

GRAND PARIS – UN PARTAGE IMPOSSIBLE DE LA RENTE URBAINE ?

ARNAUD SYOËN, MATHIEU MAHR (DTZ CONSULTING) - DÉCEMBRE 2013

1. Zoom sur les prix immobiliers : une hausse historique 165
2. Avant la crise... 166
3. Après la crise... 168
4. Une aristocratie foncière ? 171
5. Sortir de la crise... 172
6. Conclusion 175

1. ZOOM SUR LES PRIX IMMOBILIERS : UNE HAUSSE HISTORIQUE

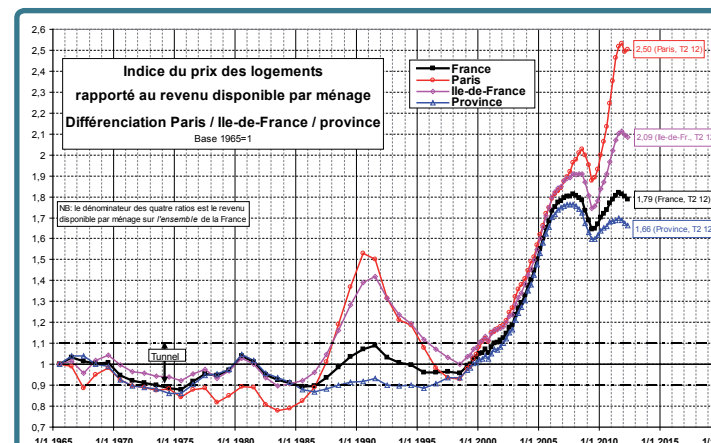
Les prix de l'immobilier ont quasiment évolué de la même manière que le revenu des ménages entre les années 1960 et la fin des années 1990. Cette corrélation sur le temps long entre l'indice du prix des logements et le revenu disponible par ménage a été théorisée par l'économiste Jacques Friggit (« tunnel de Friggit »).

La situation contemporaine se caractérise à l'inverse par une progression accélérée des prix à partir de 1998, atteignant un rythme de croissance annuel de plus de 9% jusqu'en 2008 au niveau national. Le prix réel de l'immobilier, hors inflation des biens et services, montre ainsi une hausse de 110 % depuis quatorze ans.

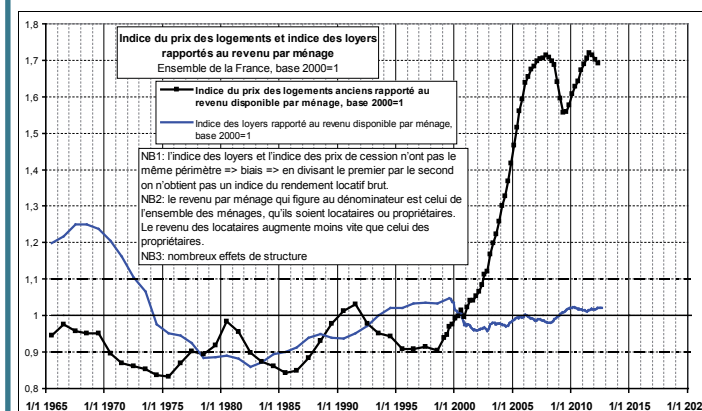
Le graphique ci-contre reprend l'évolution moyenne française, mais découpe également le marché immobilier par secteur (Paris, Ile de France et province), l'immobilier en région parisienne n'évoluant pas de la même manière que l'immobilier de province.

Ces courbes sont calculées en fonction de l'indice du prix du logement par rapport au revenu disponible par ménage. Elles ont notamment pour intérêt, en se basant sur la capacité financière des ménages, de mesurer l'effort

nécessaire à consentir pour réaliser un achat immobilier. Or, la solvabilité des acquéreurs dans un contexte de crise de «l'offre abordable» est devenue un point critique.



