

**Exclusif « Cette crise immobilière est profonde, transformatrice » (Olivier Colonna d'Istria, IFPimm)**

Olivier Colonna d'Istria - © D.R.

Powered by Podle  
00:00

00:00 🔊 1x

« Cette crise immobilière est profonde, transformatrice. Penser qu'elle va passer aussi vite que celles de 2008 et 2012 est une erreur de jugement. Dans le neuf, les volumes sont en baisse, le périmètre de l'accession se réduit. Les ventes en bloc aux bailleurs et, plus particulièrement, à [Action Logement](#) et à la Caisse des Dépôts vont certes purger certains marchés, mais elles ne règlent rien au fond. On va atterrir à 90 000 ventes de logements en 2023 et 50 000 sont en cours de construction », indique à News Tank [Olivier Colonna d'Istria](#), président de l'IFPimm (Institut du financement des professionnels de l'immobilier) et du directoire de la Socfim, le 17/10/2023 à Paris.

« On doit souligner ce point de vigilance : la réalisation des nouveaux quartiers, des rénovations de centre-ville et d'une offre de production abordable aura besoin d'acteurs pérennes. Leur fragilisation à venir hypothèque les objectifs affichés, au-delà du seul secteur du neuf, y compris dans l'industrialisation de la rénovation et de la transformation », déclare Olivier Colonna d'Istria avant le prochain IFPimm Live, programmé le 06/11/2023 à Paris, dédié aux enjeux du foncier et comment le rendre utilisable ? « Les coûts de construction ne vont pas baisser. Il n'y a pas 36 solutions. La seule variable d'ajustement, c'est de sortir ou de tempérer le prix du foncier de l'équation économique », dit-il.

Accession à la propriété, évolution des crédits immobiliers et rôle des groupes bancaires, [BRS \(Bail réel solidaire - Créé par la loi ALUR : le ménage est propriétaire de sa maison mais locataire du terrain.](#)

Contient des clauses de prix de revente et des plafonds de ressources des acheteurs ) non social, décotes dans l'immobilier tertiaire... Olivier Colonna d'Istria répond aux questions de News Tank.

## « Les ventes en bloc seront, pour un moment, le lot ordinaire »

### Avec des chiffres de ventes et réservations en nette baisse en 2023 par rapport à 2022, la filière des promoteurs immobiliers est-elle en danger et faut-il redouter un affaiblissement de l'appareil productif en France ?

Cette crise immobilière est profonde, transformatrice. Penser qu'elle va passer aussi vite que celles de 2008 et 2012 est une erreur de jugement. Dans le neuf, les volumes sont en baisse, le périmètre de l'accession se réduit. Les ventes en bloc aux bailleurs et plus particulièrement à Action Logement et à la Caisse des Dépôts vont certes purger certains marchés, mais elles ne règlent rien au fond. On va atterrir à 90 000 ventes de logements en 2023 et 50 000 sont en cours de construction. On doit souligner ce point de vigilance : la réalisation des nouveaux quartiers, des rénovations de centre-ville et d'une offre de production abordable aura besoin d'acteurs pérennes. Leur fragilisation à venir hypothèque les objectifs affichés, au-delà du seul secteur du neuf, y compris dans l'industrialisation de la rénovation et de la transformation.

### Comment voyez-vous évoluer la structure du bilan promoteur et les conséquences sur les prix de sortie du neuf ?

« La course aux volumes est terminée »

Pour les promoteurs immobiliers, il est temps de changer de mindset. Faire le gros dos ne suffira pas. Dans l'immédiat, des structures sont recalibrées mais on ne réduit pas les coûts fixes aussi vite que la baisse des volumes. L'équilibre d'exploitation devient difficile à trouver. Il est donc nécessaire de compter un peu plus. Les fonds propres vont être touchés, de l'argent sera perdu sur les ventes en cours. Heureusement, d'ailleurs, que

tous les permis de construire n'ont pas été signés et les opérations lancées. La course aux volumes est terminée. Les ventes en bloc seront pour un moment le lot ordinaire, préférables aux opérations à la découpe dans un marché dicté par les prix de sortie. Le métier de promoteur sera donc moins rentable mais moins risqué.

