

La fabrique des villes et le temps

Vincent Renard

Directeur de recherches
au CNRS

IDDR I Sciences Po

IHEDATE, Rennes, 11

Octobre 2013

**L'inertie des villes: 70% du bâti qui
existera en 2050 est déjà construit
aujourd'hui**

1 Quelques formes urbaines et la création de valeur

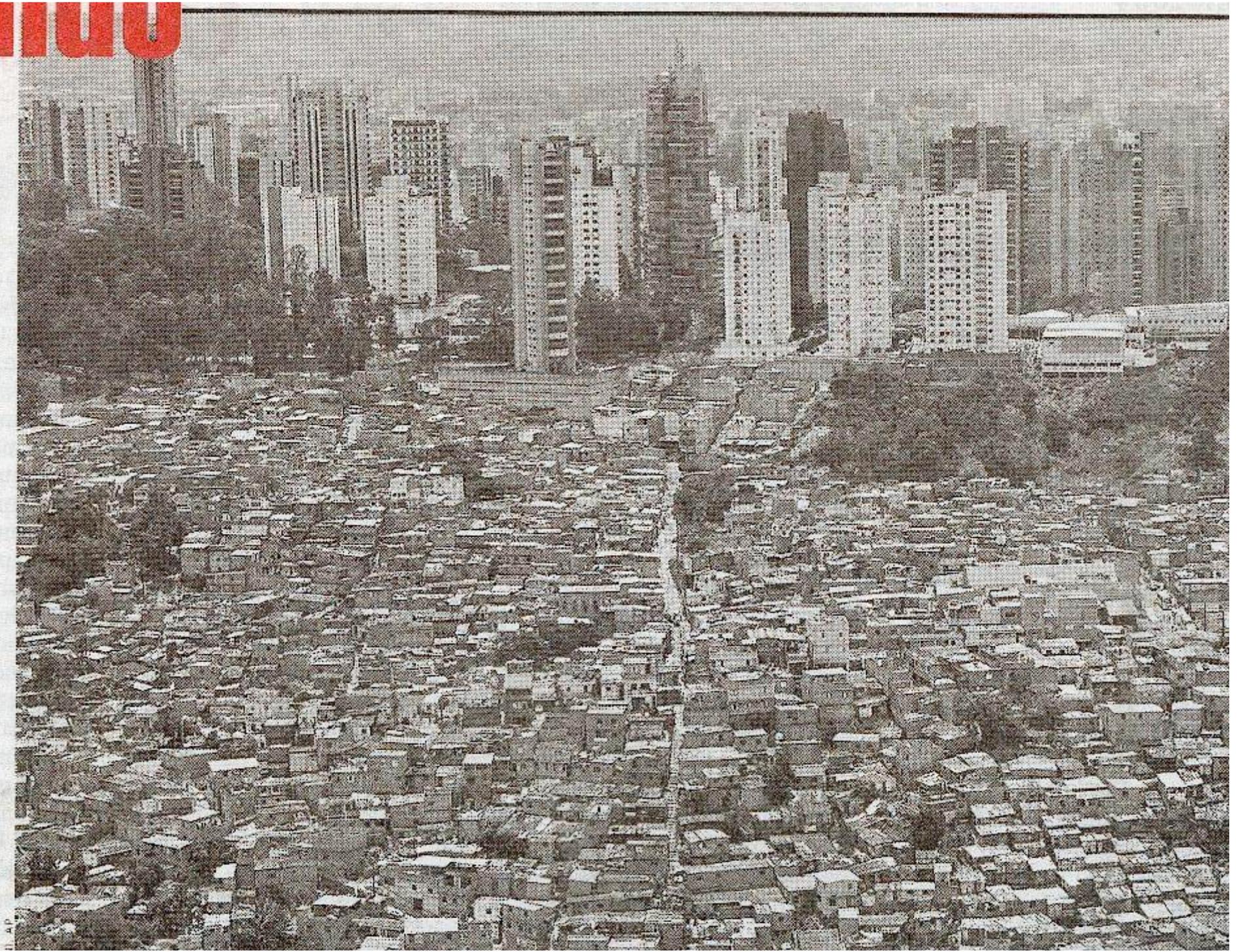


ROGER VIOLETT

Le bidonville de Nanterre en décembre 1969. Au fond, la faculté, creuset du mouvement de mai 68.

WU

is
ix
se
le
r-
e.
le





France 2011: 200 000 maisons
130 000 maisons « en
diffus »

- La « maison en diffus »

