

L'INTERVIEW



GUY MARTY DIRECTEUR GENERAL DE L'IEIF « Il faut inviter l'immobilier au débat des retraites »

L'IEIF (Institut de l'épargne immobilière et foncière) introduit l'immobilier dans le débat sur les retraites à l'occasion de son prochain colloque, le 13 avril à Paris. Grand absent du débat national, l'immobilier est pourtant l'un des leviers de financement des retraites en France. Guy Marty, directeur général de l'IEIF, nous explique pourquoi. Il en débattira avec Alain Laurier, président de PERL, et Henri Sterdyniak, directeur du département économie de la mondialisation à l'OFCE.

Business Immo : L'IEIF organise son prochain colloque le 13 avril au Cercle national des Armées, avec un débat sur l'immobilier et la retraite. L'immobilier peut-il sauver nos retraites ?

Guy Marty : « Pour cela, il faudrait au préalable qu'il soit pris en compte dans les réflexions actuelles. Or, aujourd'hui, l'immobilier est le grand absent du débat national sur le financement des retraites. Pourtant aux yeux de beaucoup de Français l'acquisition de la résidence principale s'inscrit dans une logique de sécurité pour la retraite. De plus, en tant que classe d'actifs, l'immobilier est intéressant au regard de la préparation de revenus futurs, du fait d'un couple risque/rendement qui en fait un placement central entre les obligations et le marché actions. Cet « oubli » de l'immobilier est d'autant plus regrettable que le financement des retraites, on le sait, est une question très difficile qui nécessite une mobilisation intelligente de toutes les ressources possibles. C'est bien le sujet que nous allons traiter à trois, avec Alain Laurier, président de PERL, et Henri Sterdyniak, directeur du département économie de la mondialisation à l'OFCE, dans notre colloque du 13 avril prochain. »

BI : Vous voulez donc inviter l'immobilier dans le débat sur la retraite

GM : « A mon sens, nous avons un problème de cloisonnement, entre spécialités et préoccupations de natures différentes. Il y a un ministère de l'Economie, un ministère des Affaires sociales, un ministère du Logement alors que la retraite est un enjeu stratégique qui doit s'appuyer sur une vision globale et de long terme. On ne peut séparer les régimes obligatoires par répartition et l'épargne des ménages : ce sont les mêmes qui paient et ce sont les mêmes entreprises qui, en fin de compte, financent. »

BI : Que faut-il faire ?

GM : « Vous savez, nous n'avons pas seulement à financer les retraites françaises d'ores et déjà nous participons au financement des retraites des Américains, des Britanniques, des Hollandais et de bien d'autres ! Quand on dit que la Bourse de Paris est détenue à moitié par des institutionnels internationaux, notamment des fonds de pension,

c'est bien ce que cela veut dire. De même, la montée en puissance des investisseurs internationaux sur l'immobilier d'entreprise a la même conséquence : les entreprises situées en France financent, par leurs loyers, les pensions des pays d'origine de ces capitaux. Si l'on veut alléger le coût du financement des retraites au niveau de notre économie, il est important de les faire financer en partie par d'autres, donc de favoriser les flux d'épargne vers d'autres pays, et les fonds immobiliers peuvent jouer un rôle dans cette démarche. »

BI : Dans cette logique, faut-il développer de nouveaux véhicules d'investissement immobilier en France ?

GM : « Pas nécessairement. L'industrie immobilière française est plutôt bien dotée en la matière, avec des véhicules de placement collectif qui ont fait leur preuve comme les SCPI, et d'autres qui sont appelés à se développer, comme les OPCI. Nous avons également avec les SIIC un compartiment très dynamique à la Bourse de Paris. Tous ces supports ont vocation à canaliser une épargne plus importante vers la retraite, et dans deux directions complémentaires : s'ils investissent en France, c'est bien ; s'ils investissent aussi dans d'autres pays, cela élargira l'assiette des ressources et allègera d'autant l'économie française. »

BI : Et sur le plan de la fiscalité ? Faut-il un coup de pouce des pouvoirs publics ?

GM : « Aujourd'hui, il existe certains dispositifs qui assurent un abri fiscal aux investissements transfrontaliers, et indirectement aux investisseurs immobiliers. Par exemple, dans un PEA (plan d'épargne action), vous pouvez loger des actions européennes et en particulier des REITs, équivalents de nos SIIC ainsi que des trackers sur toutes les zones géographiques du monde. Le marché action permet donc déjà à l'épargne de s'investir à l'échelle européenne dans un cadre fiscal favorable. Il faut aller dans le même sens pour l'immobilier. Pourquoi ne pas imaginer un plan d'épargne immobilier ouvert à l'ensemble du secteur au niveau européen ? »

BI : Et les fonds de pension à la française ?

GM : « Il aurait fallu les créer il y a dix ans pour répondre au mur du financement de la retraite qui se profile à l'horizon 2020. L'idée de promouvoir des véhicules d'investissement permettant d'asseoir un complément de retraites sur la capitalisation reste d'actualité à mon sens, dans une optique à plus long terme. Et l'épargne immobilière trouve tout son intérêt dans un contexte de dégrisement d'une ère sans inflation. »

BI : C'est-à-dire ?

GM : « Le sentiment inflationniste devient déterminant dans les stratégies d'investissement des institutionnels comme des particuliers. L'immobilier devient une classe d'actifs privilégiée dans ce contexte. C'est d'ailleurs l'éventualité de l'inflation qui pousse les investisseurs internationaux à renforcer leur allocation dans l'immobilier. Par exemple, le fonds de pension norvégien vient d'annoncer l'arbitrage de 5 % de son exposition en obligation au profit de l'immobilier, ce qui représente un mouvement de 16 Mds. Abu Dhabi Investment Authority (700 Mds) et Gouvernement of Singapore Investment Corporation (250 Mds) ont annoncé des programmes ambitieux d'investissements immobiliers. En France, le fonds de réserve des retraites (33 Mds) a décidé de consacrer 5 % de ses actifs à l'immobilier. Et si vraiment l'inflation se concrétise à moyen terme, l'immobilier a prouvé par le passé sa capacité de résistance. Cela confère beaucoup d'avenir aux SCPI, aux OPCI et aux SIIC. »

BI : Le retour possible de l'inflation signe-t-il la fin de la crise du marché de l'investissement ?

GM : « Il existe aujourd'hui en immobilier d'entreprise un potentiel illimité d'investissement. Le volume des engagements n'est contraint que par un effet d'entonnoir. Tous les investisseurs, qui restent dans une logique d'aversion au risque, se positionnent sur des immeubles « core ». Mais, l'afflux de capitaux va progressivement élargir le parc d'actifs « prime ».

Propos recueillis par Gaël Thomas