

# « Choc de construction »

**L**e Conseil des ministres du 13 septembre a été l'occasion de formaliser la stratégie gouvernementale en matière de politique du logement. Ce sera « le choc d'offre » grâce à un plan construction. Rien de plus simple : pour faire baisser le prix des logements, il suffit d'en mettre davantage sur le marché, et pour en mettre davantage sur le marché, il suffit d'en construire davantage. Pourquoi n'y avait-on pas pensé plus tôt ? C'est une question de moyens, et la liste des moyens suit.

D'abord trouver les terrains nécessaires dans les bonnes localisations (en gros, les grandes métropoles, là où il y a de l'emploi, car ailleurs, les logements sont plutôt en surnombre) et, pour inciter les propriétaires à les vendre, le ministre de la Cohésion des Territoires, propose d'une part de diminuer l'impôt sur les plus-values et d'autre part de mettre en vente les terrains inutilisés de l'État comme les anciennes casernes et les anciens forts...

Ensuite, convaincre les collectivités locales à ne pas faire obstacle à la délivrance des permis de construire pour le logement (qui induit des dépenses publiques en équipements) alors même qu'il est plus rentable d'accueillir des bureaux ou des commerces (qui alimentent les budgets). Et d'évoquer la possibilité de définir des périmètres pour des « opérations d'intérêt national » où

c'est le préfet qui peut signer les permis de construire à la place des maires.

Il faut aussi, bien sûr, accélérer les procédures et simplifier les normes, réduire les possibilités de recours des tiers et les traiter plus rapidement. Quant au financement des opérations, il sera obtenu grâce à des aides fiscales aux investisseurs (prolongation du dispositif Pinel) et des crédits privilégiés aux acquéreurs (« prêt à taux zéro »). Bref, il s'agit de continuer à faire ce que l'on fait déjà depuis plus de trente ans, sous des appellations diverses, puisque l'instauration du dispositif Méhaignerie date de 1984.

Le choc, si choc il y a, risque donc d'être un peu mou, même en imaginant que les dispositifs existants soient tout d'un coup mis en œuvre avec un entrain nouveau.

En réalité, il n'y a pas de problème de construction. Tout est là pour construire autant qu'on veut, les matériaux, la main-d'œuvre, la qualité de l'ingénierie. Sur le moyen terme, les coûts de construction évoluent même à la baisse du fait d'incontestables progrès de productivité ; les hausses enregistrées ne sont jamais que les conséquences d'exigences nouvelles en matière de normes techniques (isolation thermique et phonique, sanitaire, sécurité anti-incendie, etc.), le prix raisonnable d'une amélioration de la qualité des bâtiments.

L'importante augmentation du prix de l'immobilier dans un certain nombre de

zones « tendues » a une cause d'une toute autre nature. C'est l'extraordinaire augmentation des valeurs foncières dans les six premières années de ce siècle puisque, les valeurs foncières qui, depuis plus de 25 ans tournaient autour de 20 % des valeurs immobilières, se sont mis à en représenter 50 %, en moyenne nationale, et donc beaucoup plus de la moitié des valeurs de l'immobilier existant dans les régions métropolitaines, les seules qui nous intéressent ici, puisque tous les « secteurs tendus », ceux où existe un problème du logement, y sont localisés.

Cette anomalie historique n'est pas prise en considération. Pire, on a même l'impression qu'elle dérange puisque de façon significative, les statistiques rétrospectives présentées au public ne remontent plus avant 2006.