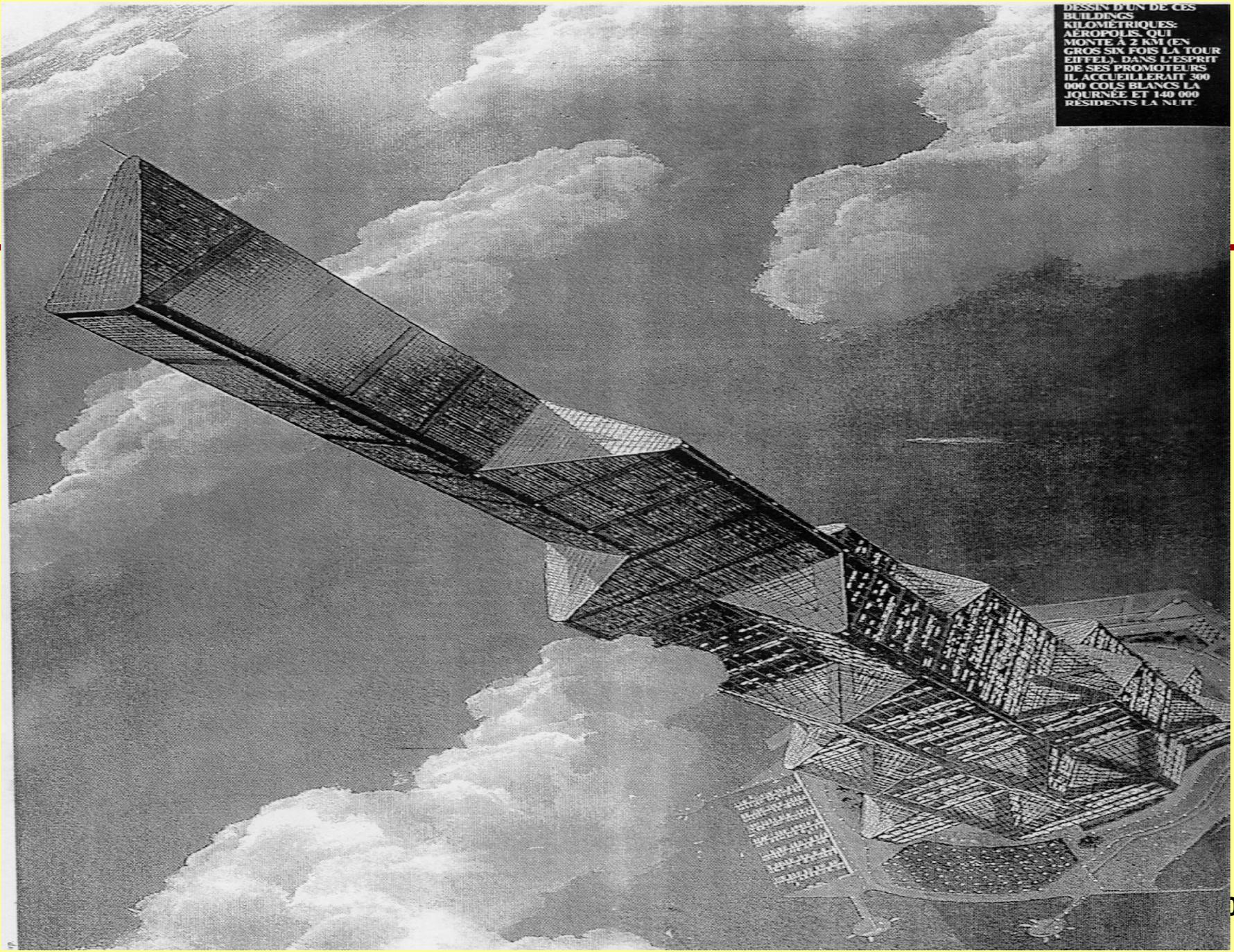


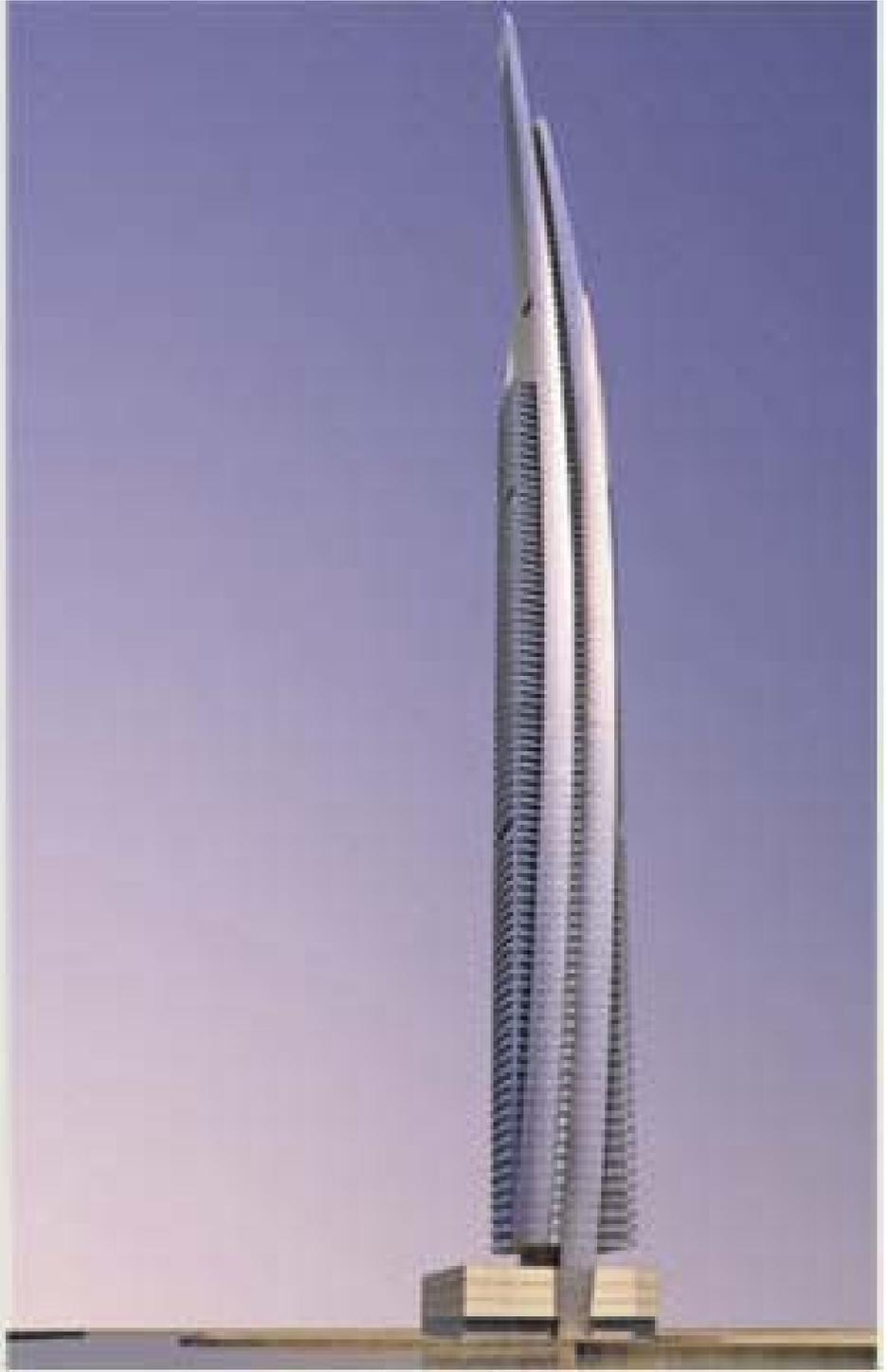




LE PLUS FOU. BAPTISÉ X-SEED 4 000 (TRADUISEZ EXCÈS). RÉPLIQUE DU MONT FUJI-YAMA. TOISERAIT ALLÈGREMENT TOKYO DU HAUT DE SES 4 KILOMÈTRES. (PHOTO MONTAGE).

DESSIN D'UN DE CES
BUILDINGS
KILOMÉTRIQUES:
AÉROPOLIS, QUI
MONTE À 2 KM (EN
GROS SIX FOIS LA TOUR
EIFFEL). DANS L'ESPRIT
DE SES PROMOTEURS
IL ACCUEILLERAIT 300
000 COLS BLANCS LA
JOURNÉE ET 140 000
RÉSIDENTS LA NUIT.







2 Les mécanismes économiques sur les marchés fonciers et immobiliers

Does your
Real Estate *deliver*
shareholder value ?

La saga des « subprime »

- Qu'est ce qu'un « subprimer »?
- La chaine des intervenants
- Contagion et toxicité
- La France est-elle à l'abri des subprime?



HOMES FROM \$10,000

MASSIVELY DISCOUNTED



REAL ESTATE!

Discover the cheaper way to get into the Real Estate market – search [foreclosure](#) listings nationwide!

Similar homes may currently be available:

