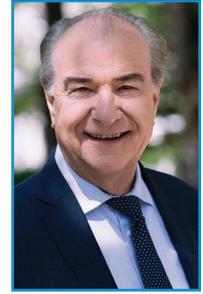


# LE PARADOXE ÉCONOMIQUE DE L'IMMOBILIER



Guy Marty  
Président d'honneur, IEIF  
Fondateur, Pierrepapier.fr

**On peut définir l'économie comme la science de la prospérité. Elle étudie les mécanismes à l'origine de la richesse et de la pauvreté.**

Toute étude d'un sujet nécessite des mesures. C'est ainsi qu'au milieu du xx<sup>e</sup> siècle est né puis s'est généralisé le concept de PIB, production intérieure brute, pour évaluer la prospérité économique d'un pays.

Au moment de sa conception, cet outil de mesure s'appliquait à une société essentiellement agricole et industrielle.

À chaque étape, depuis l'extraction minière ou la production agricole jusqu'à la mise à la disposition des consommateurs, en passant par tous les actes de la transformation industrielle, la différence entre le prix de vente d'un bien et l'ensemble des coûts pour le produire constitue ce qu'on appelle la « valeur ajoutée ». La somme des valeurs ajoutées sur la totalité du territoire constitue le PIB.

Par convention, et parce que cela ne prêtait pas à conséquence, on a appliqué une logique similaire pour les services immatériels (coiffeurs, artistes, professions libérales, fonctionnaires, etc.), qui ne constituaient, au milieu du xx<sup>e</sup> siècle, qu'une part mineure des échanges.

## Création de valeur ou création de richesse ?

Mais la société, on le sait, s'est radicalement transformée. Prenons un exemple. Un fonds qualifié d'opportuniste achète une entreprise et décide de la vendre par morceaux. Il fait une opération très rentable et réalise ainsi une « valeur ajoutée » considérable... Mais où est alors le lien avec la production de richesse ? Cet exemple est extrême car il reflète une destruction éventuelle comptabilisée comme positive dans le PIB.

Nombre d'autres exemples montrent que le PIB a été accommodé, tant bien que mal, pour suivre une société où les services sont devenus majoritaires dans les échanges. Ainsi la fonction publique est importante en France. Parce qu'il faut bien donner une mesure, on considère que ce qu'elle coûte correspond exactement à sa contribution à la richesse nationale...

...

L'immobilier est aussi un endroit où la mesure n'est guère aisée. Pour les activités de construction, pas de problème, on se situe dans le matériel. Mais, déjà, pour les activités de type transaction ou gérance, c'est le niveau de facturation qui déterminera la valeur ajoutée alors que l'on imagine aisément un éventail de qualité de prestation relativement large. Pour la location, les loyers versés par les locataires viennent renforcer le PIB du pays. Fort bien. Mais les propriétaires de leur logement ? On leur attribue un loyer fictif qu'ils se versent à eux-mêmes, contribuant ainsi au PIB national... Où est passé le critère de création de richesse ?

### Le casse-tête du numérique...

L'accélération du digital achève de rendre anachronique le PIB comme mesure de l'activité économique. Le courrier en constitue l'exemple le plus caricatural. Mails, SMS et autres médias : moins de consommation de papier, donc baisse mesurable du PIB, mais beaucoup, beaucoup plus de communications, donc augmentation de l'activité. *Exit* la pertinence de la mesure ! Autre exemple bien connu : le moteur de recherche Google est gratuit pour ses utilisateurs qui se comptent en millions chaque jour. Le chiffre d'affaires de l'une des plus grandes entreprises du monde n'entre donc pas directement dans le calcul du PIB, mais indirectement en tant que « consommations intermédiaires » par les annonceurs... La mesure de la contribution à l'activité s'éloigne encore plus des chemins de la réalité.

Ni la faute à Voltaire, ni la faute à Rousseau, mais la mesure de la production de richesse a perdu de sa précision, voire de sa pertinence, au fur et à mesure des transformations de notre société.

### ...et aussi de l'immobilier !

Considérons ce qui se passe aujourd'hui dans l'immobilier. Les investisseurs comme les constructeurs mettent l'accent sur des bâtiments plus sobres énergétiquement et qui dureront plus longtemps. Cela élève sans aucun doute la contribution à la richesse de notre société, y compris dans le temps, sans que cette amélioration laisse de traces dans l'évolution du PIB.

Et le basculement vers l'économie de l'usage ? vers l'immobilier géré ? L'évolution progressive, depuis la simple mise à disposition d'un bâtiment jusqu'à l'émergence de fournitures de services autour ou à l'intérieur de ce bâtiment, optimise sans aucun doute l'utilisation des biens immobiliers par les agents économiques. Au total, les coûts sont moindres et les services plus importants, mieux adaptés. Qui dit optimisation dit, à nouveau, création de richesse.

Les acteurs de l'immobilier sont ainsi devenus des travailleurs silencieux de la prospérité économique. Silencieux au regard de la mesure que l'on peut en faire, mais efficaces.

## Un comité de rédaction renouvelé !

Depuis trente ans, *Réflexions Immobilières* partage les analyses de professionnels experts de l'industrie immobilière, à travers des articles de fond. La revue est ainsi reconnue comme un outil de veille stratégique et de formation.

Dès l'origine, un comité de rédaction composé de personnalités de notre écosystème nous a accompagnés afin de toujours proposer des contenus permettant d'appréhender les enjeux conjoncturels mais aussi prospectifs, au bénéfice de nos lecteurs.

Nous remercions vivement toutes celles et tous ceux qui, successivement, ont joué ce rôle avec bienveillance et enthousiasme.

À compter de ce nouveau numéro, nous sommes heureux d'accueillir au sein du comité de rédaction de *Réflexions immobilières* :

- Emmanuelle Baboulin, ICADE
- Nathalie Bardin, ALTAREA
- Joëlle Chauvin, CERCLE DES FEMMES DE L'IMMOBILIER
- Isabelle Clerc, LA MONDIALE
- Béatrice Dessaints, QUARTUS
- Philippe Depoux, LA FRANÇAISE
- Stefan de Fay, GRAND PARIS AMÉNAGEMENT
- Denis Ferrand, REXECODE
- Nehla Krir, BNP PARIBAS REIM
- Sonia Lavadinho, BFLUID
- Mahdi Mokrane, PATRIZIA
- Ingrid Nappi, ÉCOLE DES PONTS PARITECH
- Étienne Riot, PCA STREAM

Nous leur souhaitons la bienvenue et nous nous réjouissons des premiers échanges très inspirants, tenus au sein de ce comité renouvelé, qui nous permettront de continuer de vous proposer des contenus de qualité et en phase avec les transitions actuelles et futures.

# N° 102 1<sup>er</sup> trimestre 2023



- p.1** **ÉDITO**  
**Le paradoxe économique de l'immobilier**  
par Guy Marty
- 
- p.6** **DOSSIER**  
**LES STRATÉGIES INNOVANTES DE L'IMMOBILIER SERVICIEL**
- 
- p.7** **La valeur d'usage, levier d'attractivité et de performance du nouvel immobilier tertiaire**  
par Philippe Morel
- p.12** **Bureaux, services et hybridation : mes quatre convictions**  
par Victor Carreau
- p.15** **Le défi de l'immobilier d'entreprise à l'heure du télétravail**  
par Benjamin Bouquet
- p.21** **L'immobilier serviciel : nouvel axe de développement pour les investisseurs**  
par Thibault Delamain et Arnaud Guennoc
- p.26** **Du bail commercial au « management contract » : bien plus que des services**  
interview de Laurent Lavergne
- p.31** **Le « click and live », l'avenir de l'immobilier résidentiel !**  
par Olivier Durix
- p.37** **Prologis : de foncière immobilière à plateforme de solutions**  
interview de Cécile Tricault

## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

---

- p.41**    **Si rien ne change, l'immobilier ne réussira pas sa transition verte**  
par Pauline Koch

## ARCHITECTURE

---

- p.47**    **Architecture : peut-on concilier écologie et économie ?**  
par Sophie Athanase, François Godard et Vincent Maury

## PROFESSION

---

- p.53**    **Parité dans l'immobilier : peut mieux faire !**  
par Stéphanie Galiègue et Lina Mounir

## LOGEMENT

---

- p.59**    **Valeur fondamentale : le logement vaut-il son prix ?**  
par Rémi Durand-Gasselins et Corinne Dubois

## p.69    L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

---

