

En finir une fois encore avec l'opacité foncière

L'association de défense des consommateurs a saisi l'Autorité de la concurrence pour qu'elle rende effectivement accessible par les particuliers la base des données notariales permettant de connaître en temps réel l'évolution des prix du foncier constructible.

Le « gendarme de la concurrence » a en effet constaté que lorsque les prix de l'immobilier montaient, les prix des terrains augmentaient plus que proportionnellement, mais que l'inverse n'était pas vrai, les propriétaires de terrains constructibles préférant différer la vente que de réduire leurs prétentions, faute d'une bonne information sur les évolutions en cours du marché, facile à mettre en place, à défaut de mesures fiscales beaucoup plus lourdes, pénalisant la rétention de terrains constructibles en attente.

Des textes législatifs avaient été pris pour ouvrir aux professionnels, mais aussi aux particuliers, l'accès aux données. Mais il manque toujours un arrêté pour le rendre effectif : celui devant fixer les tarifs de communication des données...

L'association demande au gouvernement de se décider à publier l'arrêté. ■

Pas de spéculation autour des gares du Grand Paris Express ?

Dans une interview du 27 novembre, Philippe Yvin, président de la Société du Grand Paris depuis près de deux ans, a confirmé qu'il ne voyait pas pourquoi se développerait un phénomène spéculatif autour des 68

gares du super métro francilien. Il explique qu'au contraire, plus on construira, moins il y aura de chance que les prix des logements augmentent. Or ce sont 250 000 logements qui devraient être construits au total dans un rayon de 800 mètres autour de ces gares, dont 60 000 dans la première trentaine de quartiers de gare. C'est certainement exact s'agissant des logements. Il est même possible et presque probable que dans un premier temps, cela fasse plutôt baisser leur prix, comme cela s'est déjà vu ailleurs, dès que les travaux commenceront, tant il est vrai que la demande résidentielle s'accommode mal de la vie de chantier.

Mais quid des terrains qui, précisément, doivent accueillir la construction de ces 250 000 logements ? Il s'agit d'anciens terrains industriels, de dépôts, de jardins maraîchers, voire de quelques terres encore agricoles. En l'état ils sont inaptes à accueillir une urbanisation un peu dense. S'ils sont considérés comme des terrains à bâtir et qu'ils en prennent la valeur par anticipation, qui va payer leur aménagement ? Les contribuables locaux après que les propriétaires du foncier aient empoché les plus-values par anticipation ? ■

À l'approche des grands froids, les centrales nucléaires sont déclarées en état de marche

Avec un nombre croissant de réacteurs nucléaires à l'arrêt, à la suite des contrôles techniques de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN) qui ont mis à jour une série de malfaçons commises par Areva, EDF commençait à se demander comment passer

l'hiver sans importer massivement de l'électricité des pays voisins. Alerté par des articles parus coup sur coup dans la presse, les ménages équipés en « tout électrique » se renseignaient sur la possibilité d'installer des poêles à bois. Certains environnementalistes s'alarmaient des effets nocifs des feux de bois susceptibles d'émettre encore beaucoup plus de gaz à effet de serre que le charbon.

Sous la pression, le « gendarme du nucléaire » (l'ASN) a fini par admettre fin novembre qu'il était sans doute possible de remettre six réacteurs en activité « moyennant le contrôle de leur situation particulière ». C'est-à-dire, croit-on comprendre, à condition qu'EDF veuille bien se montrer plus coopérative avec l'ASN, dans la transmission de certaines documentations techniques.

Pendant ce temps, moins regardante, la Chine, a annoncé le 4 novembre qu'elle mettait en fabrication la première centrale nucléaire flottante. ■

Les notaires font de la résistance

La loi Macron, dans son objectif d'ouverture des professions à la concurrence, ne s'intéressait pas seulement aux lignes d'autocar. Parmi les autres professions visées, il y avait aussi le notariat qui bénéficie toujours d'un privilège hérité de l'Ancien Régime : pour s'installer à son compte un notaire doit racheter une charge notariale existante (ou en hériter). La loi votée en 2015 prévoyait la création d'un millier de nouveaux offices notariaux qui pourraient être attribués par tirage au sort à de nouveaux notaires diplômés, dans les villes où l'activité notariale est la plus forte, rapportée aux nombre d'études existantes.