B - Comparaison par zone géographique (1965-2012)



A - Prix des logements et loyers (1965-2012)

Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

2. AVANT LA CRISE...

La flambée des prix immobiliers, observée au sein de l'agglomération parisienne de 1997 à 2010, est loin d'avoir effacé l'écart existant entre les territoires, mais elle a permis la création de valeurs au sein de territoires situés jusque là en dehors du marché.

La Plaine Saint-Denis est un exemple emblématique, permettant de comprendre les raisons du décollage de certains territoires de banlieue entrés en phase de renouvellement urbain. Tout d'abord, la politique de grands travaux menée par les pouvoirs publics (Stade de France, couverture de l'Autoroute A1, etc.) a donné un signal positif aux opérateurs immobiliers (investisseurs, promoteurs, etc.). Ces derniers bénéficiant de conditions très favorables (liquidités importantes, taux d'intérêt bas et fortes perspectives de plus-value dans un marché immobilier à la hausse) ont ainsi accepté la prise de risques inhérente à la requalification du secteur.

Comme l'explique Isabelle Baraud-Serfaty¹, la financiarisation de l'immobilier, caractérisée par une abondance de liquidités et l'emprunt érigé en modèle économique, a favorisé la mise en œuvre de stratégies d'investissement vers des actifs risqués, situés en zones de renouvellement urbain.

¹ *Qui pourra encore produire la ville demain ?*, par Isabelle Baraud-Serfaty, *études foncières n°140* (juillet-août 2009)

Avant la crise financière de 2007, la région parisienne a ainsi été le théâtre d'un élargissement sans précédent du champ d'intervention des opérateurs immobiliers. Certains d'entre eux (Nexity, ING, Bouygues, etc.) ont notamment développé des compétences d'aménageur pour piloter certaines opérations complexes en secteurs de politique de la Ville. Ils ont pu y profiter de mesures fiscales avantageuses (TVA réduite dans les zones ANRU, ZFU, etc.) et de la volonté des collectivités d'asseoir le renouvellement urbain sur des principes nouveaux :

- Volonté de mixité urbaine au sein des quartiers (commerce, loisirs, habitat...),
- Mise en œuvre de modèles économiques fondés sur la péréquation,
- Implication des compétences du secteur privé pour la gestion des opérations complexes et transfert de la responsabilité juridique : dépollution, intrication des volumes ou bâtiments mixtes, négociation des accords avec les futurs exploitants, etc.

Enfin la « crise du logement abordable » a joué un rôle essentiel du côté de la demande. En effet, le marché résidentiel de l'agglomération parisienne se caractérise par de fortes tensions, du fait d'une pénurie de l'offre. Comme le rappelle Jacques Friggit², le prix des logements a crû

² *Le prix des logements sur le long terme*, J. Friggit, CGEDD, Mars 2010

beaucoup plus rapidement que le revenu par ménage, entre 2000 et 2007, aboutissant à une véritable perte de pouvoir d'achat immobilier. Pour accéder à la propriété, les ménages dotés de revenus moyens ont ainsi dû accepter de s'endetter sur de longues durées (plus de 25 ans) et/ ou opter pour d'autres choix de localisation, telles que les zones de renouvellement urbain ou les communes de la grande couronne (péri-urbanisation).

Une déconcentration de la rente urbaine est donc apparue possible du centre vers la périphérie, sur fond d'emballlement des valeurs immobilières « prime » et du décollage de valeurs secondaires, souvent situées hors marché avant les années 2000.

3. APRÈS LA CRISE...

Le retournement du marché immobilier est aujourd'hui avéré. Il se traduit à l'automne 2012 par un quasi-blocage du marché (baisse des transactions de 30 à 40% sur un an constatée fin octobre 2012³). Cette situation n'a pas échappé aux pouvoirs publics, qui s'en inquiètent. Le Ministre du logement résume ainsi la situation : « Les transactions se font de plus en plus rares, le marché est totalement bloqué. Il faut redonner de l'air au marché, il faut construire davantage de logements⁴, à des loyers accessibles. »

Alors que les valeurs immobilières affichent de fortes disparités spatiales en Ile-de-France. Le retournement

³ 42ème baromètre mensuel publié par le réseau d'agences immobilières MeilleursAgents.com, le 31/10/2012

⁴ Challenges, entretien avec Cécile Duflot : «Le marché de l'immobilier est totalement bloqué», le 24/10/2012

du marché affectera nettement les actifs secondaires au cours de l'année 2013 (de l'ordre de 5 à 10 % des prix de l'immobilier suivant les prévisions actuelles), contre une stagnation attendue pour les actifs « prime ».