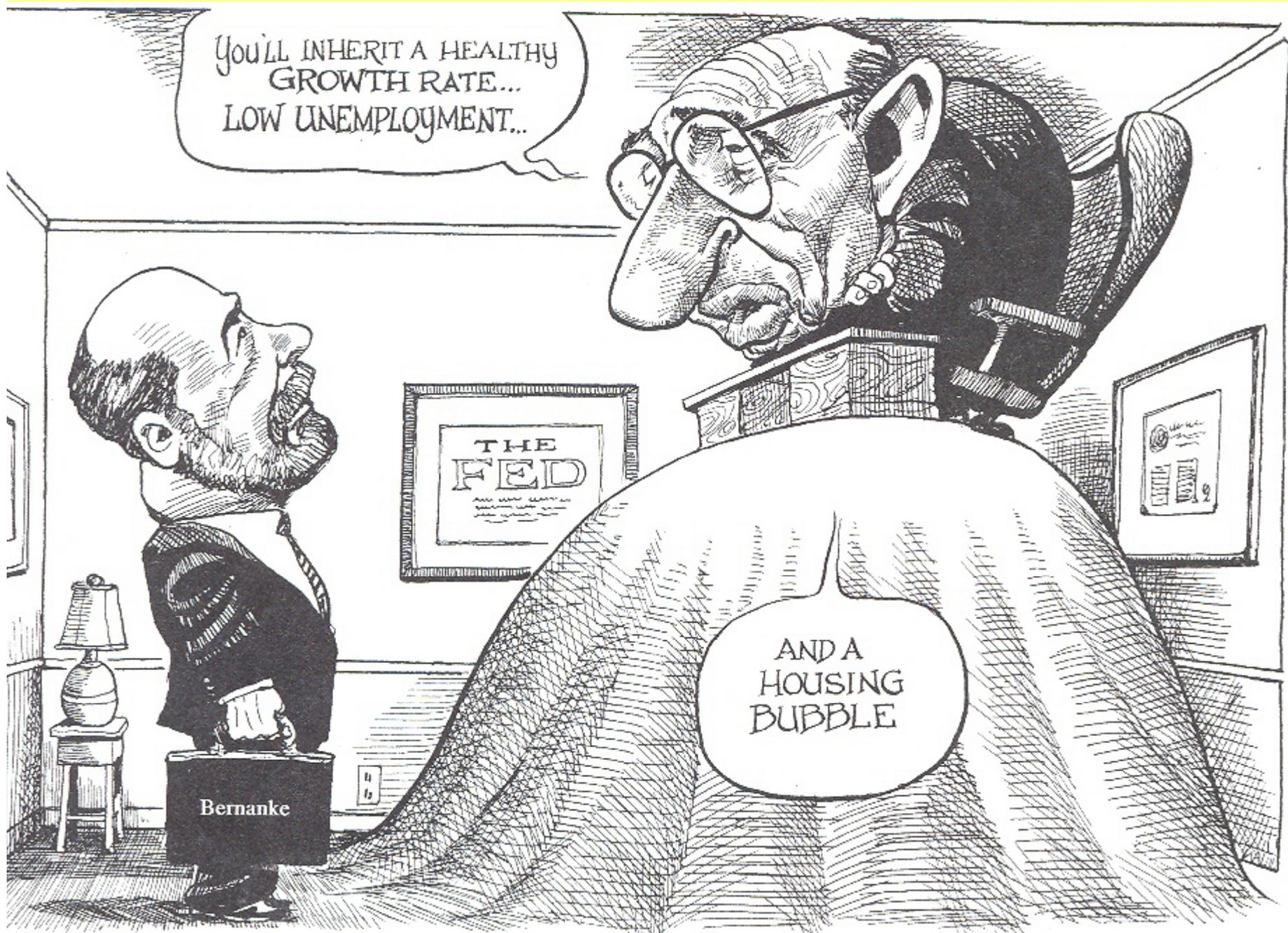
Texas	Florida	Georgia
		
\$119,500	\$42,900	\$95,000
Foreclosure 2 Bed, 1 Bath Great Deal! Fort Worth, TX More..	HUD Home 2 Bed, 1 Bath 900 Sq. Ft. Jacksonville, FL More..	Bank REO 4 Bed, 2 Bath Great Deal! Atlanta, GA More..

Use our interactive map to search [foreclosure](#) and [HUD](#) listing homes in YOUR state!
Home prices **start at \$10,000**, with monthly payments **as low as \$199!**

Excellent opportunities for **first-time home buyers**, investment properties, and relocating families, of **almost any credit level**. Get access to houses, apartments, mobile homes, and other property types **new to the market today!**

352





You'll INHERIT A HEALTHY
GROWTH RATE...
LOW UNEMPLOYMENT...

THE
FED

AND A
HOUSING
BUBBLE

Bernanke

Éléments de diagnostic

Une demande de logements soutenue, la construction en recul

Des taux d'intérêt bas

Un foncier « introuvable »

Le retournement des marchés après une hausse sans précédent par sa durée et son ampleur

Baisse du pouvoir d'achat logement

Un endettement croissant, qui reste dans des limites raisonnables par rapport à d'autres pays

La poursuite de l'étalement urbain

Une polarisation sociale croissante

Prix des logements et montant de transactions rapportés à leur tendance longue (*)

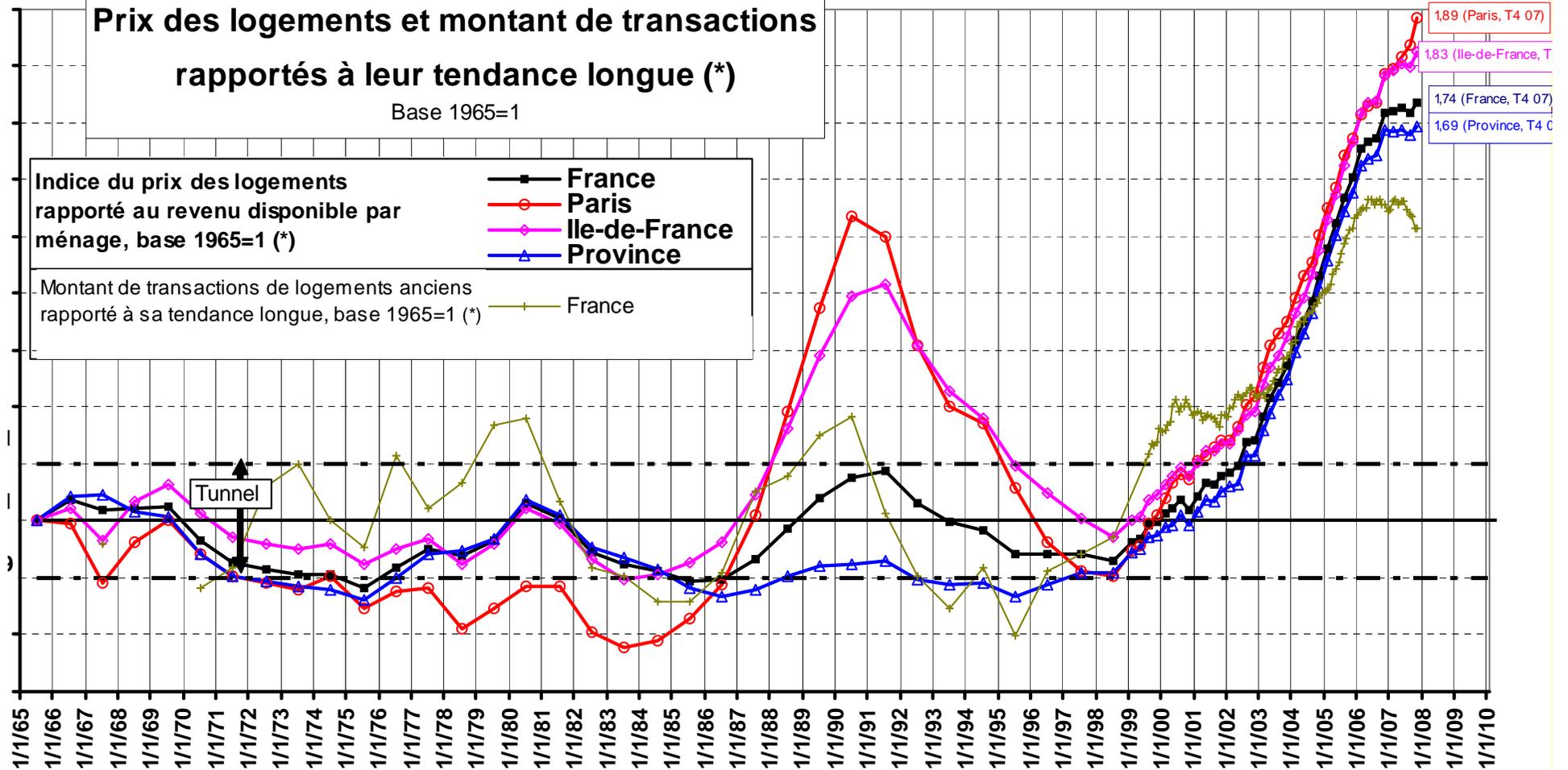
Base 1965=1

Indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage, base 1965=1 (*)

