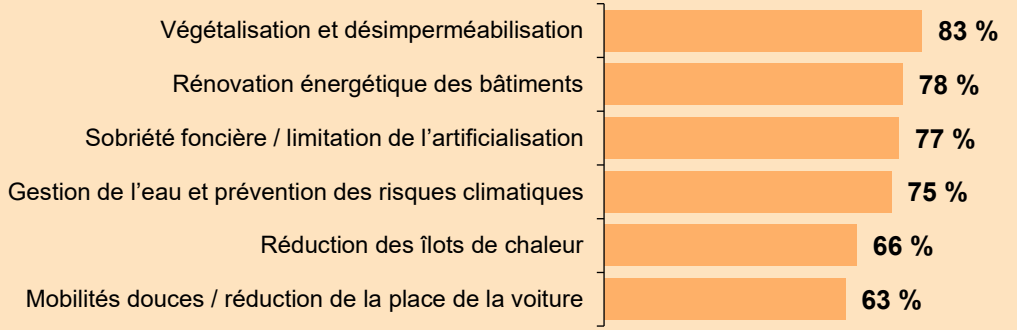
LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, DEVENU UN CRITÈRE D'ARBITRAGE



88 % des élus en font un critère prioritaire dans leurs décisions d'aménagement :

- Oui, systématiquement
- Oui, pour certains projets
- Non
- NSP

Sur quels sujets principalement ?



4. La ville rêvée des Français est une ville qui se transforme

DES FRANÇAIS DISPOSÉS À VOIR LA VILLE ÉVOLUER, EN PARTICULIER LES JEUNES

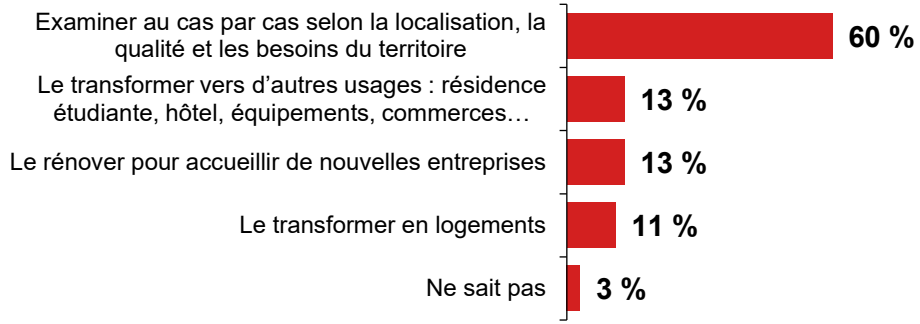
58 % disposés à **plus de densité** pour limiter l'étalement (70 % des moins de 35 ans)

83 % favorables à la **transformation de bureaux** obsolètes en logements

BUREAUX VACANTS :

La transformation en logements plébiscitée par les Français, une approche au cas par cas pour les élus.

Face à un immeuble de bureaux vacant et obsolète, quelle solution privilégient les élus ?



ENTRÉES DE VILLE

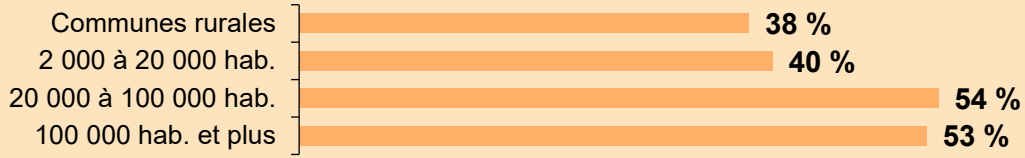
Les jeunes enclins à habiter un logement neuf en entrée de ville, dans une zone commerciale rénovée et restructurée regroupant logements, bureaux, commerces, loisirs

66 % des moins de 35 ans

48 % de l'ensemble des Français

39 % des 50 ans et plus

Selon la taille de la commune de résidence





Résidence d'Issy-les-Moulineaux, Finestate - DR

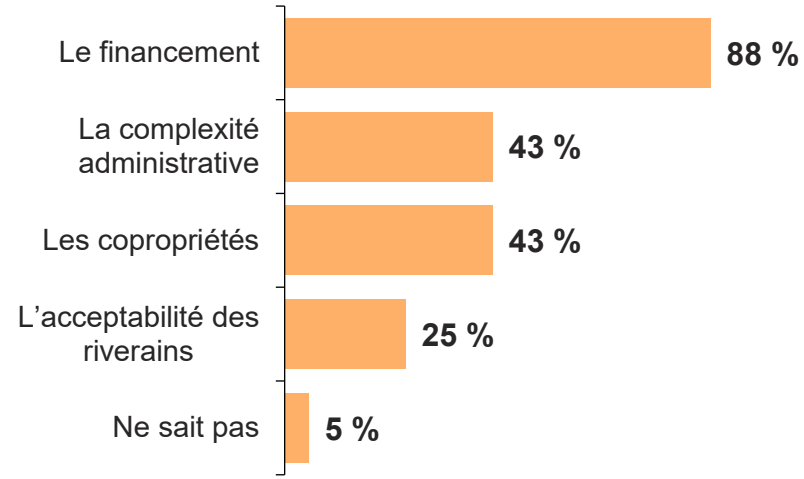
4. La ville rêvée des Français nécessite un partenariat entre les territoires et les acteurs immobiliers



