

# Densification douce ou régression tranquille ?

**P**ersonne ne souhaite que la ville n'étale son béton sur nos belles campagnes verdoyantes. Surtout s'il s'agit d'aménager de grandes zones d'habitat (« Pas de cages à lapin chez nous ! »).

Certes, il existe toujours des arrangements pour créer de nouvelles zones d'activités périphériques (commerce, loisirs, services, bureaux). Le lancement de l'opération « Europacity » dont le « débat public » vient d'être rondement mené, en fournit à nouveau une parfaite illustration. Au nom de la création d'emplois, tout espace doit pouvoir être déclaré constructible. L'illusion selon laquelle il serait possible de créer des emplois avec des hectares est tenace. Il n'est pourtant pas nécessaire de faire de longues études pour comprendre que chaque paire de chaussures achetée en voiture dans un commerce périphérique, est une paire de chaussures qui n'est pas achetée à pied dans un commerce urbain : les créations de zones d'activité ne font que déplacer la localisation des emplois existants et faciliter les concentrations économiques.

Par contre, pour l'habitat, à défaut d'ouvrir de nouveaux espaces, il faudra bien

densifier les espaces déjà urbanisés. Car les ménages, dès qu'ils le peuvent financièrement, ont la fâcheuse idée de chercher à habiter plus au large. De 1973 à 2006, les surfaces moyennes de planchers de résidences principales par occupant ne sont-elles pas passées de 25 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> soit un accroissement de 60 % des surfaces, en à peine plus d'une génération<sup>1</sup>. Certes, depuis 2006, grâce au tassement des niveaux de vie, cette surface-plancher moyenne stagne, voire régresse quelque peu<sup>2</sup>, mais on n'est jamais à l'abri d'un retour de la croissance. En outre l'accroissement des budgets sociaux peut faire craindre un accroissement du nombre des constructions de logements du même nom. Comment faire tenir tout cela dans l'espace urbain existant ?

L'opinion publique qui ne veut pas d'étalement urbain, ne veut pas non plus entendre parler de « densification ». Comment répondre à la demande de surfaces de logements supplémentaires ? Dans cette période où la communication prime tout le

reste, la solution tient d'abord en un mot : « la densification douce », c'est-à-dire une densification sans trauma, sans opération de renouvellement urbain, sans « curetage de cœurs d'îlot », sans véritable réorganisation du parcellaire, par de simples bourrages des fonds de parcelles, rehaussement des constructions existantes, reconversion en logements des activités déplacées en périphérie...

Cette régression vers un mode d'urbanisation par colmatage sans opération d'urbanisme, ne produira évidemment qu'un bien faible flux de constructions nouvelles. Pour le reste, il suffira de fermer les yeux, afin de ne pas voir, les candidats à la construction s'évader de la ville, à de plus grandes distances, au-delà de l'étalement urbain à papa, dans un processus de rurbanisation généralisée. ■

**Joseph Comby**

<sup>1</sup> Plus exactement, 39,7 m<sup>2</sup> en 2006 contre 24,8 en 1973, selon l'enquête habitat.

<sup>2</sup> 39,5 m<sup>2</sup> en 2013 selon la même source.

## REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

### Les centres-villes en panne d'activité

**L**es établissements publics fonciers locaux (EPFL) l'avaient choisi pour thème de leur colloque 2016, organisé le 19 mai à Clermont-Ferrand, une maladie paraît s'étendre d'année en année à un nombre croissant de centres de villes. Les symptômes sont un peu les mêmes partout : abandons de fonds de commerces, appauvrissement relatif de la population résidente

par rapport aux populations vivant en périphérie, logements anciens à l'abandon, apparition de squats, professions libérales ne parvenant pas à revendre leurs cabinets.

Le phénomène se développait depuis de nombreuses années, mais il semblait ne toucher que des villes qui étaient globalement en perte de vitesse. Ce qui est nouveau, c'est la prise de conscience de la présence du mal dans des villes moyennes dont les périphéries continuent de connaître un véritable dynamisme, mais où, depuis long-

temps, les centres ne produisaient plus rien de nouveau : tout se passait ailleurs, même si les sièges de commandement administratifs, eux, n'avaient pas bougé, attachés à leurs édifices historiques de fonction.

