

La fabrique des villes Enjeux, ambiguïtés et contradictions de la « ville durable »

Vincent Renard

Séminaire de l'IHEDATE « politiques de ville durable »

IDDRI- Sciences Po

Programme « fabrique urbaine »

Jeudi 14 Octobre 2010

L'inertie des villes:

**70% du bâti qui existera en 2050 est
déjà construit aujourd'hui**

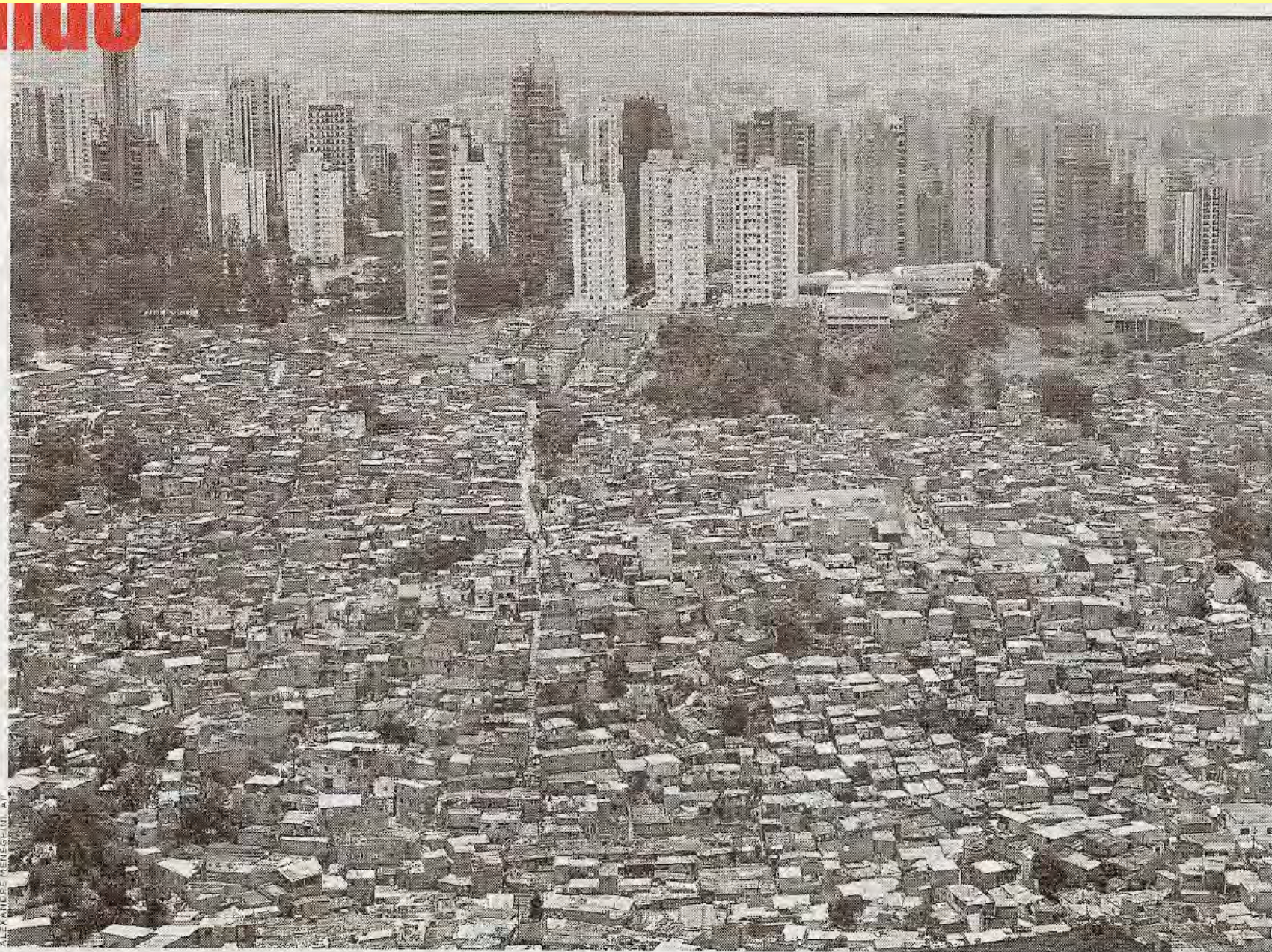
1 Quelques formes urbaines



ROGER VIOLET

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

11111



L'une des plus grandes favelas de Sao Paulo. La sous-nutrition toucherait 15,6 millions de Brésiliens soit 9 % de la population, selon l'ONU.