En effet, la crise économique favorise un retour aux fondamentaux de la rente foncière urbaine. Comme l'explique Isabelle Baraud-Serfaty, les zones de renouvellement urbain se retrouvent délaissées par les opérateurs, qui se réfugient massivement vers les actifs « prime ». Ces derniers devenus allergiques au risque privilégient les secteurs de marché « profonds, liquides et transparents⁵ ».

Ce repli stratégique vers les actifs sans risque, s'accroît également sur les marchés financiers, alors que la crise financière a modifié le comportement des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurances, fonds de pension,

⁵ Se dit d'un marché de nombreuses transactions avec des volumes importants peuvent s'exécuter sans faire bouger de façon significative les prix à la hausse ou à la baisse.

Ville	Sarcelles (95)	Aulnay-sous-Bois (93)	Aubervilliers (93)	Vitry-sur-Seine (94)	Montreuil (93)	Colombes (92)	Saint-Maur-des-Fossés (94)	Courbevoie (92)	Paris 19ème	Boulogne-Billancourt (92)	Paris 12ème	Paris 8ème	Paris 6ème
Prix moyen m ² (estimation)	1 964 €	2 984 €	3 326 €	3 462 €	4 286 €	4 287 €	4 709 €	5 864 €	6 476 €	7 145 €	7 942 €	10 222 €	12 961 €

Territoire	Moyenne Seine-Saint-Denis	Moyenne Val-de-Marne	Moyenne IDF	Moyenne Hauts-de-Seine	Moyenne Paris
Prix moyen m ² (estimation)	3 340 €	4 149 €	4 977 €	5 676 €	8 379 €

Source : MeilleursAgents.com (au 01/10/12)

etc.). Ces investisseurs, en cherchant à protéger leur capital, recomposent leurs portefeuilles au détriment des marchés d'actions ou d'obligations. Les placements alternatifs tels que l'immobilier ou les infrastructures offrent par comparaison de meilleurs rendements. A titre d'exemple, la compagnie Allianz investira 10 milliards d'euros dans l'immobilier au cours des 5 prochaines années⁶.

Néanmoins, ces stratégies de repli vers les valeurs refuges ne bénéficient qu'à un nombre limité d'actifs sécurisés, dont la réputation et la valeur foncière sont déjà établies. Parmi ces actifs, nous pouvons citer la Défense ou le Quartier Central des Affaires dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, le Marais, le quartier des Ministères ou le 6ème arrondissement, ainsi que les communes périphériques de l'Ouest parisien (Neuilly, Boulogne, Saint-Cloud...) pour l'immobilier résidentiel.

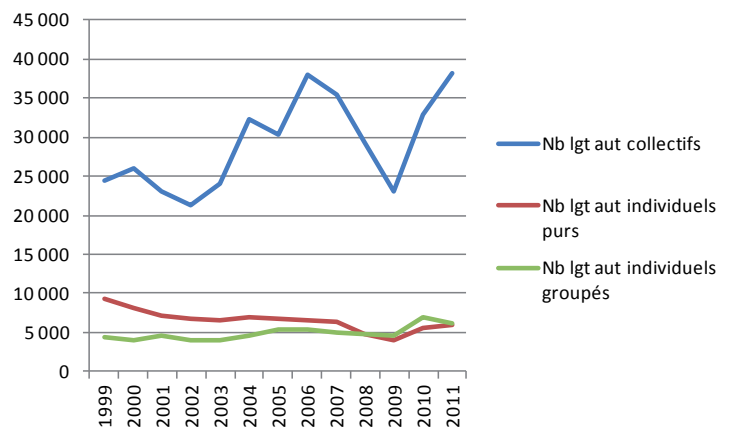
Dans le reste de l'agglomération, les mécanismes de création de valeur semblent donc enrayer depuis 2007. Investisseurs et promoteurs se recentrant sur leurs fondamentaux et minimisant les risques, la crise se traduit donc par un ralentissement de l'activité en dépit du rebond observé en 2011.

