

Recherche

France | 2024

jll.com



Image by bmf-foto.de Ce travail a été réalisé avec l'assistance de l'IA générative - stock.adobe.com

Future Vision : Quels avènements possibles pour nos lieux de vie, de travail et de loisirs ?

Une exploration prospective pour dessiner l'immobilier du futur

Chapitre 1

Le projet de recherche **Future Vision** en quelques mots...

À quoi ressembleront nos villes demain ? Comment adapter nos immeubles à nos nouvelles façons de vivre, de travailler, d'investir et de consommer ? Comment l'environnement bâti peut-il se préparer aux futurs possibles ? C'est à ces grandes questions de nos clients que le projet *Future Vision* entend apporter des éléments de réponse, en proposant une approche pluridisciplinaire, multipartite, et prospective.



L'ambition de **Future Vision** : proposer une façon novatrice d'appréhender l'avenir de notre secteur

Le point de départ de cette recherche était de proposer une exploration poussée des tendances lourdes et des signaux faibles de nos sociétés et de leurs implications à court et moyen-long terme sur l'environnement bâti et son écosystème d'acteurs.



Pour ce faire, et pendant plus d'une année :

- *JLL a mobilisé son réseau interne de 500 chercheurs à travers le monde, afin de creuser un large éventail de domaines d'expertises* allant de l'économie, à la géopolitique, en passant par l'urbanisme ou encore le bien-être, et l'intelligence artificielle, dans le but de déceler les facteurs clés de changements pour notre industrie immobilière dans les années à venir.
- *JLL a complété sa démarche en s'inspirant de la vision avant-gardiste et éclairante de nombreux experts externes, penseurs du futur et acteurs de l'innovation, privés comme publics, issus d'une diversité de géographies.*

Pour donner corps à cette approche prospective, une veille documentaire fouillée, une enquête quantitative auprès de plus de 2 300 décideurs d'entreprise à travers le monde, des entretiens et des ateliers de design thinking ont été conduits.

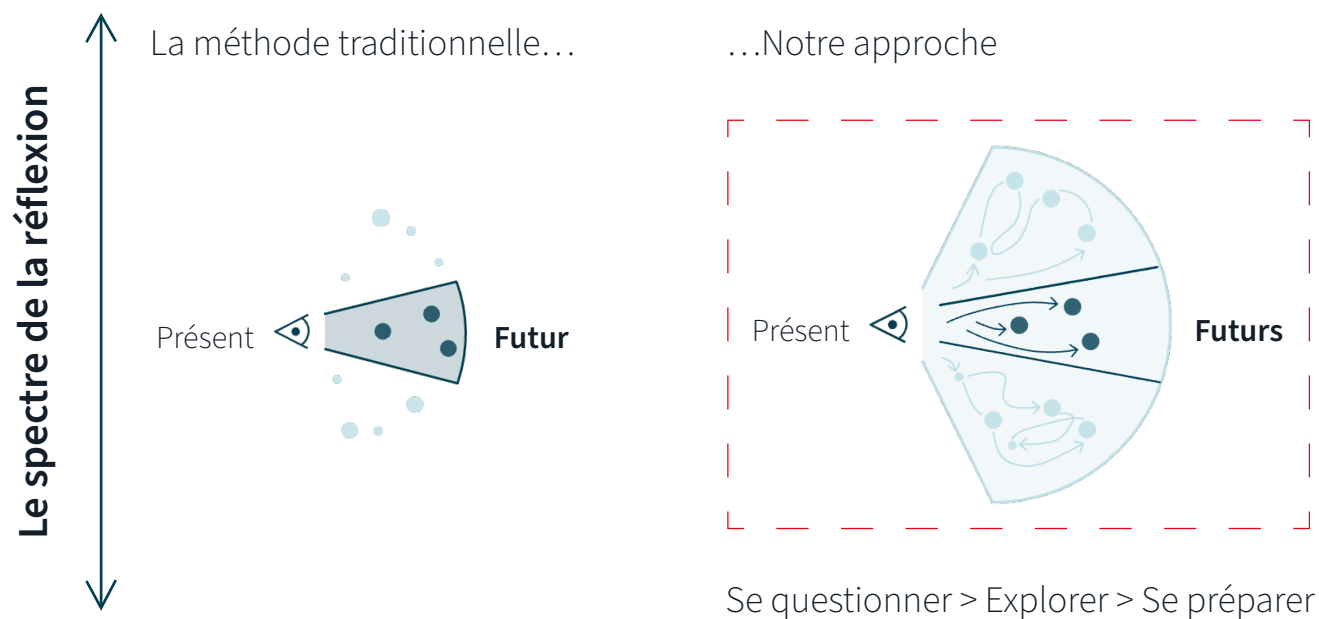
Ceci en partenariat avec le studio d'innovation Schoolab, présent à Paris, San Francisco et Hô Chi Minh-Ville.

