

# Le grand métropolitain ou *Le comptable* et *l'aménageur*

« **C**ontrairement à ce que disent les comptables, quand vous créez une ligne TGV, une ligne de bus, une ligne de métro, un tramway, vous créez de la richesse. À la minute où vous ouvrez une nouvelle ligne de transport, dans un rayon de 400 ou 500 mètres autour de chaque nouvelle gare, vous voyez la valeur de l'immobilier augmenter, ce qui permet, en la taxant, de refinancer les investissements. » Ces fortes paroles de Nicolas Sarkozy sont extraites d'un entretien que l'ancien président de la République donnait fin janvier au quotidien *L'Opinion*. Pas besoin d'être grand clerc, pour comprendre que les « comptables » qui étaient dans son collimateur, n'étaient autres que ceux de la Cour des comptes qui venait de rendre public un épais rapport d'enquête (175 pages), sur la « Société du Grand Paris », qu'il avait lui-même créée, pour conduire la réalisation du réseau du « Grand Paris Express » et en concevoir le montage financier.

Annoncé inopinément, une quinzaine de jours après son entrée à l'Élysée, à l'occasion, pour le moins étrange, de l'inauguration du satellite n° 3 de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, il est clair que le projet de Grand Paris représente une importance toute particulière, pour ne pas dire une

affaire personnelle, pour l'ancien maire de Neuilly qui se pose volontiers en successeur d'Hausmann. Or, réalisé à la demande de la Commission des finances de l'Assemblée nationale en décembre 2016, le rapport de la Cour des comptes pointe surtout le grand flou du projet : non seulement la facture prévisionnelle atteint déjà 35 milliards, au lieu des 19 milliards annoncés en 2010, mais les comptables de la Cour jugent encore bien légères les prévisions actuelles au regard des aléas des études techniques réalisées ; quant aux frais financiers, ils risquent de quadrupler compte tenu des délais d'achèvement des travaux, si bien que le gouvernement actuel semble se diriger vers un phasage des mises en chantier : dans un premier temps, on se concentrerait sur les travaux nécessaires à l'accueil des JO de 2024 et dans un second temps... on verra.

Cependant, le plus intéressant (et le plus étonnant) c'est bien sûr l'argumentaire que l'ancien président oppose aux « comptables » : pour lui, les infrastructures ne coûtent rien car tout l'argent public qui est dépensé pour les réaliser, se traduit en plus-values immobilières, et il suffira de taxer pour refinancer l'opérateur.

Chacun sait pourtant que les plus-values produites sont éminemment diverses pour les différents types d'infrastructures

de transport, et qu'il est fréquent qu'une même infrastructure produise à la fois des plus-values et des moins-values. L'aménagement d'un aéroport, c'est à la fois de puissantes attractions commerciales autour de l'aérogare, et la désertification totale des zones de bruit les plus fortes, au point que les squatteurs eux-mêmes en viennent à abandonner les anciennes constructions les plus touchées. Et lorsqu'une nouvelle gare de RER est créée, il a été observé depuis longtemps que la captation effective des plus-values potentielles est largement fonction des choix d'organisation de l'espace qui sont adoptés.

Quant à imaginer qu'il suffit d'amener une infrastructure de transport quelque part pour que les constructions sortent de terre spontanément, comme les salades au printemps sous l'effet d'une pluie bienfaisante, c'est tout ignorer du jardinage comme de l'aménagement. Les terrains, il faut les préparer. Si le baron Hausmann a si profondément marqué l'urbanisme parisien, cela ne tient pas au nombre de kilomètres de boulevards qu'il a percés, mais à l'expropriation et à la réorganisation parcellaire systématique des abords des voies nouvelles. ■

**Joseph Comby**

## REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

### L'abandon de l'Exposition universelle

**L**e gouvernement a abandonné le projet d'organiser à Paris l'Exposition universelle de 2025 dans la foulée de l'organisation des Jeux olympiques l'année

précédente. Le renchérissement considérable du projet de Grand Paris express financé par un endettement massif, n'est sans doute pas étranger à cette décision. C'était Saclay, dans la banlieue sud qui avait été choisie pour accueillir « le village global », vaste globe qui aurait incarné le projet dont le budget reposait

sur 3,5 milliards de financement public, alors que les installations des JO sont plutôt prévus dans la banlieue nord. Sans doute va-t-on voir déprogrammer pour être reporté à une date ultérieure, la foulée, la ligne 18, formant une boucle dans la banlieue sud pour desservir Saclay.

