

# LA FLÈCHE DU TEMPS

**P**eut-on raisonnablement penser que les vents nouveaux qui soufflent sur le monde ralentiront là où on le leur demandera ? Les ingrédients majeurs de la tempête actuelle sont l'accélération et la surprise.

**Accélération.** Un exercice très instructif consiste à relire ou à réécouter ce qui se disait il y a trois ou quatre ans à peine. Les propos d'alors sur le numérique, le *big data*, la *blockchain* ou l'économie de l'usage semblent tellement loin et font pâle figure aujourd'hui ! Cette réalité-là ignore les limitations de vitesse...

Cela explique peut-être l'embarras des gouvernements. Ainsi en France veut-on légiférer sur les « *fake news* ». Il est vrai que les réseaux sociaux se sont invités soudainement comme nouveau pouvoir. Un coup d'État sans annonce préalable. Il est vrai aussi que ce nouveau pouvoir n'ignore ni les dérives ni les excès.

Dans la discussion parlementaire, une définition semble s'être imposée : « Toute allégation ou imputation d'un fait, inexacte ou trompeuse, constitue une fausse information. » Fort bien. Mais qui dit loi dit procédure judiciaire. L'attaque contre la défense. La décision du juge. Cela prend du temps. Alors que l'information en cause peut faire plusieurs fois le tour de la planète Terre en quelques minutes.

Soit dit en passant, les questions de vérité ou de mensonge sont exacerbées mais ne sont pas nouvelles. Les rumeurs ont toujours existé, la justice aussi pour les arrêter, avec plus ou moins de bonheur.

La plus fameuse des *fake news* a circulé dans toute l'Europe à partir de 1543 avec la parution du livre de Nicolas Copernic, a connu un moment de célébrité autour du procès de Galilée en 1633 et a persisté pendant quelques décennies encore : pendant toute cette période, des ouvrages étaient interdits et la justice châtiât durement ceux qui propageaient la *fake news* selon laquelle c'était la Terre qui tournait autour du soleil...



**par Guy Marty**  
Président d'honneur  
IEIF



Le problème des fausses informations était déjà complexe, sa complexité atteint un degré plus élevé, non par la nature de la difficulté mais par son ampleur, avec la puissance et la rapidité des réseaux sociaux. Le temps n'est plus au colmatage des anciennes solutions, il est à une véritable réflexion sur le nouveau monde qui est seulement en train de naître.

**Surprise.** Livrons-nous à un bref exercice de rétrospective. Quel hôtelier a vu venir AirBnb ou Booking ? Quel propriétaire de bureaux a pressenti l'éclosion soudaine du *coworking* ? Ce qui est à la fois intéressant et dérangeant dans ces exemples parmi tant d'autres est que les mêmes réalités sont d'abord insoupçonnées puis soudain évidentes.

On aperçoit seulement les assauts du *big data* sur la forteresse immobilière... Combien d'entre nous aimeraient se projeter dans quelques années pour en appréhender dès maintenant toutes les conséquences ! Sur un terrain de jeu qui change sans cesse de structures et de contours, la vertu d'anticipation est sérieusement mise à l'épreuve.

Heureusement, les personnes et les familles, les entreprises, les groupes divers, les cultures, les villes aussi et les pays ont une force de continuité, d'inertie, de stabilité. Il n'y a pas que de l'éphémère.

Pour conclure sur l'immobilier ces quelques réflexions, on peut noter que celui-ci se trouve à un carrefour privilégié. Le lieu dans l'espace est une réalité stable. L'endroit où l'on travaille, celui où l'on passe du temps avec sa famille, celui des échanges ou des loisirs, celui où l'on se promène : les mœurs peuvent changer, les modalités d'échange et d'usage, les liens sociaux, les activités, de toute façon à chaque instant il faut un endroit.

De tout temps, les humains ont consacré beaucoup d'énergie à transformer, adapter, recréer les caractéristiques de l'endroit où se déroule la vie de chacun et de tous. La ville et l'immeuble, quelles que soient leurs formes et leurs utilisations à venir, sont donc au cœur de la flèche du temps. ▲



# N° 84

## 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018

### ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

5 **Valorisation des biens immobiliers : bulles en stock ?**  
*par Alain Béchade*

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

9 **Carbone : un nouvel horizon pour l'asset manager immobilier**  
*par Bertrand Absolut, Jean Carassus, Patrick Stekelorum et Jan Verschueren*

### DOSSIER SCPI-OPCI : LES NOUVEAUX ENJEUX DES FONDS NON COTÉS

15 **Rédacteur en chef**  
*Arnaud Dewachter*

17 **Régulation des fonds : retour sur 2017, année terrible**  
*par Cyril Karam*

22 **La nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise menace-t-elle l'OPCI ?**  
*par Bruno Lunghi et Philippe Emiel*

25 **SCPI et OPC : concurrents ou compléments ?**  
*par Nicolas Kert*

31 **Les SCPI à capital variable plus liquides que l'immobilier direct**  
*par Frédéric Puzin*  
**La gestion de la liquidité des SCPI investies en immobilier d'entreprise**  
*Deux questions à Pierre Schoeffler*

37 **Vue d'outre-Manche, la liquidité des fonds immobiliers grand public en question**  
*par John Forbes*  
**Et outre-Rhin ?**  
*Deux questions à Gero Goslar*

41 **Des indices pour attirer les investisseurs d'Asie et du Pacifique**  
*Amélie Delaunay*

### MÉTIERS

45 **Maîtrise des data : où en est le secteur immobilier ?**  
*par Éric Bouvier*

### URBANISME

53 **La ville, de l'Antiquité au XXI<sup>e</sup> siècle**  
*par Nicolas Tarnaud*

### LES CAHIERS PALLADIO

61 **Le ReUse manager, nouvel acteur pour le réemploi des composants du bâtiment**  
*par Corentin Le Faucheur*

67 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**