■ France
○ Paris
◇ Ile-de-France
△ Province

Montant de transactions de logements anciens rapporté à sa tendance longue, base 1965=1 (*)

+ France



Articulation entre les marchés fonciers et les marchés immobiliers

- Le compte à rebours et la détermination de la valeur résiduelle
- L'effet multiplicateur du marché foncier sur le marché immobilier

INDICATEUR NATIONAL
(FRANCE MÉTROPOLITAINE HORS CORSE)

Capacité d'achat moyenne* (cf. note méthodologique p.5)

48,8 m²

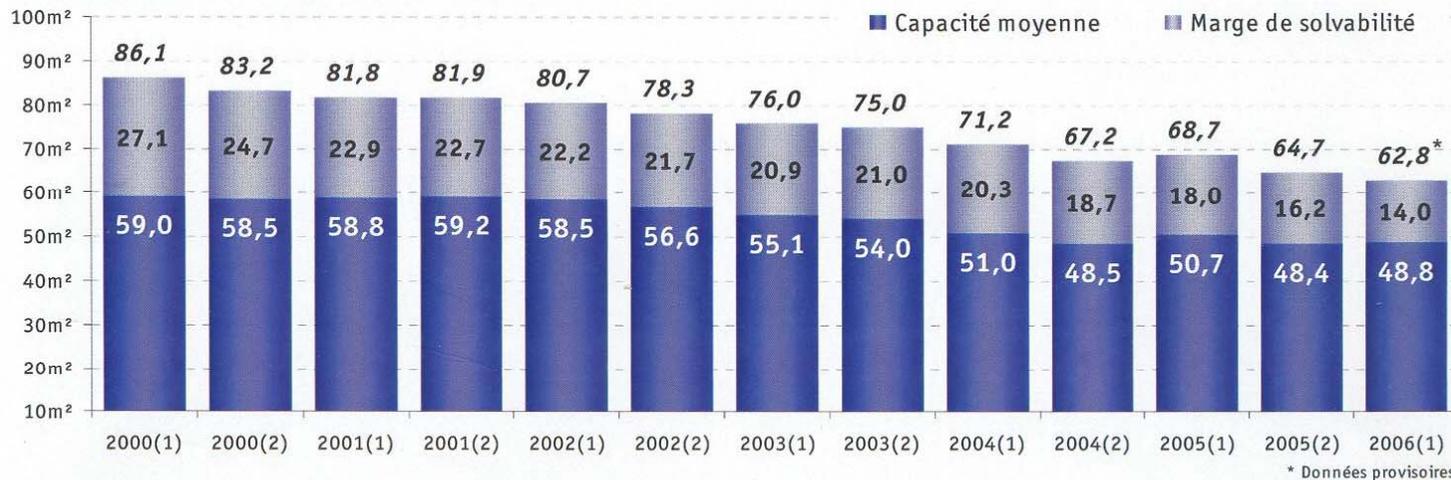
Dans l'ancien, pour les ménages primo-accédants éligibles*, résidant sur le territoire français.

Marge de solvabilité

14,0 m²

Écart entre la capacité d'achat moyenne et la capacité d'achat maximale*.

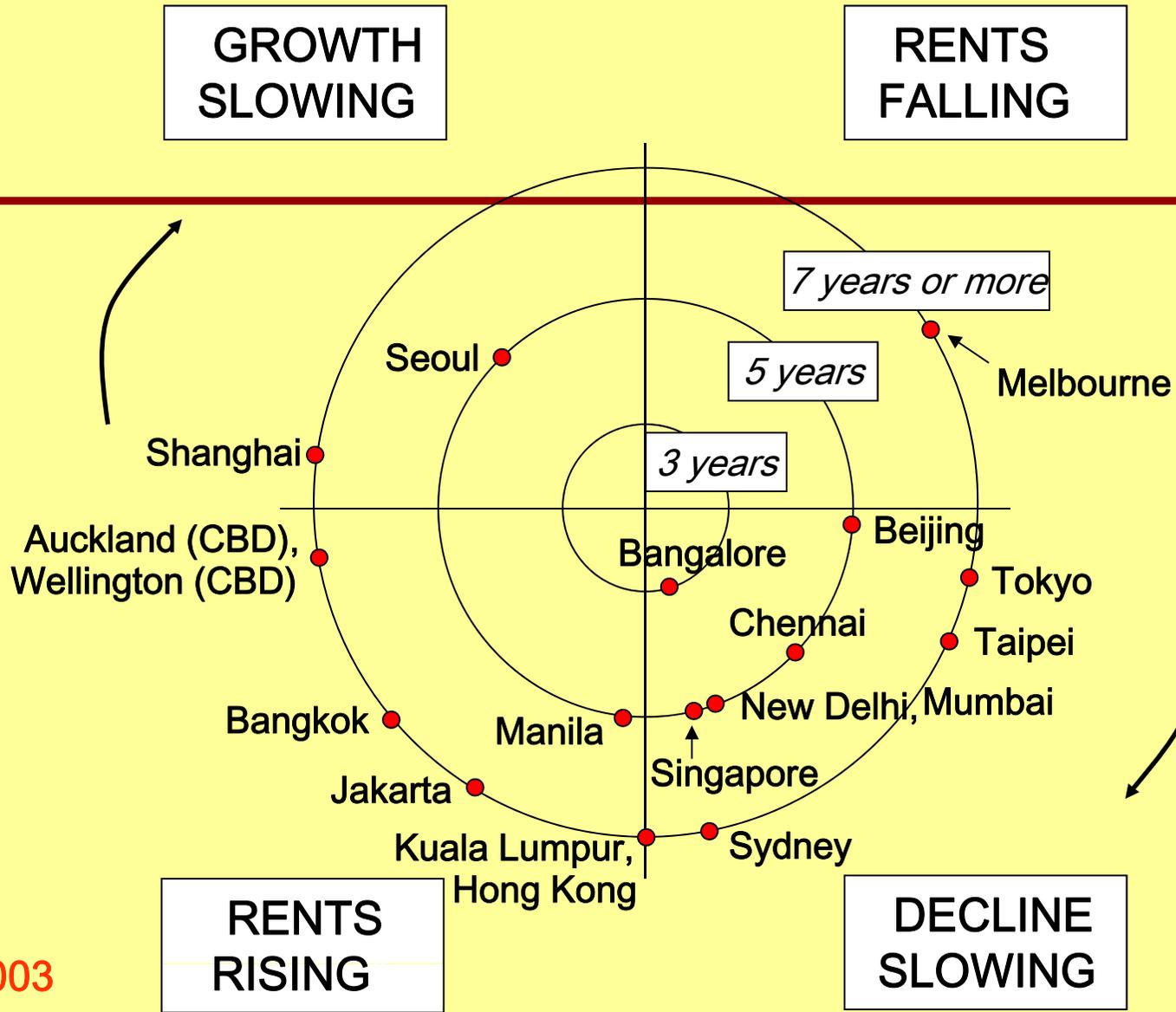
Évolution depuis 2000



LES CYCLES IMMOBILIERS ET LE « MARKET TIMING »

