

LES ALÉAS DE LA FORTUNE

C'est donc décidé. Il y aura désormais en France un impôt sur la fortune immobilière. Cet impôt original se situe au carrefour de trois dynamiques complexes et chargées d'idéologie.

D'abord, la force des promesses électorales. Il fallait pendant la campagne séduire le plus grand nombre possible d'électeurs. D'un côté supprimer l'impôt dit de solidarité sur la fortune, le trop fameux ISF, de l'autre ne pas oublier de « faire payer les riches ». D'où l'idée ingénieuse de supprimer l'ancien impôt pour le remplacer par un impôt tout neuf qui continuera de s'appuyer sur la confusion entre le patrimoine et la fortune, entre la richesse et la rente. Brillant.

Deuxième dynamique à l'œuvre, la fiscalité du patrimoine. L'IFI, qui réussit l'exploit d'être nouveau sans représenter ni taxation nouvelle pour les contribuables ni recette nouvelle pour l'État, reste un impôt sur le patrimoine. Il participe ainsi aux records de la fiscalité française par rapport à ses homologues européens. Est-il raisonnable de poursuivre dans cette direction ? Une façon élégante d'inverser la tendance à long terme serait de considérer le nouvel impôt sur la fortune immobilière comme un acompte sur les futurs droits de succession. Là, il y aurait vraiment nouveauté. Hélas, ce n'est pas à l'ordre du jour.

La troisième dynamique à l'œuvre est celle de la réconciliation de nos concitoyens avec une certaine culture, un certain réalisme en matière économique. Favoriser l'investissement productif est un concept fort, en phase avec les nécessités de notre temps. Bravo. Mais pourquoi commettre un anachronisme dangereux en utilisant une expression lourde de symbole, la « rente immobilière » qui serait l'ennemie de l'économie réelle ?

Rappelons les faits. Pendant les Trente Glorieuses, sorte de paradis perdu des économistes et des politiques, la formidable croissance est venue de plusieurs facteurs – progrès technique, démographie, ouverture des frontières européennes – et a permis à de nombreux ménages français de mieux se loger. L'immobilier n'était pour rien dans la croissance, et à l'inverse l'épargne engouffrée dans cette direction était indisponible pour l'investissement des entreprises. C'est à ce moment qu'est né le qualificatif de placement stérile, ou non productif.



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF



Mais les Trente Glorieuses sont achevées depuis plus de quarante ans et l'économie n'est plus la même !

Désormais, l'un des grands enjeux est la réduction des dépenses énergétiques : où pourra-t-on les réduire sinon là où l'on travaille, là où l'on habite, là où l'on fait ses courses ? Des investissements considérables sont nécessaires vers l'immobilier, avec en bénéfice un sursaut extraordinaire de productivité – moins de dépenses pour le même service ou la même activité – et des métiers et des emplois nouveaux.

De plus, le basculement démographique avec l'augmentation du nombre de personnes âgées suscite l'émergence de toute une économie de services, et celle-ci nécessite urgemment des investissements immobiliers adaptés.

Autre enjeu, l'adaptation de notre société aux transformations nées de la vague de digitalisation : ici encore un immobilier dynamique, fort de flux d'investissements, est nécessaire pour accompagner, soutenir, loger les nouvelles formes de travail et d'activité.

Enfin, on sait aujourd'hui que ce sont les métropoles – creusets privilégiés de la rencontre du capital, du travail et de l'innovation – qui tirent la croissance. Il faut donc les transformer, les adapter, bureaux, logements, commerces et infrastructures tout ensemble. Des investissements considérables, encore.

Bref, l'immobilier est désormais au cœur de la vitalité économique et de la croissance. Les investisseurs institutionnels de par le monde l'ont compris, qui se réorientent un peu vers les infrastructures, beaucoup vers l'immobilier, pour s'arrimer à l'économie réelle. Si eux l'ont compris, pourquoi pas nous ?

Il faut des recettes, d'où l'IFI. Pourquoi pas. Mais l'argumentation en est catastrophique. Cette fois-ci ce sont les élites qui entreprennent de tirer vers le bas le niveau de compréhension économique des Français. À moins qu'elles-mêmes n'aient pas encore bien compris le monde nouveau dans lequel nous vivons ? ▲



N° 81

3^e TRIMESTRE 2017

ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière**
par Jean Carassus

LOGEMENT

11 **Grand Paris Express : enjeux et perspectives pour le marché résidentiel**
par Yann Bonnet et Richard Malle

DOSSIER ISR ET IMMOBILIER

19 **Décarboner l'Europe : quelles stratégies développer dans la gestion d'actifs ?**
Interview de Laurent Morel

21 **L'ISR, fer de lance de l'immobilier**
par Nehla Krir

26 **Investissement responsable en immobilier : l'âge de la maturité**
par Yona Kamelgarn et Dominique Blanc

32 **Fonds immobiliers : en marche vers le label ISR**
par Arnaud Dewachter avec les témoignages de Frédéric Bôl et Joachim Azan

38 **Une stratégie avancée d'investissement (SAI) pour un immobilier durable**
par Perrine Dutronc, Gérard Degli-Esposti et Pierre Schoeffler

49 **Le bâtiment bas carbone, au cœur de l'ISR immobilier**
par Stanislas Pottier et Hélène Génin

57 **Obligations vertes : instrument clé de financement pour un monde en deçà de 2°**
par Felipe Gordillo

INNOVATION

67 **Intelligence artificielle et objets connectés : outils de valorisation durable d'un actif immobilier**
par Gilles Nozière

BUREAUX

73 **L'immeuble confort et bien-être doit-il avoir un potager et une conciergerie ?**
par Loïs Moulas et Oriane Cébile

DROIT IMMOBILIER

79 **Copropriétés et baux commerciaux : le nœud gordien**
par Jean-Jacques Picard

LES CAHIERS PALLADIO

89 **6^e colloque du Pôle recherche Palladio. Révolution et réconciliation dans les territoires : une transition en cours ?**
par Philippe Richard et 9 boursiers Palladio 2016

105 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

