

réflexions

LA REVUE
DE L'IEIF

IMMOBILIÈRES

N°77 - 3^e TRIMESTRE 2016

**Numéro
spécial
anniversaire**

1986-2016

**30 ans de passion
immobilière**

*Interview
de Guy Marty*

DOSSIER

**L'immobilier
dans 30 ans**

**30 ouvrages
de référence**

IEIF





N° 77 SPÉCIAL ANNIVERSAIRE

3^e TRIMESTRE 2016

1 **Le mot du Président**
par Laurent Batsch

3 **L'âge du monde**
par Guy Marty

5 **Entre nous...**
Interview de Guy Marty,
fondateur de l'IEIF

15 **Bon anniversaire à l'IEIF, ou...
Une complémentarité d'avenir
FSIF/IEIF au service de la
modernisation des SIIC**
par Christophe Kullmann

17 **Dossier
L'immobilier dans 30 ans**
**17 articles prospectifs
avec les contributions de :**
Cercle des femmes de l'Immobilier
Guy Marty
Philippe Pelletier
Jean-François Buet
Gilbert Emont
Jean-François Grazi
Guy Bernfeld
Nicolas Buchoud et Lan-Phuong Phan
Jérôme Le Grelle
Joëlle Chauvin
Alain Béchade
Pierre Schoeffler
Éric Cosserat
Denis François
Xavier Lépine
Christian Micheaud
Ingrid Nappi-Choulet

67 **LES CAHIERS PALLADIO**
Les défis face à la ville qui croît...
par ceux qui y vivent !
par les membres
de la Société des Boursiers Palladio

73 **BIBLIOGRAPHIE**
30 OUVRAGES DE RÉFÉRENCE



Pour vous abonner : www.ieif.fr
Pour proposer un article :
contacter Soazig Dumont
soazig.dumont@ieif.fr

L'IMMOBILIER... DANS 30 ANS !

Des figures de l'immobilier se sont prêtées au jeu d'imaginer l'évolution de leur secteur d'activité dans les 30 ans à venir. En toute liberté, chacun a pu donner libre cours à son imagination. Le résultat s'avère d'une grande diversité. Sérieux, voire institutionnels parfois, ou plus enjoués, voire franchement drôles, tous les articles laissent transparaître en filigrane l'esprit responsable de leurs auteurs. Ils ont en commun, en effet, de repérer ce qui ne va pas bien aujourd'hui et qu'il serait bon de changer demain pour que notre avenir soit à la hauteur de nos vœux. Ils interpellent le lecteur, suscitent l'approbation ou la contestation mais ne laissent jamais indifférents. Et s'ils invitaient à s'interroger soi-même sur la façon dont on va évoluer dans le futur ? Voilà de quoi bien occuper l'été !

Sommaire

Les prophéties du Cercle des femmes de l'immobilier <i>par Joëlle Chauvin, Barbara Koreniouguine et Caroline Sainderichin-Krief</i>	18
Réflexions Immobilières n° 197, juin 2016 <i>par Guy Marty</i>	19
Rêve de location... Vers une vie résidentielle sans entrave <i>par Philippe Pelletier</i>	23
En 2046, l'humain sera au cœur de nos agences immobilières <i>par Jean-François Buet</i>	25
2050 : voyage imaginaire au pays du logement <i>par Gilbert Emont</i>	27
Quelle information... dans 30 ans ? <i>par Jean-François Grazi</i>	30
Personnes âgées : vers une transformation radicale de l'offre de logement <i>par Guy Bernfeld</i>	33
Industrie immobilière : l'avenir est à ré-enchanter ! <i>par Nicolas Buchoud et Lan-Phuong Phan</i>	38
L'immobilier commercial : un renouvellement permanent <i>par Jérôme Le Grelle</i>	41
Les folles enchères de l'immobilier parisien <i>par Joëlle Chauvin</i>	45
Que vaudra notre épargne immobilière en 2050 ? <i>par Alain Béchade</i>	47
L'immobilier dans l'allocation d'actifs : perspectives d'avenir <i>par Pierre Schoeffler</i>	49
Réinventer l'épargne immobilière <i>par Éric Cosserat</i>	53
L'expertise en évaluation immobilière demain : La vie est belle ou Titanic ? <i>par Denis François</i>	55
L'évolution de la propriété immobilière sur les 30 prochaines années... <i>par Xavier Lépine</i>	57
2046 : un EHPAD sauvé par le mal du siècle <i>par Christian Micheaud</i>	61
La science immobilière, discipline d'enseignement de demain ? <i>par Ingrid Nappi-Choulet</i>	65

INDUSTRIE IMMOBILIÈRE : L'AVENIR EST À RÉ-ENCHANTER !