Loin d'un exercice incantatoire visant à inventer l'avenir, ou d'un simple jeu d'extrapolation consistant à prédire le futur sur la seule base du présent, la prospective invite à identifier les éléments structurants du présent, puis à faire varier les hypothèses pour dessiner un large panel de futurs possibles, allant des plus probables aux plus rupturistes. Pour cela, nous avons adopté un regard 360° sur l'immobilier, sans nous limiter aux strictes problématiques du secteur, afin de prendre en compte un contexte économique, social et politique plus vaste.



Figure 1

La prospective, une nouvelle façon d'appréhender le futur



Pour compléter le regard de JLL, 45 penseurs du futurs interrogés :

- Architecture
- Anthropologie
- Psychologie
- Démographie
- Économie
- Finance/Investissement
- Industrie
- Géopolitique
- Design et conception
- Développement durable
- Urbanisme et aménagement du territoire
- Divertissements et loisirs
- Innovation et technologies
- Schémas résidentiels et logements
- Futur du travail
- Santé et bien-être

Un regard 360° pour identifier les facteurs de changements pour l'immobilier du futur

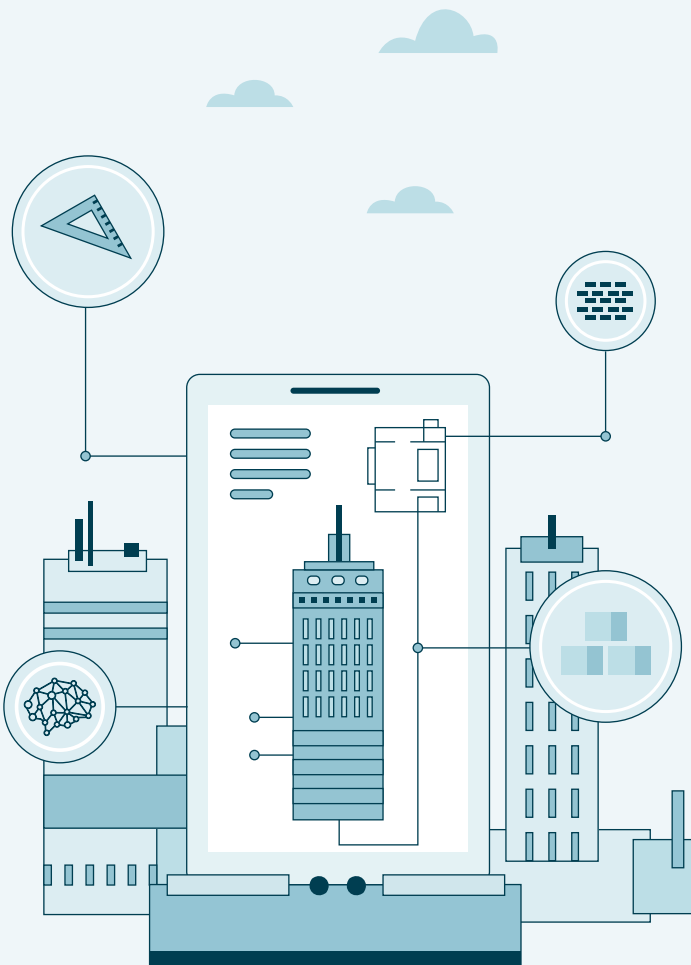
Paramètres forts de l'évolution de nos sociétés, les technologies, le changement climatique, les évolutions démographiques, la transformation des modes de travail et l'articulation des temps de vie constituent des facteurs de rupture majeurs, qui impactent nos sociétés et appellent à de nouvelles réponses immobilières.



Quelques exemples

- *Les nouvelles technologies, de la robotique à l'impression 3D*, sont sur le point de bouleverser la construction et la maintenance des espaces.
- *Les façons de travailler, notamment à l'ère de l'intelligence artificielle*, façonnent la manière dont les bâtiments sont utilisés.
- *L'aspiration citoyenne à créer davantage de porosité au sein de l'écosystème local*, incitent à accueillir riverains ou associations au sein d'espaces auparavant exclusivement consacrés au travail.

Ces facteurs de changements exogènes vont avoir un impact sur l'immobilier : localisation, empreinte, physionomie, fonctionnement, usages, publics, ou encore modes de financement de nos immeubles.