Une nouvelle fois le lobbying notarial a bien fonctionné. Le 10 novembre 2016, un décret d'ap-

plication a été pris par Michel Sapin, ministre des Finances, « sans que la Chancellerie ne l'ait demandé », c'est-à-dire contre l'avis du ministre de la Justice. Ce décret... permet aux notaires en place de se porter candidat aux nouveaux offices créés et le cumul des offices étant rendu ainsi possible, ils ont même pu multiplier les candidatures. Il semblerait que les trois quart des dossiers de candidature déposés pour obtenir les nouvelles charges, proviennent de notaires déjà installés. On attend le « tirage au sort » qui doit clore ce joli tour de passe-passe. À moins que face à l'organisation d'une telle pagaille, on décide d'oublier cette réforme ? ■

Le Conseil d'État critique le manque d'encadrement des aides de l'État à l'accession à la propriété

Dans un rapport rendu public le 30 novembre, la Cour des comptes recommande une réforme profonde des aides de l'État à l'accession à la propriété. Elle nous apprend tout d'abord que le montant cumulé de ces aides est mal connu, ce qui peut surprendre le néophyte, mais qu'il se situerait dans les deux milliards d'euros par an.

Au total, les primo-accédants peuvent bénéficier de quatre aides différentes de l'État pour acquérir leur résidence principales : L'« aide personnelle au logement pour l'accession » (APL accession), le « prêt accession social » (PAS), le « prêt à taux zéro » (PTZ), le « prêt social de location-accession » (PSLA). Il s'y ajoute les baisses de TVA, les subventions, etc.

La Cour des Comptes note, à



juste raison, que les aides visant à réduire le poids des taux d'intérêt sur l'emprunteur, n'ont plus grand sens en cette période d'effondrement des taux d'intérêt. Elle propose donc de réserver le PTZ aux ménages les plus modestes, de supprimer complètement le PAS, et d'aménager l'APL accession, en le rendant complémentaire du PTZ.

La recommandation la plus innovante est cependant d'articuler ces financements avec les

politiques locales de l'urbanisme et du logement, sous le contrôle des services déconcentrés de l'État, alors qu'ils suivent aujourd'hui une logique de guichet national, géré à l'aveuglette par les banques. Elle dit s'inspirer de la politique allemande de développement urbain qui associe l'État fédéral, les länders et les communes.

Il y a là un champ de réflexions nouvelles à explorer. ■

Le droit à l'eau

Le 17 novembre, la Slovaquie a inscrit le « droit à l'eau » dans sa constitution, en précisant que cette ressource ne pourra plus être privatisée : « *l'approvisionnement en eau de la population est assuré par l'État via les collectivités locales, directement et de façon non-lucrative* ». La simple notion de « concession de service publique » à la française y est donc explicitement exclue.

C'est semble-t-il une première en Europe, même si l'idée progresse un peu partout. Rappelons qu'en France, le Conseil constitutionnel a, en mai 2015, avalisé l'interdiction des coupures d'eau en cas d'impayés qui avait été introduite dans notre législation par la loi Brottes d'avril 2013... sans préciser de quelle façon il était possible de sanctionner les particuliers qui ne fermaient pas le robinet après usage. ■

L'évolution des prix de l'immobilier

Se basant sur les chiffres de 3^e trimestre 2016, la presse professionnelle se réjouit de la remontée des prix de l'immobilier au cours des douze derniers mois. Tout dépend de la focale qu'adopte l'observateur. Si, au lieu de ne s'intéresser qu'aux cinq dernières années, on examine la tendance sur un temps plus long, l'impression est assez différente.

Par curiosité, les résultats statistiques des 3^{es} trimestres de chaque année depuis vingt ans, ont été reportés dans le graphique suivant. La très légère progression des prix depuis un an, conséquence de l'effondrement des taux d'intérêt, paraît homéopathique par rapport au doublement des prix survenu entre 2000 et 2007 et dont les leçons n'ont jamais été tirées. ■

Prix des maisons et des appartements France métropolitaine 1996-2016 (base 100 en 2010)
Maisons individuelles en orange, logement collectif en bleu.