**France 2008: 200 000 maisons
130 000 maisons « en diffus »**



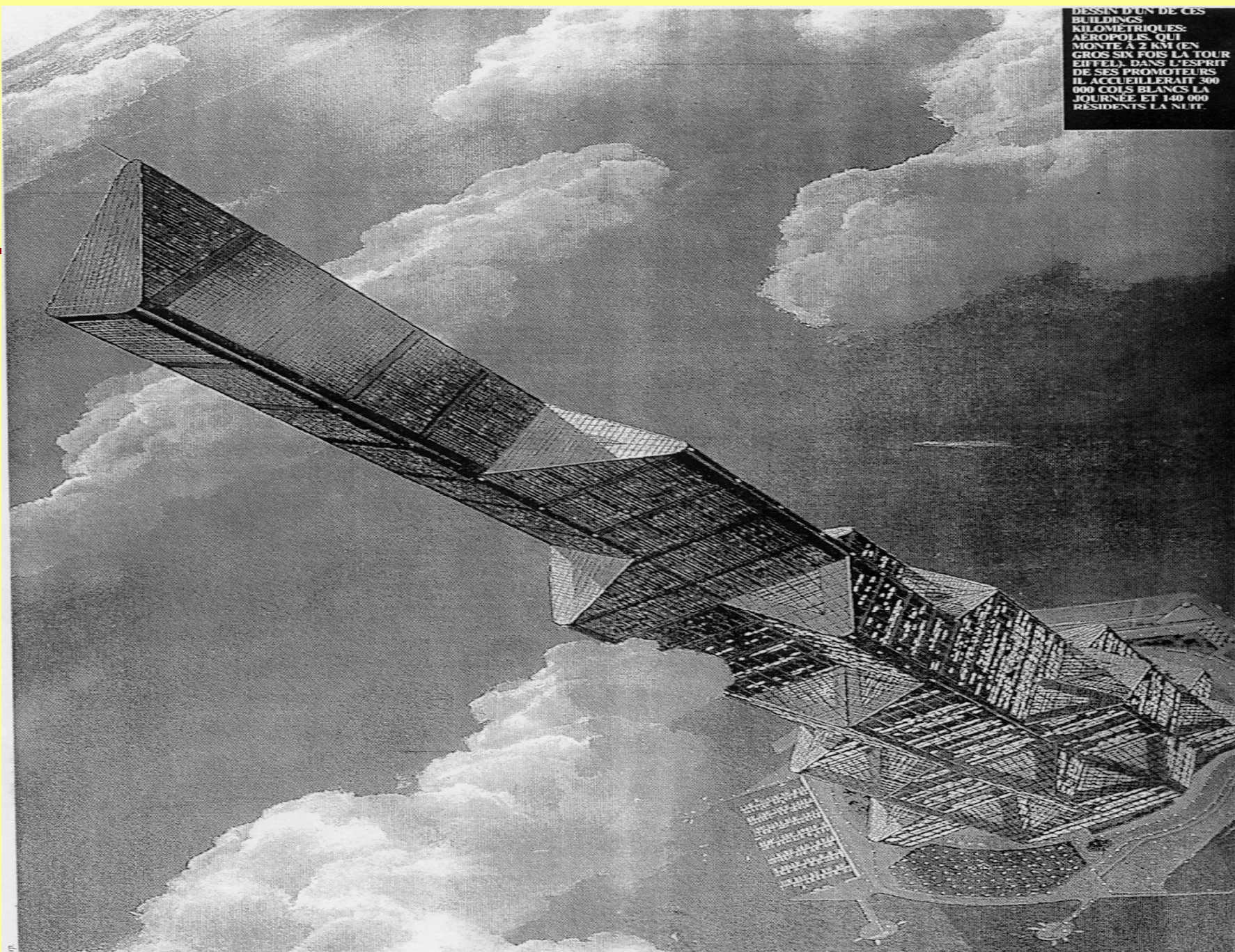


Vincent Renard



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.







