

COMMENT LE DIRE À NOS ÉLITES ?

Au moment où ces lignes sont écrites, le contexte dans lequel nous exerçons nos métiers est pour le moins complexe, difficile, mouvementé.

Les Grecs de l'époque d'Homère avaient des dieux pour expliquer les turbulences de la vie. Autrement dit, autre Panthéon, notre monde est plutôt sous la domination d'entités appelées « mondialisation », « commerce extérieur », « coût du travail », « dette », « dépenses publiques », « bulles spéculatives », « pollution », « dérèglements climatiques ».

Mais après Homère « la pensée rationnelle a lentement émergé des songes mythologiques », selon la belle formule d'Arthur Koestler. Alors, dans cette cité globale qu'est notre planète aujourd'hui, nos gouvernements sauront-ils trouver un chemin « rationnel » vers un destin plus heureux ?

De façon très concrète, en France, nous avons trois pistes pour relever le défi.

La première consistait à prendre acte ouvertement de la mondialisation et à y réagir positivement. On pouvait par exemple instaurer une TVA « sociale » sur les importations, pour compenser partiellement la disparité des règles du jeu et donner un peu plus de temps à nos entreprises pour s'adapter. Cela ne pouvait se faire qu'à l'échelle européenne mais l'Europe, grisée jusqu'à l'intégrisme par le dogme du libre-échange, s'y est refusée. Résultat, une concurrence trop violente pour notre appareil productif et un effondrement progressif du niveau de vie.

La seconde piste consistait, et consiste toujours, à rallumer la chaudière de l'activité en réduisant les impôts des entreprises et de ceux qui travaillent, quitte à réduire les dépenses publiques pour pouvoir maintenir un bon niveau de décence sociale. C'est ce que fit la Suède en 1992, l'Allemagne de Schroeder au tournant des années 2000, et en réalité bien d'autres pays. L'élite française n'a pas eu ce



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF



courage. Résultat, une dette paralysante. Cette piste n'est pas fermée, mais elle est de plus en plus ardue.

La troisième piste consistait, et consiste toujours, à se brancher sur l'avenir. Puisque les lignes se déplacent, aller là où elles seront n'est pas un mauvais choix. C'est ce qu'a fait très tôt la Chine avec les robots, et ce qu'ont fait les États-Unis avec le numérique et l'intelligence artificielle, par exemple. Mais là, précisément, il faut faire des choix, donc penser au long terme. C'est l'absence de choix, ou de Politique avec un P majuscule, qui explique le nombre inouï de Français qui travaillent dans la Silicon Valley pour les grandes espérances des géants de demain et d'ailleurs. La moindre des sagesses serait de commencer à identifier et à protéger quelques secteurs grâce auxquels notre pays pourrait se positionner avec dynamisme... on en trouvera !

Et où se situe le secteur immobilier dans cette bataille que l'on a trop tardé à engager ? Renvoyons au passé auquel elles appartiennent les images d'un autre temps sur l'immobilier : si l'on considère son potentiel de réduction des dépenses énergétiques – réduction qui est aussi une source de productivité –, sa capacité à apporter des locaux adaptés aux nouvelles et futures formes de travail, sa capacité enfin à transformer les métropoles pour que l'activité reste compétitive, c'est sans aucun doute un secteur vital, comme l'est la logistique pour une armée en mouvement. De plus, comme l'industrie immobilière assure localement des emplois, y compris qualifiés, c'est un facteur précieux de résistance pour une économie assaillie de toutes parts.

Mais comment le dire à nos élites ? ▲



N° 86

4^e TRIMESTRE 2018

5

INNOVATION

**Quelle société dans 10 ans ?
Des défis à venir pour l'immobilier**
par *Élisabeth Grosdhomme*

11

INVESTISSEMENT

**Investir en fin de cycle :
l'approche des rendements
ajustés au risque**
par *Irène Fossé et Hans Vrensen*

15

DOSSIER L'IMMOBILIER COMMERCIAL À LA CROISÉE DES CHEMINS

17

**L'avenir du commerce :
du grand désamour à
la réconciliation multicanale**
par *Jérôme Le Grelle*

23

**Entre cœur de ville
et Internet, les centres
commerciaux
en perpétuels défis**
Interview d'Antoine Frey

27

**Unibail-Rodamco-Westfield
La stratégie du leader mondial
des centres de shopping
de destination**
Interview de Christophe Cuvillier

33

**Le commerce de centre-ville,
un problème de physique
gravitationnelle**
par *Jean-Marc Peter*

37

**Maillage commercial
et digitalisation**
par *Béatrice Guedj*

43

FINANCE IMMOBILIÈRE

**Comment la *blockchain*
va révolutionner les entreprises
immobilières**
par *Céline Mahinc*

47

**Nouvelles technologies
au service des investisseurs :
vers l'immobilier de demain**
par *Michael Sigda
et Sébastien Lacourt*

51

ÉCONOMIE

**L'alpha territorial, révélateur
de la structure économique
des régions**
par *Bernard Audibert*

57

BUREAUX

**Recherche et expérimentation
sur les nouveaux environnements
de travail**
par *Frédérique Mansoux*

63

LES CAHIERS PALLADIO

**Parler d'un livre
pour parler de la Ville**
par *Valentin Puech*

67

L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