Le phénomène urbain, un atout pour le futur

Bientôt 20 ans après la remise de son rapport fameux « Demain la ville », Jean-Pierre Sueur a organisé, pour la délégation à la prospective du Sénat, un colloque intitulé « Le phénomène urbain, un atout pour le futur » (sans point d'interrogation, ce qui n'est pas anodin comme on le verra). Ce colloque, qui s'est tenu dans les locaux du Sénat les 21 et 22 octobre 2016, s'inscrit dans la continuité d'un rapport livré en 2011 par le même Jean-Pierre Sueur intitulé « Villes du futur, futur des villes : quel avenir pour les villes du monde ? ». Ce rapport est fondé sur quelques idées clés dont celle d'une urbanisation massive autour de très grandes villes qui font face à des risques « d'embolie ».

Depuis la remise au gouvernement en 1998 du rapport « Demain la ville », la question urbaine se pose en des termes nouveaux. Tout n'a pas changé bien sûr. On trouve toujours d'importantes concentrations de pauvreté dans certaines banlieues des grandes villes et beaucoup reste à faire sur ces questions (une table-ronde a été consacrée au sujet). En même temps, les centres des grandes villes et le fait métropolitain n'ont plus autant besoin de mise

en visibilité politique que dans les années 1990. Les grandes métropoles concentrent les richesses, les emplois supérieurs, et connaissent des prix immobiliers élevés. La gentrification, dont on parle beaucoup, concerne avant tout les plus grandes métropoles. Surtout, à la faveur de la montée en puissance de l'intercommunalité et de la création des métropoles, les grandes villes sont devenues des acteurs politiques majeurs.

Dans ce contexte, la question n'est plus tant celle de l'avenir des villes que celle des plus grandes villes, les métropoles donc (telles que Paris, Lyon, Toulouse, Bordeaux, etc.), *versus* le reste du territoire. L'attention suscitée par Christophe Guilluy et ses travaux sur la « France périphérique » illustre le poids politique croissant du sujet. De nombreuses villes petites et moyennes, voire parfois certaines grandes villes sont dans des situations telles qu'il est difficile de les considérer sans discussion possible comme des « atouts pour le futur ». Il aurait donc fallu ajouter un point d'interrogation à l'intitulé du colloque. ■

Éric Charmes

Vers une agriculture d'intérieur ?

La demande de produits frais et garantis sans pesticides ainsi que la volonté de privilégier les circuits courts peuvent être satisfaites de manière inattendue. Au Canada ou au Japon, on voit se développer une agriculture d'intérieur, avec une production sous éclairage artificiel. Ce type d'agriculture permet de produire au plus près des consommateurs, avec une maîtrise très forte des intrants et de l'environnement, ce qui limite, voire annule la nécessité de recourir à des pesticides. Les produits peuvent donc prétendre présenter les qualités du bio, même si les méthodes de production sont tout sauf naturelles. Et il paraît que l'hydroponie et l'éclairage artificiel n'altèrent pas le goût (l'auteur de ces lignes n'a toutefois pas fait de test).

La technique n'a rien de révolutionnaire et la culture « indoor » est connue notamment des amateurs de cannabis qui, soucieux de discrétion, font pousser quelques plants dans une armoire. Jusqu'ici toutefois, le coût de l'éclairage était trop élevé pour envisager une commercialisation des produits. Mais, avec le développement des LED, la donne a changé et, pour des produits à prix élevé, la commercialisation est d'ores et déjà possible. Dans les pays au climat rigoureux notamment, le développement de l'agriculture d'intérieur est significatif. La société canadienne TruLeaf se présente ainsi comme le leader mondial des technologies d'agriculture d'intérieur ou de construction de fermes dites « verticales ».