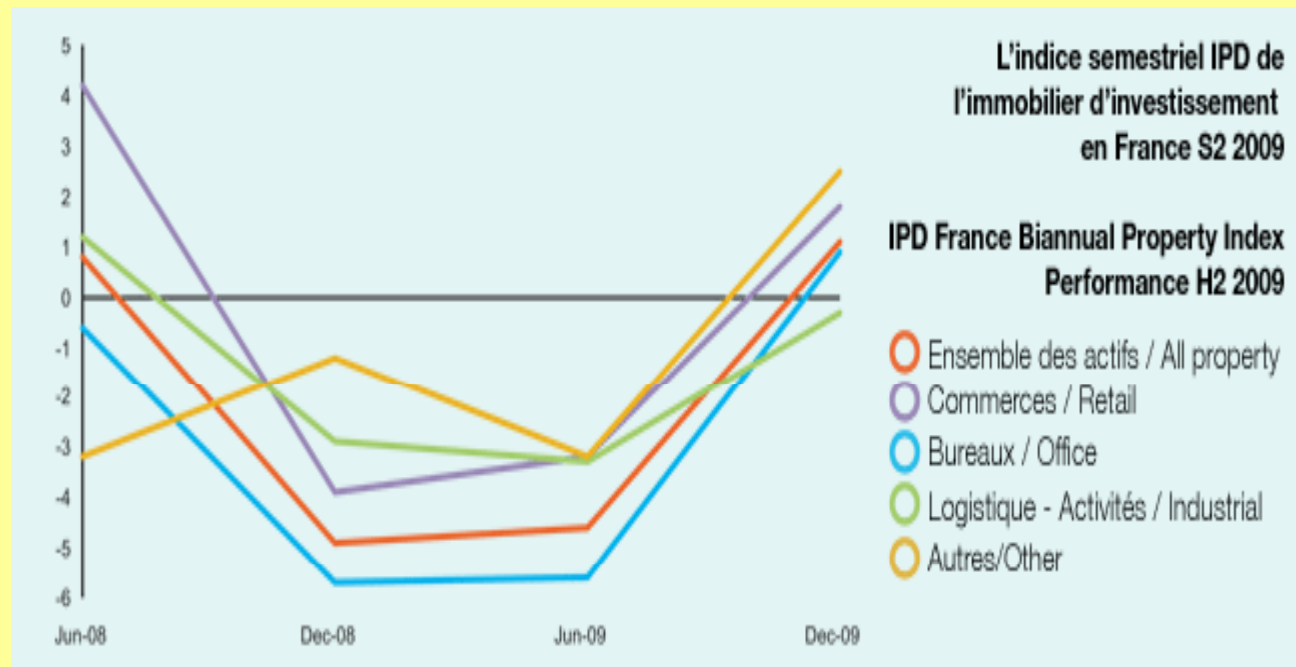
Vincent Renard

2 Les effets pervers de la financiarisation de l'immobilier

Qu'entend on par financiarisation de l'immobilier?

- Le rôle croissant des investisseurs
- Le développement des « foncières cotées »
- Marchés cycliques et «market timing »
- Internationalisation des marchés

Performance de l'immobilier d'investissement > Indice 2009



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!**

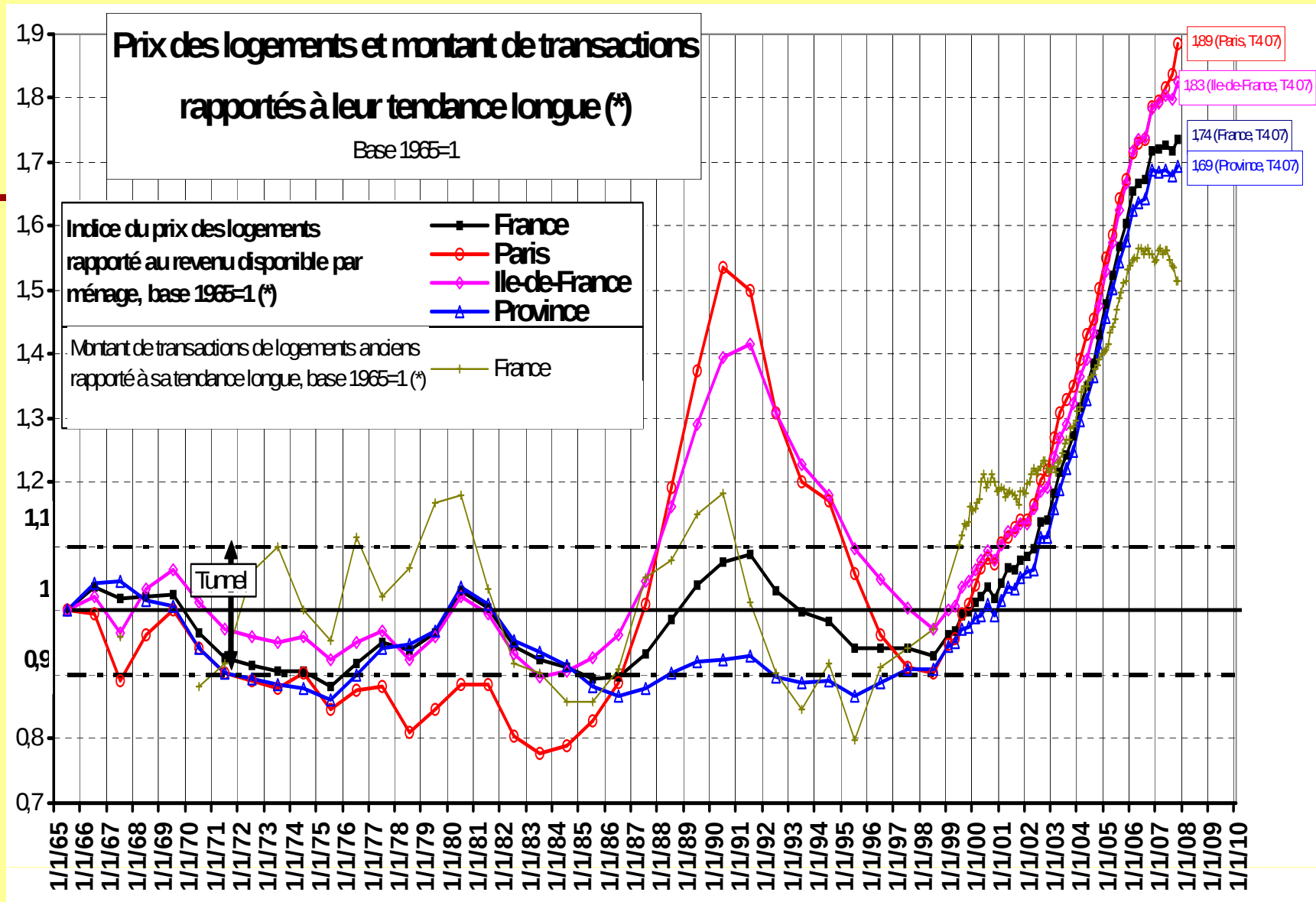
Excellent opportunities for **first-time home buyers**, investment properties,
and relocating families, of **almost any credit level**. Get access to houses, apartments,
mobile homes, and other property types **new to the market today!**