© Fotocila - Giovanni Canciani - Zhu Difeng



© Renaissance Urbaine

par **Nicolas Buchoud** Président, Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable¹
et **Lan-Phuong Phan** Cofondatrice, Renaissance Urbaine²

De retour de sa célèbre visite en Californie à l'automne 1959, le Premier Secrétaire Nikita Khrouchtchev avait invité les habitants de Vladivostok à en faire le « San Francisco de l'Union soviétique »...

SALESFORCE ET TIGRE DE CRISTAL

En 2016, San Francisco vit à l'heure de la construction du nouveau siège social de l'éditeur de logiciels Salesforce, 326 mètres de verre et de nouvelles technologies au cœur du grand projet du Transbay Transit Center. Icône d'un monde digital, ultra-communicant, soucieuse d'économiser les ressources et d'assurer le bien-être des collaborateurs et des visiteurs, la tour dispose de son propre site Internet et de sa propre devise, excellent exemple de communication immobilière réussie : *"Work brighter, connect faster, breathe deeply"*.

De l'autre côté de l'océan Pacifique, la Fédération de Russie a investi plus de 20 milliards de dollars à Vladivostok pour le sommet de l'APEC à l'automne 2012, mais la productivité économique des nouvelles infrastructures, des nouveaux complexes immobiliers, des nouveaux campus universitaires tarde à se concrétiser. C'est plutôt le Tigre de Cristal, casino financé par un investisseur de Macao et inauguré à l'automne 2015 qui concentre l'attention.

Les destins croisés de San Francisco et de Vladivostok résument presque à eux seuls l'histoire urbaine récente. À l'heure du lancement des travaux de la future ligne 15 sud du réseau du Grand Paris Express, cette histoire nous rappelle plus que jamais combien la productivité économique et sociale des grandes infrastructures est incertaine.

► La mobilité des capitaux rend les promesses d'avenir volatiles. Les conséquences immobilières et foncières de la nouvelle économie sont imprévisibles et difficiles à transformer en stratégies urbaines durables, comme l'avait souligné J. Rahaim, Planning Director de San Francisco lors du tout premier Forum du Cercle Grand Paris de l'Investissement durable³.

► San Francisco souffre d'un déficit chronique d'infrastructures de transport. Les tentatives d'intégration métropolitaines de la Bay Area ont échoué. Cela n'a pas empêché San Francisco de s'imposer comme la terre d'élection mondiale des start-ups de l'économie collaborative. Ni de connaître aujourd'hui une crise de croissance sans précédent.

ET L'EUROPE ?

Revenons en Europe. Après la Deuxième Guerre mondiale, l'industrie de la construction a été porteuse d'espoir, d'idéaux, d'une promesse de progrès. Logements, grands équipements, infrastructures de transport ou d'énergie. En Europe occidentale, des villes entières ont été édifiées en plein champ ou reconstruites sur les décombres des villes détruites par les bombardements.

Mais, avec le temps, l'architecture rationnelle et efficace des années 1950, celle des grands ensembles et des *Plattenbausiedlungen*, celle du métabolisme qui a inspiré les villes nouvelles des années 1960, semblent avoir perdu de leur attractivité et ne plus pouvoir tenir les promesses d'origine, sans rien pour les remplacer vraiment.

1. Organisation à but non lucratif et *think tank* résolument tourné vers la valorisation du potentiel économique du développement métropolitain, www.cerclegrandparis.org.

2. Cabinet de conseil en stratégie, spécialiste de l'analyse des systèmes urbains complexes et de leurs mutations : renouvellement urbain, transition énergétique, recherche et innovation, nouvelles gouvernances associant acteurs publics, secteur privé, société civile et milieux académiques, www.renaissance-urbaine.fr.

3. « Grand Paris, une stratégie métropolitaine à l'épreuve », premier forum du Cercle Grand Paris de l'Investissement durable, à l'Epadesa, en partenariat avec ULI, novembre 2012.

- Dans le même temps, quels que soient les problèmes d'isolation thermique ou phonique, d'humidité, de vétusté, les immeubles haussmanniens et nombre d'immeubles construits avant la Deuxième Guerre mondiale jouissent d'une popularité croissante et suscitent toutes les convoitises.
- En Allemagne, après la chute du mur de Berlin, des travaux de rénovation extensifs (*Sanierung*) ont redonné leur lustre aux centres-villes anciens et redonné aux Allemands le goût des immeubles datant de la fin du XIX^e siècle (*Gründerjahre*). Ce sont désormais les actifs immobiliers de bureaux, de commerce ou de logement parmi les plus prisés.