Une pluralité de facteurs de changements et de combinaisons pour façonner l'avenir de l'immobilier

Figure 2

Les facteurs clés de changements de l'immobilier

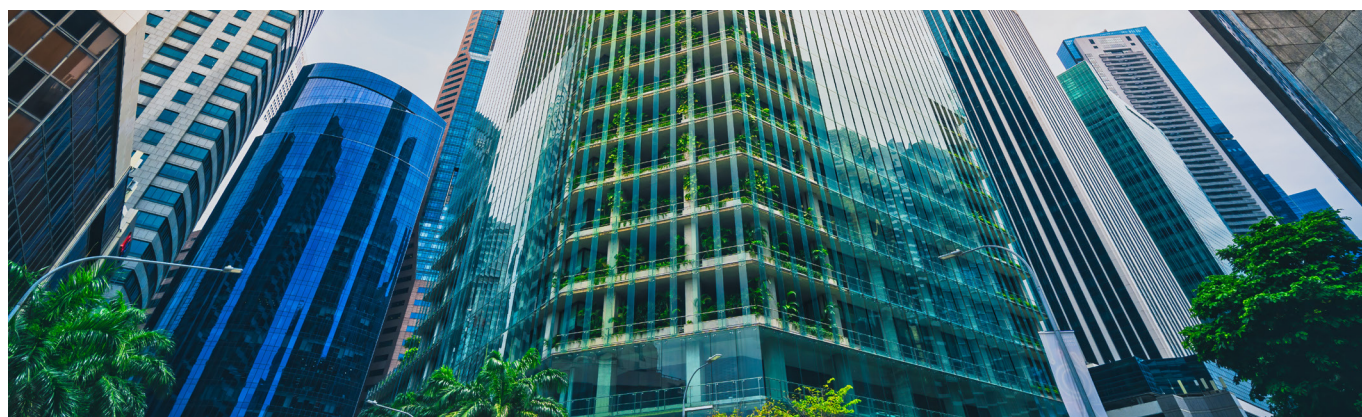
			
Futur du travail	Capitaux	Macroéconomie Géo-politique	Développement durable
Automatisation et nouvelles compétences clés	Diversification du portefeuille	Démondialisation	Énergies renouvelables / Transition énergétique
Expérience collaborateur	Fortunes privées	Rivalité US / Chine	Economie circulaire
Pénurie de main d'œuvre	Inflation et taux d'intérêt	Cyber sécurité	Trajectoire zéro carbone
Performance et productivité	Dettes	Chaîne d'approvisionnement résiliente	Santé et Bien-être
Gig economy	Financement vert	Politique intérieure	Biophilie et préservation de la biodiversité
Organisations décentralisées	Risque monétaire (taux de change)	Corps institutionnels	COVID - Anxiété
DEI* / Impact social	Rentées immobilières	Conflits	Responsabilité sociale / sociétale
Nouveaux modèles de travail	Politiques fiscales	Croissance des BRICS*	Réglementation
Travail hybride			Risque climatique

DEI : Diversité, Équité, Inclusion

BRICS : Brésil, Russie, Inde,
Chine, Afrique du Sud



Démographie	Médias et réseaux sociaux	Futur des villes	Technologies
Ralentissement démographique	Éducation et enseignement	Ville du quart d'heure	Robotique
Gén Alpha		Logistique du dernier kilomètre	IoT
Super silver	Omniprésence informationnelle	Urbanisation	Blockchain
Vieillessement de la population		Micro marchés	Nano-technologies
Diversité et inclusion	Marketing d'influence	Culture et écosystèmes locaux	Matériaux intelligents
Migrations et immigration		Accessibilité / Abordabilité	Impression 3D
Montée de la gén Z	Confiance / Confidentialité	Réinvention des quartiers d'affaires	Réalité virtuelle / augmentée
Inégalités de revenus		Infrastructures	Calcul quantique
	Collectivités et écosystèmes locaux	Smart cities	IA
		Mobilité	Cloud / Informatique de pointe



Avec cette cartographie, notre ambition est de permettre à nos clients de faire face à un environnement incertain, en ébauchant une feuille de route qui les aidera à résister au mieux aux crises à venir. Car pour passer de futurs possibles à futurs souhaitables, les

décisions se prennent dès à présent autour de la façon dont nous concevons, construisons, et exploitons notre immobilier. Un objectif qui nous a permis de façonner plus de 80 scénarios autour de l'avenir de nos villes et de notre immobilier. Parole à ceux qui ont porté ce projet chez JLL :

“

Personne ne sait ce que l'avenir nous réserve, mais nous croyons que l'exploration de scénarios autour des futurs possibles permet à toute la chaîne de valeur de l'immobilier de se préparer à l'imprévisible -et à toutes les opportunités et risques associés, quels qu'ils soient.