Ready to search **amazing real estate bargains?**

SHOW ME THE HOMES!





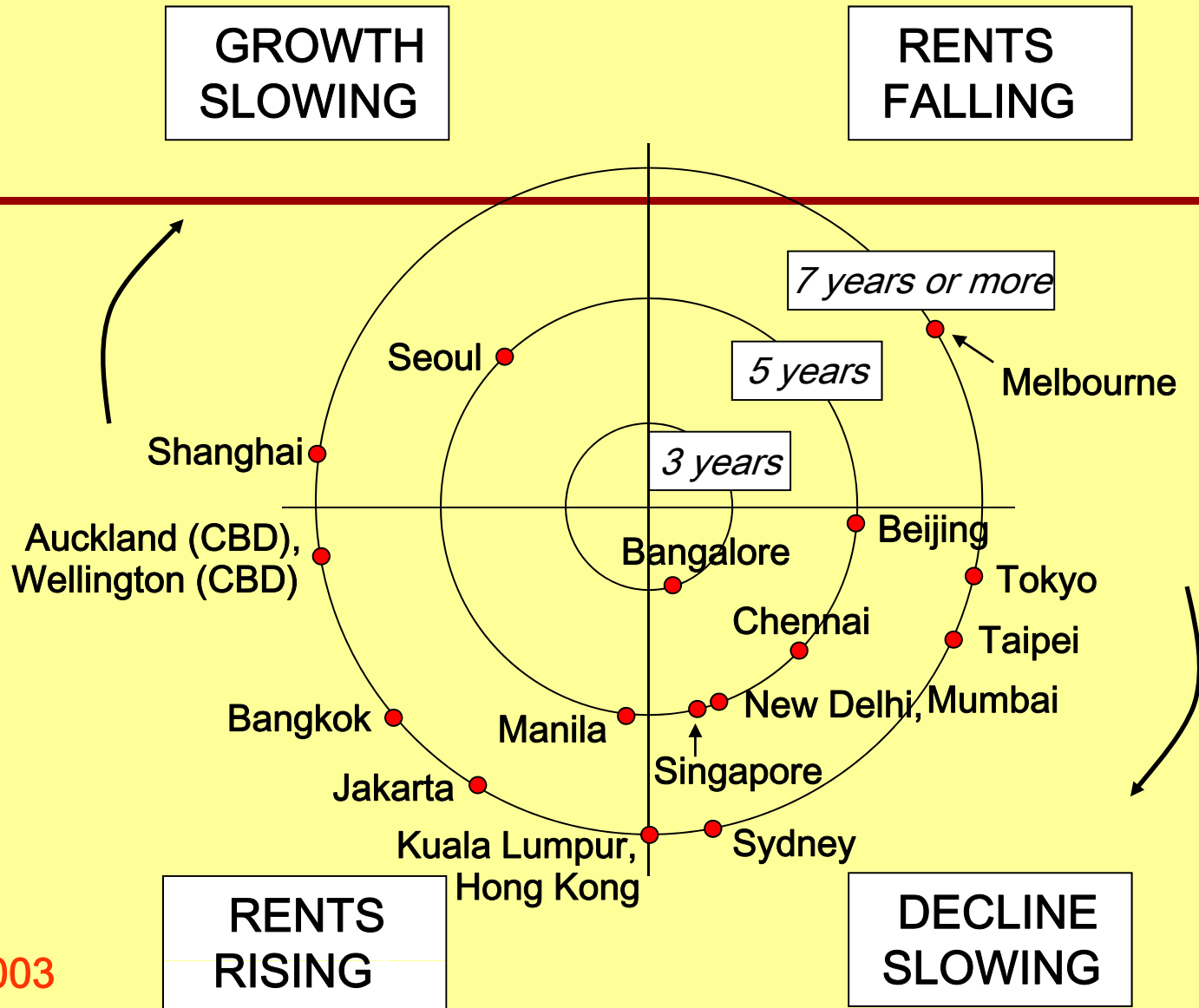


Cycles économiques et volatilité des marchés

De l'analyse des cycles au « market timing »

Quelques exemples de produits immobiliers dans différentes villes et différents pays

