

L'IMMOBILIER EN QUESTIONS

« Comment vivre sans inconnu devant soi ? », écrivait René Char¹.

Pour le coup, nous sommes servis ! Des secteurs entiers sont paralysés, l'activité est globalement ralentie, des plans de relance de grande ampleur sont annoncés et mis en œuvre, mais nous vivons toujours dans une situation d'urgence sanitaire dont on ne sait quand elle prendra fin. Il est bien difficile d'avoir une idée claire sur la situation exacte et ses risques, et sur la pertinence des mesures adoptées. Les controverses parfois exacerbées recouvrent en fait une quantité inhabituelle d'inconnu. Avec un mystère en prime : quels vont être les dégâts pour les entreprises, l'emploi, le tissu économique, et comment va-t-on s'en relever ensuite ?

L'inconnu est également planétaire, avec les grands défis de l'environnement, du climat, des ressources. Avec aussi les tensions qui accompagnent la naissance d'un nouvel équilibre entre puissances économiques. Sans oublier le nouveau contexte monétaire après les inondations de liquidités de secours. Discorde, coopération ?

Il est bien difficile aujourd'hui de savoir où nous en serons ne serait-ce que dans trois mois ou dans six mois. Et dans cinq ou dix ans... alors que l'immobilier, par essence, vit dans la durée. Il se conçoit, se construit, se transforme avec toujours une pensée imprégnée du temps long.

En concentrant notre regard sur l'immobilier, essayons de mettre l'inconnu en questions...

La première question porte sur la conjoncture. Baissera, baissera pas ? Ou plutôt, quels sont les marchés immobiliers qui vont baisser plus fortement que les autres ? Quels sont ceux qui tireront plus facilement leur épingle du jeu ?



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF

1. René Char, *Fureur et mystère*, Gallimard, 1948, 1967.



La deuxième question est celle de ce qu'on a appelé, un peu vite, le monde d'après. Ce monde, en réalité, se préparait et la crise actuelle accélère vivement les tendances.

- ▶ Le télétravail plus généralisé va-t-il bousculer le marché des bureaux ? Sans aucun doute, mais ce marché avait déjà commencé à s'adapter à l'irruption conquérante du digital, il se trouve seulement face à une exigence plus rapide d'adaptation. Le marché du logement aussi sera différent. Des deux côtés, on verra peut-être des chocs à court terme mais les évolutions prendront de nombreuses années. Notre société fait un usage de plus en plus ouvert du digital et l'immobilier a l'habitude d'accompagner les mutations sociétales. Mais qui peut décrire les contours exacts de la société telle qu'elle sera ?
- ▶ La transition écologique va susciter des façons de construire différentes, de nouveaux critères de qualité, une autre hiérarchie des coûts. La rupture, semble-t-il, est plutôt dans le changement de point de vue. L'environnement au sens large était devenu un critère mais restait marginal, en quelque sorte un rajout à la longue liste des préoccupations. Il sera désormais intégré en amont, dès l'acte de construire, et d'ailleurs aussi dès la conception des quartiers ou des villes à transformer, puis sera présent à toutes les étapes. Pour l'instant, ce sont des horizons qui s'ouvrent, pas encore des pistes bien dessinées.
- ▶ La crise sanitaire a réveillé la conscience collective de l'hygiène. Une fois l'alerte passée, et donc la peur, que restera-t-il dans les comportements, la proximité sociale, les déplacements, les réunions et rassemblements ? L'immobilier, là encore, s'adaptera mais il est difficile à l'instant de savoir quels seront les nouveaux modes de relation au quotidien.

La troisième question est celle des métiers. Comment peut-on imaginer de multiples transformations de la société sans que les professions immobilières ne soient, elles aussi, aspirées dans une spirale de changement ? Il serait étonnant que les architectes, promoteurs, investisseurs continuent sur leur spécialité et que vienne seulement s'ajouter un spécialiste de l'environnement. Peut-être verra-t-on les financiers devoir approfondir l'urbanisme... Le cloisonnement des professions devrait s'estomper. Que deviendront la carte des métiers, les formations, les parcours professionnels ?

Des questions, donc, et encore des questions. En fait, un avenir grand ouvert, où tout est possible. Depuis des décennies les acteurs de l'immobilier ne cessent d'accompagner les grandes évolutions, d'être là où le monde va. Dans cette édition de *Réflexions Immobilières*, des observateurs reconnus partagent leurs analyses, leurs réflexions et leurs idées pour nous aider à décrypter l'avenir.

Je vous souhaite une bonne lecture. ▲