Flore Pradère

Directrice de recherche et prospective Work Dynamics

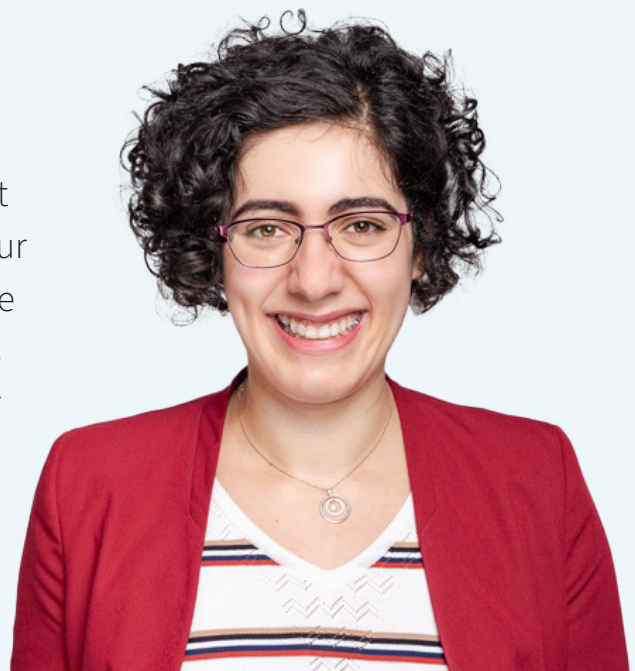


“

Notre objectif n'est pas de prédire le futur. C'est un exercice vain et d'ailleurs impossible. L'accent est plutôt mis sur une approche structurée autour de scénarios permettant d'envisager une série de futurs possibles et d'identifier ce que les acteurs de l'immobilier peuvent d'ores et déjà faire pour anticiper et adapter leur activité à un avenir qui demeure ouvert.

Diana Naït-Belkacem

Consultante Senior recherche et prospective Work Dynamics



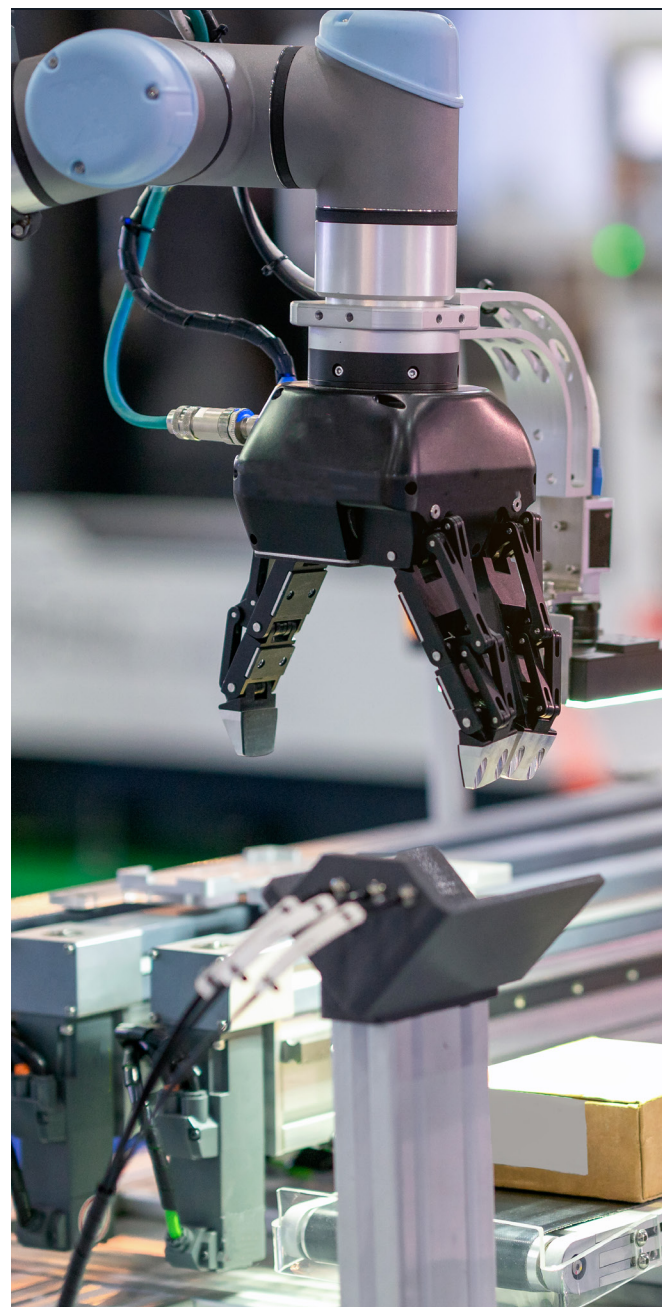
Les scénarios que nous avons identifiés s'articulent autour de 4 priorités majeures pour l'immobilier de demain : l'environnement, l'humain, la technologie et la résilience.