Et, s'agissant de l'agglomération parisienne, où le problème est le plus aigu, on est en droit d'avoir quelques craintes pour la période qui vient, celle du « choc foncier olympique » qui va nécessiter la mobilisation de vastes terrains pour la réalisation des infrastructures, en même temps qu'il dopera la demande immobilière. ■

**Joseph Comby**

## REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

### Les Jeux olympiques, la face immobilière

**P**aris a remporté sans surprise les J.O. de 2024 puisqu'il n'y avait pas d'autres candidats, mais cela n'en demeure pas moins une bonne nouvelle pour les carnets de commande des professionnels de l'immobilier et du BTP compte tenu de l'importance de travaux à entreprendre sur une quinzaine de sites, en particulier

en Seine-Saint-Denis où l'implantation du « village » olympique doit entraîner la construction de 5 000 logements qui viendront gonfler d'autant le parc immobilier disponible au lendemain des Jeux. Mais c'est loin d'être le cas de tous les équipements réalisés. En dépit des affirmations des uns et des autres, beaucoup d'équipements sont condamnés à disparaître par la suite, comme le centre aquatique, prévu à côté du Stade de France, dont la capacité devra être divisée par six après les Jeux.

Le budget annoncé pour les

Jeux de Paris en 2024, avec ses 6,8 milliards d'€, paraît presque modeste, au regard des 13 milliards prévus pour Tokyo en 2020. Mais si les candidats ne se bousculent plus pour organiser les J.O. c'est que, d'expérience, les budgets annoncés sont presque toujours dépassés, et souvent dans des proportions tout à fait considérables. Ainsi le coût des jeux britanniques avaient fini par coûter 8,8 milliards de livres alors qu'ils avaient été estimés au départ à 2,4 milliards. Ce dépassement est pourtant loin de constituer un record puisque

dans le cas des J.O. de Montréal, les dépenses réelles ont été dix fois plus élevées que les dépenses prévues. L'an dernier Rio avait connu le même genre de dérapage (dont le chiffrage n'est pas encore définitif) auquel se sont ajoutés une série de détournements et malversations. ■

Quant aux retombées économiques, pour le pays d'accueil, elles font l'objet d'évaluations si divergentes, parmi les spécialistes, qu'il vaut mieux ne pas en parler. ■

## Le nucléaire sous surveillance

Le 13 septembre, l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN) a placé une nouvelle centrale nucléaire, celle de Belleville-sur-Loire dans le Cher, « sous surveillance renforcée ». L'EDF qui exploite la centrale est directement mise en cause car non seulement les alertes se succèdent, avec « un état apparent de dégradation de certains matériels », mais ce sont également les réponses fournies par l'exploitant qui se « dégradent » et font preuve d'une « réactivité insuffisante ».

L'EDF a répondu que les fautes qui lui sont reprochées « concernent surtout le facteur humain » et qu'elle va entreprendre des actions de formation du personnel, avec une présence plus régulière de l'encadrement sur le terrain.

C'est une bonne idée.

À Bure, dans la Meuse, où doivent être enfouis 240 000 fûts radioactifs dans 300 kilomètres de galeries, l'ambiance s'échauffe également. C'est un rapport de l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) qui crée le trouble. Les experts craignent... un incendie général, du fait de l'enrobage bitumineux de 40 000 de ces fûts qui est susceptible de s'échauffer. L'inquiétude plane sur le futur « cimetièrre nucléaire » français. ■

## L'Île-de-France contre les marchands de sommeil

Tandis que dans les secteurs en phase de gentrification, il est courant d'observer des fusions de logements, la création de lofts par la réunion de d'anciennes « chambres de bonnes » dans le centre de Paris, dans certaines communes de ban-

lieue, en voie de paupérisation, dans un contexte de hausse des valeurs immobilières, les conditions de logement se dégradent encore davantage par la division d'anciens pavillons en chambres meublées indépendantes, voire par la location de caves et de garages pour l'habitat.