### Inégalités régionales de l'espérance de vie

**L'**Insee a publié début février une étude sur l'impact des différents facteurs explica- ➔

→ tifs des écarts d'espérance de vie. Il apparaît ainsi que, toutes choses égales par ailleurs, à niveau de revenu et d'étude égal, la durée de la vie dépend de la région dans laquelle on habite. On vit plus vieux au bord de la Méditerranée qu'au bord de la mer du Nord.

Curieusement, le seul fait d'avoir un diplôme permet de vivre un peu plus vieux. Ainsi, à trente-cinq ans, un homme gagnant 2000 € par mois, a près de 4 ans de plus à vivre, s'il possède un diplôme de l'enseignement supérieur, que s'il n'a aucun diplôme, mais il est facile d'imaginer qu'à revenu égal, un diplômé ne fera pas le même métier et aura, en particulier, beaucoup moins de chance de faire un métier manuel.

Le meilleur facteur social explicatif des différences d'espérance de vie, reste le niveau de revenu : à la naissance, un garçon a 13 ans de plus à vivre dans les 5 % de familles les plus riches que dans les 5 % de familles les plus pauvres. Ce même écart n'est que de 8 ans pour les filles, mais cela s'explique par le fait que de toute façon, dans nos sociétés développées, la première inégalité est celle qui existe entre les sexes : 8 ans de plus à vivre pour les femmes que pour les hommes au plus bas de l'échelle des revenus. ■

## Contre les pesticides... un plan

La France était officiellement opposée à une nouvelle prolongation de l'autorisation donnée aux agriculteurs européens de l'usage massif des pesticides qui a été octroyée et à leur principal fournisseur devenu allemand, la célèbre société américaine Monsanto. Histoire de ne pas donner l'impression de céder trop facilement, la France a choisi d'annoncer qu'elle allait élaborer un plan pédagogique pour expliquer à ses agriculteurs

les risques encourus par l'utilisation des glyphosates et les techniques de substitution. ■

## Coût de la suppression de la taxe d'habitation

Ce sont près de 27 milliards que perdront les communes et autres collectivités territoriales du fait de la suppression partielle de la taxe d'habitation. On ne regrettera certes pas cet impôt totalement archaïque mais il faudra bien que l'État procure un produit fiscal de substitution aux collectivités locales car on ne voit pas comment il pourrait être compensé par des économies. ■

## Pollution atmosphérique

Pour autant, c'est la France qui risque d'être mise en examen par l'Union européenne, pour infraction aux normes de qualité de l'air. En compagnie de huit autres pays (Allemagne, Royaume-Uni, Italie, Espagne, Hongrie, Roumanie, République tchèque, Slovaquie), elle va devoir expliquer ce qu'elle compte faire pour se mettre en conformité aux normes d'exposition des populations aux particules fines et au dioxyde d'azote. En réalité, aucune sanction effective n'a jamais été prise, alors que l'Agence européenne pour l'environnement évalue à 400 000 le nombre de personnes qui meurent chaque année en Europe du fait de la pollution atmosphérique, dont 80 000 en Allemagne, principal pays touché.

Les choses sont pourtant peut-être en train de changer à la suite d'actions en justice engagées par de grandes associations. En 2016, ClientEarth a fait condamner le gouvernement britannique devant la Haute Cour de justice de

Londres, et en France, Les Amis de la Terre ont obtenu du Conseil d'État un arrêté du 12 juillet 2017 qui enjoint au gouvernement de lui transmettre avant le 31 mars prochain, un plan d'action contre la pollution de l'air dans les agglomérations de Paris, Lyon et Marseille.