Le choix du lieu du colloque de l'EPFL, un centre de congrès d'architecture moderne, situé dans les vastes zones d'activité qui longent l'autoroute à une demi-douzaine de kilomètres de la ville historique, était déjà comme une mise en exergue des racines du mal : à force de créer dans les périphéries des villes,

des centres commerciaux, des centres de loisirs, des centres de médicaux, des centres artisanaux, comment imaginer que les centres anciens puissent conserver intactes leurs anciennes activités centrales. Surtout lorsque la modernisation des voies routières périphériques permet une liaison plus rapide entre les périphéries opposées, qu'entre le centre historique et une périphérie.

La Caisse des Dépôts soutenait elle-même l'organisation du débat et y participait, proposant aux élus concernés →

→ des conventions spécifiques dédiées à la redynamisation des centres anciens dans le cadre d'un programme général de financement intitulé « Centre-ville de demain ».

## Le prix du bruit

Parmi les facteurs de valorisation et de dévalorisation de l'immobilier, il est rare que l'on prenne en compte le facteur bruit, en tant que tel. Ce n'est que dans quelques cas extrêmes que l'existence de ce facteur s'impose comme une évidence, lorsqu'il va jusqu'à entraîner la destruction pure et simple de toute la valeur immobilière. Pour s'en rendre compte, il suffit d'aller se promener dans les zones de bruit d'un grand aéroport pour découvrir d'anciennes zones d'habitation totalement désertées, ou occupées par de nouvelles populations en situation de pauvreté qui, trouvant là les seuls espaces habitables qu'ils puissent se payer, ont progressivement remplacé la population d'origine.

Mais qu'en est-il de l'impact du bruit sur la valeur dans des situations moins extrêmes qui doivent être très nombreuses, puisqu'un sondage de l'IFOP indiquait encore en 2014 que les 86 % de la population déclaraient être victimes de nuisances sonores à leur domicile ?

L'étude publiée en mai 2016 par le cabinet EY (nouvelle dénomination de Ernst & Young) sur « Le coût des pollutions sonores », pour le compte de l'Adene (agence et du CNB (Conseil national du bruit), est décevante. Elle s'ingénie à répertorier toutes les types possibles de « coûts sociaux » imputables au bruit, faisant état de différentes études sectorielles proposant des fourchettes d'évaluation. La presse en a retenu que « le bruit coûte chaque année 57 milliards à la France. » C'est

un chiffre choc mais on comprend mal d'où il sort. Pourquoi pas le double ou la moitié ? Et coûte à qui ? Quant à une véritable évaluation des moins-values immobilières dues au bruit, l'étude EY se contente d'en évoquer la possibilité par le recours à une approche hédonique sans qu'aucune tentative sérieuse de chiffrage ne soit envisagée.

## Maniérisme agricole à Monaco

On savait que le prince de Monaco était l'un des tout premiers bénéficiaires de la Politique agricole commune, derrière la reine d'Angleterre cependant, grâce à l'étendue des terres agricoles dont il était propriétaire en France. Mais voilà que Monaco se lancerait dans l'agriculture sur son propre territoire. Le 6 juillet, Jessica Sbaraglia, ancien mannequin, puis conseillère en marketing, recevait le soutien officiel de la fondation Albert II pour le lancement de sa start-up « Terre de Monaco ».

Unique entreprise agricole de la Principauté, Terre de Monaco compte à ce jour trois actifs : l'ancien mannequin, un ingénieur agronome et un jardinier. S'inspirant de l'exemple new-yorkais du « maraîchage urbain », il s'agit de produire sur les terrasses et les balcons des propriétaires qui le souhaitent, des fleurs, des fruits et des légumes hors sol qui pourront éventuellement être commercialisés sous un label « Terre de Monaco » qui ne manquera pas de faire fureur.

## Cinq îles portées disparues

L'Australie a annoncé que cinq îles situées dans l'archipel des Salomon, heureusement

inhabitables, avaient proprement disparu sans laisser de trace, par suite de la montée des eaux (un peu plus importante dans cette partie du globe). Cela est dû au réchauffement climatique conjugué à l'érosion marine provoquée par les tempêtes. La plus grande qui faisait cinq hectares était utilisée comme escale par certains pêcheurs. Dans le Pacifique également, la Polynésie française compte une centaine d'îles dont la submersion avant la fin du siècle, est considérée comme probable.