L'enjeu technologique

Imaginez un monde où le déploiement de l'IA, de l'informatique quantique et de la robotique s'accélère, améliorant l'efficacité des organisations dans l'exécution de leurs tâches, et permettant aux individus de relever des défis humains et scientifiques jusqu'alors insurmontables. Un bond technologique qui entraînera irrémédiablement des conséquences sur l'immobilier. Dans ce nouveau panorama, l'environnement bâti fera ainsi partie d'un véritable écosystème interconnecté. Mais tout ne deviendra pas nécessairement numérique pour autant. Il y aura plutôt un jeu de complémentarité entre, d'une part, une plus grande valorisation des interactions humaines et des expériences de vie, et, d'autre part, des espaces physiques augmentés de ces nouvelles technologies - allant des dispositifs les plus discrets et subtils, aux plus immersifs. La construction évoluera également, tirant profit de matériaux intelligents et de méthodes d'automatisation avancées combinées à de nouvelles capacités de fabrication 3D et de construction modulaire, dans un esprit « plug and play ».

Les jumeaux numériques seront spontanément intégrés aux processus de construction, rendant possible la supervision de chaque étape du cycle de vie d'un bâtiment, de sa conception à sa démolition. Enfin, les espaces devenus complètement flexibles et seront capables de répondre de manière dynamique et rapide à l'ensemble des besoins des usagers.





Questions clés pour les acteurs immobiliers :

- Quels impacts les avancées technologiques auront-elles sur les immeubles que les entreprises occupent actuellement ?
- À quoi ressembleront les nouveaux business models et plans de financement liés à la conception, au développement, à l'exploitation, à la gestion, à la location ou encore à l'investissement immobilier ?
- De quelle façon les espaces physiques évolueront-ils pour intégrer les nouvelles technologies de façon harmonieuse pour répondre aux besoins des usagers ?
- Comment nous adapterons-nous aux exigences de toutes les parties-prenantes en matière d'immobilier intelligent ?
- Quels impacts sur les espaces physiques, la conception, les stratégies de localisation et la valeur des biens immobiliers ?

Chiffre clé

65% des décideurs dans le monde considèrent que l'intelligence artificielle va profondément transformer la façon dont les salariés travaillent et 62% explorent déjà des cas d'usage appliqués à l'immobilier.

Source: Recherche JLL, 2024

Echantillon de 2 300 décideurs à travers le monde

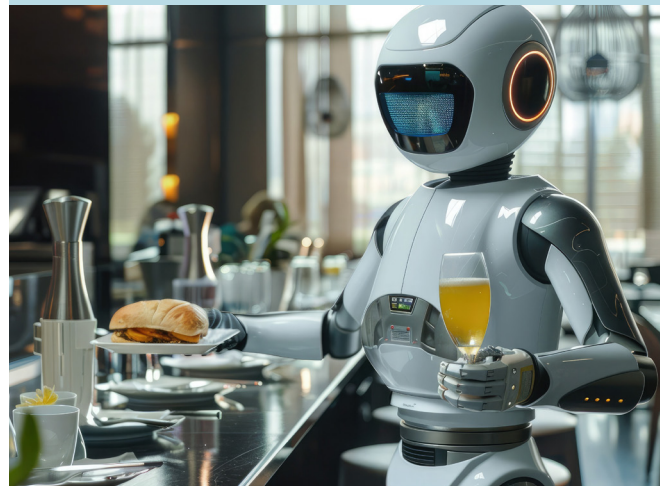


Image by Ambreen. Ce travail a été réalisé avec l'assistance de l'IA générative - stock.adobe.com

“

L'enjeu de l'IA, c'est qu'elle ne doit pas créer davantage d'isolement. Nous avons besoin d'espaces physiques de rencontre, de rassemblement, d'idéation et de création de liens. Nous avons besoin de lieux pour nous connecter en tant qu'êtres humains. L'IA doit faciliter cela et ne pas se résumer uniquement à une personne parlant avec un assistant virtuel.

Eric Solomon

Expert en IA | Fondateur de The Human Operating systems

L'enjeu humain

La façon dont les gens vivent et travaillent a connu des bouleversements spectaculaires ces dernières années. Et ce n'est pas fini...

Imaginez un monde où, dans tous les secteurs, les salariés ont désormais le choix de leurs horaires et lieux de leur travail, confiant à l'IA et aux robots les tâches les plus répétitives et à moindre valeur ajoutée. L'augmentation des temps de loisirs changera considérablement la donne pour les villes, en particulier à mesure que l'espérance de vie augmentera. Les entreprises et les pouvoirs publics devront accorder une importance croissante à l'impact social et aux activités récréatives.

De quoi impacter les stratégies immobilières futures des acteurs. Les immeubles deviendront des environnements polyvalents et mixtes, répondant aux enjeux de bien-être par le biais de socles dédiés aux services et au divertissement. Les partenariats public-privé favoriseront l'ouverture de ces espaces au plus grand nombre et encourageront l'engagement local. Dans ce nouveau paysage, le besoin d'espaces tertiaires laissera place à un besoin croissant de logements et constituera une problématique de taille, notamment dans les grandes villes. Un nouveau défi se posera donc à l'industrie immobilière.





