

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**





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 2016, 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
2016 : 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

LES DÉFIS FACE À LA VILLE QUI CROÎT... PAR CEUX QUI Y VIVRONT !

par **les membres de la Société des Boursiers Palladio**¹

Nous voudrions partager un certain regard sur la ville qui illustre, selon nous, les principaux enjeux auxquels nous – notre génération et celles qui viennent – allons devoir faire face demain en construisant la ville.

Parole aux jeunes

Qui d'autre, mieux que des jeunes, ceux qui construiront la Ville de demain et qui y vivront, sont en mesure de l'appréhender, de la dépeindre, d'en dire les atouts, les enjeux et les risques ? Notre monde vit une période bien singulière où s'entremêlent la complexification ahurissante de ses environnements, la perte de repères propres à l'entrée dans une époque dite « post-historique », la réduction à l'excès « de l'espace politique qui donnait une cohérence aux actions privées ». Pour produire, détenir, gérer les actifs immobiliers viables et durables que sont les lieux de vie dans la ville, nous devons raisonner en tenant compte de l'émergence de la Société des Urbains.

La Société des Boursiers Palladio a présenté, en 2014 et 2015, ce qu'elle considère comme les défis qui sont à nos portes (déjà largement ouvertes) et qui impactent la ville sans mesure commune avec ceux du passé : révolutions d'ordre démographique, technologique, comportementale, révolution des usages, dérèglements climatiques... Laissons-leur la parole : ils savent de quoi ils parlent et ils en parlent avec pertinence.

Philippe Richard,

Délégué général émérite, Fondation Palladio

Nous avons intitulé notre intervention : « La ville qui croît ». Il ne s'agit pas d'une théorie métaphysique de la ville. Il y a un accent circonflexe sur le « i ». Nous parlons ici de la croissance urbaine. Il nous semble, en effet, que la croissance urbaine est une des tendances les plus saillantes de nos sociétés contemporaines et qu'elle est à la source de la plupart des questions qui se posent ou se poseront dans nos territoires. De quoi parlons-nous en évoquant la « croissance urbaine » ? Ni plus ni moins que de l'émergence d'une « Société des urbains ». Aujourd'hui, pour la première fois de l'Histoire, la majeure partie des êtres humains vivent dans des villes (carte 1).

Enjeux majeurs. Nous y voyons des défis ou enjeux majeurs : les phénomènes de métropolisation ; l'engouement pour la centralité malgré les reflux aux marges des populations les moins « prospères » ; la question des frontières des territoires et de l'accueil des populations migrantes ; les phénomènes de flux et de reflux des villes ; les imbrications et les évolutions des usages qui impliquent la résilience urbaine dans un monde où la qualité des ressources naturelles – eau, air – ne cesse d'inquiéter.

- La croissance passe-t-elle par la ville ou par les bidonvilles, sachant qu'à partir de la seconde moitié du ^{xxi}e siècle – c'est-à-dire demain –, la population mondiale va cesser de croître pour diminuer de manière significative ?
- Cette croissance urbaine est d'abord synonyme de création de nouvelles villes. Mais surtout, la croissance

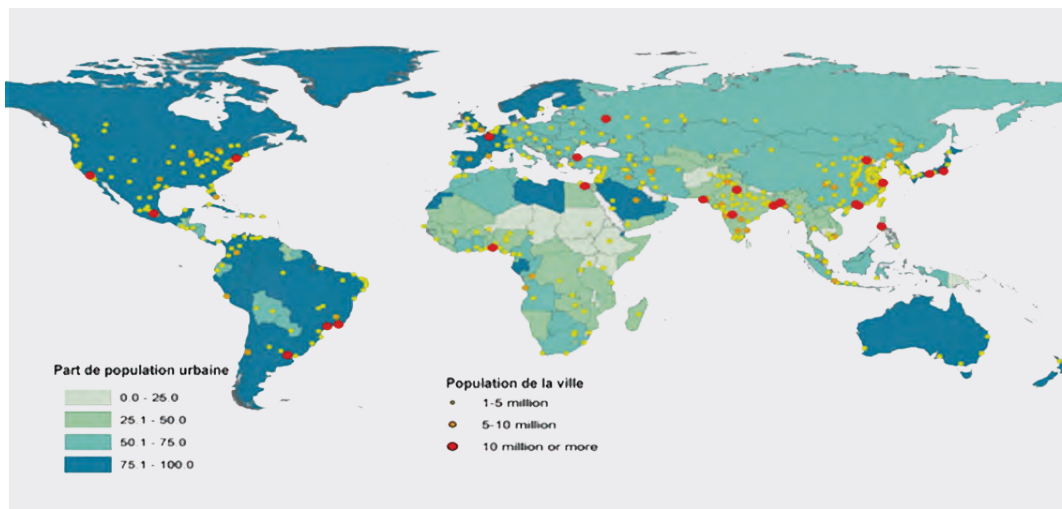
1. Rémi de Bercegol, Bérénice Bon, Jean-Christophe Blesius, Jean-Michel Branchut, Jérémie Cavé, Julie Celnik, Fanny Cérèse, Paul Citron, Alexandre Coulondre, Axel Demenet, Claire Doussard, Romain Fillon, Raphaël Languillon, Hugo Lefebvre, David Malaud, Étienne Riot, Nathael Torres, Roberta Zarcone et tous les autres membres de la Société des Boursiers Palladio (fondationpalladio.fr/bourses-palladio-laureats/).