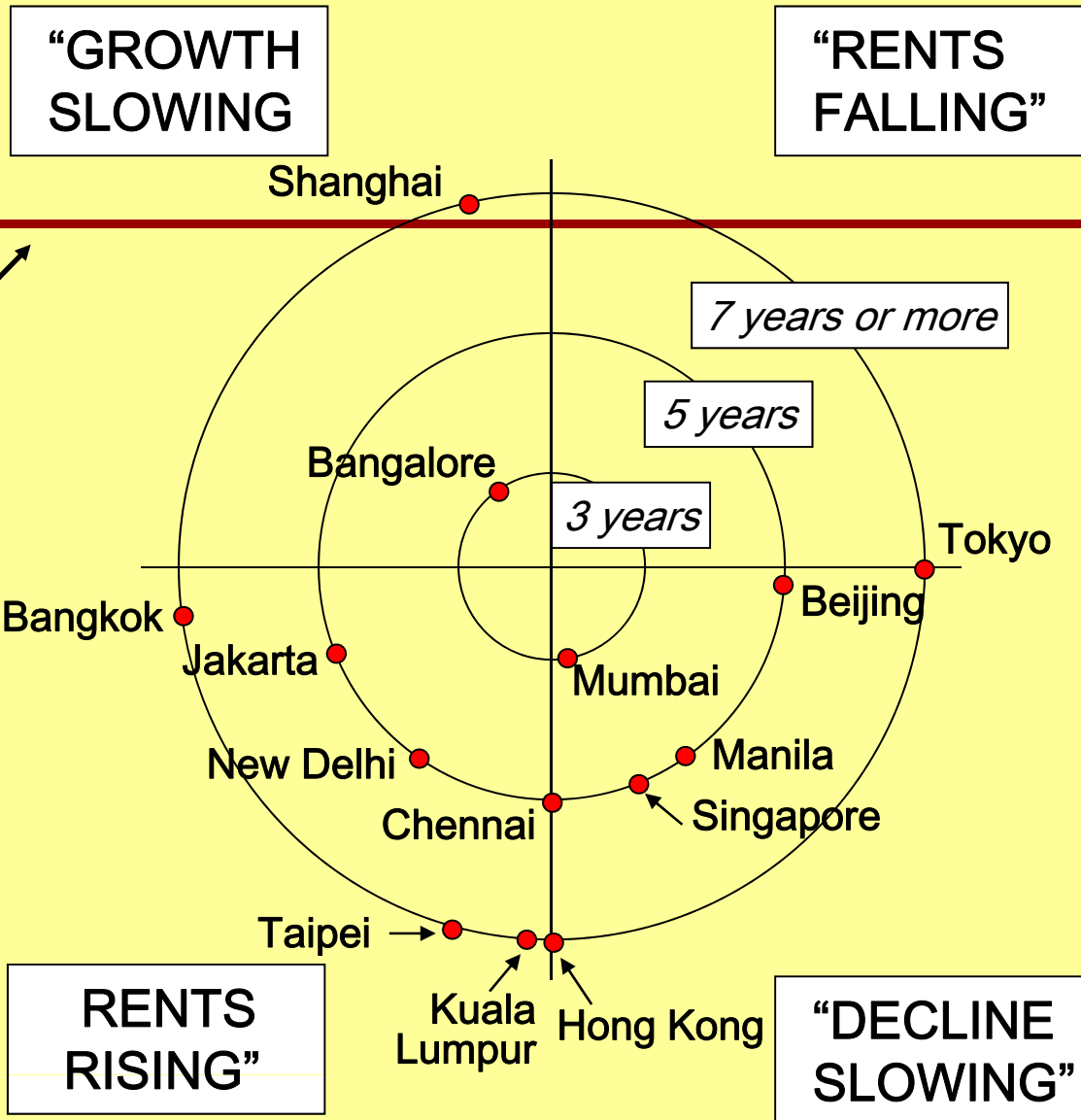
Office Property Clock



4Q 2003

Vincent Renard

Residential Property Clock



4Q 2003

Vincent Renard

Villes et développement durable

La difficulté de la définition

Energie et bâtiment

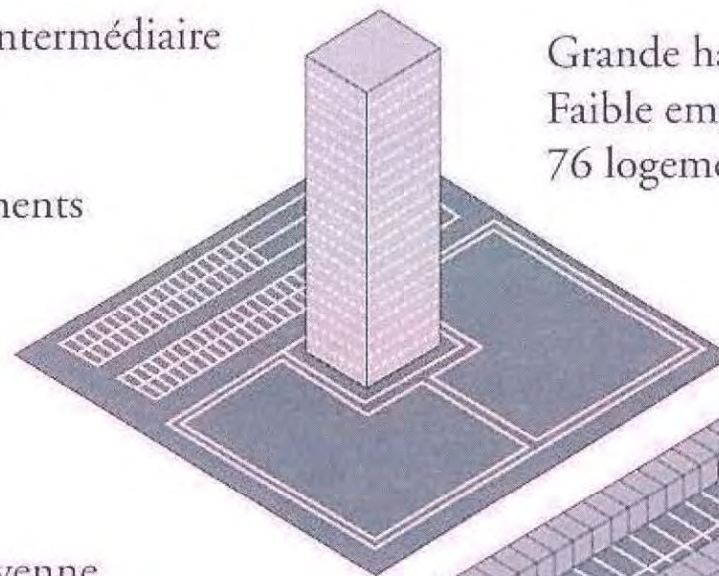
- Vers le BBC, puis le BEPOS
- Le coût de l'adaptation du parc (27 millions de logements) et son financement
- Le verdissement, un outil de compétitivité?

Soutenabilité et formes urbaines

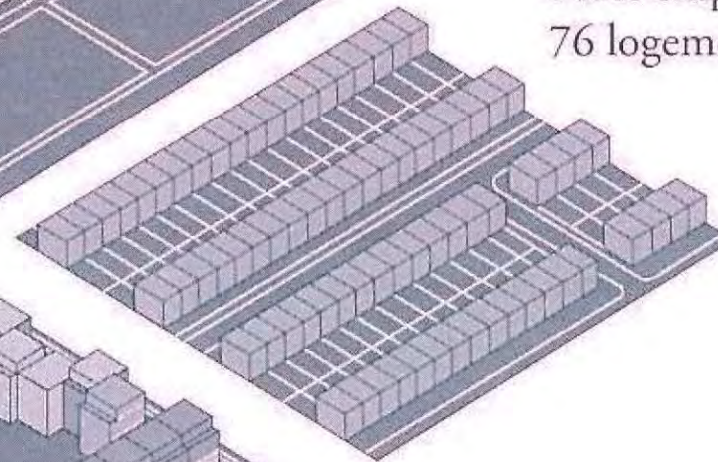