Questions clés pour les acteurs de l'immobilier :

- Comment les espaces se reconfigureront-ils pour prendre en compte l'intégration croissante de l'IA et de la robotique dans notre manière de travailler et de vivre ?
- Comment les nouvelles attentes en matière de conciliation vie professionnelle/vie personnelle se traduiront-elles dans les immeubles ?
- Comment l'immobilier pourra-il contribuer à l'aspiration des individus de faire davantage société ?
- Comment la construction et l'aménagement des immeubles favoriseront-ils la cohésion sociale ?
- Comment les nouvelles politiques publiques et les exigences réglementaires évolueront-elles pour répondre à la demande d'accès au logement dans un contexte de vacance immobilière accrue ? Quelles pourraient être les conséquences pour les stratégies locatives et d'investissement dans le secteur ?

Chiffre clé

37% des décideurs à travers le monde envisagent d'ici 2030 de proposer des bureaux satellites à proximité des lieux de vie des salariés pour faciliter l'articulation vie professionnelle / vie personnelle.

Source: Recherche JLL, 2024

Echantillon de 2 300 décideurs à travers le monde



“

J'espère que l'avenir de l'immobilier sera inclusif et équitable pour tous les occupants, peu importe leur profil. Qu'il s'agisse de l'origine, la religion, l'orientation sexuelle, les croyances et tous les autres aspects liés à l'égalité et à la non-discrimination qui sont déjà protégés par la législation européenne.

Orna Rosenfeld

Ph. D, Urbaniste, experte et conseillère sur les sujets d'accès au logement, auteure et défenseuse de l'impact social



L'enjeu environnemental

Imaginez un monde où les vagues de chaleur, les inondations et les sécheresses deviennent le quotidien des individus partout sur la planète, et pas uniquement dans les régions à risque.

Un monde où bâtiments et villes sont rendus vulnérables, voire mis en danger, par ces menaces régulières. Dans ce nouveau panorama, la réglementation en matière d'émissions carbone et la réévaluation des risques seront au cœur des préoccupations, incitant villes et organisations à opérer des réajustements stratégiques en matière d'investissements en infrastructures. Certaines villes en témoignent déjà : Amsterdam, New York, Singapour par exemple.

La résilience climatique deviendra cruciale. La réduction de l'impact environnemental sera une exigence par défaut pour tous les bâtiments et toutes les catégories d'actifs. Enfin, les bâtiments devront être conçus, construits et configurés pour résister à des dommages et à des perturbations plus importants et récurrents. Quant aux systèmes de contrôle des bâtiments alimentés par l'IA, ils joueront alors un rôle de plus en plus important.