Bien évidemment, ceci commence à inspirer quelques entrepreneurs en France. Et la première ferme urbaine « indoor » vient d'ouvrir à Lyon sur le campus

de la Doua. La société « Ferme urbaine lyonnaise » (FUL) y a ouvert un site pilote de 50 m² dont on peut consulter une vidéo de présentation ici : <http://www.fermeful.com/sitepilote/>. Sur la base de ce test, la société entend passer en 2017 à un stade pré-industriel avec un site de 500 m², puis à un stade industriel en 2018 avec un site de 1 000 m². Et au-delà, comme l'a déclaré le directeur général de la société au *Point*, FUL entend répondre « *au grand défi de nourrir la planète de façon durable* » (dans un article publié le 23 octobre 2016).

Le débat sur le caractère plus ou moins durable et bio de ce type d'agriculture va certainement prendre de l'ampleur à mesure qu'elle va se développer. Pour l'instant, les marchés visés par FUL sont très particuliers : « *Nous nous dirigeons vers des cultures de végétaux à haute valeur ajoutée, c'est-à-dire essentiellement pour l'industrie pharmaceutique, cosmétologique ou la chimie verte* » explique le président de la société dans le même article du *Point*. L'avenir dira comment le marché français de l'alimentation sera touché. En tout cas, voilà un nouvel élément à prendre en considération dans les débats sur l'artificialisation et la perte de terres agricoles au profit de l'urbanisation. Certains rêvent dès à présent que l'artificialisation puisse être synonyme de démultiplication du potentiel productif agricole : les fondateurs de FUL estiment qu'avec 1 000 m² de sol urbain, ils peuvent produire autant que sur un hectare de pleine terre... ■

Éric Charmes

Les prix des terrains individuels en 2015

Les résultats principaux de l'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir pour maisons individuelles en secteur diffus, pour 2015, ont été publiés¹ en octobre (cf. Cédric Cailly, « L'enquête sur le prix des terrains à bâtir », *La revue foncière*, n° 3, pp. 19-23). On assiste en 2015 à une stabilisation du prix moyen par m², après 4 années de hausse. Il est de 79 €/m², allant de 51 €/m² en zone rurale à 278 €/m² en agglomération parisienne. Compte tenu de la surface moyenne, qui est de 952 m², il en résulte un

coût moyen du terrain 75 300 € et un coût total du terrain et de la maison de 227 700 €. La part du terrain représente, en moyenne, le tiers du total : de 29 % en zone rurale à 46 % en région parisienne. Dans celle-ci, comme dans les zones A où le marché est le plus tendu, la baisse du prix est de 10 % par rapport à 2014.

De nombreuses données issues de cette enquête sont disponibles sur le site de l'Insee. On trouvera, par exemple, ci-dessous, le classement des régions par prix moyens des terrains individuels. Il montre les moyennes de prix et de surfaces observées région par région. ■

Jean Cavailhès

¹ Note de synthèse de E. Thioux (CGDD, SOeS), 2016, DATALAB essentiel, 7 p.

Les terrains pour maisons individuelles en 2015

Régions	Prix/terrain	Surface	Prix/m ²
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	143 816 €	1 028 m ²	140 €
Île-de-France	132 740 €	660 m ²	201 €
Corse	106 995 €	568 m ²	188 €
Rhône-Alpes	100 875 €	948 m ²	106 €
DOM	96 152 €	772 m ²	125 €
Alsace	87 331 €	717 m ²	122 €
Languedoc-Roussillon	86 223 €	665 m ²	140 €
Aquitaine	77 857 €	1 182 m ²	66 €
France entière	75 259 €	952 m ²	79 €
Nord-Pas-de-Calais	69 520 €	862 m ²	81 €
Lorraine	68 070 €	948 m ²	72 €
Midi-Pyrénées	66 560 €	1 283 m ²	52 €
Haute-Normandie	62 407 €	1 116 m ²	56 €
Pays de la Loire	61 291 €	743 m ²	82 €
Champagne-Ardenne	59 619 €	957 m ²	62 €
Centre-Val de Loire	58 530 €	1 034 m ²	57 €
Franche-Comté	56 784 €	1 197 m ²	47 €
Bretagne	55 848 €	713 m ²	78 €
Picardie	55 803 €	935 m ²	60 €
Basse-Normandie	51 985 €	1 041 m ²	50 €