

Logement, sol, propriété les mécanismes à l'œuvre

par Vincent Renard, économiste

Je partage ce qui vient d'être dit et n'y ajouterai que quelques précisions, concernant le logement, le sol et les mécanismes économiques à l'œuvre.

Je qualifie volontiers le système français de production de l'espace de « système italo-soviétique ». D'une part, il est flexible et permet à chacun de négocier. De l'autre, il empile les règles bureaucratiques et méconnues, y compris des personnes chargées de les appliquer.

Ce système est en train d'exploser - ou d'implorer. Il entre en économie de marché et en développe toutes les pathologies. Paris fut une ville étonnamment mixte et maîtrisée. Elle est aujourd'hui confrontée à de puissants mouvements.

Prenons le mécanisme des prix. Il y a trois ans, une conférence de notaires se concluait sur l'idée que les prix, trop élevés, allaient fatalement retomber. Puis se fut au tour des agents immobiliers de le penser, puis de l'ensemble des professionnels. Mais, année après année, le constat s'impose : les prix grimpent encore. L'an dernier, je crois que la hausse était de 11 % dans Paris intramuros, de 13 % dans la première couronne. Personne n'y comprend rien. Ou plutôt comprend trop bien ce qui se passe : le comportement des ménages a changé. Ils dépensent plus pour leur caisse de retraite. Parce acheter un studio dans le 6^e arrondissement, c'est investir dans sa caisse de retraite. C'est un comportement de bon père de famille aux effets ravageurs sur le taux de vacance du parc logements. Que calcule un investisseur ? Le rendement global. Qu'est-ce que le rendement global ? L'appréciation du capital, plus le loyer. Dans une phase où le prix augmente vite, il devient plus intéressant d'être propriétaire d'un bien sur lequel la fiscalité est faible, voire très faible, et qui prend 10 % de valeur en un an, plutôt que de s'empoisonner avec un truc dont la valeur est fixe, le loyer un peu faible, et le locataire parfois de mauvaise foi.

Ce raisonnement d'investisseur conduit donc à un changement de demande structurelle, laquelle s'opère sans signe avant-coureur. Il était pertinent, à la fin des années 80, de parler de bulle immobilière dans la mesure où il existait une déconnexion visible de l'offre et de la demande. Cette fois, non. La globalisation des réglementations financières faisant de Paris une place extrêmement courue sur le marché international, les demandes de première acquisition existent, dont beaucoup viennent de l'étranger. Maintenant, je vais me faire l'avocat du diable. Du point de vue d'un investisseur, le logement n'est jamais un investissement rentable. Sauf le très haut de gamme - le 7 pièces sur le Champ de Mars - ou l'immeuble complètement pourri loué à des sans-papiers. Ce n'est pas une exception française : cette courbe en U existe en Allemagne ou en Angleterre. Quoiqu'il en soit, si l'on veut plus de logement occupé par classes moyennes et revenus faibles, cela requiert d'autres modes d'intervention.

L'offre foncière est elle aussi une question clé, puisqu'elle conditionne la production de logements. Dans les zones très valorisées, ne pas vendre, attendre, est donc plus que jamais un comportement censé. Voilà pourquoi le prix du logement a moins augmenté dans Paris intra-muros qu'en première couronne, et moins en première couronne qu'en deuxième couronne. Ce phénomène de rétention foncière, qu'il soit le fait de familles, de PME, ou de grands propriétaires publics, fait tourner à plein régime la centrifugeuse sociale.

Je ne parle pas uniquement du logement social : la production dans sa totalité saute aujourd'hui la première couronne, puis la deuxième. C'est un phénomène bien connu. Aux Etats-Unis, on appelle cela le leapfrogging, le saut de grenouille. Les promoteurs disposent des cartes de la région Ile-de-France, connaissent la capacité de négociation des maires, et poussent jusqu'aux villes avec lesquelles ils sont susceptibles de faire affaire. En l'absence de zonage, l'AFTRP [1] se scandalise que des opérateurs privés achètent chers des terrains et cassent le marché. Selon elle, il s'agit de savoir rapidement si nous entrons en économie de marché ou si nous choisissons l'intervention publique et avec quels effets distributifs. Or je suis choqué par ce principe qui veut qu'un ménage ne dépense pas plus de 25% de son revenu dans son loyer, quitte à ce que la ville de Paris paie la part manquante aux propriétaires. Je ne parle pas des personnes en grande détresse financière pour

lesquelles une action singulière est nécessaire. Mais de ce principe de base, universel, qui n'est ni plus ni moins qu'une redistribution du contribuable vers le propriétaire.