## La nouvelle vague d'acquisitions chinoises

Dans le dernier numéro de la revue étaient évoquées les conditions dans lesquelles une grande société chinoise était parvenue à contourner le barrage des Safer, pour s'implanter dans le Berry, afin de commercialiser sur le marché chinois un lait bénéficiant d'une meilleure image que le lait chinois touché par des scandales sanitaires. Un tel cas de figure reste cependant marginal à l'intérieur d'une étonnante progression des investissements immobiliers à travers le monde. Selon la Chambre des notaires, l'an passé, plus de 8 % des acquisitions de biens immobiliers à Paris ont été réalisées par des Chinois, dans le bordelais, c'est la moitié des nouveaux investissements qui seraient d'origine chinoise.

Mais la France n'est évidemment pas en première ligne. Les États-Unis et la Grande-Bretagne, comme le Canada ou l'Australie, d'une manière générale, tous les pays anglophones, connaissent un afflux de capitaux beaucoup plus important.

Ce qui n'est pas très clair c'est la nature de la motivation. Pourquoi cet appétit pour l'immobilier de luxe partout dans le

monde qui n'est quand même pas d'une rentabilité à toute épreuve. Tout ce passe comme si les fortunes chinoises ne trouvaient plus en Chine la sécurité ; comme si cette nouvelle vague d'investissement était moins de conquête (maîtrise des matières premières) que de précaution.

## Manque d'hôtels

Dans sa dernière publication sur le tourisme en Europe (début juillet 2016), l'Insee montre que c'est maintenant l'Espagne qui est en tête de la fréquentation touristique, en termes de nuitées. Et si la France vient juste derrière, c'est essentiellement grâce à ses multiples campings. Or, le tourisme de camping n'est évidemment pas le plus rentable. En s'en tenant aux seules capacités hôtelières, la France ne vient plus qu'au cinquième rang, largement derrière le Royaume-Uni, l'Italie, l'Espagne et l'Allemagne. Pourquoi la France manque-t-elle à ce point d'hôtels bon marché ? Sans doute, parce qu'il y est beaucoup plus difficile de construire un hôtel sur un emplacement à potentiel touristique. Faut-il s'en plaindre ? Ça se discute.

## Vers une transparence des trusts ?

Depuis le 30 juin, conformément à un décret du 10 mai, l'administration fiscale doit mettre en ligne un « registre public des trusts » ayant une activité économique en France et dont elle a la connaissance. Il y en aurait environ 16 000. Le dispositif a été institué il y a trois ans (par loi du 6 décembre 2013), mais on attendait toujours sa publication. L'émotion suscitée par l'affaire des *Panama Papers* n'est sans doute pas



étrangère à la décision de mettre le dispositif en application.

De quoi s'agit-il ? D'une institution anglo-saxonne remontant à l'époque des Croisades : le vaillant chevalier qui s'en allait délivrer Jérusalem, confiait ses biens à un homme de confiance qui devait les gérer comme si c'était les siens et les lui restituer à son retour avec les bénéfices éventuellement réalisés. Dans la pratique moderne, ce système de droit privé, permet à un propriétaire de faire gérer ses biens par une banque ou un homme d'affaire, sans que les tiers ne sachent à qui ils appartiennent.

Les curieux, munis de leur numéro fiscal, peuvent se rendre sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique « données publiques », puis « consulter le registre des trusts ».

Cependant une requête a été déposée dès le 23 juin, devant le Conseil d'État, par une ressortissante américaine résidant en France, afin de suspendre en urgence cette publication. Affaire à suivre. ■

## Envies de construire et besoins de logements

Quelle est la région où le taux de construction pour 1000 habitants est le plus élevé ? La Corse, avec 9,1 logements nouveaux<sup>1</sup> par millier d'habitants résidants dans la région, suivi du Languedoc-Roussillon avec 7,8 logements. Quelle est celle où le taux de construction est le plus faible ? C'est l'Île-de-France avec seulement 3,4 logements neufs pour 1000 habitants !