- Densité, compacité, hauteur et étalement urbain: de la difficulté de mesurer ce qu'on entend par « étalement périurbain », « mitage », « consommation d'espace »
- Controverses anciennes sur « le coût du mitage »
- Faiblesse et inefficacité des politiques de « lutte contre le mitage ». L'exemple de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

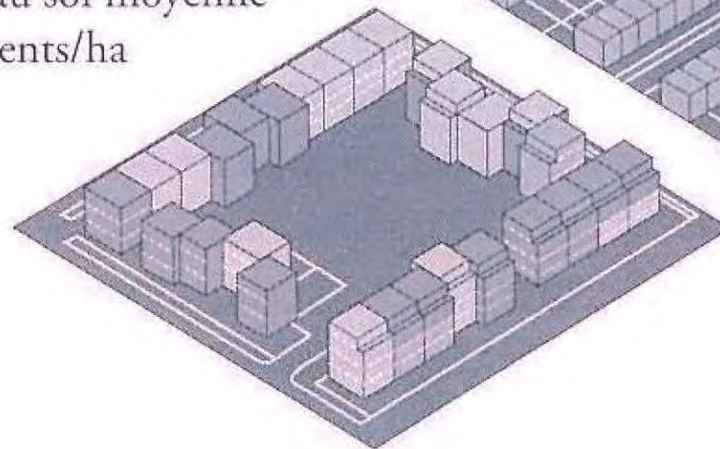


Grande hauteur
Faible emprise au sol
76 logements/ha



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.*

Ministère de l'ÉQUIPEMENT
1977

constructions éparpillées

COUT MOYEN PAR CONSTRUCTION :