CARTE 1

Part des citadins dans le monde

La taille des cercles est proportionnelle à la population de chaque pays et les couleurs symbolisent le pourcentage de personnes vivant en ville. À côté de la France et ses 77 % d'urbains ou du Brésil et ses 85 %, d'immenses pays comme la Chine ou l'Inde entament leur trajectoire vers un mode de vie urbain. Que dire du golfe de Guinée ?



Source : ONU.

urbaine implique un phénomène de métropolisation, c'est-à-dire l'affirmation de villes déjà existantes. À l'image de New York, Paris ou Tokyo, d'immenses métropoles se constituent en concentrant les populations, les entreprises et les équipements.

ville. Que ce soient les logements à Hong-Kong, les grands pôles d'urbanisation ou la vue du Mont Fuji « avant » et « après », la banlieue du Caire ou la Saïgon River, tout, aujourd'hui, montre que le processus est en route, inexorablement.

LA VILLE SUR LA VILLE ?

Ceci pose une multitude de nouvelles questions. D'abord celle de la localisation de la construction immobilière. L'engouement pour la centralité nous conduira bien souvent demain à créer la ville sur la

QUELLES FRONTIÈRES ?

La croissance urbaine pose aussi la question des frontières. Comme le dit le chercheur Patrick Le Galès¹ : on assiste aujourd'hui à un « retour des villes », c'est-à-dire à un retour de la ville comme échelon poli-



Logements
à Hong-Kong

1. Patrick le Galès, *Le retour des villes européennes*, Presses de Sciences-Po, 2^e édition, 486 pages.



Flux des réseaux
sur Facebook

tique pertinent, parfois plus pertinent que les États. Des gouvernances à l'échelle des métropoles se mettent aujourd'hui en place et seront amenées à gérer demain de nombreux sujets, que ce soit en termes de transports, d'éducation ou de logement.

Que faire alors dans les zones frontalières ? L'unité de la ville doit-elle primer sur les limites entre les États ? Entre San Diego et Tijuana, ce n'est pas le cas. En Europe, le cas de la ville de Bâle est différent. On ne remarque même pas la frontière entre la Suisse, la France et l'Allemagne.

Mais à cela s'oppose une nouvelle donnée : comme nous le dit Michel Lussault¹, comment peut-il y avoir des frontières dans un monde de réseaux qui, par nature, gommant les frontières ? La photo ci-contre, réalisée par un stagiaire de Facebook, montre les flux des réseaux qui laissent dans l'ombre deux grands centres mondiaux : la péninsule Arabique, la Russie et la Chine.

QUEL ACCUEIL ?

Si les villes grossissent, remettent en cause les États et concentrent les équipements et les emplois, elles ont toutes les chances d'attirer de plus en plus de migrants, que ce soit pour des raisons politiques ou économiques. Ainsi se pose la question de l'accueil des nouveaux arrivants dans les villes.

La ville industrielle du XIX^e siècle a vu se former des quartiers insalubres regroupant les ouvriers qui quittaient les campagnes pour trouver un emploi dans les manufactures.

Le contexte géopolitique produira-t-il des situations comparables demain ? Comment la ville peut-elle gérer les campements sauvages comme à Calais ? Comment gérer les vagues plus massives de réfugiés comme en Namibie, au Pakistan ou en Grèce ?



Camps de réfugiés, à Calais à gauche, au Pakistan à droite

1. Professeur à l'ENS de Lyon, spécialiste de géographie urbaine.



FLUX ET REFLUX ?