Le temps des cycles et le comportement des investisseurs

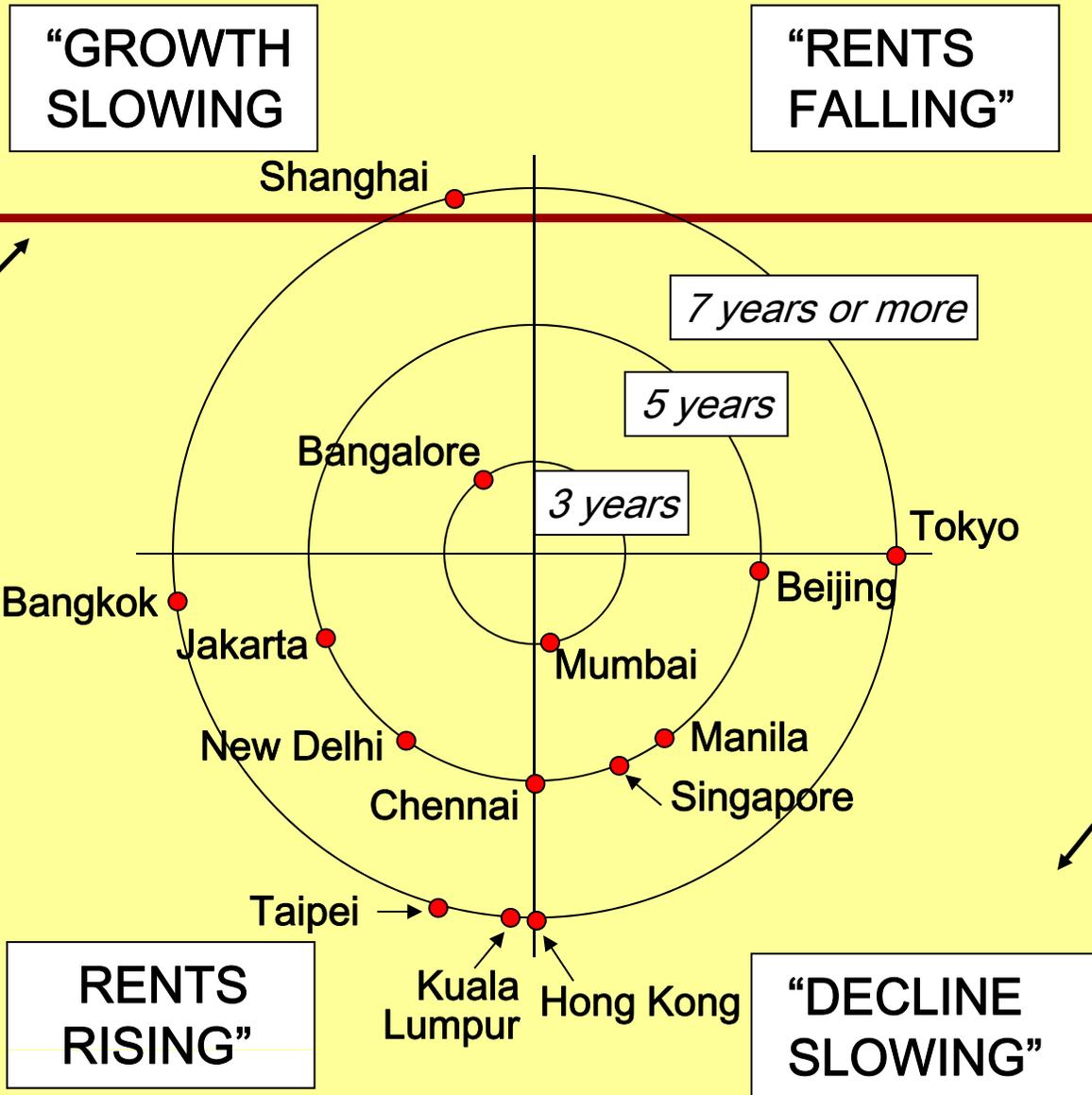
Office Property Clock



4Q 2003

Vincent Renard

Residential Property Clock



4Q 2003

Vincent Renard

3 Les outils de politique foncière

Quelles politiques foncières pour...

- Contribuer à résoudre la crise du logement, assurer une offre foncière suffisante
- Assurer un développement urbain durable, limiter l'émission de gaz à effet de serre
- Répartir équitablement les plus values d'urbanisation

- 1) Les politiques dites « d'offre foncière ».

- Rétrospective. Quelques précédents français (1970-1971, 1985-1986, 2000-2001, 2008...)
- La question aujourd'hui. Décentralisation , flexibilité et instabilité de la règle.
- Éléments de comparaison internationale
- De l' offre foncière à la production foncière

2) La planification urbaine en déshérence

- Panorama de la planification urbaine en France: du plan au projet, flexibilité, négociation, corruption
- Une planification « passive ». Le problème de la durée de vie des documents d'urbanisme
- Multiplication des plans et faible mise en cohérence. Les espoirs de la loi Grenelle II
- Absence d'évaluation
- Deux exemples de planification « active »: les Pays Bas et l'Allemagne

3) L'impact des règles d'urbanisme sur les prix fonciers

- Plus values et moins values
- Le principe du L 160-5
- Quatre solutions pour traiter le problème
 - ◆ Ne rien faire: inefficacité, inéquité
 - ◆ Récupérer les plus values d'urbanisation
(Danemark) (Pays Bas) (Suède)
Faire payer le droit de construire
Une fausse bonne solution: le transfert des droits de construire

4) La maîtrise foncière publique, pour quoi faire ?

- Que faut-il entendre par « maîtrise foncière » ?
- La propriété publique est-elle une bonne chose? La maîtrise foncière doit être au service d'un objectif.
- Qui doit gérer le foncier public ? (collectivités locales, EPF, les propriétaires eux-mêmes ...)
- Les conditions financières de l'intervention foncière publique : qui perd, qui gagne ?
- La douleur du portage

5) Les moyens de l'intervention directe des collectivités publiques sur les marchés

- Quel projet justifie la mise en œuvre des interventions foncières publiques ?
- la difficile cohérence entre rentabilité sociale et rentabilité financière.
- Le cas de l'expropriation. Le montant de l'indemnité et la transparence des marchés

6) Le droit de préemption

- Les origines, de la ZAD au DPU: de la préemption antispéculative à la préemption d'opportunité
- La situation actuelle et la pratique du DPU:
Des pratiques diverses, parfois contestables
- Une jurisprudence évolutive, en France et dans l'Union Européenne (arrêt Motais de Narbonne)
- Quelques propositions de la commission Duport et le projet de loi Warsman

