QUESTIONS **DE CROISSANCE**

par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF

Il est de bon ton de critiquer Trump, il est de bon ton aussi de critiquer Macron. Il est de bon ton surtout de s'inquiéter. De la chute du président de la République dans les sondages, de la guerre commerciale engagée par le président des États-Unis, des menaces sur la croissance européenne, de la dette française qui n'est pas près de se résorber, de la fiscalité qui ne prend pas le chemin de baisser. Autant arrêter là une énumération qui pourrait être longue. Les médias nous offrent un spectacle multiple, bruyant, complexe, qui suscite un sombre pressentiment : et si la croissance à peine retrouvée chutait brutalement ?

Les médias, en composant le paysage qu'ils nous présentent, sont peut-être en phase avec le monde réel, peut-être pas. Comment savoir ?

Plusieurs paradoxes apparaissent.

Le premier est que les indicateurs économiques ont perdu de leur adéquation. Par exemple, deux des plus grandes entreprises du monde, Google et Facebook, ne sont pas présentes dans le PIB. Leur activité ne s'y retrouve qu'indirectement par le chiffre d'affaires des sociétés qui y font de la publicité. Il y a désormais d'étranges fantômes dans les comptabilités publiques… Alors, quand des organismes très officiels modifient leurs anticipations de croissance à une petite virgule près, il est permis de se demander si les boussoles sont encore fiables. Ennuyeux.

Le second paradoxe est présent chaque jour sous nos yeux, c'est la santé du secteur immobilier. Il est facile de parler d'engouement ou de bulle, mais oublions un instant la question des prix et les interrogations qui s'ensuivent. L'immobilier est au cœur de ce qui se passe dans l'économie et la société. L'activité immobilière, le dynamisme de l'emploi dans le secteur veulent dire qu'il se passe quelque chose de bien réel au niveau des entreprises et des particuliers. Difficile de concilier cette observation avec les chiffres de la croissance. Étrange.

Le troisième paradoxe est celui de l'insolente prospérité de l'économie américaine. Les nouvelles demandes d'emploi sont descendues à un niveau que l'on n'avait pas connu depuis… 1969 ! Il y aurait sept millions d'emplois ne trouvant pas preneur. Les salaires progressent. Incroyable.

Quand les choses deviennent trop déroutantes, une méthode consiste à oublier un peu le tumulte des discours, fondés ou non, et à regarder autour de soi. C'est ce que faisaient les tout premiers économistes. Ils se promenaient et essayaient de comprendre ce qu'ils voyaient.

Puisque le sujet est la croissance, je me suis très modestement livré à ce petit exercice. J'ai posé des questions toutes simples sur ce qui se passe chez nos amis américains. Le résultat ? Il tient en quelques mots : « Ils ont le moral. » Ils rencontrent de nombreux problèmes mais « ils ont le moral ».

Le moral ? Nous, Français, nous avons failli l'avoir, au lendemain de la Coupe du monde de football. Nous avons gagné. Comme vingt ans plus tôt en 1998, nous aurions pu gagner du même coup un point de PIB, mais l'ambiance nous a aussitôt été volée par les médias pour une « affaire » qui ne restera pas dans les livres d'histoire. Dommage.

En comparant ce qui se passe des deux côtés de l'Atlantique, une question me vient à l'esprit : est-ce la croissance qui fait la confiance, ou est-ce la confiance qui fait la croissance ?

Nº 85
3e TRIMESTRE 2018

INNOVATION

5 **Redonner du pouvoir d'achat aux seniors en « liquéfiant » leur patrimoine immobilier**
par Jean-Hervé Lorenzi, Alain Villemeur et François-Xavier Albouy

MÉTIERS

11 **Un « Lady boom » dans l'immobilier ?**
par Magali Déroulède
avec trois questions à Karim Habra

DOSSIER INVESTISSEURS ET AMÉNAGEMENT URBAIN : UN NOUVEAU CHAMP D'ACTION

17 **Villes *versus* finance ? Incertitudes, tensions et opportunités à l'heure des Objectifs de Développement Durable**
18 *par Nicolas Buchoud*

23 **Concevoir des « immeubles agiles et de caractère »**
Interview d'Anne Démians

29 **Innovations urbaines : les nouvelles interactions public/privé**
par Olivier Ortega et Benoît Louis

33 **L'épargne au cœur de la transformation urbaine**
Interview de Joachim Azan

39 **Promoteurs et aménageurs au défi de l'immobilier *« as a service »***
par Isabelle Baraud-Serfaty

49 **Les montages innovants dans les procédures d'aménagement en Ile-de-France**
par Christophe Canu

53 **Coproduction public/privé : retour d'expérience d'un aménageur urbain privé**
Interview de Nicolas Gravit

DROIT IMMOBILIER

57 **Projet de loi ELAN : premiers commentaires avant le vote définitif**
par Yves Laffoucrière

LOGEMENT

61 **Politique du logement et investissement locatif : les institutionnels doivent prendre le relais des particuliers**
par Laurent Escobar

67 **Le logement dans l'économie française : important mais fragile !**
par Christian Micheaud

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

73 **Vacance structurelle : comment accélérer la reconversion d'actifs immobiliers ?**
par Christophe Canu, Christine Turquet de Beauregard et Florian Bessac

LES CAHIERS PALLADIO

77 **Les apports de l'architecture pour que les EHPAD entrent dans une « logique domiciliaire »**
par Fany Cerèse

83 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**