Ce phénomène d'afflux de populations s'accompagne d'un phénomène de reflux. Dans la Société des Urbains, il y a la ville qui croît mais il y a aussi la ville qui décroît. Aux États-Unis, on les appelle les *shrinking cities*. Détroit en est un exemple emblématique. Symbole de l'industrie automobile il y a quelques décennies, la ville a vu sa population baisser de plus de moitié. Elle est passée de 1,8 million d'habitants en 1950 à quelque 700 000 aujourd'hui. De nombreux logements sont vides et de nombreux lieux sont à l'abandon. Par endroit se forme une ville qui ressemble à l'imagerie négative de certains jeux vidéos comme Sim City.

QUELS USAGES, IMBRICATIONS ET ÉVOLUTIONS ?

Il y a toutes les chances pour que, demain, les friches industrielles jouent un rôle central dans la création de la ville. C'est vrai pour les villes qui rétrécissent mais aussi pour les autres. Nous traversons une période post-industrielle. Les emplois tertiaires remplacent les emplois de l'industrie et de nombreuses communes voient leurs usines fermer. Cela pose la question du devenir de ces bâtiments.

Réhabiliter ces zones impose des coûts notamment pour la dépollution des sites. Ces charges sont parfois prohibitives pour les promoteurs immobiliers ou les collectivités, et de nombreux sites restent vacants. En revanche, des projets intéressants peuvent émerger avec la transformation de lieux industriels en équipements ou en logements. Que ce soit à la Garenne-Colombes ou à Montréal, les exemples ne manquent pas.

Pour les sites industriels qui restent en activité se pose la question de la cohabitation avec les habitations environnantes. Dans les années 1960, le fonctionnalisme urbain conduisait à séparer nettement les fonctions urbaines. Aujourd'hui, la notion de mixité prévaut. Certaines villes comme Tours font cohabiter directement l'industrie et le logement. On imagine les risques que cela peut engendrer en cas d'accident. D'autres villes, comme Montréal, ont pris des mesures de sécurité. Elles font cohabiter les deux fonctions en instaurant des protections comme par exemple des talus disposés entre les usines et les logements.

QUELLES RÉSISTANCES ?

La Société des Urbains entraîne avec elle son lot de résistances. Les plus visibles et les plus médiatisées d'entre elles sont celles des citoyens. En Chine, certains propriétaires des « maisons clous » estiment n'être pas assez dédommagés pour leur démolition dans le cadre des grands projets urbains. Ainsi leurs maisons traditionnelles restent dans les quartiers où des barres de logements sont créées. La France n'est pas en reste en ce qui concerne les mobilisations contre les projets urbains. À Bordeaux, par exemple, l'hôtel Seeko'o a opté pour une architecture moderne dans une rue de bâtiments anciens. Cela a attiré la critique des habitants de la ville. Doit-on y voir un manque de flexibilité des riverains ou un manque d'attention de la part des promoteurs ?

QUEL DEVENIR DES RESSOURCES ?

Le développement des villes impose aussi de nouvelles questions environnementales. La question des déchets en est une. Les ordures constitueront ainsi une des rares ressources en expansion dans le siècle à venir. Comment les gérer et comment les valoriser ?



Le ghetto de Detroit

@ Atelier architecture King Kong



*L'hôtel Seeko'o
à Bordeaux*

Sur ce point, les villes divergent. En Inde, les ordures s'amoncellent régulièrement dans la ville.

D'autres villes ont opté pour des modes de collecte plus intégrés comme à Stockholm en Suède où le collecteur d'ordures est placé à la racine d'un arbre. Tout un symbole ! Dans *La ruée vers l'ordure*, aux Presses universitaires de Rennes, Jérémie Cavé montre que « les déchets sont de plus en plus perçus comme des ressources potentielles et les villes comme de véritables mines urbaines ».

QUELLES ATMOSPHÈRES ?

La pollution aérienne est une autre conséquence environnementale de la vie métropolitaine. Paris est ainsi régulièrement envahie par le « smog », un

épais nuage de pollution atmosphérique. D'autres villes s'en sortent mieux comme Edimbourg qui est reconnue comme la ville la moins polluée d'Europe. Les conditions climatiques de la région d'Edimbourg expliquent certainement cela mais aussi des mesures prises contre les émissions de gaz.

QUELLE RÉSILIENCE ?

Les dérèglements climatiques, la montée des eaux et l'artificialisation des sols engendrent aussi, pour nos villes de demain, de nouveaux risques de catastrophe naturelle. Les inondations sont régulières dans les villes côtières ou dans celles qui se trouvent à proximité des cours d'eau du fait d'une urbanisation mal maîtrisée.

