

## COUP DE *BLUES*



L'actualité médiatique s'est focalisée sur des membres du gouvernement qui voyagent, fument le cigare ou discutent avec des contribuables... Si l'équipe de France de football était restée plus longtemps dans la Coupe du monde, les mêmes médias auraient plutôt consacré toute leur énergie à distiller suspense et fierté !

Les Grecs anciens, ceux d'il y a un peu plus de deux millénaires, avaient bien observé ce phénomène pendant la brève apogée de la démocratie. Quand il y a liberté, information, dialogue, cela tourne au stérile si l'on n'est pas en train de gagner, ou au moins de se mobiliser vers des objectifs clairement identifiés et largement partagés.

Ce ne sont pas les grands défis qui manquent aujourd'hui. Sur le front de l'économie, des questions sociales, des ressources naturelles et de l'environnement, il y a tant à faire, à réaliser, à atteindre. Mais justement la soudaineté de la crise et le basculement rapide des équilibres mondiaux ont déstabilisé les pays européens. La période actuelle de doute est, en ce sens, compréhensible. Une chute de moral n'a rien d'anormal ni d'inquiétant, si elle ne dure pas trop longtemps.

**Guy Marty**

# SOMMAIRE DÉTAILLÉ

## Réflexions Immobilières n° 53

### économie

#### Le sens et l'avenir de la crise économique

**Emmanuel Todd**

*Et si ce n'était pas une sortie de crise mais une rechute qui se prépare ? Quand on connaît les qualités de prévisionniste de l'auteur, qui avait prédit la chute de l'URSS, on ne peut qu'être attentif à son analyse et aux solutions qu'il préconise.*

### entre nous

#### Bernard Roth

*Avec 750 000 m<sup>2</sup> de constructions immobilières à son actif, répartis en 170 immeubles de logements, 25 villages de maisons individuelles, des bureaux et commerces, Bernard Roth se dit volontiers « promoteur dans l'âme ». Mais l'ancien président de Cogedim Paris, de George V Promotion et de Promaffine, aujourd'hui président fondateur de Périclès Développement, avoue aussi son goût et son attachement pour l'enseignement. C'est avec le professeur de maîtrise d'ouvrage que Réflexions Immobilières s'est entretenu pour revenir sur le métier de promoteur, son sens, la façon de l'exercer et de l'enseigner aux nouvelles générations.*

**propos recueillis par Christian Micheaud**

### immobilier d'entreprise

#### Fonds cotés : cherchez la valeur ajoutée...

**Claude Pouilloux**

*Si le talent vient avec le succès, il repart dès les premiers revers, semble vouloir nous dire l'auteur qui en étonnera plus d'un par la brutalité de ses propos. Critique à l'égard de la course au capital gain, il assène ses vérités sans épargner personne... ou presque !*

### logement

#### Pourquoi construire coûte-t-il si cher ?

**Catherine Sabbah, ING Real Estate Development France, FPC Île-de-France, avec le soutien du Pavillon de l'Arsenal**

*Comparer des programmes de construction français et hollandais permet de cerner les causes d'un coût de production supérieur dans l'Hexagone. Après la deuxième édition de cette comparaison<sup>1</sup>, Réflexions Immobilières a choisi de mettre l'accent sur le foncier, la réglementation et la maîtrise d'ouvrage.*

### immobilier commercial

#### Les commerces, du produit financier à la stratégie d'investissement

**Jean-Luc Calonger**

*Les bonnes performances actuelles de l'immobilier commercial font apparaître le secteur comme un placement relativement stable et sécurisant dans un environnement boursier chahuté. Comment l'expliquer ? Cette perception va-t-elle se vérifier sur le moyen et le long terme ? La résistance présumée du commerce à la crise n'est-elle pas un leurre lié à un temps de réaction plus long que pour les autres secteurs ?*

#### Baux commerciaux : calculer l'indemnité d'éviction

**Thibault Keuleyan**

*Le propriétaire bailleur qui refuse au locataire le renouvellement de son bail commercial lui doit, en principe, une indemnité d'éviction. Cette indemnité voit son montant varier en fonction du préjudice subi par le commerçant : la perte du fonds ou son transfert.*

# finance

## L'immobilier est-il soluble dans la théorie financière ?

**Franck Pétel**

*Le recours aux mathématiques pour calculer la probabilité de faire une bonne affaire en immobilier bute sur une difficulté de taille : l'intervention humaine, présente dans ce secteur d'investissement plus qu'ailleurs. En trouvant sa place dans la finance moderne, la classe d'actifs immobilière ne s'est pas départie de ses fondamentaux.*

# espace areim

## Évaluer et garantir la valeur verte immobilière

**Gilles Bouteloup, Adrien Bullier, Jean Carassus, David Ernest, Lionel Pancrazio et Thomas Sanchez**

*Les experts ont encore du mal à prendre en compte, de façon généralisée, la valeur verte des immeubles, qu'ils soient tertiaires ou résidentiels. Mais, pour rendre tangible cette valeur verte, deux conditions semblent nécessaires : aller vers une garantie de performances énergie, santé et environnement des bâtiments en exploitation et revisiter les relations contractuelles entre les acteurs.*

# les cahiers palladio

## Enseignement supérieur et recherche : histoire et défis

**Philippe Richard**

*Il est difficile de comprendre la situation actuelle de certains pans de l'enseignement supérieur en France sans s'attarder quelques instants sur l'histoire de l'université et, en particulier, sur trois phénomènes bien vivaces depuis huit siècles : le rapport de l'enseignement avec le travail ; les relations de l'université avec l'argent ; sa volonté d'autonomie dans un contexte constant de soumission aux pouvoirs.*

# dossier

## L'immobilier « alternatif »

### Les maisons de retraite médicalisées, une affaire de spécialistes

**Alexis Jungels et Constance Dubois**

*L'allongement de la durée de vie crée de nouveaux besoins pour traiter la dépendance. Le nombre des établissements d'accueil à réaliser et leurs spécificités techniques exigent un savoir-faire de pointe et des investissements importants.*

### La bonne étoile de l'investissement hôtelier

**Olivier Vuatrin**

*Étroitement liée au tourisme, l'hôtellerie vit au rythme de l'économie locale ou internationale. Confiants dans une prochaine reprise, les investisseurs s'activent, notamment autour des palaces français, dans l'espoir de conquérir une cinquième étoile.*

### La montée de sève de l'investissement forestier

**Hubert Chevalier**

*Dotée d'un fort capital de sympathie dans l'opinion, la forêt constitue, dans notre pays, une richesse économique d'importance croissante, dont les propriétaires et les investisseurs privés sont les premiers actionnaires et bénéficiaires.*

### Parkings : placement d'avenir ou voie de garage ?

**Aurélie Lemoine et Édouard de Laboulaye**

*Indispensables aux centres commerciaux, les emplacements de stationnement apportent également un surcroît de valeur aux immeubles de bureaux. Compte tenu des coûts de réalisation, les besoins doivent néanmoins être bien étudiés pour avoir le retour sur investissement.*

### Datacenters : l'immobilier au service des serveurs

**Aurélie Lemoine et Étienne Chatenay**

*Avec le développement de l'Internet et de ses dérivés, il a fallu concevoir une nouvelle catégorie d'immeubles pour héberger les données et les serveurs informatiques. Ces entrepôts de haute technicité et de coût de revient élevé semblent promis à un bel avenir.*