

La valeur de la nature

La nature est une valeur qui monte. La vraie question est de savoir si elle doit être mise sur le marché après avoir été appropriée par certains pour être vendue à d'autres, ainsi qu'y poussent un certain nombre de grandes institutions financières, afin d'atteindre, dit-on un niveau de conservation optimale des « biens naturels ».

Il existe déjà beaucoup d'espaces naturels appropriés faisant l'objet d'un marché. Celui-ci est relativement récent à l'échelle historique. Longtemps ces espaces improductifs auxquels l'ancien droit donnait la qualification de « terres vaines et vagues » ne furent pas appropriés car considérés comme étant sans aucune valeur. C'est la destruction progressive de la nature qui semble donner une valeur marchande à ce qui en reste.

On peut en découvrir un reflet jusque dans les comptes de patrimoine que l'Insee publie chaque année depuis 1978, avec trois catégories de terrains : ceux qui sont construits ou aménagés, ceux qui sont cultivés, et les autres (espaces naturels ou de loisir). Dans les premières années de cette série, les espaces naturels représentaient une valeur patrimoniale équivalant à la moitié de celle des

terres agricoles. Ils en représentaient 60 % il y a vingt ans. Depuis 2006 leur valeur patrimoniale dépasse celle des terres agricoles, et la progression se poursuit.

Pourquoi des acquéreurs achètent-ils au prix fort des terrains improductifs ? Parce que, sans produire de biens, ces espaces n'en produisent pas moins des « services » pour leurs acquéreurs répondraient les économistes néo-libéraux : cela peut les détendre, la détente a un prix (par exemple, une économie de tranquillisants, eux aussi en vente sur le marché).

Or la nature nous rend toutes sortes de services. Exemple souvent cité : celui des abeilles qui ne se contentent pas de produire du miel pour leur propriétaires mais qui assurent la pollinisation des cultures. On le découvre lorsque les abeilles sont tuées par des insecticides et on en vient à imaginer des processus coûteux pour y suppléer... et ce coût devient la valeur du service que l'abeille rend aux voisins de l'apiculteur. D'où l'idée de faire payer ce « service » dit « écosystème » à l'apiculteur. Mais il n'y a aussi d'autres insectes pollinisateurs. Le service annuel qu'ils rendent a été estimé à 153 milliards de dollars, montant des coûts à sup-

porter, s'ils disparaissaient. Encore faudrait-il qu'ils aient, eux aussi, des propriétaires capables de facturer le service, en échange de la protection des bestioles.

De proche en proche, dans cette logique, ce sont tous les biens naturels qui doivent être privatisés pour qu'un vaste marché des services qu'ils rendent, permette l'optimisation de l'attribution de chaque ressource naturelle à celui auquel sa disparition coûterait le plus cher.

Bien sûr, il existe une alternative, celle de la réglementation. Par exemple l'interdiction des insecticides qui tuent les abeilles, même s'ils rendent des services à d'autres acteurs, afin de maintenir la nature en l'état. Mais là, c'est la ruine du néo-libéralisme. ■

Joseph Comby

Erratum Dans l'éditorial du précédent numéro il était fait mention d'une progression de 73 % du nombre des logements vacants au cours des dix dernières années connues. Les chiffres étaient exacts, mais ils n'étaient pas dans le bon ordre. Il fallait lire 37 %. Le lecteur aura rétabli de lui-même.

REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

L'an prochain à Marrakech

La COP21 n'aura pas fait de miracle. Les États-Unis et la Chine, les deux principaux pollueurs mondiaux, avaient annoncé par avance qu'ils ne prendraient pas d'engagement de calendrier. L'Inde, premier producteur de charbon, la source d'énergie la plus polluante, expliquait que c'était à son tour d'envoyer du CO₂ dans l'atmosphère puisque les anciens pays industriels l'avaient fait pendant deux siècles. Le Brésil principal puits de carbone vivant, qualifié de

« poumon de la terre », semblait renoncer à faire semblant d'empêcher la déforestation de l'Amazonie. L'industrie pétrolière connaissait une telle progression grâce au gaz de schiste que les pays du Golfe s'inquiétaient de la chute du prix du pétrole. L'Indonésie poursuivait ses plantations de palmiers à huile. Petite cerise sur le gâteau, l'Allemagne annonçait qu'elle allait sacrifier l'une de ses toutes dernières reliques de forêt primaire.

Rendez-vous l'an prochain à Marrakech, pour la COP22, où tous les espoirs seront à nouveau permis. ■

Cent mille chambres de bonnes inoccupées

Dans toutes les grandes villes, les anciens « immeubles bourgeois » avaient au dernier étage (c'était avant la généralisation de l'ascenseur), une série de petites « chambres de bonnes » pour loger sur place le « personnel de maison ». Ce modèle social avait pratiquement disparu mais les chambres étaient restées, souvent utilisées par

des étudiants ou autres jeunes célibataires... jusqu'à ce que la loi sur « l'habitat indigne » interdise de louer un logement ne comportant pas au moins une pièce 9 m² avec au moins 2,20 mètres sous plafond. C'est rarement le cas s'agissant de chambres mansardées. Selon l'Agence parisienne d'urbanisme, la moitié des chambres de bonnes parisiennes n'ont que 5 m² à 8 m² avec la hauteur sous plafond voulue. Pour cette raison, plus d'un million de mètres carrés seraient inoccupés sous les toits de Paris. ■

Les Champs-Elysées gardent leur rang

Il est convenu de se plaindre du prix élevé de l'immobilier parisien et de se féliciter de voir l'avenue des Champs-Elysées consacrée comme l'artère la plus chère d'Europe (13 255 euros le m² commercial par an selon Cushman & Wakerfield). Un peu devant Londres, mais très loin derrière Hong-Kong et surtout la Cinquième Avenue de New-York (33 812 euros). Un indice que les climatologues semblent avoir négligé de mesurer : comme sur presque tous les axes est-ouest des pays tempérés, le trottoir nord (exposé au sud), vaut plus cher que le trottoir sud, les badauds allant spontanément chercher le soleil. Or, l'agence Cushman note que l'écart des valeurs entre les deux trottoirs est en train de se réduire...

