

C'est le moment d'acheter !

Comme chaque année, après la rentrée des classes, voilà la rentrée immobilière. Dans les kiosques, chaque magazine y va de son numéro spécial sur « tous les prix de l'immobilier » avec différents commentaires sur la conjoncture. L'étonnant, c'est que la conclusion de ces articles est toujours la même : « C'est le moment d'acheter ». Tantôt c'est le moment d'acheter parce que les prix de l'immobilier augmentent et qu'il faut donc se dépêcher d'acheter avant qu'ils n'augmentent encore davantage. Tantôt c'est le moment d'acheter parce que les prix baissent et qu'il faut donc saisir un moment aussi favorable pour les acheteurs. Aucun journal n'a encore jamais titré « C'est le moment de vendre ! ».

Il est vrai que les annonces immobilières constituent pour la presse un apport financier non négligeable ; cela peut jouer un certain rôle. Le fait que les données statistiques et les éléments d'analyse, mis à disposition des journalistes, proviennent des professions immobilières elles-mêmes, qui toutes, notariat y compris, ont des revenus qui dépendent directement du montant des transactions, n'y est pas pour rien non plus. Cependant l'encouragement des particuliers à l'achat immobilier, y compris l'achat pour louer, est en France un phénomène beaucoup plus large qui n'a fait que prendre

de l'ampleur au cours des quinze dernières années, à grand renfort de défiscalisation : « Constituez-vous un patrimoine immobilier en payant moins d'impôts ! »

L'idée que la gestion d'un patrimoine immobilier puisse être devenue un métier, aujourd'hui plus qu'hier, ne serait-ce qu'à cause de la complexité de la législation, n'effleure pas les cohortes d'acquéreurs de « produits de défiscalisation » qui, parfois, ne vont même pas visiter le quartier d'implantation du « produit » et n'ont aucune idée du marché local de la location. Rappelons que, France entière, le nombre de logements vacants n'a jamais été aussi élevé (2,64 millions France entière, selon les dernières statistiques disponibles, en progression de 73 % sur dix ans, sans compter les résidences secondaires inutilisées).

Cependant, la thésaurisation est encore plus forte pour les terrains : tout notre système fiscal favorise ce comportement. Une très faible fiscalité annuelle sur la détention face à des coûts fiscaux, parafiscaux et juridiques élevés en cas de mutation. Et le jackpot est presque assuré en cas de changement favorable du zonage d'urbanisme, sans qu'il n'en coûte rien au propriétaire de prolonger la rétention, dans l'attente de la montée des prix que ne manquera pas d'entraîner la progression de l'urbanisation, puisqu'à l'inverse de ce qui se passe dans d'autres pays, en

particulier germaniques, ce n'est pas le propriétaire qui est appelé à participer au financement des aménagements qui rendront constructibles les terrains urbanisables, mais seulement les futurs constructeurs.

Une nouvelle tentative avait été lancée de taxer plus fortement les terrains constructibles non-bâties afin de pousser les propriétaires à les vendre. Le dispositif, adopté dans le fatras de la loi de finance pour 2013, était passé un peu inaperçu, d'autant qu'il apparaissait comme une mesure technique qui n'était applicable que dans 18 « secteurs tendus ». Il vient d'entrer brutalement dans l'actualité avec l'arrivée des feuilles d'impôt dans les boîtes aux lettres des propriétaires surpris qu'on veuille imposer le petit tas d'or sur lequel ils cultivaient des choux. La presse s'est emparée de la chose, scandalisée que l'on puisse matraquer fiscalement de paisibles jardiniers. Il y a fort à parier que le dispositif sera abandonné faute d'avoir été largement expliqué et défendu comme il méritait de l'être. ■

Joseph Comby

REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

Maisons à 1 euro

Dans le numéro 5 de *La Revue foncière*, on évoquait l'exemple de ce maire qui en désespoir de cause, face au dépeuplement de sa commune et de peur de voir fermer l'école, faisait savoir qu'il proposait des terrains 1 euro le mètre carré. Encore plus fort, voilà maintenant des villes en déshérence et non des moindres qui proposent à la vente des maisons à 1 euro. L'exemple vient de Grande-Bretagne. Ainsi, la municipalité de Liverpool, vieille ville de la révolution industrielle devenue

emblématique de la déshérence industrielle, a décidé de proposer directement aux particuliers d'acheter à 1 livre sterling, des maisons murées à réhabiliter, à charge pour eux d'engager sans délai les travaux de rénovation. Elle voulait ainsi contrer la pratique des bailleurs sociaux qui acceptaient, certes, de se faire attribuer la propriété de ces bâtisses délabrées, mais qui attendaient des années d'en avoir suffisamment dans la même rue, puis d'avoir les crédits, pour démarrer une opération.