Cette activité qui reste très capitalistique a deux zones de risques : le défaut de capitaux propres et l'arrêt de chantiers, en raison de défaillances d'entreprises. Les difficultés à venir sont pour les promoteurs immobiliers, mais aussi pour les aménageurs, sur la vente de leurs terrains, et au bout de la chaîne pour le logement social qui achète la moitié de sa production aux promoteurs. À terme, deux questions vont se poser avant de se lancer : que veut faire le maire de ses fonciers, entre le libre et le social, et comment sortir des produits plus économes ? De nouveaux processus de construction vont s'imposer, je pense par exemple à la construction hors-site. Mais la vérité est qu'on a du mal à faire baisser les prix dans le neuf.

### Vous avez à plusieurs reprises, notamment dans le cadre de l'IFPimm, évoqué la nécessité d'innover dans la distribution de crédits immobiliers. Les banques y ont-elles intérêt ?

#### Comment stimuler la demande et re-solvabiliser les acquéreurs ?

Partons du constat. Sur 12 mois, la production de nouveaux crédits a reculé de 40 à 50 % sous l'effet de plusieurs facteurs cumulatifs. Sans reprise d'une activité de crédit immobilier soutenue, la baisse des transactions, celle des prix et de l'accès à un marché locatif plus fluide, vont s'accroître. La hausse rapide des taux a pesé sur les bilans des banques avec une "marge embarquée" en repli et une difficulté à répercuter la hausse sur la production nouvelle. Pour certains groupes bancaires aux revenus diversifiés, le crédit immobilier n'est plus assez rentable. Il n'est plus un produit d'appel pertinent. Pour les groupes bancaires restés distributeurs, le nouvel environnement de taux ne permet plus d'adresser les entrants dans le marché, la cible principale du crédit immobilier pour conquérir la clientèle.

« Le crédit immobilier n'est plus assez rentable »

### Quelles sont les pistes que vous défendez ? Faut-il lâcher du lest sur les crédits immobiliers ?

« Le crédit immobilier a peu évolué depuis l'ère Pompidou »

Le crédit immobilier a peu évolué depuis l'ère Pompidou des années 1970. Il y a des pistes non coûteuses comme, par exemple, redonner aux banques leur capacité d'apprécier leur risque de prêteur, en s'appuyant sur la très faible sinistralité du crédit immobilier à la française. Comme autres pistes, nous pouvons imaginer une détente des critères sur la durée maximum et le taux d'endettement maximum pour l'investissement, et une prise en compte partielle de la valeur résiduelle du bien financé, ce qui est pratiqué avec les voitures. À ce stade il y a peu d'ouverture et le calcul

théorique du Gouvernement est qu'il faut écraser les prix et que des véhicules d'investissements vont drainer l'épargne vers l'immobilier. Mais il y a un double risque de récession si les prix dégringolent et de contre-sens culturel car les Français sont

attachés à l'immobilier et à la pierre, notamment pour assurer leur retraite.

## En conséquence, le taux d'effort autorisé pour les ménages emprunteurs doit-il être revu ?

Les règles du HCSF ( Haut Conseil de Stabilité Financière) ne permettent pas de stimuler la production. Si l'usure a été corrigée, tardivement selon moi, elle ne constitue plus un réel problème. En revanche, la durée limitée à 25 ans ne permet pas le lissage des échéances, nécessaire pour une solvabilité reconstituée des ménages "retrants" faute de baisse suffisante des prix d'acquisition. Le taux d'endettement maximum limite l'accès au crédit, notamment pour les investisseurs locatifs privés, car le calcul n'intègre pleinement pas les revenus de l'investissement. La notion de "reste à vivre", plus pertinente, est capée par cette règle.