L'ensemble des facteurs semblent donc réunis, fin 2012, pour qu'un blocage durable du marché se mette en place

⁶ *Le Figaro (AFP), Allianz : investir 10 Mds dans l'immobilier, le 13/11/2012*

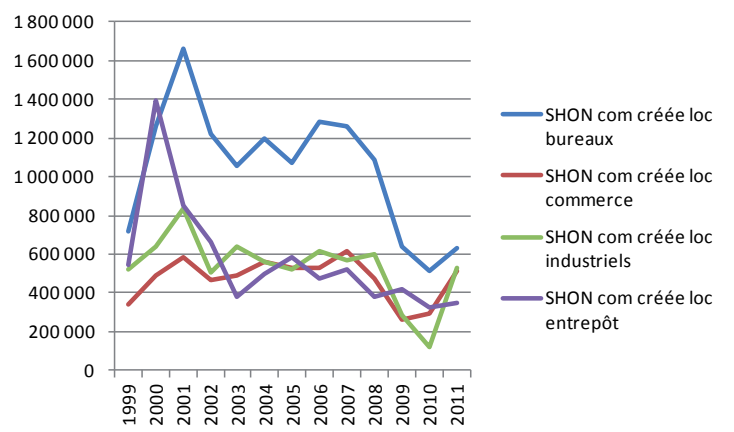
(durcissement des conditions d'octroi des crédits, demande en berne, soutiens publics défaillants, etc.). La contraction de la production de crédits de près de 30% observée en un an confirme cette évolution, comme l'indique l'économiste Michel Mouillart (Paris X Nanterre) « Le scénario qui est en cours d'écriture ressemble donc à celui qui avait maintenu les marchés immobiliers dans une zone de basse activité durant cinq années, entre 1993 et 1998⁷. ».

⁷ *Miche Mouillart, Effondrement du crédit immobilier en 2012 : quelles conséquences ? Atlantico.fr, le 26/10/2012*



lgt - Année	Nb lgt aut collectifs	Nb lgt aut individuels purs	Nb lgt aut individuels groupés
1999	24 519	9 316	4 406
2000	25 937	8 187	4 060
2001	22 961	7 222	4 667
2002	21 381	6 702	4 033
2003	24 083	6 636	4 085
2004	32 371	6 847	4 651
2005	30 382	6 841	5 320
2006	37 962	6 624	5 345
2007	35 428	6 322	4 913
2008	29 414	4 760	4 732
2009	23 002	4 065	4 681
2010	32 952	5 556	6 907
2011	38 235	5 867	6 205

Répartition par type de logement commencés dans la région Ile-de-France de 1999 à 2011 - source : Données Syt@del



loc - Année	SHON com créée loc bureaux	SHON com créée loc commerce	SHON com créée loc industriels	SHON com créée loc entrepôt	SHON com créée loc total service public
1999	718 268	339 508	520 008	545 458	1 076 600
2000	1 256 200	493 216	636 488	1 394 402	854 789
2001	1 662 984	581 471	835 341	850 335	749 863
2002	1 218 593	466 733	502 195	663 606	1 036 098
2003	1 052 562	486 258	638 343	383 179	1 180 835
2004	1 195 749	558 078	559 604	497 038	1 044 835
2005	1 073 004	531 818	524 756	581 159	1 123 771
2006	1 285 501	530 518	615 656	475 495	1 145 374
2007	1 260 857	616 994	569 595	522 002	1 500 786
2008	1 089 600	478 026	597 501	377 642	1 263 025
2009	637 680	258 874	286 890	422 223	816 700
2010	516 810	291 759	120 719	327 061	821 466
2011	632 206	513 052	532 947	344 645	760 502