@ Anonyme

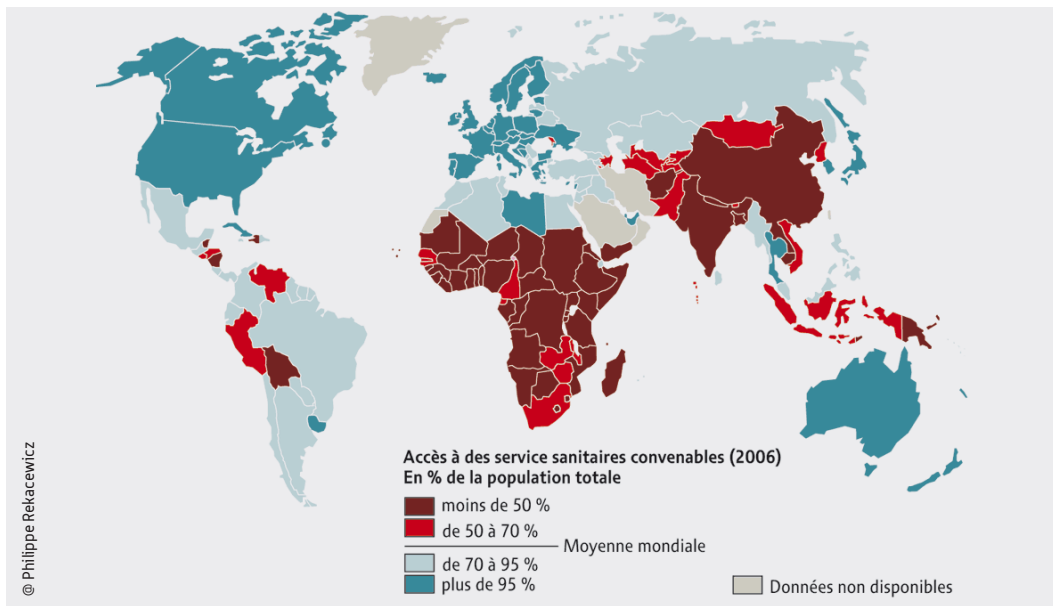


Les inondations à Paris



CARTE 2

Accès aux services sanitaires



Sources : Unicef et OMS, 2008.

Au moment du cyclone Xynthia en 2010, la ville de La Tranche-sur-Mer a été touchée de plein fouet par la montée des eaux, faisant de nombreuses victimes. Dans d'autres pays, ces événements sont progressivement anticipés. À Amsterdam, aux Pays-Bas, le quartier expérimental d'Ijburg où 20 000 habitants vivent sur des bâtiments flottants a ainsi été conçu pour pallier la montée des océans liée au changement climatique.

Ces sujets environnementaux sont également très étroitement liés à la question des modes de déplacement. Quel type de transport voulons-nous dans les villes de demain ? À titre d'exemple, nous pouvons opposer les choix parisiens et californiens. Avec 12 millions d'habitants, le Grand Paris mise sur les transports collectifs avec un réseau très dense de trains et de métros. À l'inverse, Los Angeles, qui compte 17 millions d'habitants, ne possède qu'un réseau de métro rudimentaire. Le choix est plutôt celui de la voiture avec des investissements dans de grandes autoroutes urbaines.

Mais la question essentielle de l'urbanisation reste l'approvisionnement des villes, les questions logistiques, tout autant que les questions sanitaires (carte 2).

TOUJOURS CROÎTRE ?

C'est la question que posent de plus en plus de scientifiques : la croissance est-elle synonyme de progrès ? Nous allons devoir faire demain avec la ville qui croît. Elle croît pour de bon, parfois pour le meilleur, parfois pour le pire. C'est à nous d'y croire ! L'univers de l'immobilier et celui de la ville se complexifient. Nous allons en devenir des acteurs : à nous de trouver des solutions. ▲

Les Cahiers Palladio

En portant ces « Cahiers », la **Fondation Palladio** donne la parole à ses boursiers, doctorants et chercheurs, ainsi qu'aux lauréats des prix qu'elle parraine. Les Actes de l'Institut Palladio y ont aussi leur tribune.

Depuis 2010, **Réflexions Immobilières** ouvre ses portes aux Cahiers Palladio en leur dédiant cet espace pour favoriser le dialogue avec tous ceux qui contribuent à l'élaboration de la Cité : www.fondationpalladio.fr/nos-publications.