

LE LOGEMENT, UNE FENÊTRE SUR L'AVENIR !



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF

Selon le point de vue que l'on choisit d'adopter, le logement en France est un sujet paradoxal, problématique, affligeant, nuisible, énigmatique, intéressant, formidable ou passionnant !

PARADOXAL

Pour la plupart des ménages qui sont locataires, les loyers sont trop chers. Il leur faudrait donc devenir propriétaires, mais les prix sont trop élevés là où ils souhaiteraient habiter. Le seul moyen de sortir de ce cercle vicieux serait un apport personnel, donc généralement un patrimoine déjà constitué ou une aide de la génération précédente. Bref, au début du 21^e siècle, nous en sommes revenus à la situation qui prévalait au 19^e, où la qualité de propriétaire était inaccessible par le seul travail.

PROBLÉMATIQUE

Toute solution véritable qui serait efficace dans la durée, donc qui s'appuierait sur le fonctionnement du marché, serait source de nouvelles difficultés. Baisser le niveau des loyers par rapport aux revenus ? Il faudrait construire plus, beaucoup plus, pour passer d'une pression de la demande à un excès de l'offre. Mais alors les prix baisseraient aussi ! Cela pénaliserait tous les propriétaires, dont un grand nombre le sont devenus par un effort d'épargne important, et dont certains sont encore en train de rembourser le crédit.

AFFLIGEANT

Comment a-t-on pu en arriver là ? Par la myopie structurelle des gouvernements depuis des décennies. Les courbes démographiques sont connues longtemps à l'avance : une vision de long terme et une politique en conséquence auraient soulagé la pression de la demande. La hausse des prix aurait été bien plus raisonnable, celle des loyers



aussi, et l'on ne serait pas aujourd'hui dans cette situation insensée. Or le souci de l'avenir n'est-il pas la fonction essentielle du politique ?

NUISIBLE

Le résultat est que les familles françaises consacrent à leur logement une partie importante de leur budget. Il y a donc moins de disponibilités pour l'épargne dynamique, qui pourrait aller vers les entreprises, directement (investissement en actions) ou d'ailleurs indirectement (au travers de l'immobilier d'entreprise). Cela se ressent dans le tissu économique : moins d'entreprises, ou des entreprises moins bien financées, donc moins de capacité de notre économie à créer des emplois. En ce sens le présent n'est pas la seule victime, l'avenir l'est aussi.

ÉNIGMATIQUE

Le décalage structurel entre une demande dynamique et une offre insuffisante, année après année depuis la fin des années 1990, est une originalité bien française. Mais alors, pourquoi dans le monde entier les prix du logement ont-ils aussi progressé dans des proportions importantes ? L'abondance de l'épargne, donc la requalification du logement comme « actif », au même titre qu'autrefois les actions et les obligations ? La méfiance envers un système monétaire dominé par des États qui ne cessent de s'endetter sans mesure ? Et que devient alors la valeur d'usage encore aujourd'hui dominante dans la pensée économique sur le lieu d'habitation ?

INTÉRESSANT

Le logement valeur refuge, voilà un concept intéressant pour des temps troublés. Les investisseurs institutionnels recherchent des « actifs diversifiants », autrement dit des investissements qui les sécurisent par rapport aux emprunts d'État, réputés sans risque dans la théorie financière mise à mal par notre époque mouvementée... Ainsi infrastructures, immobilier et *private equity* progressent rapidement dans la composition des portefeuilles des compagnies d'assurance, fonds de pension et autres fonds. Le logement serait donc, au niveau de l'épargne des ménages, le reflet de ce grand basculement.

FORMIDABLE

La violence de la crise actuelle suscite un réveil par rapport aux grands défis que l'on essayait de ne pas trop regarder. Ainsi la transition écologique a toutes les chances de s'accélérer. Mais alors, le logement ne va-t-il pas enfin devenir une préoccupation importante de la puissance

publique, de ses investissements et encouragements ? On peut parler de passoire énergétique, c'était hier, ou de gisement formidable de réduction de dépenses énergétiques, c'est demain. Que le logement soit soudain propulsé au centre des attentions, non comme un mal dont il faut s'occuper, mais comme une ligne d'avenir, voilà une grande et bonne nouvelle.

PASSIONNANT

Surtout, la transition écologique n'est pas la seule ligne d'avenir qui pousse et bouscule notre vieux monde. La crise sanitaire a donné une nouvelle puissance à la vague de digitalisation, qui a rompu les digues entre travail et domicile. Ce sera une révolution sans doute plus lente qu'on ne l'annonce, mais plus profonde qu'on ne l'imagine.

Et pourquoi les Uber et autres Airbnb ne seraient-elles pas les hirondelles d'une sorte de printemps ? Nous ne sommes qu'à l'aube de la civilisation digitale. Déjà notre véritable adresse, celle qui dure, n'est plus notre lieu de domicile mais notre numéro de smartphone.

De nombreuses expériences étaient en gestation, qui pourraient se développer. Ainsi des logements partagés entre plusieurs familles, avec une autre distribution du privatif et de la mise en commun des ressources, des services et des contributions. Ou des réseaux « sociaux » de voisinage transformant radicalement la vie de tous les jours. Dans quelques années peut-être, après la dissolution de plusieurs frontières dans le chaudron numérique, aurons-nous du mal à concevoir à quoi ressemblait notre hiérarchie actuelle entre logement, quartier et ville...

Il n'y a pas si longtemps, on enseignait aux jeunes écoliers que nos ancêtres préhistoriques vivaient dans des grottes. Mythe fondateur du logement tel que nous le connaissons ! Or on sait aujourd'hui que cela n'a pas été le cas. Les cavernes étaient utilisées pour différentes activités, pour y entreposer des biens, pour des rites et rencontres, mais généralement pas pour y vivre.

Comment vivrons-nous demain ? Telle est la véritable question posée par le logement.▲



N° 93

3^e/4^e TRIMESTRE 2020

Édito

Le logement, une fenêtre sur l'avenir !

par Guy Marty

DOSSIER

5 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, UN ACTIF RÉSILIENT AUX MULTIPLES FACETTES

7 **Confinement : l'écosystème du logement rate son premier crash-test**

par Catherine Sabbah

11 **Le marché immobilier français refroidi par la pandémie**
par Barbara Castillo Rico, Thomas Lefebvre et Pierre Vidal

15 **Quels leviers pour relancer durablement la production de logements neufs ?**
par Laurent Escobar suivi de 3 questions à Amélie Laroche Truong et Bruno Derville

23 **La maison dans le nouveau monde**
par Gabrielle Millan et Nicolas Tarnaud

31 **Logement et Grand Paris : un référentiel inédit pour traduire la diversité des marchés**
par Gilbert Emont et Soazig Dumont

39 **Le logement : l'opportunité !**
par Xavier Lépine suivi de 3 questions à Vincent Mahé, Frédéric Bôl, Frédéric Jariel et Daniel While

47 **L'immobilier résidentiel européen : un actif attractif et responsable**
par Mahdi Mokrane

53 **Le « Lab Immobilier Résidentiel » : un nouveau lieu de réflexion et d'échanges transversal**
par Christian de Kerangal

INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Politiques ESG et investissement socialement responsable : quel devenir post-crise ?

55 *par Thierry Laquittaine*

ALLOCATION D'ACTIFS

Les stratégies d'investissement des compagnies d'assurance dans la zone euro

59 *par Hugo Henkelman et Franck Pétel*

LES CAHIERS PALLADIO

Commerce de détail : quelle stratégie de résilience dans le monde post-Covid ?

67 *par Laura Jehl*

73 L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

