Pierre-Louis DENIS

LES PRINCIPES DE L'IMMOBILIER



REMEDIER AU MANQUE DE LOGEMENTS EN FRANCE

Pierre-Louis Denis

Les principes de l'immobilier

© Pierre-Louis Denis, 2026

ISBN numérique : 979-10-405-8859-7

Librinova

www.librinova.com

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Ici commence un voyage dans le monde de l’immobilier, une force tranquille et une puissance brute, qui a su figer l’espace et le temps, rendant son art éternel.

INTRODUCTION

L’immobilier est un domaine immense qui structure l’ensemble de notre société. En constituant le socle de la totalité de nos activités : logements, bureaux, usines, écoles, universités, hôpitaux, exploitations agricoles, mairies, ministères, restaurants, cinémas, musées, centrales électriques, incinérateurs, prisons, casernes, data centers, l’immobilier permet de faire fonctionner toute l’économie du pays et de répondre à l’ensemble de nos besoins.

En chiffres, le secteur de l’immobilier représentait directement 10,2 % du PIB de la France en 2024, soit 296 milliards d’euros de richesse produite[1]. Ce qui est considérable. Cette part directe du secteur de l’immobilier dans l’économie française est similaire aux années précédentes. Elle est réalisée par l’ensemble de ses branches :

- Construction ;
- Architecture, urbanisme et aménagement ;
- Ingénieurerie/génie civil ;
- Maîtres d’ouvrages professionnels (promoteurs immobiliers, marchands de biens, autres constructeurs et réhabilitateurs divers) ;
- Gestion (gestionnaire locatif, gestionnaire d’immeuble, syndic de copropriété) ;
- Commercialisation (intermédiaire en transaction immobilière (agent immobilier)) ;
- Expertise et conseils ;
- Investissement et financement.

Ensemble, ces branches de l’immobilier employaient directement 2,4 millions de personnes en 2024 en France. Dans le détail, ces emplois se décomposent en une multitude de métiers qui relèvent de diverses compétences, allant de juriste à ingénieur en passant par artisan, gestionnaire et intermédiaire. En voici une liste : agent immobilier, notaire, architecte, promoteur, diagnostiqueur, géomètre, ouvrier du bâtiment (peintre, maçon, plaquiste, électricien, plombier, charpentier, couvreur, etc.), urbaniste, gestionnaire de copropriété, gestionnaire de patrimoine, aménageur. Les métiers de l’immobilier sont vastes et riches en compétences, et vont bien au-delà du métier d’agent immobilier.

En 2023, l’Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

avait estimé à 15 102 milliards d'euros la valeur brut de l'ensemble des constructions et terrains en France[2]. En 2024, l'Observatoire des inégalités avait estimé la valeur de l'ensemble des logements situés à Marseille à environ 145 milliards €. C'était environ 137 milliards € pour Lyon, 100 milliards € pour Nice et environ 77 milliards € pour Bordeaux[3].

Pourtant, malgré son importance fondamentale dans la société et la grande diversité de ses métiers, l'immobilier demeure un domaine peu étudié et, semble-t-il, imparfaitement compris, tant dans son ensemble que dans ses mécanismes. Il suffit de consulter la page « bien immobilier » de Wikipédia pour constater le peu d'informations disponibles : quelques lignes seulement, essentiellement juridiques. Il en va de même pour sa version anglaise, « real estate ». En effectuant une recherche sur le mot immobilier sur Internet, on tombe d'abord sur des articles d'actualité, puis sur une longue liste de sites internet d'agences immobilières remplis d'annonces de biens à vendre.

Concernant l'organisation du secteur de l'immobilier, il y a également un manque de clarté. Chaque branche fonctionne de manière relativement indépendante, sans coordination centrale ni rattachement à une entité administrative unique. Le ministère de l'immobilier n'existe pas, et les différents services administratifs en lien avec l'immobilier sont répartis dans plusieurs ministères : le ministère de l'Écologie, le ministère de l'Économie, le ministère de la Culture notamment, avec certains services qui relèvent directement des préfectures de région et de département, en tant que services déconcentrés. Ils dépendent alors, en pratique, du ministère de l'Intérieur. Il existe aussi des services en doublon qui traitent de sujets similaires mais relèvent d'administrations et de collectivités territoriales différentes. L'organisation administrative elle-même est difficile à suivre, car les ministères, secrétariats d'État et directions générales sont régulièrement créés, modifiés ou renommés à chaque changement de gouvernement. En 2024, un ministre délégué chargé de la Ville et du Logement était rattaché au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Concernant l'immobilier de l'État, le parc est géré par le ministère de l'Économie. La gestion des monuments historiques, des espaces protégés et de l'archéologie sont gérés par le ministère de la Culture. Des bailleurs sociaux nationaux sont pilotés par des associations et des syndicats. L'aménagement du territoire, quant à lui, est partagé entre les ministères de l'Écologie et de l'Intérieur. Cet éparpillement dessine les contours

d’une structure administrative particulièrement complexe, dans laquelle les informations circulent de façon inefficace et qui rend l’identification des interlocuteurs complexe pour les acteurs extérieurs en quête de renseignements et de démarches. Dans ce contexte, il est également difficile d’établir et de suivre une politique immobilière cohérente, ce qui est fortement dommageable pour un secteur qui pèse autant dans le PIB.