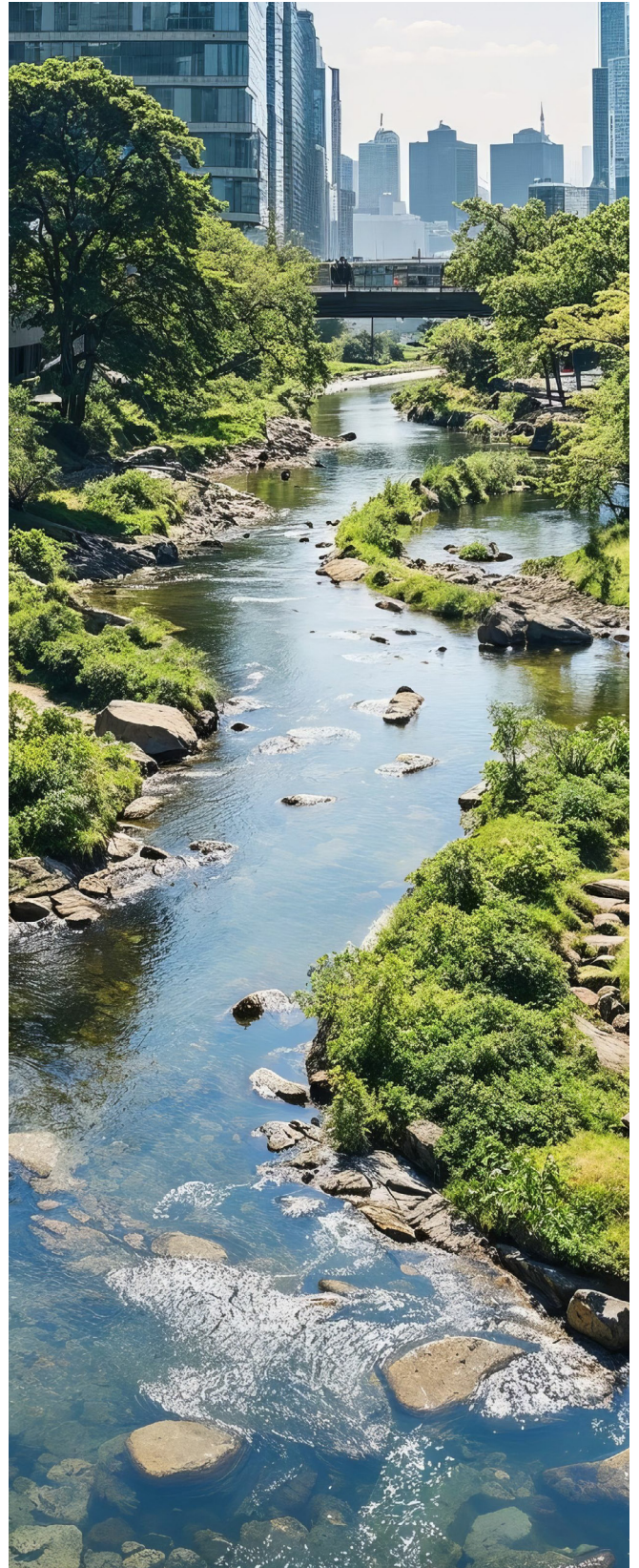


Image by Infini Craft. Ce travail a été réalisé avec l'assistance de l'IA générative -stock.adobe.com



Questions clés pour les acteurs de l'immobilier :

- Que pouvons-nous faire dès aujourd'hui pour réimaginer les bâtiments - de la conception à l'exploitation, afin qu'ils soient plus résilients face au changement climatique ?
- Quel type de gouvernance et de collaboration public-privé permettront de réduire les risques climatiques ?
- Comment occupants et investisseurs peuvent-ils se préparer à une réglementation et à des exigences environnementales beaucoup plus strictes pour leurs bâtiments neufs et existants ?

Chiffre clé

34% des décideurs à travers le monde ne sélectionneront demain que des immeubles résilients aux événements climatiques.

Source: Recherche JLL, 2024

Echantillon de 2 300 décideurs à travers le monde





L'enjeu de résilience

Le changement climatique, le progrès technologique et les évolutions démographiques continueront d'influencer la stratégie immobilière des occupants et des investisseurs.

S'il s'agit là d'évolutions prévisibles, les événements récents d'ordre économiques, géopolitiques ou encore sanitaires, nous ont alertés sur la nécessité d'être constamment préparés à l'imprévu, tant en termes de diversité des secteurs impactés, que d'ampleur des phénomènes. Le futur imposera d'imaginer comment faire face à toutes les éventualités - comment être résilient en somme. Cette manière d'appréhender son activité a même été conceptualisée sous le vocable VUCA (Volatilité, Incertitude, Complexité et Ambiguïté). Demain, cette approche sera pleinement ancrée dans les discussions des organisations quant aux risques qui pèsent sur leur avenir. D'autant que la volatilité économique et politique de nos société persistera, et l'incertitude autour des changements constants de réglementations et la fluctuation de la demande marché sera toujours de mise. L'interdépendance croissante des systèmes, tels que les chaînes d'approvisionnement, fera de la complexité le lot du quotidien. L'ambiguïté découlera des impacts potentiellement contradictoires des événements. Dans ce monde plus volatile, les nouvelles revendications sociétales et financières exerceront sur les entreprises un contre-pouvoir incitant ces dernières à adopter des modèles

plus efficaces et soutenables, agiles et diversifiés. L'industrie immobilière n'aura alors d'autre choix que d'adapter son offre à toutes les étapes de sa chaîne de valeur. Les acteurs de l'immobilier devront développer ou reconvertir leurs actifs, afin qu'ils consomment moins de ressources. Ils devront mettre en place des stratégies plus durables, comprenant une gestion renforcée des risques grâce à l'élaboration de scénarios et de tests de résistance.



Image by Mariko. Ce travail a été réalisé avec l'assistance de l'IA générative - stock.adobe.com



Questions clés pour les acteurs de l'immobilier :