réseaux eau et électricité

367 F/an

entretien chaussée, renforcement décennal

240 F/an +

ramassage scolaire

466 F/an^a

distribution courrier

103 F/an

ordures ménagères

230 F/an

TOTAL

1406 F/an

transport individuel

1576 F/an^b

TOTAL GÉNÉRAL

2982 F/an

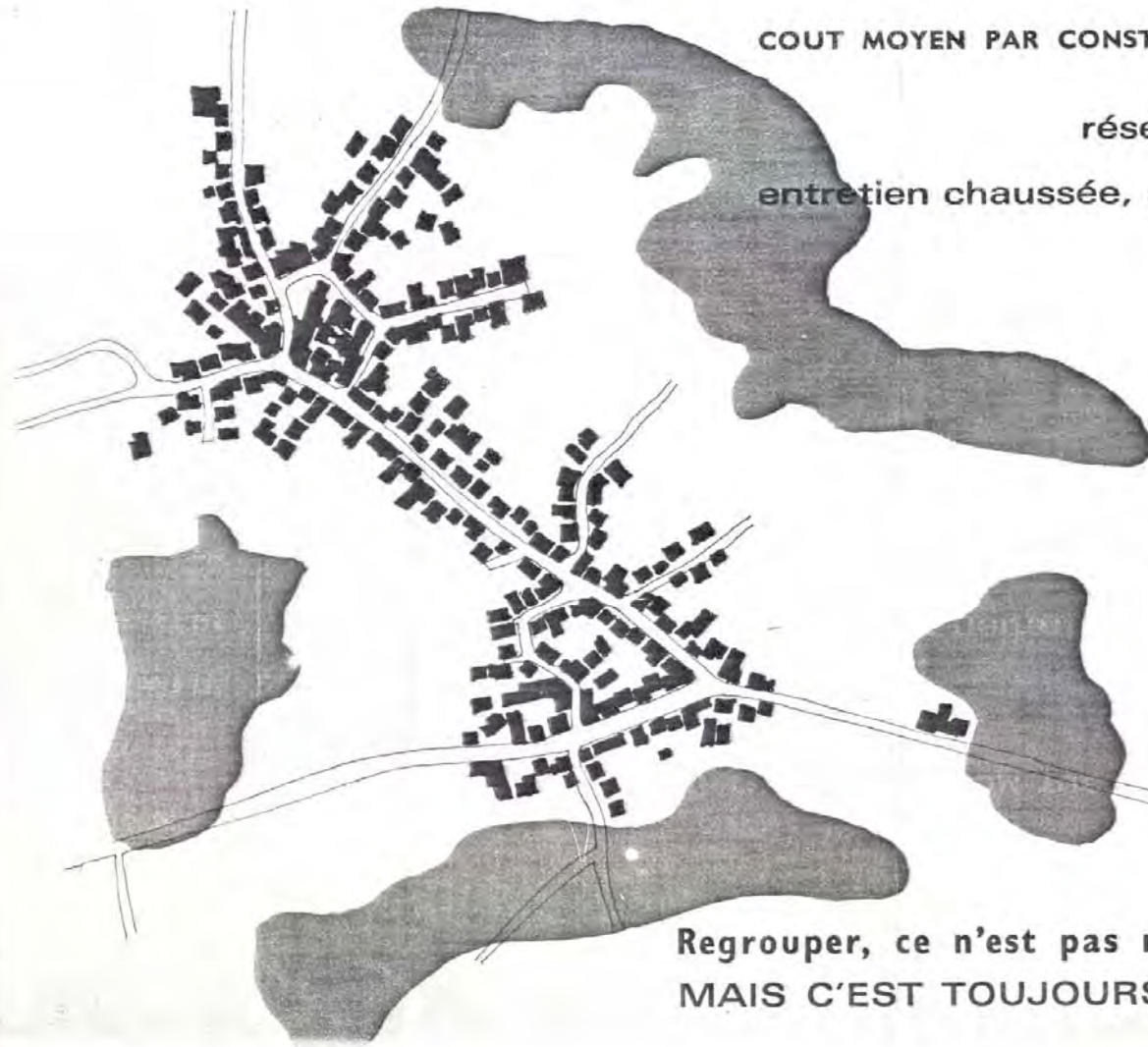
+ pour une longueur moyenne de 180 m. de chaussée par maison nouvelle.
a pour un enfant en primaire et un enfant en secondaire.
b pour une distance moyenne de 2 km. de l'agglomération à 0,36 F/km (3 aller/retour par jour).