La situation est similaire en ce qui concerne l’enseignement aux métiers de l’immobilier. Celui-ci est réparti en plusieurs formations indépendantes, souvent cloisonnées les unes des autres, qui ne sont bien souvent reliées par aucun socle commun, si ce n’est quelques notions de droit. En France, il existe de nombreuses formations de type CAP, BTS, licences et masters, qui sont très intéressantes et complètes, mais qui se concentrent sur un métier de l’immobilier en particulier, sans établir de lien avec les autres branches et métiers. L’école d’architecture forme les architectes et urbanistes, l’école d’ingénieurs des ingénieurs en structure (génie civil), la faculté de droit les juristes et avocats en droit de l’immobilier, pouvant se spécialiser en droit de la construction, de l’urbanisme ou du patrimoine. La faculté d’économie forme des économistes et statisticiens immobiliers ainsi que des professionnels des métiers de la finance. Les BTS immobilier forment aux métiers de l’immobilier de service (agent immobilier, gestionnaire locatif, syndic de copropriété). Les CAP forment les ouvriers et artisans. Des écoles de commerce et de gestion permettent de gérer une entreprise dans le secteur de l’immobilier ou des projets immobiliers. Certaines écoles privées permettent de se former aux métiers de promoteur immobilier, de gestionnaire d’immeubles ou aux politiques urbaines. Certains métiers de l’immobilier ne nécessitent aucune formation pour être pratiqués, et de nombreuses personnes se forment en autodidactes, en apprenant par elles-mêmes grâce à des ouvrages spécialisés et à des expériences professionnelles. Pour chaque métier en lien avec l’immobilier, il existe alors des formations, des connaissances, des compétences et des savoir-faire poussés, parfois accompagnés de pôles d’excellence et de centres de recherche et développement dont les savoirs peuvent s’exporter à l’étranger. Certaines de ces disciplines – telles que l’architecture, l’urbanisme, l’aménagement, l’économie ou le droit – proposent des doctorats. Ce cycle d’études et de recherche aboutit à la soutenance d’une thèse, dont l’objectif est d’approfondir la compréhension d’un domaine et d’y apporter des solutions innovantes. La publication de ces travaux permet ainsi de contribuer activement aux réflexions et aux développements

futurs de la filière concernée. Cependant, dans l'ensemble, aucune des formations qui viennent d'être citées n'est reliée par un socle commun. L'université des sciences immobilières n'ayant jamais été fondée, l'étude de l'immobilier dans sa globalité n'a jamais pu être développée.

Tout cela vaut également pour la littérature, qui n'offre pas d'ouvrages concrets sur l'immobilier, c'est-à-dire de livres qui étudient l'immobilier en tant que science, en analysant ses mécanismes. Les livres qui paraissent chaque année sur l'immobilier sont des ouvrages spécialisés sur un secteur précis de l'immobilier. Il s'agit généralement d'ouvrages portant sur le droit et la fiscalité immobilière, ou de livres de conseils en investissement immobilier. On retrouve également des livres consacrés à l'histoire des villes, aux monuments historiques et à l'architecture, ainsi que des livres sur les techniques de construction. Par ailleurs, il existe beaucoup d'informations spécialisées sous forme de statistiques, de rapports et d'études publiés par divers organismes publics ou privés, qui, à la suite de l'assimilation de différentes données, fournissent des analyses et des conclusions intéressantes. La presse spécialisée contribue aussi à la diffusion du savoir sur l'actualité immobilière, en relayant ces rapports et en produisant ses propres enquêtes et analyses journalistiques.

Ce constat général est en partie à l'origine de ce livre, dont le but est de poser et d'expliquer les principes de base de l'immobilier afin de mieux comprendre ce secteur, ses mécanismes et son fonctionnement, avec pour objectif d'apporter des réponses et des solutions concrètes aux différents problèmes rencontrés. Autrement dit, il s'agit d'établir un socle commun et de faire avancer ce secteur dont dépend l'ensemble de l'économie nationale.

