

ET SI NOUS RÊVIIONS ?

Nous avons l'habitude de considérer que les politiques ne comprennent pas notre secteur, ni son importance économique, ni ses contraintes ni ses enjeux dans l'intérêt de tous. Il y a deux façons d'aborder ce type de situation : soit on énumère tous les défauts, un par un, et on essaie de les corriger – mais la liste est bien longue ! –, soit on regarde à quoi ressemblerait, dans ses axes essentiels, une politique idéale au regard de l'immobilier.

Je vais tenter de décrire ce que seraient, selon moi, des évolutions vraiment souhaitables. Exercice éminemment subjectif, donc critiquable.

Le premier aspect, celui qui me semble majeur, est de cesser de considérer le secteur immobilier comme improductif. Il est grand temps d'abandonner les schémas qui étaient encore valides dans la société industrielle des Trente Glorieuses mais qui ne le sont plus aujourd'hui : l'immobilier n'est plus une dépense permise par la croissance, en quelque sorte un luxe qui détourne les ressources financières de l'investissement productif. Il se situe désormais au cœur des grandes mutations économiques. Les réductions de dépenses énergétiques se font là où l'on habite, là où l'on travaille, là où l'on fait ses courses. Les nouvelles activités et nouvelles structures d'entreprises ont besoin d'un support adapté. Les métropoles qui tirent la croissance en réunissant dans un même chaudron capital, travail et innovation, doivent être considérablement adaptées.

L'immobilier est ainsi, pour les investissements, un canal privilégié vers le renforcement de l'économie ; il soutient aussi bien la création d'emplois et d'activités nouvelles que la compétitivité et la croissance.

La compréhension par les politiques de ce nouvel état de fait entraînerait plusieurs conséquences. Par exemple, pourquoi trois fiscalités – travail, capital, foncier – au lieu de deux, travail et capital ? Nul doute que la dissolution de la fiscalité immobilière dans celle du capital aurait des vertus considérables en termes de simplification, et symboliserait la fin de l'exception immobilière qui est à la fois un honneur et une malédiction. Autre exemple, et celui-ci est déjà annoncé, au moins en intention, dans la composition du nouveau gouvernement, la dissolution du ministère du Logement dans un grand ministère dédié à tous les aspects de la ville de demain : logement, transports, développement durable, qualité de vie.



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF



Le second aspect qui me semble important est la prise en compte de la façon dont les Français abordent eux-mêmes la question du logement. La détention de la résidence principale ou de logements locatifs remplace, pour beaucoup de ménages français, les fonds de pension qui existent dans d'autres pays. Pourquoi ne pas aller au bout de cette logique ? C'est d'ailleurs ce que Jules Verne avait imaginé. Si des fonds de pension « à la française » – et la pierre-papier pourrait compléter ce dispositif ou y être intégrée – devenaient de grands propriétaires de logements, les conséquences seraient multiples : la rénovation du parc serait plus réalisable alors qu'elle semble insurmontable aujourd'hui ; les ménages eux-mêmes auraient un atout en termes de diversification de leur épargne ; le logement deviendrait aussi plus fluide et répondrait mieux aux impératifs de mobilité... Peut-être plus souhaitable encore, il deviendrait enfin possible de séparer l'économique et le social, autrement dit d'avoir, d'un côté, un marché du logement locatif accessible aux revenus de la grande majorité des ménages et, de l'autre, une démarche de décence pour venir en aide aux plus faibles.

Ceci ne pourrait se concevoir en un jour, ni à l'aune de quelques années, mais représenterait une évolution longue vers la fin de la « crise du logement » qui est devenue structurelle en France par le fait de politiques du logement menées en l'absence d'une véritable vision à long terme.

Puis-je ajouter que, pour l'immobilier d'entreprise, le moment est sans doute venu d'avoir une conception plus proche des impératifs économiques et d'intégrer la possibilité de baux locatifs beaucoup plus flexibles et surtout la possibilité, pour les acteurs – investisseurs et utilisateurs –, de rechercher ensemble des solutions aussi évolutives que les conditions économiques ambiantes ?

Nous savons que nos sociétés basculent vers un avenir dont les contours sont difficiles à dessiner. Le secteur immobilier peut jouer un rôle très utile si le pouvoir politique, au lieu de sans cesse vouloir intervenir en urgence et additionner les réglementations, donne un élan à long terme et, dans la direction tracée, laisse les professionnels déployer leurs énergies et leurs talents.▲



N° 80

2^e TRIMESTRE 2017

MÉTIERS DE L'IMMOBILIER

5 **L'immobilier et la ville, moteurs d'attractivité et de compétitivité de l'économie française**
par Jean-Roch Varon et Marc Lhermitte

BUREAUX

11 **Aménagement des espaces tertiaires : de l'importance d'expérimenter !**
par Gérard Pinot

DOSSIER L'IMMOBILIER DANS L'ALLOCATION D'ACTIFS

15 **40 ans de performances comparées : le poids de l'immobilier**
par Charles-Henri de Marignan

17 **Hausse des taux en France : comment réagit l'immobilier d'entreprise ?**
par Pierre Schoeffler

24 **Investir en immobilier à l'international : mode d'emploi**
par Mahdi Mokrane et Irène Fossé

31 **L'allocation d'actifs des ménages : une analyse comparative internationale**
par Béatrice Guedj

37 **Logement et allocation d'actifs avec contraintes de passif**
par Kevin Beaubrun-Diant et Tristan-Pierre Maury

41 **L'immobilier coté : quelle exposition dans l'allocation d'actifs ?**
par Pierre Schoeffler

49 **Une analyse critique du ratio de solvabilité préconisé par Solvency II**
par Yves Bonamy avec les commentaires de Nathalie Robin et Olivier Térán

LOGEMENT

65 **Métropole du Grand Paris : comment répondre aux fractures territoriales ?**
par Gilbert Emont avec les propositions de Xavier Lépine et Vincent Mahé

INNOVATION

77 **La nécessaire intégration de la blockchain à l'industrie immobilière**
par Bernard Blaud et Nicolas Lerègle

81 **La data : prochain levier de rentabilité pour l'immobilier**
par Nicolas Régnier et Emmanuel François

LES CAHIERS PALLADIO

87 **Le viager immobilier, un marché d'avenir ? Des innovations financières en matière de maintien à domicile**
par Coline Meunier

91 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

