

QUAND LES BOUSSOLES PERDENT LE NORD



par Guy Marty
Président d'honneur
IEIF

La réalité économique s'est échappée des cadres de référence que nous avons pour elle.

L'inflation ? L'augmentation de la masse monétaire est censée la faire progresser. Les injections inouïes de liquidités pratiquées en 2008 en réponse à la crise des *sub-primes*, puis en 2020 pour faire face à la crise sanitaire, n'ont pas produit l'effet escompté. Les arguments ne manquent pas pour expliquer pourquoi il en est ainsi. Mais finesse et subtilités ne sauraient cacher que derrière l'inflation d'autres phénomènes ont peut-être cessé de répondre eux aussi...

La croissance et l'élévation du niveau de vie ? La formidable performance des Trente Glorieuses dans les pays avancés s'est reproduite récemment en Chine, mais la relation vertueuse s'est brisée chez nous. Le sort réservé aux classes moyennes, et la paupérisation d'une partie grandissante de la population des sociétés dites « riches », est un phénomène bien expliqué... après coup. Pourquoi les théories ne l'ont-elles pas annoncé, si elles étaient en prise avec la réalité ?

TROIS CHANGEMENTS D'ORIENTATION MAJEURS

Les théories pour analyser l'économie et son impact sur la société n'ont pas démerité, elles ont été utiles... en d'autres temps. Le monde qui change ne cesse de les déborder. Et l'on voudrait, avec les mêmes schémas, prévoir la croissance, anticiper les évolutions, dire ce que sera le monde dans un, cinq ou dix ans ? Trois basculements demandent une attention neuve, curieuse, interrogative.

► Qui dirige vraiment l'économie aujourd'hui, les banques centrales ou les GAFAM ?

Les gouvernements tentent de rattraper, au moins sur le plan fiscal, les grandes entreprises du numérique. Mais l'essentiel est déjà ailleurs. La crise sanitaire a accéléré la prise de pouvoir, aussi bien économique que sociétale, des GAFAM et d'une kyrielle de sociétés dans leur sillage.

Ces acteurs sont en mutation permanente, en compétition aussi, et sont condamnés à la conquête sans savoir eux-mêmes à quoi ressemblera la suite.

L'intelligence artificielle et la réalité virtuelle vont produire une société différente. Pour la décrire, et surtout la comprendre, les économistes viendront après, un peu à la manière d'historiens.



► **Des rapports démographiques uniques dans l'histoire.** Les expressions de « génération X » (naissance entre 1965 et 1980), « Y » (entre 1980 et 2000, les fameux « millennials ») ou « Z » (depuis 2000), témoignent du précipice cognitif dans lequel nous venons de plonger. Adieu le profil finalement assez stable, assez prévisible des baby-boomers aujourd'hui vieillissants. Les jeunes générations se suivent et ne se ressemblent plus, et personne ne sait encore comment les concepts de production, de consommation, d'échange ou de rapport social vont s'exprimer.

Sans compter que la démographie accumule les nouveautés : population mondiale, poids relatif des continents, proportion de personnes âgées, répartition des tranches d'âge, tout a bougé trop vite.

Le cadre démographique dans lequel s'exercent les échanges économiques a tellement changé qu'il serait étonnant que l'on puisse en comprendre dès maintenant toutes les implications.

► **Tous d'accord pour sauver la planète.** L'un des phénomènes majeurs de ces dernières années est la prise de conscience d'une responsabilité collective envers l'environnement. Les changements de comportement se traduisent à l'échelle individuelle, au niveau des entreprises ainsi que des pays et des organisations internationales.

Interrogations, critiques, débats et controverses accompagnent cette évolution. Des normes et des labels font gagner du terrain. De nouvelles technologies vont dans le même sens, d'autres en sens contraire. On sait par exemple que la 5G, dont les possibilités sont fabuleuses au regard de la vie quotidienne, induira aussi un volume nouveau de consommation d'énergie. Bref, si la direction est connue et l'intention incontestable, la partie n'est pas encore gagnée. Mais, bonne volonté ou nécessité, on sait d'ores et déjà que l'on ne manquera pas d'avancer dans cette voie.

Les responsabilités environnementales, sociétales et de gouvernance n'étaient présentes ni dans les théories macroéconomiques, ni dans les théories de l'entreprise. Peut-on prétendre savoir mesurer les conséquences de ce basculement sur la croissance, la prospérité, le niveau de vie ?

INNOVER... INTELLECTUELLEMENT AUSSI !

En un mot comme en cent, nous savons tous que le monde a changé, et qu'il change sur un mode accéléré. Or l'élaboration de théories prend du temps.

La tentation majeure est donc de se raccrocher aux schémas qui ont fait leurs preuves dans d'autres contextes, et de commettre des erreurs que nous regretterons ensuite. À l'opposé, le risque majeur est d'adopter des angles nouveaux et de jouer les apprentis-sorciers.

Un exemple concret de cette problématique est la question de la dette. Selon les schémas bien établis, il faudra la rembourser. Et si c'était, dans le monde tel qu'il bascule, une erreur dramatique ? Évidemment, chercher les moyens d'y échapper donne aussi le vertige, le vertige de l'inconnu.

Les sujets sont nombreux. Face aux problèmes et enjeux d'aujourd'hui, nous réussirons si nous réveillons d'abord notre façon de penser. ▲



N° 95

2^e TRIMESTRE 2021

Édito

Quand les boussoles perdent le Nord
par Guy Marty

DOSSIER

DÉFI CLIMATIQUE : L'IMMOBILIER S'ENGAGE

5 **Dans 15 ans, on ne pourra pas dire que l'on ne savait pas**
par Xavier Lépine

9 **Immobilier responsable, de la norme à l'engagement**
par Jean Carassus, David Ernest, Frank Hovorka, Jean-François le Teno et Lionel Pancrazio

17 **Immobilier existant : décarboner fort à prix contenu**
par Nicolas Bonnet-Eymard et Julien Bruneau

25 **Performance et durabilité, les défis du risque climatique**
par Carine Dassé et Will Robson

33 **La stratégie ESG d'un gestionnaire d'actifs immobiliers engagé, déclinée en actions concrètes**
par Anne Keusch et Chloé Papet

41 **Investissements résidentiels : « less bad, more good »**
par Claire Flurin

47 **Les pratiques ESG d'investissement immobilier en Europe**
par Christian de Kerangal et Ella Étienne-Denoy

Labellisation ISR des fonds immobiliers, premier bilan

51 par Loïs Moulas et Delphine Mourot
Suivi de 3 questions à Véronique Donnadieu

Réflexions sur l'avenir depuis le Plan Bâtiment Durable

56 par Christian Cléret et Jean-Christophe Visier

IMMOBILIER DE BUREAUX

63 **La relation intime de l'individu à ses lieux de travail**
par Sébastien Métayer

LES CAHIERS PALLADIO

67 **Le e-commerce et son impact sur la ville : transformations logistiques dans l'ombre**
par Heleen Buldeo Rai et Laetitia Dablanc

L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