C'est en France la ville de Roubaix qui envisage d'en faire autant, pour lutter contre le pay-

sage de désolation que provoque la multiplication, à travers la ville, de ces maisons de briques dont les ouvertures sont murées pour en interdire le squattage. ■

Le nucléaire au secours de la biodiversité

Une zone d'exclusion de toute présence humaine ayant été instituée sur 4 200 km² tout autour de l'ancienne centrale nucléaire de Tchernobyl (une centaine de km au nord de Kiev),

des chercheurs y sont retournés pour étudier l'état de la faune et de la flore 29 ans après une explosion qui équivalait à 400 fois la bombe d'Hiroshima. Les résultats ont été publiés dans le numéro d'octobre de *Current Biology*. Surprise : la faune est plus abondante qu'elle ne l'était autrefois. La zone d'exclusion s'est transformée en une vaste réserve naturelle avec de nombreux mammifères (élans, chevreuils, loups, sangliers...)

« Nous ne disons pas que les radiations sont bonnes pour les animaux, notent les chercheurs, mais nous disons que le voisinage de la présence humaine est pire. » Si l'on comprend bien, il serait sage →

→ de faire disparaître l'espèce humaine pour sauver la planète. ■

Mobilisation

Début octobre, Sylvia Pinel, ministre du Logement, et Christian Eckert, secrétaire d'État au Budget ont installé une mission qui devra formuler des propositions pour « mobiliser le foncier privé en zone tendue ». Le pilotage en a été confié à Dominique Figeat, président de l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France.

Il est clair, en effet, que la cession à bas coût de quelques terrains publics ou parapublics disponibles, après de longs palabres, ne saurait constituer une politique foncière susceptible d'alimenter le marché, d'autant que, simultanément, existent des directives contradictoires qui demandent à ces organismes publics de vendre leurs terrains sous-utilisés pour se désendetter.

Cette mission réunit un panel de parlementaires, d'élus locaux, de services de collectivités, professionnels publics ou privés, d'experts... Le programme est vaste puisqu'il s'agit tout à la fois de dresser un état des lieux (situation des marchés), de s'interroger sur l'efficacité des outils réglementaires et fiscaux, d'évaluer les pratiques (anticipation des besoins, modalités d'évaluation des terrains, etc.).

La mission doit rendre ses conclusions en mars 2016. Elle dispose donc de moins de six mois pour traiter de ce qui constitue la pierre d'achoppement des politiques foncières. Ce ne sera pas simple car dans l'expression « politique foncière », il y a le mot « politique » ; or, les mesures qu'il faudrait adopter, ne sont pas nécessairement très populaires.

On vient encore de s'en apercevoir avec la mise en œuvre de la majoration des taxes foncières sur les terrains constructibles non bâtis, précisément situés dans ces « zone tendues ». Croyant habile de faire passer la mesure discrètement, elle a suscité une levée de boucliers

lorsque les avis d'impositions sont arrivés : « Les impôts deviennent fous » titrait *Le Parisien* le 24 septembre. « Un bel exemple d'absurdité fiscale » poursuivait-il en page intérieure en prenant l'exemple d'un petit retraité de la banlieue parisienne dont le jardin, « un carré de 600 m² situé dans une autre rue » avait vu sa taxation passer de 390 à 3 185 euros. Est-il anormal de multiplier par dix l'imposition d'un terrain dont la valeur a été multipliée par cent depuis qu'il bénéficie de plusieurs étages de constructibilité ? Évidemment pas, mais il faut pour cela que le pouvoir politique l'explique et l'assume. ■

Accaparement environnementaliste

L'idée de freiner le réchauffement climatique en donnant un prix aux réductions d'émissions de CO₂ et donc une valeur au stockage du carbone, va-t-elle aboutir, en fin de course, à un nouveau type d'accaparement des ressources foncières des communautés traditionnelles des pays du Sud ? Après la dépossession de millions d'hectares jusque-là cultivés par des populations paysannes vivant nombreuses sur de toutes petites exploitations, au profit de multinationales pratiquant une agro-industrie à grande échelle, ce sont maintenant de plus en plus souvent des fonds visant à disposer de droits carbone, à sauvegarder la biodiversité et à développer un « éco-tourisme », qui acquièrent le contrôle de vastes zones jusque-là utilisées par des populations vivant d'activités agro-forestières.