Cet exercice de réflexion est indispensable, car l'immobilier, du fait de ses caractéristiques, est un secteur lourd dont la force d'inertie est incomparable, ce qui rend toute évolution très lente et très coûteuse. Par conséquent, la moindre erreur, le moindre attentisme, peut se payer très cher et générer des crises immobilières particulièrement douloureuses pour les sociétés qui les traversent, d'autant plus qu'elles sont très longues à résoudre.

C'est précisément cette situation que traverse la France aujourd'hui : une crise immobilière qui ébranle l'ensemble de la société. Couvant silencieusement depuis plusieurs décennies, elle s'est nourrie d'évolutions sociologiques rapides (exode rural, décohabitation) et de l'essor du tourisme, qui ont fait exploser la

demande de logements. Parallèlement, une production de logements insuffisante et l'édification de quartiers peu attractifs ont accentué le déséquilibre.

Cette crise a éclaté au grand jour en 2022, déclenchée par la remontée brutale des taux d'intérêt. Le manque de biens dans les zones tendues et la paralysie simultanée des marchés de la vente et de la location en sont les manifestations les plus flagrantes.

Les conséquences humaines et sociales sont multiples :

- Entraves à la mobilité : Difficulté à se loger près de son lieu de travail ou d'étude, obligeant parfois à renoncer à des opportunités intéressantes.
- Blocage du parcours résidentiel : Impossibilité d'accéder à la propriété, contraignant des ménages à rester captifs du marché locatif, avec l'impossibilité de se constituer un patrimoine.
- Dégradation du niveau de vie : Chute du pouvoir d'achat dans les zones chères et recours plus ou moins forcé à la cohabitation.
- Impact sur l'intimité et la démographie : Vivre dans des logements étroits et renoncer à des projets familiaux, comme la naissance d'un (nouvel) enfant.

Ses répercussions dépassent largement le seul cadre du logement pour s'étendre à tous les secteurs de l'économie. Elle révèle notamment une incapacité du parc actuel à s'adapter aux mutations majeures de notre société :

- Services publics : Une inadéquation des infrastructures aux besoins de la population.
- Urgence climatique : Le défi colossal de la rénovation thermique et de la résilience face aux aléas environnementaux.
- Souveraineté économique : Le manque de foncier adapté pour soutenir la réindustrialisation du pays.
- Cohabitation territoriale : Les tensions nées du surtourisme, qui fragilise l'accès au logement local.

Dans l'ensemble, la plupart de ces problèmes demeurent silencieux. Une crise immobilière ne se voit pas et ne se manifeste pas nécessairement par une augmentation du nombre de sans-abri, mais elle a des effets très concrets sur toute l'économie du pays ainsi que sur le moral de la population, engendrant frustration, sentiment de blocage, colère et appauvrissement.

C’est pour toutes ces raisons que l’immobilier est un secteur qui nécessite des connaissances approfondies, accompagnées en permanence d’anticipation, de prévision, d’ambition, de volonté et, surtout, de moyens financiers, juridiques et humains considérables, afin d’obtenir des résultats satisfaisants sur le long terme.

Si tout cela fonctionne, alors les bénéfices pour l’ensemble de la société sont immenses, que ce soit en termes de confort, de qualité de vie, de niveau de vie, de richesses collectives et d’héritage à transmettre. L’héritage étant ici en partie collectif, composé de l’ensemble de nos monuments historiques et de toute la richesse architecturale et urbanistique dont chaque période est venue déposer sa marque au fil du temps.

Ce livre, *Les principes de l’immobilier*, va alors tenter d’éclaircir la situation, en posant et en expliquant les grands principes de l’immobilier, dont les particularités sont déterminées par la confrontation entre les biens immeubles et les biens meubles. Il exposera ensuite les grands problèmes de l’immobilier, générés en grande partie par ces principes. Puis, il tentera d’établir des solutions. Enfin, trois essais et sujets de débat sont à retrouver en annexe pour conclure cet ouvrage.

En complément, ce livre apportera des réponses à de nombreuses questions sur l’immobilier. Comment fonctionne l’immobilier et quels sont ses mécanismes ? Pourquoi en vient-on à établir telle ou telle politique immobilière ? Pourquoi nos villes ont-elles été construites ainsi ? Pourquoi certaines personnes possèdent-elles des dizaines d’immeubles, tandis que d’autres restent locataires toute leur vie ? Et d’ailleurs, pourquoi les immeubles coûtent-ils aussi cher ? Pourquoi Paris est-elle hors de prix, ainsi que toute la côte française ? Pourquoi, deux cents ans après la construction d’un immeuble, celui-ci peut-il encore coûter plusieurs millions d’euros alors qu’il a déjà été rentabilisé depuis longtemps ? Pourquoi les nouvelles constructions sont-elles aussi laides ? Pourquoi ne construit-on pas des immeubles plus hauts ?