« Notion de "reste à vivre" plus pertinente »

## Comment faire bouger les lignes sur l'accession à la propriété ?

« Toucher les catégories actuellement exclues du parcours résidentiel »

L'exclusion croissante des primo-accédants et des personnes « solvables non finançables » est un non-sens à un moment où le marché locatif se referme avec la fin du Pinel dans le neuf et des passoires thermiques dans l'ancien. Cela devrait appeler à des changements de pied radicaux. Pourquoi ne pas évaluer le rapport bénéfices-charges d'un retour à l'exonération (IRPP (Impôt sur le revenu des personnes physiques)) des frais financiers pour l'accession à la primo-accession, avec un plafond ? Ne faudrait-il pas revenir sur la péréquation libre/social par les prix au sein

d'une même opération ? Si l'appétit des banques pour le crédit immobilier ne revient pas, quid d'un établissement de place de crédit spécialisé, financé sur fonds longs avec une épargne fléchée, à l'exemple de ce que faisaient le Crédit Foncier de France (CCF) et Fanny Mae aux États-Unis ?

## Faut-il développer à plus grande échelle les programmes dissociant le foncier du bâti ou les solutions de « propriété limitée dans le temps » (à l'exemple de Neoproprio) ?

Oui j'ai vu cette solution, l'emphytéose n'est pas nouvelle. Le bail emphytéotique, la location-accession et le crédit-bail aux particuliers sont du même registre. L'objectif est de toucher les catégories actuellement exclues du parcours résidentiel alors qu'elles en auraient les moyens. L'évolution nécessaire du volet juridique et réglementaire doit doper les démarches de démembrement/dissociation et de leasing immobilier pour que les banques puissent l'industrialiser en termes de distribution.

## Quid du statut du bailleur privé toujours en chantier ?

Il faut simplifier l'analyse de solvabilité des investisseurs pour les banques en mettant en œuvre un statut du bailleur simple et stable, sans recherche d'optimisation fiscale. Cela veut dire mettre fin aux régimes fiscaux dérogatoires pour passer au statut économique du bailleur privé.

## Certains projets immobiliers en entrées de ville, mixant logement et activités économiques sur des zones commerciales ou friches tertiaires, ont reçu le soutien du Gouvernement. Sont-ils économiquement tous viables ?

Il y a dans ces zones des gisements et la possibilité de nouveaux territoires. Ce n'est pas un hasard si Carrefour avec [Nexity](#), et Auchan avec [Nhood](#) multiplient les projets de rénovation urbaine. Nous allons voir d'autres joint-ventures de même nature. Mais c'est plus risqué et donc cela nécessite une meilleure maîtrise financière des projets, de simplifier et sécuriser le parcours administratif des projets, générateurs de coûts qui in fine pénalisent les ménages.

Du foncier, il y en a, à condition de le mettre en situation d'être utilisé. Pourrait-on au lieu de les vendre au plus offrant constituer, avec les fonciers du public ou des grands employeurs privés, des outils qui conserveraient les terrains, ou actifs existants disponibles, mis à disposition des opérateurs pour créer du logement abordable en s'inspirant du [BRS \(Bail réel solidaire - Créé par la loi ALUR : le ménage est propriétaire de sa maison mais locataire du terrain. Contient des clauses de prix de revente et des plafonds de ressources des acheteurs \)](#) mais élargi au secteur libre. Ceci viendrait resserrer le lien entre le logement et l'emploi qui est évident et le ministre [Patrice Vergriete](#) l'a bien compris à Dunkerque avec le projet de Gigafactory en 2025. On pourrait par exemple élargir l'application du taux de TVA à 5,5 % pour les fonciers à bâtir sous condition de prix de vente encadré pour favoriser le logement intermédiaire.

## L'immobilier tertiaire doit-il se repositionner en termes d'attractivité, en capital et rendement courant ? La décote attendue est-elle en marche ?