Affaire à suivre. ■

## L'État ponctionne les HLM

Un écho paru dans le numéro de septembre, à propos du rapport de la Cour des comptes sur les HLM, en avait pointé les fortes remarques, et le refus brutal et instantané des instances HLM d'en tenir compte. Il arriva alors ce qui devait arriver : l'État se rappela des sommes versés aux HLM – environ 6 milliards indépendamment de ce que leurs locataires touchaient de l'APL –, et décida – enfin – d'appliquer le vieux principe : qui paye commande. Face aux 18 milliards prévus pour les APL en 2018, la direction du budget prépara un abattement calculé avec subtilité à 10 % de cette somme. Et pour être sûr que les locataires ne seraient pas perdants, le projet de loi de finances imposa aux organismes HLM une baisse équivalente de loyer – la « RLS », autrement dit, par un admirable tour de passe-passe sémantique la « réduction de loyer de solidarité ». Dans ces conditions l'ensemble de l'effort foncier demandé pesait sur la trésorerie des HLM.

Bien évidemment les réactions de ce petit milieu professionnel furent violentes. Mais il découvrit qu'il avait perdu l'essentiel de ses relais politiques – les députés socialistes à l'Assemblée nationale –, et que le mouvement LREM ne s'intéressait guère à eux. La règle du non-cumul des mandats, qui a fait disparaître les maires de l'Assemblée nationale, a pu alors jouer son rôle de déconnexion entre les priorités

nationales et les priorités locales. Par ailleurs le mouvement HLM se divisa, avec d'un côté les SA d'HLM, qui avaient bien anticipé la nécessité de restructurer leur mouvement, et de faire des efforts pour atténuer la pression du logement social sur les finances publiques, et de l'autre les offices d'HLM qui campaient sur un immobilisme frénétique et bruyant. Après de longues et rugueuses négociations menées sous l'égide de Matignon, un accord fut trouvé entre l'État et les S.A. – pendant que les Offices campaient sur leur Aventin –, et signé le 13 décembre juste à temps pour être incorporé le 15 décembre par l'Assemblée nationale en seconde lecture dans la loi de finances pour 2018 :

- Les exigences de loyer de solidarité sont abaissés pour 2018.
- En échange la TVA sur les travaux du logement social, qui était au taux de 5,5 % de TVA est remonté au taux intermédiaire à 10 % (soit environ 700 millions récupérés pour l'État).
- Les péréquations financières entre organismes seront renforcées, et l'État y trouvera son compte.
- Enfin de nombreuses mesures techniques vont adoucir la facture pour les organismes qui construisent.

Mais *in fine* l'État aura bien obtenu les 1,8 milliards d'économie qu'il recherchait.

Par ailleurs de nombreux organismes de petite taille et à structure financière fragile vont être mis au tapis, ce qui permet à l'État de dresser d'ores et déjà les grandes lignes d'une restructuration complète du secteur que les SA avaient, quant à elles largement anticipée cette dernière décennie.

*In fine*, la verticalité de l'État a été affirmée avec force dans un secteur qui avait tenté de s'assurer une sorte d'autonomie politique au nom des plus démunis, – que bien souvent d'ailleurs il ne logeait pas.



Il restera à se soucier des réformes structurelles suggérées par la Cour des comptes, par exemple en matière de durée des baux comme du calcul du montant des loyers... Mais nous ne sommes qu'au début de l'histoire. ■

**Olivier Piron**

## Accessibilité aux valeurs foncières déclarées : Caramba, encore raté !

L'article 29 de la loi de finances rectificative (LFR) voté par le Parlement contenait un article 29. Celui-ci modifiait le Code des procédures fiscales pour indiquer que « *l'administration fiscale rend librement accessible au public... les informations qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion de mutations foncières intervenues dans les cinq dernières années.* » Ainsi, un des plus anciens chevaux de bataille de l'ancienne ADEF, souvent enfourché ces dernières décennies, aurait enfin franchi la ligne d'arrivée, peut-être un peu fourbu, après des décennies de combats obscurs. Hélas, trois fois hélas, le Conseil constitutionnel s'est saisi du sujet, et a décidé, que ce texte n'avait pas sa place dans aucune loi de finances, initiale comme rectificative.