Répartition par type des locaux commencés dans la région Ile-de-France de 1999 à 2011 - source : Données Syt@del

4. UNE ARISTOCRATIE FONCIÈRE ?

Les arbitrages consécutifs à la crise financière, explicités précédemment, illustrent un phénomène de retour en force de la rente. Cette dernière correspondait dans le système précapitaliste d'Ancien régime aux formes traditionnelles de la richesse aristocratique (la terre et la pierre). A l'inverse, le capitalisme s'est efforcé, depuis le 19^{ème} siècle, de transformer « l'art de la rente⁸ » en un mécanisme de réinvestissement permanent du surproduit généré par l'utilisation des facteurs de production (capital et travail).

En France, le Second Empire illustre en tant que période charnière, cette évolution des mécanismes de la rente. Le surplus de capital, généré par la Révolution industrielle, est alors capté vers de vastes programmes d'investissement dans les infrastructures, (consolidation du réseau ferroviaire, construction de ports, assainissement des marais, etc.), dont la reconfiguration de l'infrastructure de Paris, à partir de 1853, est un exemple sans équivalent à l'époque.

Le contexte actuel, marqué par un blocage des mécanismes de création de valeur urbaine, tranche cruellement avec la mobilisation haussmannienne

⁸ David Harvey, « Le droit à la ville », in *Revue internationale des Livres et des Idées*, n° 9, janvier-février 2009, p. 35

des surplus de capital et de travail au service de l'urbanisation. Consommant pour l'époque d'énormes quantités de force de travail et de capital, elle a constitué un instrument fondamental de stabilisation sociale et d'enrichissement jusqu'à la crise économique de 1868.

Transposée à l'époque actuelle, la rente immobilière illustre presque à l'inverse de puissants mécanismes de segmentation territoriale à l'échelle de l'agglomération parisienne. D'un côté, des territoires riches et productifs, spécialisés dans le tertiaire supérieur (banques, santé, communication, nouvelles technologies, etc.) et dotés de ressources en matière grise, semblent accaparer toutes les formes de rente (Paris QCA, La Défense, etc.). Alors que, d'un autre côté, les territoires pauvres et mal reliés aux infrastructures, se retrouvent en première ligne sur le front des difficultés économiques et sociales. Une réalité connue de tous et que confirme le dernier rapport de l'ONZUS⁹ (Observatoire national des zones urbaines sensibles).

Ce phénomène de segmentation se double, par ailleurs, d'un manque de logements construits à destination des ménages modestes et moyens, et d'importantes difficultés affectant la vie quotidienne, dont une part essentielle provient des déficiences du système de

⁹ *Rapport Onzus 2012 : la ghettoïsation va bien*, Localtis.info, le 16/11/2012

transports. A ce titre, l'agglomération connaît donc de vives tensions.

Il n'est pas dit que la région francilienne puisse s'accommoder encore longtemps d'un tel mécanisme de ségrégation et de concentration des richesses. De nouveaux troubles, semblables aux émeutes urbaines survenues en 2005 à Clichy-sous-Bois et en 2007 à Villiers-le-Bel pourraient éclater pour tel et tel prétexte. Au quotidien, les usagers des transports en commun sont témoins de violences sporadiques et continues (bataille rangée entre policiers et jeunes, agressions de conducteurs de trains, etc.).

Le climat est d'autant plus fragile que la crise, la montée du chômage et l'exaspération des classes populaires augmentent dangereusement le risque d'embrasement. Le soulèvement des « quartiers » pourrait ainsi marquer comme au cours du 19ème siècle (1848 ou 1870), l'entrée du pays dans une période d'instabilité chronique (défiance des investisseurs, crise de la dette souveraine, accroissement des difficultés économiques, etc.). A cet égard, redistribuer la rente constitue un impératif de premier ordre pour la stabilité même du système économique.