Les villes nouvelles, les grands ensembles, les immenses copropriétés de la banlieue parisienne, de bord de mer ou dans les Alpes ont suscité, en leur temps, un enthousiasme incontestable. L'industrie immobilière n'a pas seulement construit des logements en nombre, elle a produit des lieux de vie et nourri un riche imaginaire. La ville nouvelle d'Evry a été conçue avec, en son cœur, un théâtre à la programmation ambitieuse. Les « pères » des villes nouvelles ne les ont pas conçues selon de stricts critères fonctionnels mais avec l'ambition de donner une âme.

La ville nouvelle de Cergy a été source d'inspiration pour les intellectuels et écrivains qui ont choisi de s'y installer. La romancière Annie Ernaux raconte dans son *Journal du dehors* (1993) une ville qui apparaît au fil des pages comme un personnage essentiel de sa vie. Éric Rohmer a réalisé des documentaires sur l'émergence des villes nouvelles, mais il les a également placées au cœur de son œuvre de fiction, des *Nuits de la pleine lune* (1984) à *L'Ami de mon amie* (1987)...

Au temps des *Comédies et Proverbes*, de *Banlieue 89* et de la création de l'IEIF, la Chine tournait tout juste le dos à la Révolution culturelle pour s'engager sur le chemin de l'économie de marché. Guangzhou (Canton) et Shanghai devenaient les nouveaux comptoirs du XX^e siècle et les fers de lance de la croissance économique chinoise que nous avons connue depuis lors et qui a contribué à redessiner le monde.

RÉTABLIR LA CONNEXION

En 1986, le monde était sur le point de tourner définitivement la page de la guerre froide. Vingt ans plus tard, en 2006, le Forum urbain mondial de Vancouver marquait symboliquement le tournant d'un monde désormais plus urbain que rural, avec près de 3 milliards de citoyens. En 2016, à l'heure des 30 ans de l'IEIF, le monde compte près de 4 milliards de citoyens. D'ici à 2050, il devrait y avoir encore 2 à 3 milliards de citoyens de plus qu'aujourd'hui. Le directeur du Urban Futures Studios à l'université



Reconversion réussie de friche industrielle : grand atrium du siège mondial de Urban Outfitters, Navy Yard (Philadelphie)

d'Utrecht, M. Hajer, a estimé que près de 50 % des villes et des logements restent à bâtir pour répondre à la demande à venir.

Jamais les leviers de financement de l'industrie immobilière n'ont été aussi importants qu'aujourd'hui. Mais en Europe, en Chine, dans les pays émergents, partout à vrai dire, la connexion avec la société semble parfois perdue. Même si les constructions de plus en plus sophistiquées continuent à sortir de terre, équipées des technologies les plus intelligentes, reliées par la fibre optique, bardées de capteurs ou de technologies passives, couvertes de verdure du sol jusqu'aux derniers étages, le désenchantement guette.

Pour les experts internationaux qui ont rédigé le *Manifeste de Strasbourg, Le Bâtiment au cœur de la transition énergétique*¹, la production immobilière contemporaine souffre d'une boulimie d'innovation et d'une anémie managériale.

Les grands acteurs économiques de l'immobilier, en France comme en Europe, seraient bien inspirés de retrouver le chemin d'une authentique renaissance urbaine, faute de quoi la *smart city* et les bâtiments qui vont avec seront demain plus mal aimés encore que l'urbanisme des grands ensembles ! Pour réussir la ville de demain, il faut susciter l'implication de celles et ceux qui y vivent et qui en vivent, et l'industrie immobilière a un rôle à jouer.

L'industrie immobilière est capable de prodiges architecturaux et technologiques. Mais la chaîne de production ne suit pas toujours, tant les transformations à l'œuvre sont profondes et nombreuses, des nouveaux matériaux au BIM², en passant par les nouvelles normes énergétiques... Les défauts de finition sont légion, les capteurs et les systèmes d'automatisme ne tiennent pas toujours leurs promesses.

1. N. Buchoud, dir., http://www.renaissance-urbaine.fr/wa_files/Manifeste_Energivie.pdf.
2. Voir notamment le *Manifeste BIM - Conduire la transformation digitale*, BIM World, 2016.



