

La rentrée de l'IFPimm : et maintenant place à l'action, pour un immobilier de solutions

Depuis plus de 2 ans, les professionnels de l'immobilier ont observé, alerté et soumis des propositions d'actions pour tenter d'enrayer la mécanique implacable qui allait mettre à mal les marchés immobiliers

Hausse des coûts, malthusianisme foncier, raréfaction et hausse du coût du crédit..., autant de tendances adverses face au besoin toujours croissant d'un immobilier abordable, sobre et adapté aux attentes d'une société en recherche de sécurité et de confort immobilier (pour le logement) et d'utilité d'usage pour les autres classes immobilières (bureaux, activités, commerce...)

Si dans un premier temps les démarches se sont tournées vers la puissance publique, la profession a désormais la conviction, dans un paradigme de taux « normaux » parti pour durer et d'une relative indifférence politique, que les pistes réelles de sortie de crise sont à rechercher en son sein plus qu'à l'extérieur.

Les entrepreneurs, tous secteurs confondus, ont toujours été les moteurs du changement, même si ceux-ci ont été d'autant plus efficaces que les conditions extérieures (réglementation, fiscalité, pédagogie, appui politique...) ne s'y opposaient pas.

Désormais, les professionnels de l'immobilier savent qu'ils doivent prendre à bras le corps les mutations qui s'imposent à eux : décarbonation, adaptation aux usages, réduction des coûts, accompagnement des parcours résidentiels, nouveaux modes d'investissement ou de détention, modes constructifs.....

Autant de défis qui s'ajoutent aux contraintes de court terme de la crise qui sévit, mais aussi autant d'opportunités pour les opérateurs, qu'ils soient producteurs, gestionnaires, investisseurs...ou les trois !

Déjà des actions concrètes sont à l'œuvre comme l'illustrent de nombreux exemples :

- renforcement de véhicules d'investissement résidentiels puissants, encore surtout porté par le parapublic, et bientôt suivis ce ceux issus des grands employeurs des « premières lignes » ou de la réindustrialisation à venir ?
- initiatives concrètes pour intensifier les développements en rénovation/transformation – le « déjà là » - à l'instar des principaux majors avec Jouvence (Altea), Héritage (Nexity) ou Nouveau Siècle (Bouygues Immo), vite suivis par d'autres, grands ou petits
- émergence (ou renouveau) de nouveaux modes de financement de l'accession par la location-accession avec le leasing immobilier ou l'emphytéose, le co-investissement via des start up innovantes, l'aide des employeurs à leurs salariés pour fixer l'emploi par l'accession
- essor de nouveaux modes d'occupation par le logement opéré (en géré ou en « co-habitat ») via la consolidation du secteur autour d'opérateurs structurés
- mobilisation de fonciers trop longtemps « stérilisés » dans des friches foncières, tertiaires ou commerciales (à l'instar de la JV Carrefour/Nexity récemment annoncée)
- modes constructifs plus sobres et industrialisés, avec le renouveau du « hors site », avatar moderne du « préfabriqué »

Toutes ces initiatives passent par une transformation profonde des business-models, des compétences, des partenariats financiers, industriels et opérationnels, à laquelle de plus en plus d'opérateurs s'attachent ou devront s'attacher à court terme.

Ceci touchera plus particulièrement le secteur de la promotion immobilière : sa longue histoire mouvementée a montré sa capacité d'adaptation, même si tous n'y trouveront pas leur place dans un monde plus contraint, plus financiarisé, plus audacieux...et pas forcément plus rentable (à court terme du moins).

Alors, plus que par l'attente d'un big bang politique, macro-économique ou financier, c'est par une transition résolue des acteurs – promoteurs, constructeurs, financeurs - que la capacité à produire/rénover/investir offrira demain à la société des solutions immobilières adaptées au nouvel environnement.

L'IFPimm, fort d'un panel enrichi d'adhérents engagés, conscients et volontaristes, travaillera au cours des prochains mois pour favoriser le financement de ces mutations à venir.

Trois axes de travail ont ainsi été retenus pour faire émerger des solutions pratiques, opérationnelles et portées par ces acteurs, pour que ces mutations s'activent et redonnent au secteur immobilier la dynamique nouvelle qu'est en droit d'attendre une industrie qui pèse près de 11 % du PIB national

Pour la rénovation du financement du parcours résidentiel : proposer une approche refondée du crédit immobilier – qui exclut trop de candidats à l'accession. En faisant appel à l'ingénierie financière et juridique et en appui des initiatives d'entreprises innovantes en matière d'accompagnement du parcours résidentiel

Pour le passage « à l'échelle » de la transformation d'usage de l'immobilier obsolète : proposer – avec la Place de l'immobilier un outil de cartographie opérationnel permettant de concentrer les approches des opérateurs sur les actifs les plus directement transformables, dans une logique d'efficacité

Pour l'émergence de solutions foncières visant à diminuer de poids du terrain dans l'équation économique immobilière : proposer les aménagements juridiques, financiers et administratifs permettant aux acteurs de la filière immobilière de mettre en œuvre une forme d'exclusion de la valeur foncière dans l'équation financière des projets immobiliers.

Fort de l'étendue des compétences de ses adhérents, de son approche globale et responsable et de l'influence croissante de ses travaux sur les décideurs, l'Institut est convaincu que s'ouvre pour le secteur immobilier une période critique, donc favorable à l'émergence d'une rénovation positive de ses métiers