5. SORTIR DE LA CRISE...

La réponse des pouvoirs publics aux déséquilibres rencontrés par le territoire francilien se concentre dans le projet du « Grand Paris¹⁰ ». Ce dernier associe étroitement la rénovation du système de transports et le lancement de vastes opérations d'aménagement avec un objectif inscrit dans la loi de 70 000 logements neufs annuels. Ce projet suffira-t-il à assurer une évolution satisfaisante de la création de valeur à l'échelle de l'agglomération ?

Pour ce faire, de grandes opérations immobilières doivent être réalisées autour des points majeurs d'interconnexion des réseaux de transport (métro, RER, TGV, etc.) et venir renforcer la valeur des « hubs » secondaires situés en périphérie (plate-forme d'échanges). Diffuser une part de la rente urbaine du centre vers la périphérie, via les réseaux de transport et la densification des programmes, est un mécanisme éprouvé, notamment dans les pays connaissant un foncier contraint (Pays-Bas, Japon, etc.). Moderniser les infrastructures reste, par ailleurs, essentiel au développement de la métropole et dans une large mesure à la paix sociale.

¹⁰ Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Mais face à un calendrier de réalisation incertain (2025, 2030 ?) et à l'urgence des problèmes affrontés, il n'est pas sûr que les opérations prévues, dont la construction du Grand Paris Express, représentent un effet de levier suffisant pour les territoires fragiles tels que Saint-Denis ou Clichy-Montfermeil.

Le modèle économique promu par le Grand Paris s'observe, en effet, dans certaines métropoles du Sud (Shanghai), où « la ville paie la ville » grâce à une forte croissance du PIB : enrichissement des ménages urbains, production abondante de foncier, hausse soutenue des prix immobiliers, captation de la rente foncière pour le financement des infrastructures.

Alors que la France est entrée dans un régime de croissance zéro depuis 2009, il est légitime de s'interroger sur la capacité des acteurs publics et privés à tenir le pari d'un renouvellement urbain volontariste.

De ce point de vue, quelques leçons pourraient d'ores et déjà être tirées de la mise en œuvre récente du projet du « Grand Paris ».

La négociation de contrats de développement territorial (CDT), si elle a permis de mobiliser les collectivités concernées, ne semble pas avoir permis la production raisonnée d'opérations. Les programmes

s'accumulent, en ligne avec l'objectif législatif de production de logements neufs, et ce dans tous les domaines (habitat, équipements commerciaux, bureaux, etc.). Néanmoins, la grande fragilité¹¹ des territoires soumis à la politique de la Ville, qui réclament davantage d'aides de la part de l'Etat et s'interrogent sur la fin du Programme national de renouvellement urbain (dispositif ANRU) en 2013, ainsi que la position de retrait des opérateurs privés, interroge directement le devenir de cette stratégie.

Par ailleurs, une cohérence d'ensemble semble faire défaut au projet. « Depuis deux ans, la priorité a été donnée à la dynamique de projets portés par les collectivités (...). Comment prend-elle aujourd'hui en compte la cohérence d'ensemble ? Un des risques inhérents est que chaque CDT ne regarde pas ce qui se passe à côté de lui¹²... ».

La cohérence du projet appelle sans doute d'autres règles de gouvernance et une autre articulation des

11 Rapport de l'Onzus 2012 : les habitants des quartiers, et notamment les femmes, sont plus touchés par la crise alors que le taux de chômage est passé de 21,9% en 2010 à 22,7% en 2011.

12 Jean-Claude Ruysschaert, directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement en Ile-de-France (DRIEA) témoigne lors du 2ème forum des CDT (organisé par la Préfecture d'Ile-de-France le 14 novembre 2012), in Le Grand Paris à la recherche d'une cohérence d'ensemble, au-delà des CDT, Localtis.info, le 16/11/2012

acteurs publics et privés. C'est une recommandation forte d'Isabelle Baraud-Serfaty, qui plaide pour que cette coopération public / privé « soit créatrice de valeur pour l'ensemble ».

