

Étalement et développement

Dans la doxa actuelle, l'étalement urbain, c'est mal. Le développement urbain, c'est bien. Problème : tous les projets urbains qui devraient être rejetés au nom de la lutte contre l'étalement urbain, peuvent être également défendus au nom du combat pour le « développement urbain », la « création d'emplois » ou de la nécessaire construction de nouveaux logements. Alors, certes, il existe un mot d'ordre de synthèse, le développement de la ville sur elle-même : la densification. Et comme la densification est perçue négativement par l'opinion publique, il est habile d'y ajouter un qualificatif apaisant.

Ainsi est né le concept de « densification douce », c'est-à-dire sans opération traumatique de « rénovation urbaine » (détruire pour rebâtir sur un nouveau parcellaire). Il s'agit de faire semblant de croire qu'une densification progressive est possible en construisant dans les jardins, en ajoutant un étage aux bâtiments existants, et en attendant qu'un immeuble devenu vétuste soit remplacé par une construction nouvelle qui utilisera toute la densité autorisée. Mais chacun sait que ces processus sont extrêmement lents et ne sauraient répondre aux besoins de constructions nouvelles, dès qu'une ville connaît un certain dynamisme.

Pourquoi donc les villes s'étaient-elles, quand elles le peuvent ? La première réponse qui vient à l'esprit (« parce qu'elles sont de plus en plus peuplées ») n'est pas la bonne. Certes, une ville d'un million

d'habitants a de fortes chances d'être plus étendue qu'une ville de 100 000 habitants, mais l'un des paramètres les plus sensibles, « toutes choses égales par ailleurs », est le niveau de vie de ses habitants. Chacun sait que les résidences de Donald Trump n'occupent pas exactement la même surface que celle du domicile de l'un de ses employés. Ce qui est vrai de la relation entre écarts de revenus et écarts de surfaces, dans l'échelle des revenus individuels, l'est également, à l'échelle communale ou nationale, en fonction de la modification générale moyenne des revenus. Ainsi, il est d'observation courante que, sur la durée, à volume bâti à peu près constant, la gentrification d'un quartier s'accompagne de la diminution de sa population résidente, tandis que les quartiers qui s'appauvrissent voient leur population s'accroître.

Prenons l'exemple de la ville de Paris, qui peut être assimilé au quartier central de l'agglomération. Ses limites administratives n'ont pas changé depuis le Second Empire. Or, sa population est tombée de 2,9 millions d'habitants en 1954 à 2,1 millions en 1999, soit une baisse 800 000 habitants en 45 ans, pendant une période de forte croissance économique avant de regagner péniblement 100 000 habitants au cours des dix années suivantes qui ont plutôt été une période de stagnation.

Comment expliquer une telle chute démographique ? Aurait-on procédé à des démolitions ? Tout au contraire, ce sont des quartiers entiers de constructions nouvelles

denses qui ont marqué le paysage parisien intra-muros (quartier Italie, front de Seine, nouveaux quartiers du nord-est...).

Alors, les bureaux n'auraient-ils pas remplacé les logements ? Ce n'est vrai que pour partie, mais s'en tenir là serait oublier que le développement des activités tertiaires n'a compensé que partiellement, en termes d'espace occupé, la disparition de nombreuses activités artisanales, voire proprement industrielles.

L'explication principale se situe donc ailleurs, et elle n'est pas propre à la région parisienne, c'est l'amélioration des conditions d'habitat qui ont créé de nouveaux besoins d'espaces. Pour l'ensemble de la France, ainsi que l'indiquent les enquêtes logements de l'Insee, la surface moyenne de plancher de résidence principale est passée de 25 m² par personne en 1972, à 40 m² par personne en 2006, soit un rythme de progression de 60 % en un quart de siècle.