Une situation aussi aberrante a malheureusement peu de chance d'être corrigée, si l'on se met maintenant à autoriser la construction de pistes de

ski artificielles desservies par le métro (le nouveau « Grand Paris Express ») dans le cadre de l'opération EuropaCity, qui a été déclarée d'intérêt national ce qui lui permet d'échapper aux règles locales d'urbanisme. Conduite par Immochan, cette opération est « le plus gros investissement privé en France depuis Disneyland ». Il n'y est pratiquement pas prévu de logements, quand dans le même temps des programmes de logements plus proches de Paris sont rejetés, au nom de la lutte contre l'étalement urbain... ■

## Égalité, citoyenneté, etc.

Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » a été voté en première lecture le 6 juillet, à une large majorité, par l'Assemblée nationale. Ses trois titres sont respectivement consacrés aux jeunes, au logement, et à l'égalité. Cependant, derrière des titres fédérateurs, on découvre un fourre-tout de mesures diverses et variées qui défient toute tentative de synthèse, depuis les conditions d'accès aux cantines scolaires, jusqu'aux 4 % de chansons à réserver aux « langues régionales »

Concernant le logement social, l'idée générale est de les réserver plus clairement aux ménages les plus pauvres. En pratique, les ménages dont les revenus actuels dépassent les plafonds de ressources de 150 % devront quitter leur logement dans les 18 mois (contre 200 % et 3 ans, aujourd'hui). Par ailleurs, au moins le quart des attributions des logements sociaux localisés en dehors des QPV (quartiers prioritaires des politiques de la ville) devra être réservé aux « très pauvres ». Les préfets devraient enfin disposer de pouvoirs plus étendus pour se substituer aux maires qui ne respectent toujours pas la norme

minimale de 25 % de logements sociaux.

Le projet passera au Sénat dès la rentrée de septembre. Il y a de fortes chances pour qu'il en sorte méconnaissable, compte tenu de l'état actuel des forces politiques en présence. On se dirige donc vers un nouveau 49.3, sur fond de précampagne électorale. ■

## Externalisation de l'immobilier d'entreprise

Le drainage de l'épargne vers l'immobilier de placement s'élargit. Après les bureaux, puis les hôtels, l'immobilier commercial séduit les fonds d'investissements et les particuliers fortunés. Dans le domaine de l'hôtellerie, c'est le groupe AccorHotels qui a annoncé le 12 juillet qu'il allait se débarrasser de la propriété de ses hôtels, pour ne plus s'occuper que de son activité hôtelière. Selon Knight Frank – lui-même conseil aux investisseurs et aux entreprises – 902 milliards d'euros ont été investis dans le monde par des particuliers depuis 2009, soit 25 % des investissements du secteur. Même si l'Amérique du Nord reste en tête des fonds investis, l'Europe n'est pas en reste, avec 52 milliards de dollars investis pour la seule année 2015. L'externalisation de l'immobilier professionnel grâce à l'épargne des particuliers semble donc se poursuivre. Selon Knight Frank, elle pourrait prochainement s'étendre au secteur de la santé. ■

Ph. Texier

## Fractures territoriales

France Stratégie, l'organisme d'expertise socio-économique placée auprès du Premier ministre, a publié le 7 juillet un document qui s'inquiète de voir se creuser la fracture territoriale entre les grandes métropoles et les espaces à dominante rurale.

Ce sont dans les aires urbaines de plus de 500000 habitants que sont perçues les 55 % de la masse salariale totale du pays alors que ces aires urbaines ne concentrent que 40 % de la population. Inversement, les populations des zones rurales vivent davantage de transferts sociaux et de dépenses publiques, lesquelles ont plutôt tendance à être en déclin. Et la cherté des logements dans les métropoles a pour effet de chasser vers les zones rurales les personnes âgées à plus bas revenu qui ne sont pas propriétaires de leur logement.

En outre, les inégalités interrégionales ont plus souvent tendance à s'amplifier qu'à se réduire. Ainsi le PIB par habitant du Sud-Ouest qui était de 3,5 % supérieur à celui du Nord-Est en 2000, était en 2013 de 9,5 % plus élevé. ■

## Nucléaire français : la confiance ne règne pas chez nos voisins

Le Premier ministre du Luxembourg avait déjà proposé, au mois d'avril, que le Grand-Duché s'engage financièrement pour accélérer la fermeture de la centrale nucléaire de Cattenom, installée en Moselle depuis une trentaine d'années car, en cas de problème, elle rayerait le Grand-Duché de la carte. Et c'est maintenant l'Allemagne qui s'impatiente de voir à nouveau reportés à plus tard, les travaux de fermeture de la centrale de Fessenheim, implantée au bord du grand canal d'Alsace depuis 1978. ■

<sup>1</sup> Il s'agit de la construction moyenne enregistrée dans la période 1998-2014.