



Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier

LA RENTREE DE L'IFPimm

L'été qui s'achève a ancré, s'il en était besoin, plusieurs convictions qui ont et auront un impact fort sur l'industrie immobilière en tant que partie intégrante de l'économie française (11 % du PIB).

- **L'urgence climatique rend intournable l'accélération de la décarbonation de l'économie**, urgence renforcée par la conscience d'une dépendance trop forte à des sources d'énergies dont le coût dépend largement de considérations géopolitiques incontrôlables
- **L'inflation a enclenché un cycle haussier qui se diffuse progressivement** et qui obère le pouvoir d'achat des ménages, la rentabilité des entreprises et les anticipations de croissance
- **Le niveau des taux d'intérêt signe la fin d'une période « atypique »** qui a faussé nombre de raisonnements économiques et financiers et qui conduit à une révision de la hiérarchie des valeurs.

Les conséquences directes de ces trois « drivers » sont déjà perceptibles dans l'activité des opérateurs immobiliers :

- **Accélération des réglementations environnementales** exigées pour les opérations à venir, comme sur les actifs existants, alors même que l'adaptation des industries de la construction et de la législation (DPE, ZAN..) n'a pas atteint la maturité nécessaire à une mise en œuvre efficace
- **Renchérissement des coûts de la construction/rénovation** rendant difficile l'adaptation des budgets d'opération à des prix de sortie compatibles avec la capacité d'achat ou de location des acquéreurs/locataires
- **Tension sur les conditions de crédit et les contraintes d'accès au financement** des parcours immobiliers des ménages (HCSF, Taux de l'usure...) rendant l'équilibre financier des projets d'achat et d'investissement plus difficile en l'absence, à date, d'un « repricing » des actifs

Ces trois phénomènes se surajoutent à ceux déjà à l'œuvre depuis de nombreuses années :

- **Un malthusianisme visant la production immobilière**, issu d'une réticence des populations à voir leur environnement évoluer ainsi qu'à celle d'élus locaux qui les représentent dans un contexte de ressources budgétaires raréfiées
- **Une inflation réglementaire et normative** rendant toujours plus complexe et onéreuse la mise en œuvre de projets pourtant nécessaires pour satisfaire les besoins croissants (volumes et usages) des ménages et des entreprises
- **Une forte attente, de la part des professionnels, des orientations concrètes du nouveau gouvernement** en ce qui concerne le logement, l'aménagement et plus largement l'immobilier qui reste contraint par une réglementation administrative comme fiscale et par un cloisonnement des centres de décisions administratives n'incitant pas à la fluidité du marché et au développement de l'offre.

Le tableau peut paraître sombre mais, tout comme au cours des dernières phases de marché complexes, l'industrie immobilière est mobilisée pour prendre en compte ces évolutions et, déjà, nombre d'initiatives visant à atténuer les tendances décrites sont déjà à l'œuvre : développement des friches, transformation d'usage, réversibilité, promotion bas carbone, initiatives en faveur d'approches innovantes en matière de financement immobilier...

L'IFPimm, « maison commune » de cette industrie, dotée de moyens renforcés grâce à l'arrivée comme conseiller du président de Jean Michel ROYO, d'un élargissement du périmètre de ses adhérents et d'une organisation renforcée, est plus que jamais investie aux côtés des acteurs de l'immobilier pour aider à l'émergence de solutions et de pratiques visant à permettre la poursuite du développement de l'immobilier.

A l'instar du « Manifeste » qu'elle a soutenu avec les principales Fédérations et Associations du secteur, l'IFPimm se tient prête à apporter aux décideurs publics désormais en charge du secteur sa contribution à l'émergence d'une nouvelle dynamique en faveur de ce domaine à fort impact sociétal, environnemental et économique.