Geoffroy Didier, vice-président de la Région et président de l'Epfi (Établissement public foncier de la Région Île-de-France) a soumis au conseil régional un plan d'action qui consisterait à doter l'EPF de moyens supplémentaires pour préempter les pavillons vétustes mis à la vente dans les secteurs géographiques les plus touchés par le phénomène, et les réhabiliter en habitat social. L'intention est louable, mais il faut quand même savoir que, dans ces quartiers, les logements sociaux eux-mêmes ne sont pas nécessairement épargnés par le phénomène qui doit simplement s'y développer avec un peu plus de discrétion. ■

## Vive la hausse !

Les mêmes journaux et magazines qui, en page intérieure, dénoncent la dégradation des conditions de logements, ne manquent pas de sortir un numéro spécial, comme chaque année à pareil époque, sur le thème « Toujours plus haut : l'immobilier, c'est le moment d'acheter » sans imaginer une seconde que le « choc de construction » annoncé par le gouvernement puisse avoir quelque réalité et que les prix de l'immobilier puissent reculer. On n'y parle que de records, de sommets et de perspectives de plus-value. ■

## Voitures en ville

En rentrant de vacances, les Parisiens ont découvert que la voiture n'avait décidément plus

sa place en ville, au sens propre, une ou deux files ayant été supprimées, sous un prétexte ou sous un autre, sur tous les axes principaux. Problème, les autobus, les taxis et les autocars Macron ne circulent pas mieux pour autant, car s'ils ont des couloirs réservés, il faut quand même qu'ils fassent carrefour commun avec les voitures individuelles. Seuls les vélos tirent leur épingle du jeu, à condition que leurs conducteurs n'aient pas seulement des mollets, mais aussi des bronches suffisamment résistantes aux gaz émis, même à l'arrêt, par les pots d'échappement.

Pour autant, personne ne songe sérieusement à remettre à l'honneur la politique de Georges Pompidou qui, en 1970, déclarait qu'il fallait « adapter Paris à l'automobile » et lançait l'aménagement de voies rapides urbaines : à l'époque la démocratisation de l'automobile n'était pas encore parvenue à son terme. Alors que reste-il ? La solution anglaise consistant à instaurer un péage pour réserver la chaussée londonienne aux automobilistes qui ont les moyens de se la payer ? La solution indonésienne consistant à rendre le covoiturage obligatoire (interdiction, aux heures de pointe, des voitures n'ayant pas au moins trois passagers) avec les risques de voir des chômeurs rémunérés pour jouer les passagers ? À terme, on ne voit guère que la solution de la mini-voiture électrique, capable de l'emporter, au prix de quelques perfectionnements techniques. ■

## Exode urbain

La période de l'exode rural achevée, n'est-on pas entré dans une période d'exode urbain ? En dehors des grandes aires métropolitaines, ce sont aujourd'hui plus de la moitié des villes qui se vident sous nos yeux de leur population.

« Puisque ces événements nous

dépassent, feignons d'en être les organisateurs. » Mettant en pratique la maxime de Jean Cocteau, l'École nationale supérieure d'architecture de Saint-Étienne, l'une des villes où le phénomène est le plus évident, organise les 5 et 6 octobre, un colloque sur le thème « Déconstruire la ville : saisir la décroissance comme opportunité. Comment ? Pour qui ? »

En prenant des exemples en Allemagne de l'Est et aux États-Unis, les intervenants devront expliquer si les démolitions peuvent permettre de déconstruire la ville en même temps que la re-construire autrement et mieux, en prenant en compte les besoins et les aspirations des habitants. ■

## Prix fonciers fixés par arrêté

Comme chaque année à pareille époque, un arrêté du ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation (publié au *Journal officiel* du 2 septembre) a fixé « la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2016 ». On y apprend ainsi, par exemple, que dans les Yvelines, l'hectare de terre libre valait entre 2 990 € et 23 930 €, mais que pour l'hectare de terre sous bail, c'était entre 3 620 € et 10 640 €. Au contraire, dans le Pays d'Auge Nord, ces mêmes chiffres variaient entre 3 230 € à 15 430 € pour la terre libre et entre 3 930 € et 9 970 € pour les 10 000 m<sup>2</sup> de terre sous bail. Mêmes informations pour quelques centaines de départements ou régions agricoles. Fascinant. ■