Densification et
« Transit Oriented
Development »
(TOD) : San Diego



L'addition des coûts du foncier et de la construction ne cesse de renchérir le prix des produits. Les cycles d'obsolescence semblent s'accélérer. La « transformabilité » des nouvelles constructions reste encore anecdotique. Toutes les professions, investisseurs, promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, s'interrogent : la ville serait-elle devenue trop chère ?

CONSTRUIRE INTELLIGEMMENT

Il ne s'agit pas de satisfaire les besoins d'usagers tout puissants qui pourraient exiger les meilleures performances, parfois tout en refusant ou en étant incapables d'en payer le prix. Il s'agit de répondre aux défis concrets auxquels sont confrontées les villes en tant que lieux de résidence et de travail d'une proportion croissante de l'humanité.

Le changement climatique est indéniable. Créer des bâtiments plus sobres en énergie et diminuer leur empreinte écologique sont autant de priorités dont constructeurs, investisseurs, promoteurs se sont déjà saisis. Mais il est tout aussi important de travailler à concevoir des quartiers et des villes qui ne dévorent pas toute l'énergie de celles et ceux qui y vivront et y travailleront. Nous vivons une période de mutations, de ruptures, de transformations rapides, et nous avons un défi commun à relever : financer et bâtir les villes qui rendront ce monde viable, aimable.

L'Europe a inventé la Renaissance, rencontre des sciences, des techniques, de la ville et des arts, qui a pris un tour à la fois joyeux, profond et universel. Devant les tableaux de la Renaissance rhénane ou italienne, le regard nous transporte dans un environnement philosophique, culturel, scientifique... et souvent urbain, complet et harmonieux.

Il n'est pas pertinent de consacrer toutes ses forces à construire une ville intelligente, dans la mesure où on entend par là mettre en œuvre des technologies ou des *process* considérés comme intelligents. L'obsolescence accélérée des technologies rend caduque toute tentative en ce sens, aucune technologie en particulier ne peut prétendre bien longtemps être la plus intelligente.

Par contre, il est possible, collectivement, d'aborder la question avec plus d'intelligence, en prenant en compte dès le départ l'ensemble des étapes du cycle de vie d'un bâtiment. La conception et la construction de la ville de demain doivent être plus en phase avec les enjeux liés à la transformation, à la gestion et à l'entretien de la ville.

Certains diront que l'industrie immobilière dans son ensemble souffre d'une inflation de normes et de règlements qui rendent le métier toujours plus difficile. On commence aussi à mesurer le chemin qui reste à parcourir pour adapter les systèmes pruden-tiels (référentiels d'analyse de risques, assurances) à des actifs de plus en plus connectés. Qu'arrivera-t-il aux bâtiments de demain si les protocoles internet (IP) qui les contrôlent tombent en panne ou sont piratés ? Et qui en sera responsable ?

Nous avons plus que jamais besoin de professionnels aguerris, cultivés, de collaborateurs ouverts à la société et au monde, pour répondre aux défis contradictoires de l'urbanisation, créer des villes accueillantes où « l'air rend libre ». Pour répondre aux défis et aux incertitudes de l'économie de demain, nous avons besoin d'une « société énergique »¹.

Ensemble, nous pouvons agir plus intelligemment, mobiliser les ressources humaines au service des projets, créer des coalitions agiles qui favorisent la circulation des idées et relient entre eux les professionnels, urbanistes, architectes, paysagistes, spécialistes de l'immobilier pour accélérer les échanges et répondre aux défis urbains de demain.

C'est l'heure pour l'industrie immobilière de s'ouvrir plus largement et de s'associer de nouvelles compétences, voire d'inventer de nouveaux métiers, en phase de conception, de construction, comme à l'issue de la livraison des projets. Sans tourner le dos aux nombreuses évolutions technologiques et aux transformations économiques et sociales à l'œuvre, il est temps de ré-enchanter l'immobilier.

L'une des pistes est peut-être de trouver un meilleur équilibre entre la ville formelle et la ville expérimentale, en développant dans la ville constituée des *free zones* ouvertes, mutualisant savoir-faire et ressources publiques et privées, pour tester, réfléchir et partager les scénarios des villes de demain... et l'immobilier qui contribuera à la façonner.▲

1. L. P. Phan, "We need Energetic Societies to get smarter with our cities", in *Manifeste The Smart Cities We Need (La Smart City que nous voulons)*, Innovative City, ed., N. Buchoud, dir., 2016.