Il nous reste à souhaiter que les bonnes fées qui avaient inscrit cet article en loi de finances rectificative sauront trouver un support législatif *ad hoc*, et par exemple l'actuel projet de loi pour une société de confiance, qui devrait être présenté au printemps, et qui a déjà l'aspect d'une grande loi fourre-tout. Et à souhaiter que le Conseil constitutionnel, qui avait annulé pour de simples raisons de procédure, n'aille pas y dénicher un problème de fond... ■

**Olivier Piron**



Rencontre des acteurs publics du foncier organisée le 12 janvier 2018.

© Annabelle Berger

## Rencontre des acteurs publics du foncier

« Les rencontres des acteurs publics du foncier », étaient placées cette année sous le signe de l'ouverture aux collectivités locales et d'une vision transversale du foncier.

L'événement s'est tenu le 12 janvier, organisé par le ministère de la Cohésion des Territoires/DGALN en partenariat avec le Cerema et l'appui de DAC-Adage. Il a réuni plus de cent cinquante participants, acteurs du foncier (avec également des représentants de l'agriculture, des Établissements publics foncier, des Safer, des agences d'urbanisme, des communes et de leurs groupements...)

Revitalisation des villes moyennes, relance de la construction de logements en zone tendue, recyclage des friches, le foncier est au cœur des stratégies territoriales. Ces rencontres ont été l'occasion de réfléchir aux stratégies foncières adaptées aux différents territoires, et aux leviers d'action pour « optimiser » les usages du foncier, dans l'espace et dans le temps.

Temps forts de ces rencontres, une table ronde animée par Gilles Vrain sur le thème de « La stratégie foncière : un enjeu pour des territoires en mutation » traitait des politiques foncières

dans la nouvelle organisation territoriale, du développement des « démarches foncières intégrées ».

Avec Xavier Bonnefont, maire d'Angoulême ; Patrick Braouezec, président de l'Établissement public territorial Plaine-Commune ; Laure-Agnès Caradec, vice-présidente du Conseil de territoire Marseille-Provence de la Métropole Aix-Marseille-Provence ; Christian Dupraz, conseiller régional d'Occitanie ; David Nicolas, président de la communauté d'agglomération Mont-Saint-Michel-Normandie ; et avec la participation de Valéry Létard, vice-présidente du

Sénat, conseillère régionale des Hauts-de-France, sur les défis à venir pour les politiques foncières publiques.

Cinq ateliers thématiques avaient par ailleurs été organisés sur :

- les techniques de l'observation foncière ;
- l'articulation entre planification territoriale et les stratégies foncières ;
- la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement des territoires exposés ;
- le recyclage des friches ;
- la mise en œuvre des « compensations environnementales ».

Une journée d'échanges pour discuter, à chaque échelle, de l'articulation des problématiques foncières avec les enjeux des politiques publiques. ■

**Annabelle Berger**

## Appel à communications

Le 4<sup>e</sup> séminaire annuel CREM, dédié aux problématiques immobilières, urbaines et territoriales, se tiendra le 8 avril 2018 à l'université Paris-Dauphine. Les communications pourront relever du management et de la gestion, de l'économie, de la géographie, de l'urbanisme et de l'aménagement. Elles pourront être théoriques, empiriques ou techniques. Sans être limitatif, les communications pourront par exemple porter sur les prix immobiliers et leurs déterminants, les enjeux liés à

la qualité, la communication, la distribution de l'immobilier, le big-bang territorial, l'évaluation des politiques du logement, l'intermédiation immobilière, les processus de décision des consommateurs d'immobilier, les enjeux démographiques et générationnels, les recompositions territoriales et la métropolisation, le marketing territorial, les statistiques spatiales, etc. La date limite de soumission est fixée au 15 mars 2018. Les auteurs auront à envoyer leur article (Word ou PDF) à [crem.dr@dauphine.fr](mailto:crem.dr@dauphine.fr) et [fabrice.larceneux@dauphine.fr](mailto:fabrice.larceneux@dauphine.fr) ■