Le PLU nouveau est arrivé

La nouvelle architecture des règlements des plans d'urbanisme locaux a été présentée le 22 octobre. En lieu et place des 15 anciens articles thématiques qui pouvaient être adoptés dans chacune des zones, les règlements seront structurés en trois chapitres portant respectivement sur :

- l'affectation des zones et la destination des constructions ;
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- les équipements et les réseaux.

Cette innovation, indique l'administration, a été précédée, il y a un an, d'une concertation de six mois avec les professionnels et les collectivités. Objectif affiché, la simplification et la réduction des recours contentieux.

Les nouveaux documents d'urbanisme pourront s'y conformer dès le 1^{er} janvier, mais ce ne sera pas

une obligation. D'ailleurs, il est annoncé que le guide méthodologique correspondant ne sera prêt qu'à la fin du premier semestre. Cela ne doit donc pas être aussi simple que ça. ■

Le PTZ au secours de vieilles bâtisses

Vingt ans après sa création en 1995, une nouvelle réforme du « prêt à taux zéro » est introduite dans la loi de finance pour 2016. Le champ d'application de cette aide à l'endettement des accédants à la propriété va être étendu à la quasi-totalité des communes françaises pour les « primo-accédants ». Surtout, il va être porté jusqu'à 40 % et permettre des acquisitions dans l'ancien, pourvu que des travaux y soient nécessaires. Un certain nombre de maires y voient une opportunité, celle de trouver des jeunes repreneurs pour de vieilles bâtisses qui tombent doucement en ruine, dans les cœurs de bourgs et de villages, les ménages qui en ont la possibilité financière préférant le plus souvent investir dans le neuf sur de nouveaux terrains périphériques. ■

Le poids des charges foncières dans le prix des maisons individuelles

Les résultats de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) et des maisons individuelles qui ont été publiés en novembre, sont disponibles sur Internet pour 2014 comme pour les années antérieures (pour la méthode (voir l'article de Cédric Cailly paru dans cette revue en janvier dernier). Les prix des terrains varient dans un rapport de plus de 4 à 1 selon les régions (149 000

euros en PACA, un peu plus cher qu'en Île-de-France, contre 35 000 euros dans le Limousin). Tandis que les prix des maisons connaissent une amplitude beaucoup plus basse (223 000 euros en Alsace contre 147 000 dans le Limousin). C'est donc toujours le foncier qui fait la différence entre un habitat coûteux et un habitat bon marché, même en dehors des secteurs urbains les plus attractifs qui feraient bien sûr ressortir des écarts beaucoup plus considérables. La charge foncière supportée par les maisons individuelles qui est en moyenne de 32 % France entière s'élève à 45 % du prix total pour l'Île-de-France et la région PACA (seulement 19 % dans le Limousin). Ces charges sont de l'ordre du double de ce qu'elles étaient dans les années 1990. ■

Une prime aux « maires bâtisseurs »

Sylvia Pinel a annoncé le versement d'une prime de 2 100 euros par logement construit, aux communes situées en « zone tendue » lorsque le nombre de construction dépasse 1 % du parc existant. Au total, ce sont 470 communes qui bénéficieront de cette aide de l'État chiffrée à 34 millions d'euros. Avec une moyenne 72 000 euros par commune, cette subvention versée pour moitié en fin d'année et

pour une autre moitié l'an prochain, jouait surtout sur le symbole. Mais cette annonce faite le vendredi 13 novembre, a été quelque peu gâchée par les attentats de la soirée. ■

Toujours au plus haut, l'immobilier déprime

Le 4 novembre se tenait à Paris la première édition du « Sommet infrastructures, aménagement du territoire et immobilier » (SIATI). Plusieurs intervenants faisaient part de l'inquiétude que leur inspirait la déconnection du financement de l'immobilier, d'avec le reste de l'économie. Les actifs immobiliers sont maintenus à des niveaux de valorisation anormalement élevés (par rapport aux valeurs locatives), du fait de l'afflux incessant de liquidités qui cherchent à se sécuriser, tandis que le reste de l'économie, en proie aux incertitudes d'une crise interminable, est en recherche de financements. Les rendements de l'immobilier reposant sur la bonne santé économique des acquéreurs et des locataires, qu'ils soient particuliers ou professionnels, cette distorsion ne pourra pas durer éternellement. ■

Ph. Texier

Un guide pour exploiter les données sur les mutations foncières

Un guide vient d'être présenté en novembre. Il devrait aider les collectivités territoriales qui ont accès (sur tout leur territoire) aux données sur les valeurs foncières détenues par les services fiscaux, à exploiter ces données via un service de téléchargement du ministère des Finances permettant d'avoir l'ensemble des mutations de biens immobiliers. Ces données ne sont pas accessibles aux organismes du secteur privé. Pour tout renseignement, s'adresser à Jean-Louis Fournier (jlfournier@bordeaux-metropole.fr) ou à Cyril Queffeuou (c.queffeuou@epf-normandie.fr) ■