Éparpiller les constructions, c'est gaspiller

LE TEMPS ET L'ARGENT

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

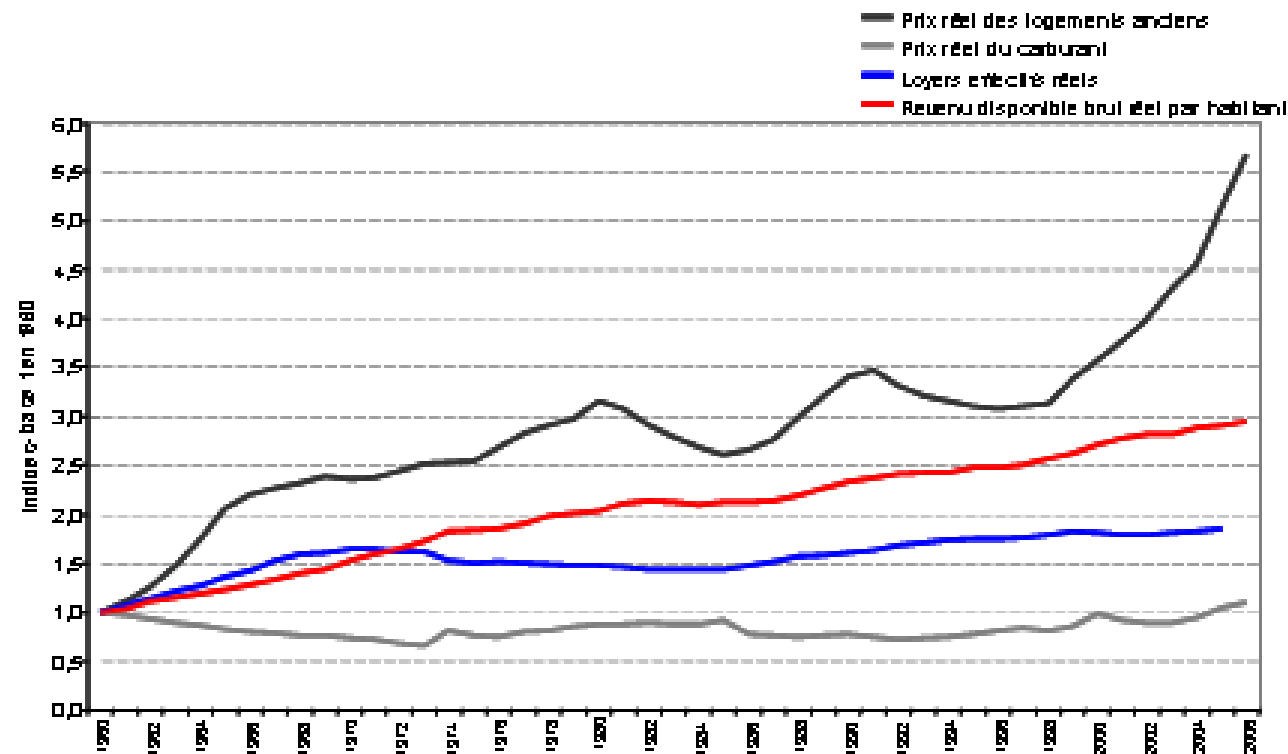
Les facteurs de l'étalement urbain

- 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): 195000 maisons en diffus en 1997
- Etalement des riches et étalement des pauvres

Les facteurs de l'étalement urbain (suite)

- Les locaux d'activité contribuent davantage que le logement à la consommation d'espaces « artificialisés »
 - En particulier les grands utilisateurs d'espace à faible valeur ajoutée (plateformes logistiques, zones commerciales périphériques)
 - Le résultat: 85000 hectares ont été artificialisés en 2009 en France (1 département en 7 ans)
- (source Teruti)

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



Les conflits internes à la puissance publique

- L'Etat contre les collectivités locales
- La faiblesse du contrôle de légalité
- Les grandes dépendances de l'Etat: rentabilité sociale contre rentabilité financière
- Fragmentation institutionnelle et « nimbism » ou « ppcvisme »

Les dérapages du droit

- Inflation juridique et incertitude contentieuse
- Dualisme entre libéralisation et surréglementation (Grenelle II en France, MPPR aux Etats Unis », loi de 2001 en Espagne...)
- Du droit « civiliste » à un système de « common law »
- La fin des conflits par la négociation généralisée??