

UNE DRÔLE DE CRISE



Quand Amerigo Vespucci, homme de la Renaissance, forgea l'expression de « nouveau monde » à propos des terres découvertes par Christophe Colomb, il s'émerveillait devant un avenir aux mille possibles. Mais pouvait-il imaginer les cascades de bouleversements qui allaient transformer la vieille Europe ?

Le début du ^{xxi}e siècle présente une configuration similaire à l'échelle mondiale. Les phénomènes nouveaux sont multiples : la mondialisation, avec des communications instantanées ; la suprématie du tertiaire dans l'activité des sociétés modernes ; le basculement de la population mondiale vers les villes ; l'allongement de la durée de vie bien au-delà de l'âge du travail ; une humanité qui doit se poser la question de la préservation de son environnement... Et l'on pourrait poursuivre la liste de ces transformations qui, pour être tangibles, n'en véhiculent pas moins un avenir aux contours difficilement discernables.

Cette période, où chaque lendemain prouve que le manuel des prévisionnistes n'était pas à jour, est à la fois passionnante et complexe. Elle est chargée de risques, mais aussi de bonnes nouvelles en puissance.

Guy Marty

SOMMAIRE DÉTAILLÉ

Réflexions Immobilières n° 51

entre nous

Interview de Jean-Pierre Raynal

propos recueillis par **Christian Micheaud**

Ancien président de RICS Europe, fondateur et Honorary Chairman de Proudreed, Jean-Pierre Raynal est un jeune retraité... très actif. Dans l'immobilier, bien sûr ! Il y a passé toute sa carrière professionnelle, essentiellement dans l'immobilier d'entreprise. Entre les années 1960 et aujourd'hui, il a assisté et pris part aux grandes mutations de ce secteur d'activités. Pour Réflexions Immobilières, il revient sur les principaux événements marquants qui ont jalonné son parcours, empreint d'une belle constance.

économie

L'économie jouera-t-elle la symphonie de l'inflation ?

Bruno Cavalier

Le temps est venu de démythifier l'inflation, prétendu remède miracle au surendettement des États. Aujourd'hui, rien ne laisse présager son retour. Il faudra trouver d'autres solutions pour résorber la dette...

immobilier d'entreprise

L'immobilier dans l'entreprise : un « actif financier » pas comme les autres

Franck Petel

Une entreprise n'externalise pas ses immeubles sur des considérations uniquement fiscales ou financières immédiates. Compte tenu du rôle particulier tenu par l'immobilier, d'autres éléments doivent être pris en considération. C'est en apportant à ceux-ci davantage de précisions que l'on pourra éclairer le débat. Et la décision des dirigeants.

Changement d'usage et « droits de commercialité »

André Ledoit

La transformation d'un logement en local commercial n'est possible, dans les grandes villes, qu'à des conditions très strictes qui font de la « commercialité » une valeur précieuse et... monnayable. Tout spécialement à Paris.

Bureaux à Toulouse : un marché dynamique... sous tension

Christine Encinas

Malgré les turbulences enregistrées sur les places régionales, le marché de bureaux toulousain résiste. Quels sont ses atouts et ses perspectives ?

immobilier durable

Les centres commerciaux rattrapés par le développement durable

Nathalie Bertrand

Relevant pour la plupart de la catégorie des « passoires thermiques », les centres commerciaux ne peuvent pas ignorer les exigences environnementales. Si des initiatives sont déjà prises, une action concertée de plus grande ampleur est à envisager. Propositions concrètes.

Comprendre la *green value* : une analyse systémique

Aurélien Chazel

À défaut de se plier aux nécessités du développement durable, un immeuble est condamné à perdre de sa valeur. Tout le problème consiste à estimer cette dépréciation et à déterminer les actions qui permettront de revaloriser le bien, de lui apporter la « valeur écologique » qui lui fait défaut. C'est un système d'analyse de création de cette green value qui est ici exposé.

fonds immobiliers

Les SCPI à capital variable face au défi de la liquidité : quelles stratégies adopter ?

Emmanuel Tarnaud

« Citius, altius, fortius »... La maxime de Pierre de Coubertin pourrait être transposée aux fonds immobiliers non cotés en « plus sûrs, plus rentables, plus liquides ». Des trois défis, c'est celui de la liquidité qui s'avère le plus difficile à relever.

expertise

Une vision moderne de la méthode d'évaluation par capitalisation

Laurent Conrad

Les approches britanniques de la méthode d'évaluation d'un bien immobilier par capitalisation s'écartent des techniques plus financières, telles que celle des Discounted Cash-Flows, dont on a pu voir les limites. Les méthodes Term & Reversion et Hardcore & Top-Slice s'appuient sur des indicateurs précis qui impliquent cependant que les opérateurs acceptent de revenir à davantage de transparence dans la nature des informations transmises au marché.

urbanisme

L'urbanisation mondiale : bienfait ou fléau ?

Julien Damon

Considérée comme un facteur d'amélioration des conditions de vie dans les pays développés, l'urbanisation prend un autre visage dans les pays en voie de développement. Sous l'effet de la pauvreté, la croissance urbaine est souvent synonyme de multiplication des bidonvilles.

les cahiers palladio

Qui formera les hommes de l'immobilier ?

Philippe Richard

Aux nouveaux besoins de compétences des entreprises immobilières et à l'évolution des attentes des étudiants, les universités et les grandes écoles répondent, certes, par un large panel de formations et de diplômes. Mais cette offre est-elle bien adaptée ?