Village olympique JO 2024, Icade
© Fleur Mounier

LES FREINS À LA RÉNOVATION DU PARC EXISTANT SELON LES ÉLUS

Quels sont, selon vous, les principaux freins à la rénovation du parc immobilier existant ? (Q10)



DES DIFFÉRENCES SELON LA TAILLE DES TERRITOIRES

63 %

des élus des communes de plus de 20 000 hab. citent les copropriétés comme frein
(43 % de l'ensemble)

68 %

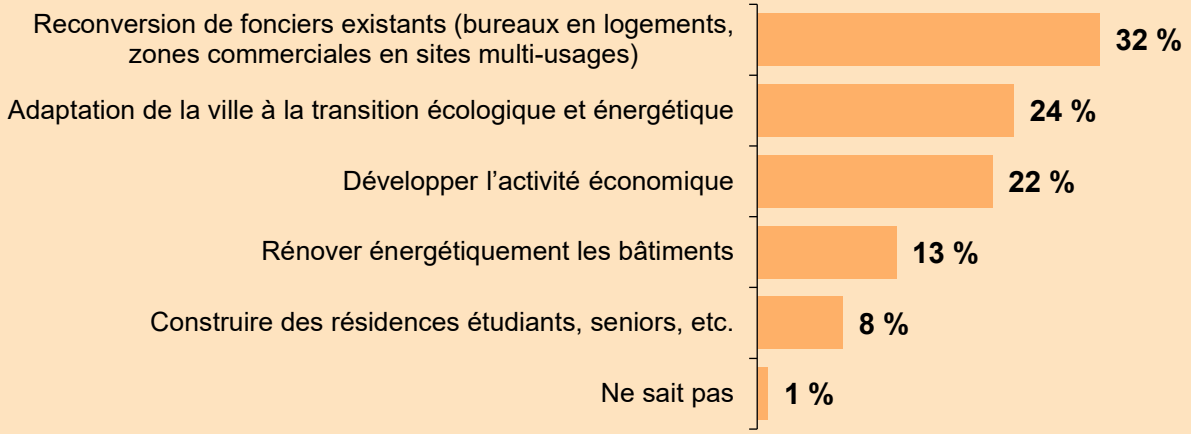
des élus des intercommunalités de plus de 33 000 hab. citent la complexité administrative
(43 % de l'ensemble)

4. La ville rêvée des Français nécessite un partenariat entre les territoires et les acteurs immobiliers

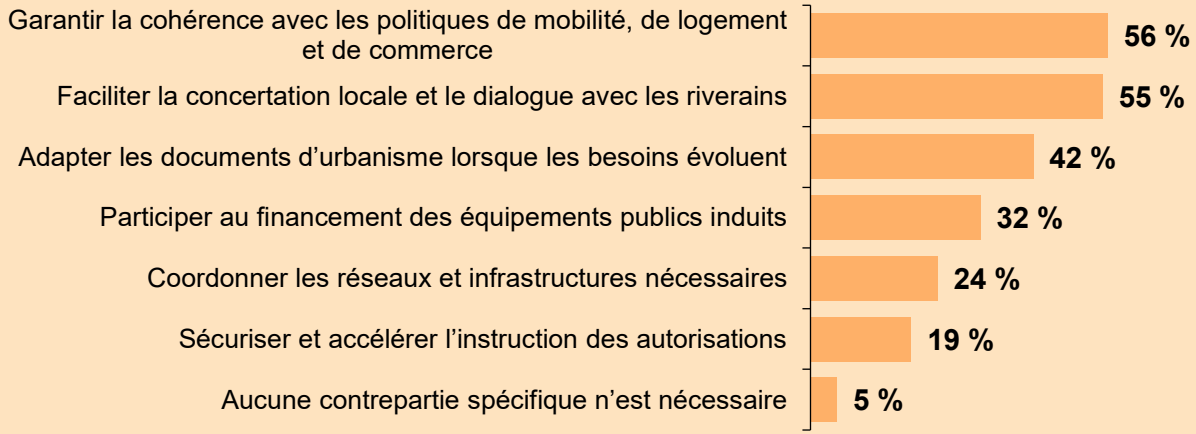


84 % des élus attendent un **rôle plus important des acteurs immobiliers privés** (43 % « tout à fait »)

SUR **QUELS SUJETS EN PRIORITÉ ?**



AVEC QUELLES **CONTREPARTIES DE LA COLLECTIVITÉ ?**



QUESTIONS
des participants



CONCLUSION

Christophe
KULLMANN

Président de la FEI

Fédération
des Entreprises
Immobilières

Fédération
des Entreprises Immobilières (FEI)
46, rue de Rome, 75008 PARIS

01.44.90.82.30

contact@feimmo.fr

https://feimmo.fr