7) Les outils financiers et fiscaux

- Une fiscalité foncière et immobilière illisible, peu rentable, non incitative, régressive
- Le cas particulier du foncier non bâti
- L'impossible réforme de la fiscalité locale
- Des « produits fiscaux » généreux mais pas toujours adaptés: du Périssol au Scellier populaire en passant par le Besson, le Robien, le Borloo populaire, sans oublier le Pons et le Girardin
- La lancinante question de la récupération des plus values et la dégressivité de l'évaluation
- La multiplication des mesures fiscales à impact

8) L'aide à l'investissement locatif

- L'accumulation des régimes
- L'instabilité des règles
- La carence de l'évaluation
- Les effets distributifs
- Défisiscalisation et développement durable

9) La transparence

- Comment connaître les marchés ?
- L'information des notaires (base BIEN, Perval)
- Développer un observatoire des marchés fonciers
- Le problème du fichier immobilier de la conservation des hypothèques et la CEDH à la suite de l'arrêt Yvon de 2004
- Quelques exemples étrangers (Danemark, Etats Unis, Suisse)

Villes et développement durable

La difficulté de la définition

Energie et bâtiment

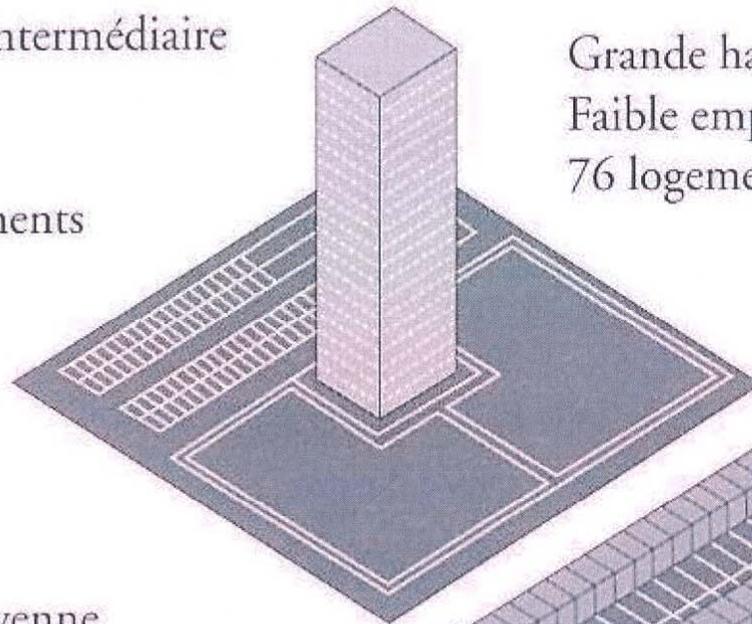
- Vers le BBC, puis le BEPOS
- Le coût de l'adaptation du parc (30 millions de logements)
- Le verdissement, un outil de compétitivité?

Soutenabilité et formes urbaines

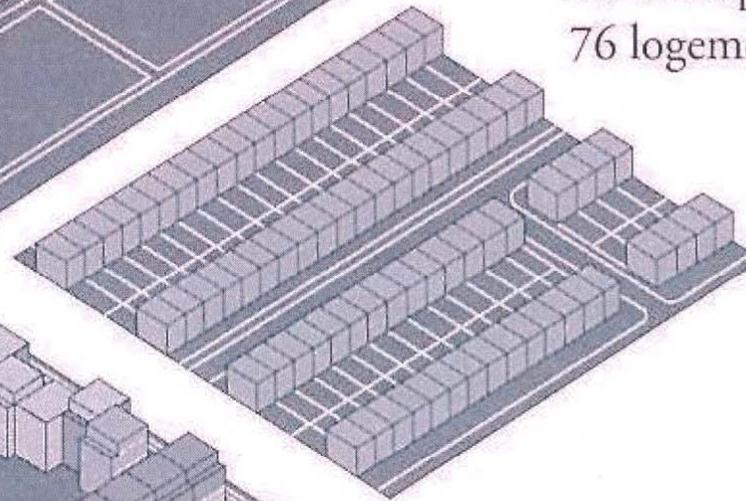
- Densité, compacité, hauteur et étalement urbain: de la difficulté de mesurer ce qu'on entend par « étalement périurbain », « mitage », « consommation d'espace »
- Controverses anciennes sur « le coût du mitage »
- Faiblesse et inefficacité des politiques de « lutte contre le mitage ». L'exemple de la loi SRU
- L'acceptabilité sociale et politique de la densification
- L'empreinte écologique des tours...

Modulations morphologiques de la densité

- Habitat intermédiaire
- Maisons
- Appartements

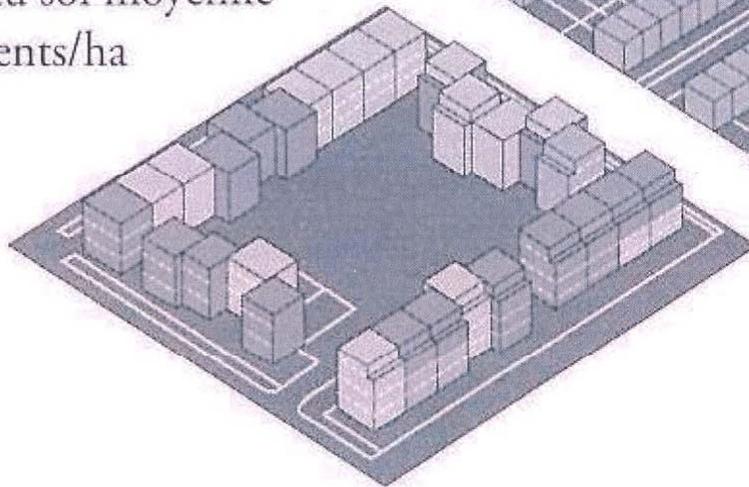


Grande hauteur
Faible emprise au sol
76 logements/ha



Faible hauteur
Forte emprise au sol
76 logements/ha

Hauteur moyenne
Emprise au sol moyenne
76 logements/ha



1) *Articles 5 à 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation du sol.*

La mesure de l'étalement urbain: de quoi parle-t-on?