Concernant la propriété publique des sols, il y a là aussi un débat. Singulièrement sur l'exercice du droit de préemption urbain, qui est un remarquable outil... à condition qu'il y ait une stratégie clairement établie. S'il doit servir des objectifs d'intérêt général, encore faut-il le démontrer. Très récemment, la France a été condamnée par la cour européenne des droits de l'Homme pour usage abusif et détourné.

Un mot, par ailleurs, à propos de la planification urbaine. Il manque un outil fondamental à la France : la notion de planification positive. Commune en Amérique latine, en Allemagne ou en Scandinavie, elle établit que lorsqu'un plan indique qu'un terrain est constructible, alors ce terrain doit être construit. Corollairement, elle dicte des règles de partage du financement des équipements.

La France, elle, reste dans un système de planification passive où le propriétaire dont le terrain est classé constructible n'est obligé à rien. C'est en total désaccord avec l'idée d'une « fonction sociale de la propriété ». On dit que la propriété est un ensemble de droits et de devoirs. Le devoir du propriétaire, c'est de faire de son terrain ce qu'on lui dit de faire, dès lors qu'il existe une règle explicite de partage de la valorisation.

Un autre outil nous manque désespérément : un système fiscal et d'évaluation, synthétique, permettant d'évaluer le prix des biens et de le rendre public. Nous avons, certes, la Conservation des hypothèques, endroit plein de romantisme où s'amassent les actes notariés... et où personne ne met jamais les pieds.

C'est cette tradition de confidentialité qui nous oblige à feuilleter le Canard enchaîné pour savoir combien vaut une villa à Mougins ou un appartement à Neuilly... Un article, dans le Financial Times, expliquait que les Français ne savent pas ce que vaut leur propriété. Ce n'est pas anecdotique. La Cour Européenne des Droits de l'Homme a déjà condamné la France pour absence de droits à un procès équitable dans une affaire d'expropriation, parce que l'exproprié n'avait pas eu toutes les données en mains.

Mais on s'est habitué à cette situation. Et nous ne sommes, quoiqu'il en soit, pas en mesure d'y remédier faute de Conservations des hypothèques informatisées. Cela permettrait pourtant de réévaluer les bases fiscales : lever un impôt sur la propriété basé sur la valeur vénale des biens serait plus efficace que l'impôt sur la fortune. Mais cela nécessite, au préalable, que chacun connaisse la valeur de marché et puisse la contester.

Nous devons réfléchir à une forme de fiscalité modernisée sur la propriété, faisant office d'outil d'offre foncière. A moins de raisonner en économie de marché et de taxer sérieusement, dans ce cas, un terrain non bâti dès lors qu'il est classé tel, voire de l'exproprier. Mais si l'on ne fait rien, on peut être sûr que la centrifugeuse sociale agira de plus belle. On le constate à Madrid, à Londres et, pire, en Irlande, où le fait que les classes moyennes et moyennes supérieures ne peuvent plus habiter dans les grandes villes est considéré comme un problème politique majeur.

Un dernier mot, enfin, sur les Établissements Publics Fonciers (EPF). C'est sympathique, tout le monde est pour. Il existe une magie de l'EPF, avec de très bons exemples, dans la métropole lorraine, dans la Basse-Seine, et même en Ile-de-France. On en vient à se dire que finalement, l'EPF est un pourvoyeur de terrains gratuits, pour le logement social ou les équipements publics... et puis l'on observe rapidement ce qu'il advient, en Provence-Alpes-Côte-d'Azur ou encore en Ile-de-France.

On a créé le machin. Après quoi les départements les plus riches ont refusé de jouer le jeu de la mutualisation, prenant leurs cliques et leurs claques. C'est ce qu'ont fait les Alpes-Maritimes, suivies des Bouches-du-Rhône. PACA se retrouve avec un EPF de pauvres dans les Hautes-Alpes. En Ile-de-France, ce sont les Hauts-de-Seine qui sont partis, suivis par les Yvelines et le Val-d'Oise. Il y a un vrai problème de mutualisation, et il faut en finir avec cette structure absurde, qui veut que la région Ile-de-France, les départements et les communes ont gardé le pouvoir urbain suprême : le PLU et le

permis de construire. Mais cela ne se produira qu'à l'aune d'une déstabilisation politique. Quand viendra-t-elle ?

[1] L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne.