

L'IMMOBILIER, LA BOURSE, JULES VERNE

Quelques livres ont un destin hors du commun. Le *Paris au xx^e siècle* de Jules Verne est de ceux-là.

Il fut refusé par l'éditeur. Sans recours.

Pierre-Jules Hetzel, l'éditeur de Victor Hugo, de Balzac, Sand, Musset, Baudelaire, venait de prendre Jules Verne sous son aile et de publier *Cinq Semaines en ballon*. Il devait faire la célébrité de Jules Verne en publiant tous les romans que nous connaissons aujourd'hui, de *Vingt Mille Lieues sous les mers* à *De la Terre à la Lune* en passant par *Michel Strogoff*. Mais il refusa énergiquement *Paris au xx^e siècle* qu'il jugeait mal écrit, avec de mauvais dialogues et une histoire sans aucun intérêt. C'était en 1863.

Le texte dont l'existence était connue, resta introuvable après la mort de l'écrivain en 1905. Puis, en 1986, on retrouva le brouillon de la lettre de refus de l'éditeur puis, enfin, le manuscrit de Jules Verne qui put ainsi être publié en 1994.

Ce sont donc des lecteurs de la fin du xx^e siècle qui ont découvert un roman d'anticipation écrit sous Napoléon III !

Et qu'y trouve-t-on ?

Des anticipations amusantes comme les « ascenseurs » dans les immeubles, la majorité à 18 ans, la montée vertigineuse de l'emploi public, des spectacles musicaux avec instruments électriques rassemblant des milliers de personnes...

Des intuitions fulgurantes comme l'anglais devenu langue dominante, le langage scientifique et même le français courant envahis de termes anglais, l'accroissement déraisonnable de la consommation de papier (« les forêts ne servaient plus au chauffage, mais à l'impression »), les transactions boursières et les communications écrites instantanées à l'échelle du monde, l'argent roi...

Des prophéties justes mais traitées avec ringardise sur les femmes ayant un idéal de minceur, portant des pantalons et travaillant et pensant comme les hommes...



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF



Des éclairs de prescience sur la Tour Eiffel (« un phare électrique, sans grande utilité [...] le plus haut monument du monde ») et sur la Pyramide (« on a planté, au beau milieu de la Cour du Louvre [...] »)...

On y trouve aussi une brève description des sociétés immobilières cotées en Bourse qui ont reconstruit Paris et les principales villes de France, car il avait fallu adapter celles-ci aux nouvelles conditions créées par le progrès.

Ici, plusieurs précisions s'imposent.

Tout d'abord, Jules Verne n'a anticipé – et qui le lui reprocherait ? – ni la Première Guerre mondiale, ni la Seconde, ni la guerre froide. Il n'a donc pas imaginé la longue parenthèse 1914-1989 qui devait suspendre les lignes d'avenir. Son *Paris au xx^e siècle* est en fait un Paris d'après la chute du mur de Berlin, un « Paris au xx^e siècle » qu'il décrit dans le langage et à partir des réalités de 1863. Sous cet angle, ce livre est fascinant.

Ensuite, à son époque, la Bourse était le seul moyen de financement auprès des particuliers. Il n'a pas imaginé – et qui le lui reprocherait ? – l'essor des banques, de la gestion de patrimoine, de toutes les formes d'immobilier intermédié ou financiarisé que l'on appelle couramment pierre-papier.

Ces deux précautions étant prises, oui, nous devons aujourd'hui refaire les villes pour les adapter aux conditions nouvelles dues à la grande vague de mondialisation-digitalisation-innovation sur fond de développement durable. Oui, les formules de collecte d'épargne immobilière auprès des particuliers, donc les SIIC, les SCPI et les OPCI, de concert avec les multiples fonds d'investissement et fonds internationaux, provenant aussi en fin de compte de l'épargne de particuliers, peuvent remplir ce rôle : étonnante actualité du texte de 1863 !

Revenons aux seules sociétés immobilières cotées. Au moment où Jules Verne écrivait son *Paris au xx^e siècle*, le Paris de Haussmann était en chantier avec un concours important de leur part. Que sont-elles devenues ensuite ?

- ▶ Elles ont continué de transformer des quartiers de Paris, Lyon, Marseille et d'autres villes bien au-delà de l'aventure haussmannienne, en réalité jusqu'au début du xx^e siècle.
- ▶ Puis, dans les années 1950 et 1960, elles ont participé activement à la construction de logements (sociétés conventionnées – SC, puis sociétés d'investissement immobilier – SII), enjeu crucial à l'époque.
- ▶ Dans les années 1970 et 1980, elles ont financé des locaux d'entreprises (sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie – SICOMI), autre enjeu vital.
- ▶ Depuis le début du xx^e siècle elles participent (sociétés d'investissement immobilier cotées – SIIC) à la grande aventure de la transformation des immeubles, des quartiers, des centres de vie dans un contexte de digitalisation, de changements de modes de travail et de préservation de l'environnement.

Jules Verne avait raison : l'immobilier en Bourse est indispensable pour réaliser la ville de demain. ▲



N° 88

2^e TRIMESTRE 2019

DOSSIER

5 **L'IMMOBILIER COTÉ, UNE INDUSTRIE INNOVANTE**
coordonné par
Delphine Charles-Péronne

7 **Développement des sociétés immobilières : actions passées de la FSIF et perspectives**
Interview de Maryse Aulagnon

11 **A real estate virtuous circle: the listed story**
par Dominique Moerenhout

15 **Les foncières cotées françaises ont une place à reprendre en Europe**
par Benoît Faure-Jarrosson, Vladimir Minot et Bruno Duclos

19 **Stratégies de diversification des SIIC et création de valeur**
par Pierre Schoeffler

23 **Regenerating the future**
par Myf Ryan

27 **Les nouvelles technologies entrent dans le *back-office* des sociétés immobilières**
Interview de Sébastien Chemouny

31 **RSE : l'immobilier coté français montre la voie**
par Jean-Éric Fournier

35 **Sociétés immobilières cotées : des employeurs engagés**
par Geoffroy Schmitt, avec les témoignages de Stéphane Duhail, Christine Harné et Karine Marchand

39 **Les sociétés immobilières cotées, mécènes et parrains**
par Delphine Charles-Péronne

43 **INNOVATION**
Cybersécurité : un sujet à prendre « hacker »
par Philippe Boyer

49 **LOGEMENT**
Usufruit locatif social : une réponse à la pénurie de logements sociaux ?
par Laurence Trochon et Franck Petel

55 **LES CAHIERS PALLADIO**
L'immobilier face au risque climatique : dynamique des marchés et outils d'évaluation
par Chayma Oueslati

59 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



Auteur : Geralt sur Pixabay.com