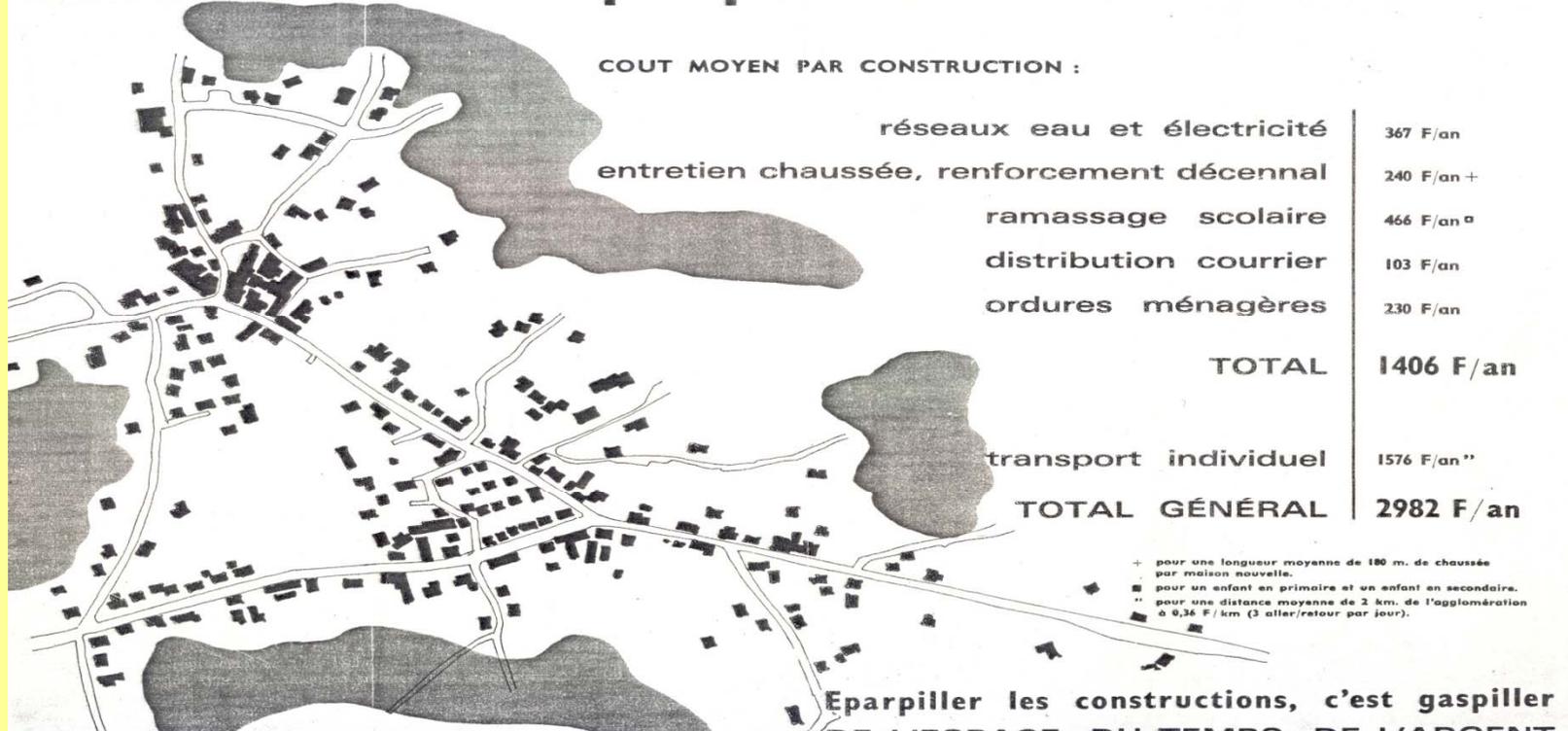
Les coûts de l'étalement urbain

Perspectives du changement climatique, gaz à effet de serre et formes urbaines

Le lien entre la mobilité et l'étalement urbain: l'arbitrage entre la distance et le temps

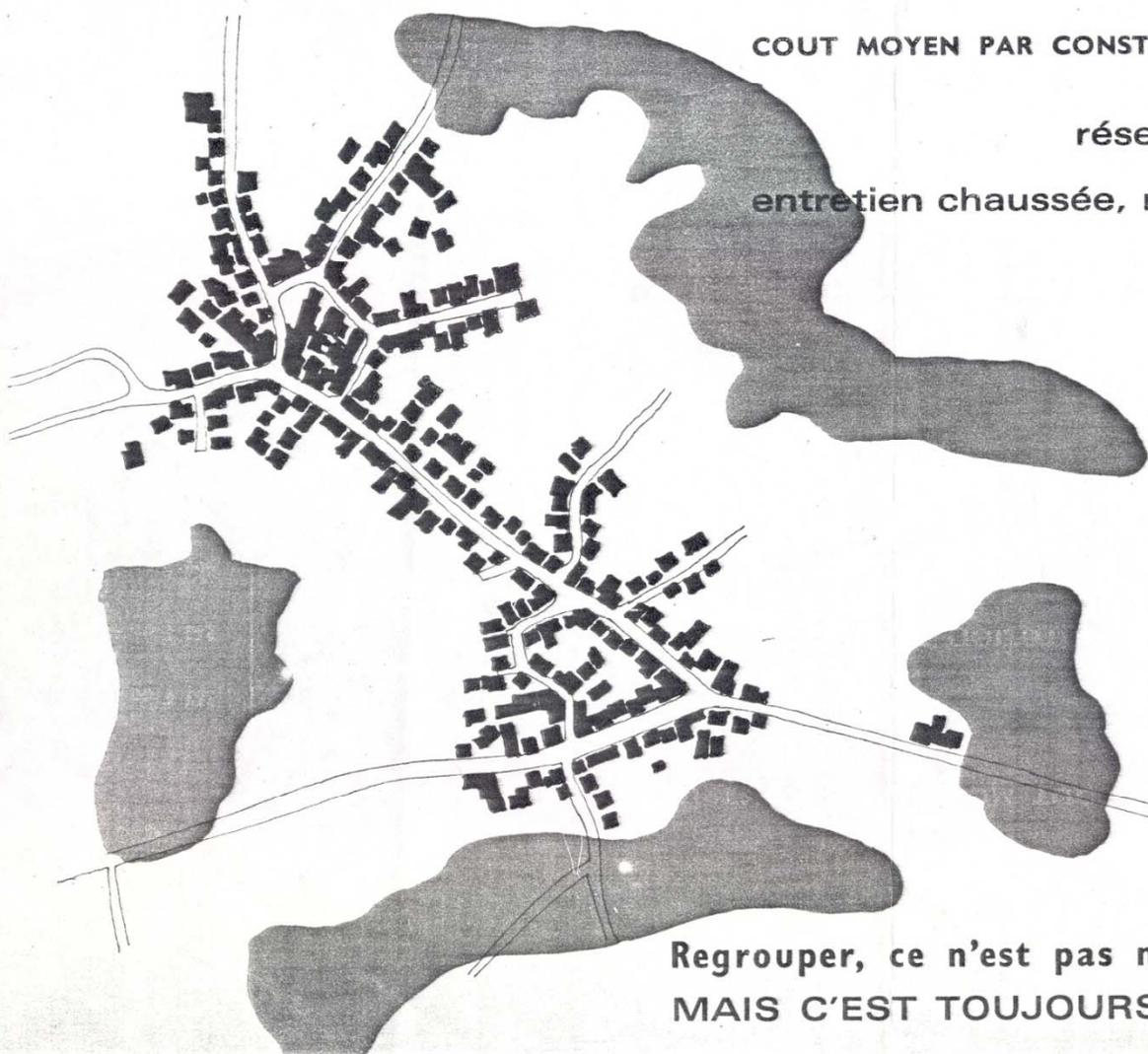
Ministère de l'ÉQUIPEMENT
1977

constructions éparpillées



constructions regroupées...