Il n'y a évidemment pas lieu de s'en plaindre. En tout cas, un tel rythme d'amélioration générale moyenne des conditions de logement suffit à expliquer, sur la durée, la baisse de la population dans les quartiers existants. Les ménages qui ne parviennent pas à trouver sur place, les mètres carrés de plancher supplémentaires auxquels ils peuvent prétendre grâce à l'amélioration de leur pouvoir d'achat, partent les chercher plus loin, vers la périphérie de l'agglomération. ■

Joseph Comby

REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

L'écart des prix immobiliers entre Paris et sa banlieue s'accroît

En une année, de mai 2016 et mai 2017, les prix de l'immobilier auraient augmenté,

en moyenne, de 6,2 % à Paris « intra-muros », un taux de progression relative plus élevé que pour n'importe laquelle des communes de banlieue. Même Neuilly-sur-Seine, la commune emblématique de la bonne bourgeoisie, ne progresse que de... 0 %, et dans une série de communes, l'immobilier perd même de la valeur, avec un taux annuel

négatif tombant jusqu'à -5,3 % à Antony, dans la banlieue sud qui n'est pas la plus pauvre. Les campagnes de la Mairie de Paris visant à rendre progressivement impossible la vie des automobilistes dans la capitale, auraient-elles un effet positif sur son attractivité ? ■

Création de valeur par les supermarchés

Une étude réalisée par la Lloyds Bank au Royaume-Uni, indique que la présence d'un supermarché provoque « une prime à la revente » pour les logements qui sont situés →

→ dans le quartier, avec de fortes disparités selon le prestige de l'enseigne. Ainsi, les logements gagneraient en moyenne 42 000 € autour de l'enseigne « Waitrose », contre seulement 7 500 € autour d'un « Lidl » et que pour un « Aldi », la création de valeur tomberait à 3 300 €.

Les experts de la banque ne semblent pas avoir envisagé la possibilité que ce ne soient pas tout simplement pas les mêmes magasins qui s'implantent dans les quartiers riches et les quartiers pauvres. C'est-à-dire l'erreur classique des statisticiens qui inversent les causes et les conséquences après avoir confondu un lien de corrélation avec un lien de causalité. ■

Création de valeur par les « bons » collèges

Chacun ses problèmes, en France, c'est sur la proximité des bons collèges, que le même genre d'étude biaisée a été réalisée sur la plate-forme « MeilleursAgents » pour mesurer la surcote immobilière que procurent les collèges réputés, à leur voisinage. L'enquête a porté sur neuf grandes villes, en retenant un rayon de 300 mètres autour des collèges classés « A » par le mensuel *L'Étudiant* (pour avoir obtenu le plus de mentions au diplôme national du brevet, au cours des trois dernières années). La plupart des surcotes se situent entre +15 % et +25 %, avec un record établi par Victor-Duruy dans le VII^e arrondissement de Paris à +51 %. En réalité, ce sont évidemment les ménages les plus riches qui habitent les logements les plus chers et qui produisent, statistiquement, les rejets les mieux instruits. Or le VII^e arrondissement est l'arrondissement le plus cher de Paris... ■

Aides au logement

L'annonce quasi simultanée de la disparition programmée de l'ISF sur les patrimoines financiers et de la réduction de 60 € des aides personnelles au logement n'a pas manqué de produire son petit effet. Le 25 juillet, le ministre du Logement (pardon, « de la cohésion des territoires ») a dû indiquer que c'est une réforme d'ensemble de la politique du logement, « remise à plat », qui devra être ouverte à l'automne. Pour autant, il maintient sa critique de l'APL qui serait responsable de la hausse des loyers : « *Quand on met 1 euro de plus sur l'APL, ça fait 78 centimes de hausse des loyers.* » ■

Les famines ne sont pas dues à un manque de terres

Gaël Giraud, économiste en chef de l'AFD (Agence française de développement), dans plusieurs interviews et conférences, développe l'idée que ce n'est pas le manque de terres qui pose problème pour nourrir 10 milliards de Terriens (prévision démographique à horizon 2050) mais le manque d'infrastructures pour conserver et transporter dans de bonnes conditions les productions agricoles, ainsi que les conflits qui détruisent les infrastructures existantes... voire les circuits commerciaux qui préfèrent laisser se détruire les excédents saisonniers locaux afin de préserver leurs marges. ■

L'encadrement élastique des loyers

L'association « Consommation, logement et cadre de vie » a publié le 6 juillet, la troi-

sième livraison d'une enquête qu'elle réalise sur la conformité des annonces immobilières aux règles d'encadrement des loyers résultant de la mise en application de la *loi ALUR*. Ce sont 1 400 offres de locations d'appartements à Lille et à Paris qui ont ainsi été étudiées. Résultat : plus du tiers des offres ne respectent pas les plafonnements. C'est le cas, particulièrement, des offres mises en ligne sur les sites spécialisés, où plus de la moitié des annonces ne seraient pas en conformité avec la loi. ■