L'expression « accaparement vert » a été lancée en 2008 pour désigner le phénomène. Dans des pays comme l'Éthiopie, Madagascar, le Mozambique ou la Tanzanie, il se développe d'autant plus facilement que les gouvernements sont doublement gagnants : gagnants en terme d'image vis-à-vis de la communauté internationale en

faisant preuve de vertus écologiques, et gagnants financièrement puisqu'ils empochent les compensations dont les communautés locales ne voient pas la couleur, ne disposant pas de droits juridiquement reconnus sur leurs territoires ancestraux. ■

Ségrégation spatiale

L'Adil 75 (Agence départementale d'information pour le logement) a publié la statistique des prix moyens de mise en vente des logements neufs dans l'agglomération parisienne. Pour la dernière période connue, le 1^{er} trimestre 2015. La commune la plus chère est Neuilly à 12 249 euros le m², ce qui n'est pas une surprise, mais la moins chère est Clichy à 2 896 euros le m². Or ces deux communes, toutes deux limitrophes de Paris, ne sont distantes que de deux kilomètres et disposent des mêmes types de dessertes. Plus de 9 000 euros de différence : le prix de l'adresse et de l'entre-soi. ■

Le recul de l'agriculture

Chaque année, il y a davantage de terres agricoles qui sont abandonnées et qui retournent à la friche ou à la forêt, que de terres

agricoles qui sont « artificialisées » selon l'expression en vigueur, c'est-à-dire utilisées pour la construction de logements et autres bâtiments, pour la réalisation d'infrastructures, mais aussi pour l'aménagement de parcs et jardins. Il serait donc plus exact de parler des « espaces habités » par opposition aux « espaces exploités » que sont les espaces agricoles.

Les résultats de l'enquête Teruti, publiés fin juillet, par les services statistiques du ministère de l'Agriculture, indiquent en effet que durant la dernière période d'observation de l'utilisation du territoire (les huit années 2006 à 2014), les espaces agricoles exploités ont perdu 815 000 hectares au bénéfice des espaces naturels et forestiers, pendant qu'ils n'en perdaient que 524 000 au bénéfice de l'espace habité ou « artificialisé ».

Il ne s'agit là que de mouvements bruts comme l'indique le tableau ci-dessous des changements d'utilisation du territoire. Dans le même temps, 584 000 ha d'espaces naturels étaient remis en culture et, de manière plus surprenante, 238 000 ha qui avaient été classés « artificialisés » précédemment sont devenus « agricoles » au cours de ces huit mêmes années, ce qui suggère bien qu'une bonne partie de l'espace « artificialisé » ne l'est guère. Autre explication : un certain flottement dans l'interprétation des observations de terrain. ■

Matrice des changements d'utilisation du territoire depuis 2006 jusqu'à 2014.

	Espaces naturels	Espaces exploités	Espaces habités	Total des pertes
Espaces naturels		584 000 ha	395 000 ha	979 000 ha
Espaces exploités	815 000 ha		524 000 ha	1 339 000 ha
Espaces habités	238 000 ha	190 000 ha		428 000 ha
Total des gains	1 053 000 ha	774 000 ha	919 000 ha	

Lecture du tableau : durant les huit années 2006-2014, 815 000 hectares d'espaces agricoles sont devenus des espaces naturels.

Au final, les espaces naturels ont gagné 74 000 hectares (1 053 000 - 979 000), les espaces agricoles exploités ont perdu 565 000 hectares (1 339 000 - 774 000) et les espaces habités ont gagné 491 000 hectares (919 000 - 428 000), la somme des gains et des pertes étant évidemment nulle.