Dans un secteur purement financier où le point de référence est l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor), nous voyons tous un double problème dans le tertiaire : celui des valeurs et celui des besoins. En Île-de-France, la demande placée est en forte baisse (1,35 million de m<sup>2</sup> septembre 2023, -12 % par rapport à fin septembre 2022) et l'offre immédiate de bureaux augmente (4,63 millions de m<sup>2</sup> au 30/09/2023, +13 % par rapport à son niveau de 2022). Il y a un stock vide de bureaux depuis des années, il faut écraser ces valeurs. On voit que le mouvement s'accélère. Enfin, les décotes se voient dans le coté et le

non-coté commence à s'aligner, notamment chez les SCPI (Société civile de placement immobilier - Structure d'investissement de placement collectif dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier professionnel) qui ont été secouées par l'AMF (Autorité des marchés financiers - institution financière et autorité administrative indépendante créée en 2003). Les assureurs et les banques désinvestissent l'immobilier tertiaire, recherchant de la liquidité ailleurs. Il y a besoin d'une remise à niveau de la rentabilité et ceci rendra possible le mouvement nécessaire de transformation de cet immobilier obsolète.



## Un double problème dans le tertiaire »

### La transformation de locaux ou bureaux vides en logements se développe. Qu'en est-il dans votre activité ? La cartographie des bureaux obsolètes, annoncée par l'IPFimm, est-elle toujours en projet ?

Nous finançons de plus en plus d'opérations de ce type, dont certaines à La Défense. Celles qui se montent aujourd'hui sont encore appuyées sur des valeurs d'il y a 2 ou 3 ans, destinées à faire du co-living et de la résidence gérée. Notre projet de cartographie du potentiel de transformation d'usage de l'immobilier obsolète, créé avec La Plateforme de l'Immobilier, la Foncière de Transformation Immobilière (Action Logement) et Linkcity, doit aider la profession à analyser et anticiper les évolutions techniques du parc immobilier et les mutations des usages. Il devrait être opérationnel à la fin 2024 principalement sur l'Île-de-France et les grandes métropoles.

### Le prochain IFPimm Live est prévu le 06/11/2023 à Paris, événement qui réunit à chaque fois plus d'une centaine de personnes. Quelle sera sa thématique ?

Le foncier sera au cœur de nos échanges. Il n'est pas si rare à condition de poser cette question : comment le rendre utilisable ? Les coûts de construction ne vont pas baisser. Il n'y a pas 36 solutions. La seule variable d'ajustement, c'est de sortir ou de tempérer le prix du foncier de l'équation économique. Faire du foncier un bien public est intéressant, mais sans doute théorique. Cela pourrait faciliter le BRS non social. Si le Gouvernement veut remettre le logement abordable au cœur de ses priorités, il n'a pas d'autres choix que de traiter la question foncière au niveau national, j'insiste sur ce point, car au plan local, les collectivités n'ont pas forcément les mêmes priorités.



## Olivier Colonna d'Istria

Président @ IFPImm

Président du directoire @ Socfim

### Parcours

Depuis octobre 2021

IFPImm  
Président

Depuis 2006

Socfim  
Président du directoire

2008 - 2009

Directeur de l'immobilier  
Groupe BPCE

1993 - 2006

Socfim  
Directeur central



## Institut du financement des professionnels de l'immobilier (IFPIImm)

- Association loi de 1901 qui regroupe l'ensemble des professions de l'immobilier commercial et de son financement. Revendique une cinquantaine d'adhérents (banques, investisseurs, foncières, fonds, promoteurs, notaires, avocats...)
- **Création** : 2014
- **Mission** : valoriser et rendre attractive la place immobilière française (notamment auprès des pouvoirs publics aux niveaux français et européen)
- **Président** : Olivier Colonna d'Istria
- **Président fondateur** : Philippe Thel
- **Vice-président, administrateur délégué** : Patrick Lesur
- **Président du conseil scientifique** : Christian de Boissieu (économiste)
- **Conseiller du président** : Jean-Michel Royo (06 24 22 54 03)

Catégorie : Fédération professionnelle

© News Tank Cities - 2023 - **Code de la propriété intellectuelle** : « La contrefaçon (...) est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende. Est (...) un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une oeuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur. »