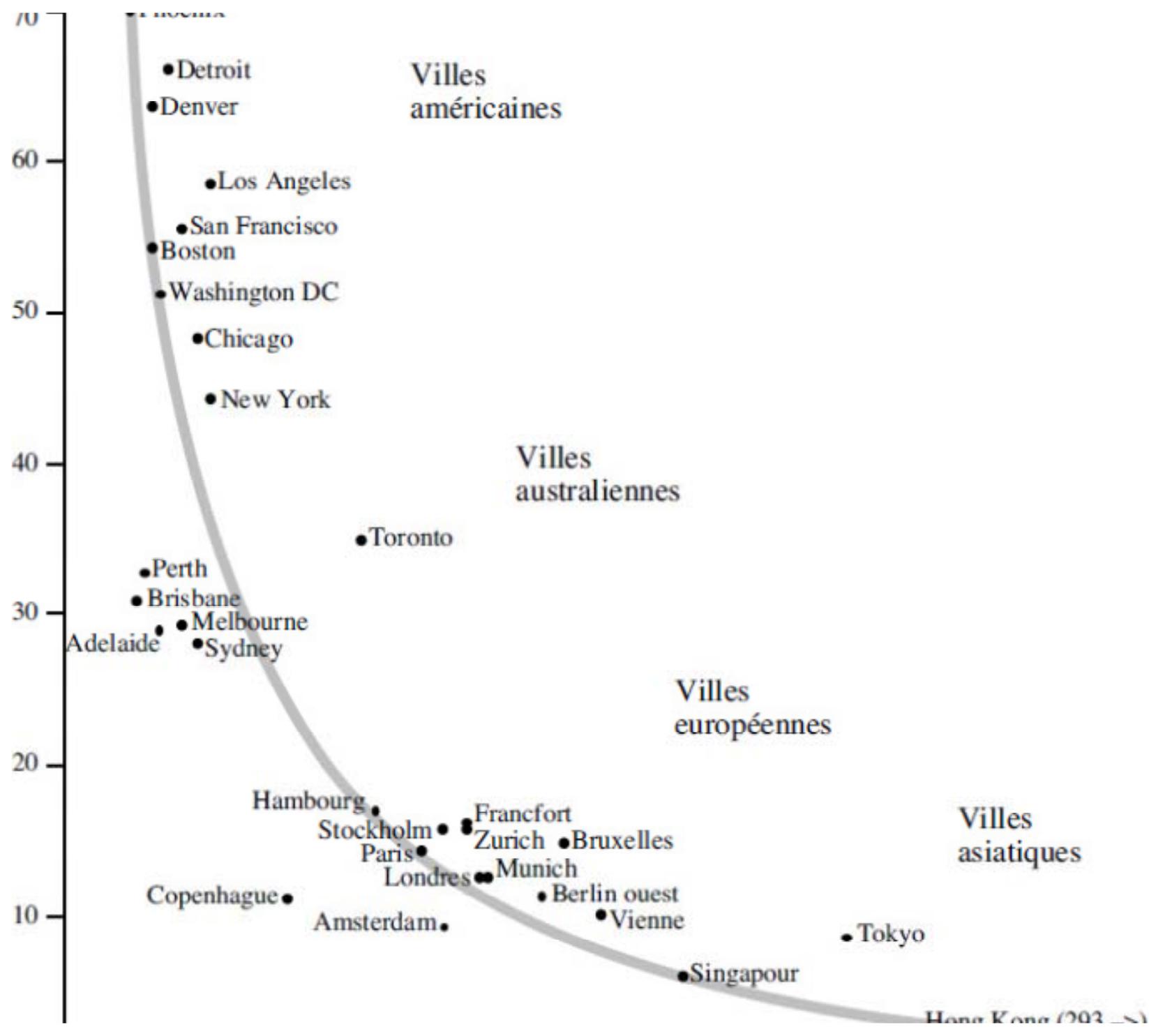
Ministère de l'ÉQUIPEMENT
1977



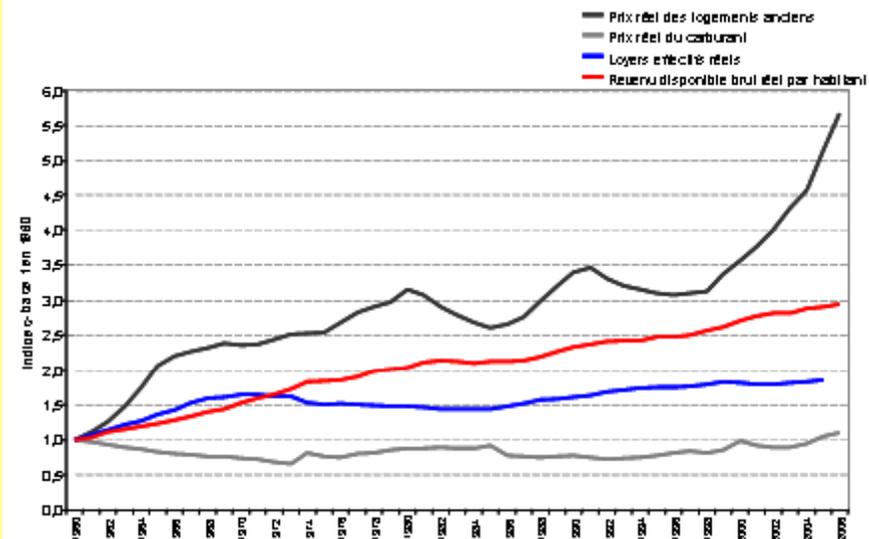
COUT MOYEN PAR CONSTRUCTION :

réseaux eau et électricité	240 F/an
entretien chaussée, renforcement décennal	100 F/an
ramassage scolaire	0 F/an
distribution courrier	80 F/an
ordures ménagères	120 F/an
TOTAL	540 F/an
transport individuel	0 F/an
TOTAL GÉNÉRAL	540 F/an

Regrouper, ce n'est pas nécessairement accoler les maisons
MAIS C'EST TOUJOURS ÉCONOMISER LES DÉPENSES



Évolution des prix réels du carburant, des loyers, des logements anciens et des revenus 1960-2006



Source J.Ch Hourcade CIREP / Ministère de l'équipement, comptes du logement
INSEE, comptes nationaux annuels en base 2000

La difficulté de la mesure de l'étalement urbain

- Le bâtiment, l'opération, le quartier, la commune, l'agglomération...
- Eléments de comparaison internationale
- La polysémie de la notion de densité
- La grande inertie des formes urbaines
- L'affaiblissement de la connaissance statistique de l'urbanisation

Les facteurs de l'étalement urbain

- L'amélioration des transports
- La demande d'espace
- Prêts à taux zéro, défiscalisation et alii
- La part déterminante du diffus (moins de 30% des maisons sont construites dans des opérations organisées)
- Etalement des riches et étalement des pauvres

Les facteurs de l'étalement urbain(2)

- Les locaux d'activité contribuent davantage que le logement à la « consommation » d'espace.
- C'est en particulier le cas des grands utilisateurs d'espace à faible valeur ajoutée (plateformes logistiques, grandes surfaces commerciales périphériques)
- Artificialisation et réversibilité: un débat ouvert
- Retournement démographique: vers des « shrinking cities »

Redensifier...

- Lois Molle, Grenelle I, Grenelle II, loi du grand Paris, loi sur les collectivités territoriales
- Densité et valeurs foncières
- Valeurs foncières et mixité sociale
- Pouvoir foncier et intercommunalités

Quelques enseignements du Grenelle II

- Urbanisme: la volonté de la ville compacte
 - Scot et consommation d'espace
 - Le bâtiment et les économies d'énergie
 - Trames vertes et trames bleues
-
- Une certaine schizophrénie vis-à-vis de l'usage de la réglementation de l'urbanisme: plans climat et sdadd s'ajoutent aux scot, plu, plh et pdu