Le permis d'aménager validé par le Conseil d'État

L'Ordre des géomètres experts avait attaqué devant le Conseil d'État, le décret du 27 février qui avait fixé à 2 500 m², le seuil à partir duquel il devenait obligatoire de s'adresser à un architecte diplômé pour dessiner un plan de découpage parcellaire en vue de l'obtention d'un permis d'aménager. Il en appelait à la « liberté d'entreprendre ». Le Conseil d'État a rejeté ce recours le 21 juillet. Pour les « géomètres aménageurs » qui avaient fait de la réalisation de petites opérations d'aménagement, une partie de leur fonds de commerce, le coup est rude. En s'appuyant sur les mêmes arguments, les juges du Conseil d'État ont également validé le seuil de 150 m² de plancher, à partir duquel l'intervention d'un architecte est nécessaire (sauf pour les bâtiments agricoles). ■

Amiante : on passe l'éponge

Fin juin, le parquet de Paris a décidé d'arrêter les investigations dans une série d'enquêtes pénales, concernant des

procédures, engagées à la suite des plaintes déposés par les victimes de l'amiante. Du moins les survivants, puisque l'Association nationale des victimes de l'amiante (Andeva) estime que l'amiante a déjà fait 100 000 morts, généralement des travailleurs du bâtiment. Les procédures traînent parfois depuis plus de vingt ans, émaillées d'expertises, de contre-expertises et de rapports scientifiques. Le problème de la preuve tient aux délais variables qui séparent la contamination de la déclaration de la maladie, selon les taux d'exposition et la nature des mesures (insuffisantes) de protection. C'est sur cette difficulté que le parquet fonde sa décision : les expertises médicales « ne permettent pas de dater l'exposition, ni la contamination ». Donc d'établir avec certitude, un lien de causalité entre la faute de l'entreprise et le préjudice des victimes. ■

Recours abusifs contre les permis de construire

Le 6 juillet se réunissait le congrès de la Fédération des promoteurs immobiliers. Rituellement, la visite du ministre était l'occasion d'échanger récriminations et paroles d'encouragement : défense de l'investissement locatif qui coûte 1,6 milliard à l'État (défiscalisation de l'investissement locatif) mais qui lui en rapporterait 2,2 milliards (TVA). Mise en garde contre un impôt sur la fortune qui, en ne frappant plus que l'immobilier, aurait un effet psychologique désastreux. Questions récurrentes sur la nécessaire simplification des procédures et les entraves que les normes techniques opposaient à l'innovation. Et bien sûr, le problème des recours abusifs contre les permis de construire qui fleuriraient, émanant du voisinage, dès l'affichage d'un PC diffi-



lement obtenu. « C'est en effet un enjeu important » a dit le ministre « mais cela ne se fera pas en huit jours ». On allait le dire. ■

Patrimoine immobilier de l'Etat

Le Sénat a publié le 31 mai un important rapport d'information sur « La gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » sous les signatures de Michel Bouvard et de Thierry Carcenac. Il analyse, sans indulgence, des pratiques administratives qui consistent trop souvent à cacher la poussière sous le tapis et il débouche sur une douzaine de recommandations souvent pertinentes. À lire et à discuter. ■

La Pologne contrôle l'accès à ses terres

À l'inverse de la plupart des autres pays de l'ancienne « Europe de l'Est », la Pologne de Jaroslaw Kaczynski a adopté en avril, une politique de protection de l'agriculture familiale assez proche dans son esprit de l'ancienne « politique des structures » à la française, mais en plus radical : l'achat de terres de plus de 3 000 mètres carrés est réservé aux seuls agriculteurs individuels, et la taille des exploitations est limitée à 300 hectares. En pratique, ce sont les acquisitions des sociétés étrangères qui sont visées, l'interdiction n'ayant dû être énoncée en termes généraux que pour éviter la censure de l'Union européenne. ■

Aider les territoires en crise ou leurs habitants (à en partir) ? Une réponse qui décoiffe

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) a commandité une étude au Credoc dont il expose les résultats sous un titre qui pose clairement la question : « Faut-il aider les territoires en crise ou aider leurs habitants à s'installer ailleurs ? ». La mobilité résidentielle (autrement dit, le départ) peut-elle constituer une solution pour les habitants des territoires en difficulté ?