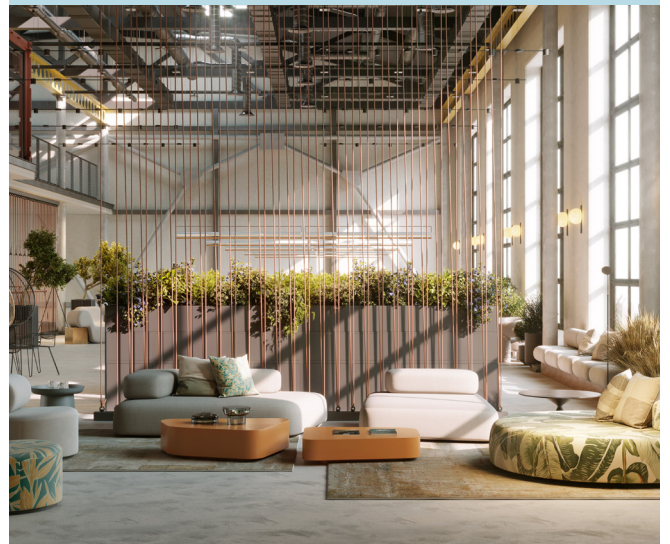
- Comment concevoir des bâtiments qui consomment moins de ressources ?
- Comment pouvons-nous développer des biens immobiliers plus polyvalents, capables de répondre à un éventail de besoins et capables d'être utilisés 24h/24, 7j/7 ?
- Comment faire le bon usage des données et technologies disponibles pour accroître l'agilité des acteurs dans leur prise de décision ?
- Comment estimer le bon niveau de diversité de son portefeuille au niveau sectoriel et géographique ?

Chiffre clé

44% des décideurs envisagent de ne sélectionner que des aménagements et du mobilier issus de la filière du recyclage et de l'économie circulaire d'ici à 2030.

Source: Recherche JLL, 2024

Echantillon de 2 300 décideurs à travers le monde



“

Je rêve d'un monde où nous aurions enfin trouvé comment construire des immeubles qui puissent répondre aux besoins des habitants et être respectueux de la planète... Un environnement bâti qui respecte ces deux éléments tout en étant toujours soutenable sur le plan économique.

Lori Mabardi

Directrice RSE | Responsable immobilier et diversité aux Etats-Unis

Contacts**Recherche France****Flore Pradère**

*Directrice Recherche
et Prospective*

Work Dynamics
flore.pradere@jll.com

Diana Naït-Belkacem

*Consultante Senior
Recherche et Prospective*

Work Dynamics
diana.nait-belkacem@jll.com
email.address@jll.com

Contacts**Recherche monde****Flore Pradère**

*Directrice
Recherche et Prospective*

Work Dynamics
flore.pradere@jll.com

Ben Breslau

Global Head of Research
benjamin.breslau@jll.com

Steven Lewis

*Global Head of
Insight & Global head
of Work Dynamics*

steven.lewis@jll.com

Sean Coghlan

*Global Head of
Market Research*

sean.coghlan@jll.com

Contact**Business****Rémi Calvayrac**

*Directeur Work Dynamics
France Directeur Project
& Development Services*

France, Benelux, Nordics
remi.calvayrac@jll.com

Nicolas Berthelier

Direction du développement

nicolas.berthelier@jll.com
+33 6 26 97 33 73

Arnaud Bouzinac

Growth principal

JLL Technology
arnaud.bouzinac@jll.com

Jean-Philippe Buti

*Directeur de la performance
environnementale et digitale*

jean-philippe.but@jll.com

Deborah Leclercq

*Directrice Experience
Strategy et*

Change Management
deborah.leclercq@jll.com

À propos de la Recherche JLL

Les équipes Recherche de JLL mettent à votre disposition les informations, analyses et perspectives clés du secteur, par le biais d'études thématiques, de rapports de marché et de services. Ces productions dressent un portrait dynamique de l'immobilier d'entreprise d'aujourd'hui et identifient les défis et les opportunités de demain. Nos 480 chercheurs à l'échelle mondiale suivent et analysent les évolutions économiques, sociologiques et immobilières pour anticiper les tendances futures dans plus de 60 pays, et produire des contenus de qualité, à la fois locaux et mondiaux.

Notre recherche et nos expertises, alimentées par des informations en temps réel, des bases de données riches et fiables, des enquêtes qualitatives en profondeur et un réseau mondial de passionnés, offrent à nos lecteurs et nos clients un véritable avantage concurrentiel pour éclairer leurs réflexions et contribuer à la réussite de leurs projets immobiliers.

À propos de JLL

Depuis plus de 200 ans, JLL (NYSE : JLL), l'un des leaders mondiaux du conseil et de l'investissement en immobilier d'entreprise, aide ses clients à acheter, louer, construire, aménager et développer les actifs immobiliers tertiaires, commerciaux, industriels, hôteliers ou résidentiels. Entreprise classée au Fortune 500, implantée dans plus de 80 pays dans le monde, avec un chiffre d'affaires annuel de 20,9 milliards de dollars, JLL compte plus de 103 000 collaborateurs qui associent approche globale et expertises locales. Animés par une mission commune, façonner le futur de l'immobilier pour un monde plus durable, nous aidons nos clients et tous les acteurs de notre écosystème à éclairer l'avenir de l'immobilier : SEE A BRIGHTER WAY. JLL est une marque déposée de Jones Lang LaSalle Incorporated. Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site [jll.com](https://www.jll.com).