Parmi les pistes envisagées, nous pouvons citer la nécessité de raisonner en bilan consolidé d'opération et d'aménager les conditions d'un partage des risques équilibré entre collectivités et opérateurs. La piste de « fonds publics-privés » évoquée par certains élus, tel que Dominique Baert, Maire de Wattrelos, pourrait à ce sujet permettre de mutualiser les risques financiers liés à l'aménagement des friches urbaines et des terrains pollués afin de garantir les surcoûts générés par les opérations de recyclage urbain (études préalables, dépollution, excavation des fondations, etc.).

L'utilisation du bail à construction est une autre piste indiquée par Vincent Renard (Bail emphytéotique : séparer le sol et le bâti, Réflexions immobilières n°62 Septembre 2012). Cette formule engage le locataire à édifier des constructions sur le terrain du propriétaire et à les conserver en bon état pendant toute la durée du bail, en dissociant la propriété du sol de celle du bâti.

Créé par décret en 1964, sur le même principe que le bail emphytéotique, le bail à construction est donc

loin d'être une innovation, mais son utilisation reste encore trop marginale. Pourtant de nombreux pays européens (Pays-Bas, Suède, etc.) y ont recours afin d'apporter une solution satisfaisante à la question foncière et à la politique sociale du logement.

ZOOM SUR LE BAIL À CONSTRUCTION

La durée du bail à construction est comprise entre 18 et 99 ans, et correspond à la durée d'amortissement de la construction. La tacite reconduction est interdite.

Sauf convention contraire, le propriétaire du terrain donné à bail à construction devient propriétaire, à l'expiration du bail et sans avoir à verser d'indemnité au preneur, des constructions édifiées par le locataire.

Il en résulte que pendant toute la durée du bail, le bailleur conserve, certes la propriété du terrain mais détient également, lorsque le bail n'est pas assorti d'une clause prévoyant le transfert de la propriété du terrain au preneur, un droit à accéder à la propriété des constructions édifiées par le preneur.

Le loyer peut être modique voire inexistant à la condition qu'il existe une contrepartie sérieuse pour le bailleur c'est-à-dire qu'elle lui procure un réel avantage économique.

6. CONCLUSION

Les disparités qui affectent le « Grand Paris », via la juxtaposition de zones de richesses et de territoires de grande pauvreté, ne semblent pas tenables dans un contexte de faible croissance, voire de croissance nulle sur le plan national. Il en va de l'équilibre du territoire et de son devenir comme locomotive du pays.

S'inscrivant dans le cadre de la poursuite du processus de décentralisation et de réforme de l'Ile-de-France, la réalisation du Grand Paris appelle alors d'autres mécanismes de gouvernance et de solidarité (péréquation) au plan institutionnel.

Dans l'immédiat, une autre articulation des acteurs privés (investisseurs, promoteurs, sociétés de services urbains, etc.) et publics semble possible afin d'accroître la valeur des territoires et d'augmenter l'offre de logements attendue par les franciliens. Le partage des risques liés à l'aménagement urbain et à la création de valeur en zones sensibles est finalement une condition forte du déblocage de la situation.

A ce stade, l'intervention des opérateurs spécialisés comme l'appropriation par les collectivités de formules utiles, mais encore trop marginales du type bail à construction, restent indispensables à la relance d'une dynamique bloquée. A cet

égard, le renouvellement urbain et la modernisation des infrastructures de transport constituent de grands objectifs contra-cycliques à maintenir au plus haut de l'agenda régional.

Ainsi, la correction de trajectoire du projet du Grand Paris s'impose, avec notamment la mise en place d'un schéma d'ensemble afin de rationaliser et réordonner le processus en cours d'élaboration des CDT et l'expression des besoins d'investissement dans les territoires concernés. Embrayer sur le réel, qu'il soit d'ordre financier, économique ou territorial est un véritable impératif.