La réponse des personnes enquêtées est sans appel : dans les régions en crise, nombreux sont celles qui souhaitent des aides pour en partir. Les chômeurs, les ménages à bas revenus, les plus jeunes, évoquent plus souvent cette opportunité. Cependant, le passage à l'acte est difficile : les possibilités de déménager sont faibles dans un contexte de prise de risques (chômage, logement...) et de quasi-inexistence de dispositifs incitatifs. En sciant la branche sur laquelle il est assis, le CGET admet que « la prise en compte des aspirations à la mobilité, contrariées et/ou idéalisées, conduit à réviser la notion d'équité spatiale ». Mais il tente de retomber sur ses pieds : « les populations fragiles, ne voyant pas dans un déménagement une solution à leurs problèmes, notamment en termes d'emploi, demandent que les solutions et les emplois viennent sur leur territoire, par l'intervention des pouvoirs publics ».

Pour cela, il s'appuie sur l'enquête du Credoc : en l'absence d'incitations à partir des territoires en crise, la grande majorité des Français souhaite une aide des pouvoirs publics pour réaliser leurs projets de vie, là où ils vivent. Les économistes, eux, considèrent qu'il vaut mieux aider les personnes (à se former, à démé-

nager) plutôt que les territoires. Les habitants enquêtés par le Credoc répondent la même chose. Hélas, les pouvoirs publics semblent n'entendre les paroles ni des uns ni des autres... peut-être parce qu'ils remettent en cause l'existence même d'un Commissariat général à l'égalité des territoires. ■

Jean Cavallès

Paris s'expose Un défi urbain, foncier et écologique

Une capitale se doit d'organiser de grands événements, pour tenir son rang, être attractive, visible, se graver dans l'imaginaire des touristes du monde entier ! Paris connaît bien le sujet avec l'organisation de multiples expositions internationales, dès le XIX^e siècle. Mais les enchères montent, et les coûts. Le temps n'est plus où une Exposition universelle parvenait à réaliser des bénéfices (8 millions de francs, lors de l'Exposition universelle de 1889, pour laquelle fut construite la Tour Eiffel) et les pays ne se battent plus pour organiser des Jeux olympiques qui en ont ruiné plus d'un. Bon nombre de villes ont retiré leur candidature pour l'organisation de ces jeux (Budapest, Hambourg, etc.). Seul Paris reste en course, Los Angeles semblant opter plutôt pour 2028.

La France annonce des « JO écologiques ». L'objectif : réutiliser les équipements sportifs existants pour éviter de dépenser un budget phar-

maonique. Les économistes sont sceptiques quant au budget, étant donné les sommes dépensées aux précédents JO dans le monde (Brésil, Afrique du Sud...). Mais, sait-on réellement quantifier les retombées économiques (tourisme, emplois) ?

Paris veut frapper fort en organisant dans la foulée des Jeux olympiques, l'Exposition universelle en 2025

Le « Comité Expo France 2025 » a choisi un site :

- dans lequel le projet s'intègre au quartier ;
- pour lequel les partenaires investisseurs ne prennent pas de risques financiers ;
- sur lequel la reconversion des sols et du bâti est envisageable.

Le site de Paris-Saclay (campus universitaire de l'Essonne) a été sélectionné le 12 juillet. Le Comité a préféré négocier avec les chercheurs plutôt qu'avec Mickey (Val d'Europe) ou d'autres acteurs des sites en compétition (Triangle de Gonesse, Plaine de l'Ourcq). Le campus avait pour lui sa bonne visibilité dans le monde et puis, cela collait au thème de l'exposition : « la connaissance à partager ». Paris-Saclay disposant encore de foncier agricole, chaque pays pourra y construire son pavillon. Ces bâtiments seront par la suite convertis en logements pour les étudiants et les chercheurs des pays investisseurs. La France doit confirmer sa candidature définitive en 2018 face au Japon, à la Russie et à l'Azerbaïdjan. ■

Roxane de Flore



Les JO écologiques de 2024 à Paris

© Roxane de Flore