

Séance 3 > **Marché foncier, marché immobilier, étalement urbain**

Conférence de **Joseph Comby**, 8 décembre 2004

« Penser l'entropie territoriale et ne pas se tromper de cible »

M. Maurice GOZE, Professeur des Universités, Directeur de l'Institut d'Aménagement de Tourisme et d'Urbanisme – Université Bordeaux III, Président de la CPAU Aquitaine :

Je voudrais remercier Hervé Castelli et les chargés de mission de la CPAU qui se sont occupés de l'organisation matérielle de cette journée et qui ont préparé avec PQA le dossier qui vous a été transmis sur lequel il y a bon nombre d'articles directement extraits de la revue *études foncières*.

Qui dit *études foncière* dit Joseph Comby. Joseph Comby, que nous accueillons aujourd'hui, est un ancien du ministère de l'équipement, qui a travaillé au centre de recherche d'urbanisme, qui, après une formation d'économiste, a glissé vers une formation d'économiste-urbaniste, il est le fondateur de l'association qui s'appelait à l'époque l'association « pour la défense des études foncières ». Cette association pour l'étude foncière publie la revue *études foncières*, que je vous recommande, qui traite de problèmes fonciers, mais aussi de questions immobilières, d'urbanisme, d'environnement, d'aménagement du territoire. Les professionnels et les étudiants ont tout intérêt à avoir une lecture relativement assidue de cette revue.

L'Adef organise aussi des formations de qualité, des colloques. Elle publie un certain nombre d'ouvrages et assure quelques études, dont certaines concernent des territoires aquitains. Comme vous l'avez compris Joseph Comby est un spécialiste des questions foncières. Nous avons choisi de le faire venir aujourd'hui dans la mesure où nous constatons que cette problématique très large de la question foncière revient sur le devant de la scène à la fois pour des problèmes de transformation de l'occupation de l'espace - métropolisation et phénomène d'étalement urbain -, mais aussi en raison de la brutalité de la mise en œuvre de certaines actions politiques qui ont fait défaut pendant de nombreuses années, je pense notamment au plan de cohésion social, et qui tout à coup se lancent. Cela risque d'avoir des conséquences sur l'évolution des valeurs foncières à travers le problème de la disponibilité des terrains, à travers l'impréparation foncière des opérations qui vont être ainsi lancées.

Je vais donc passer la parole à Joseph Comby pour qu'il nous parle de sa façon de penser l'entropie territoriale et de ne pas se tromper de cible.

Penser l'entropie territoriale et ne pas se tromper de cible

M. Joseph COMBY,

Rédacteur en chef de la revue *Etudes foncières* – ADEF / www.foncier.org

Bonjour.

On m'a demandé de parler des marchés fonciers, de l'immobilier et de l'étalement urbain, j'ai donc cherché une sorte d'idée directrice comme celle d'une entropie territoriale qui se développe, c'est-à-dire le fait que progressivement la totalité du territoire reçoit toutes sortes de fonctions qui se rangent dans une tiédeur universelle.

Cette entropie est généralement désignée comme la péri-urbanisation.

Ne pas se tromper de cible, c'est pour moi aussi une façon d'attirer votre attention sur le fait qu'il est tout à fait louable de résister, de se battre contre la péri-urbanisation ; mais généralement, on le fait avec de mauvais arguments et il n'est jamais bon de se battre avec de mauvais arguments car ça peut se retourner contre vous.

Pour commencer j'aimerais que l'on regarde quel est le nouveau contexte de l'immobilier.

I. Les quatre grandes caractéristiques du nouveau contexte de l'immobilier :

1 > La première est qu'**il y a de l'argent en pagaille**. Cela représente une difficulté. On peut emprunter avec des taux d'intérêts réduits. Ce facteur n'est pas français mais mondial, il explique le gonflement des prix de l'immobilier au niveau international y compris dans des pays comme la Chine qui n'a rien à voir avec nos problèmes hexagonaux. La racine de ce premier facteur se retrouve tout simplement dans les déficits américains et la baisse des taux d'intérêts. Cela touche aussi au fait que l'argent mis sur le plan mondial par les Etats-Unis doit être utilisé, et l'immobilier est un peu le puits de carbone de l'argent. Cela permet d'éponger ces masses financières. Par exemple en France le prêt à taux zéro est un produit d'appel qui encourage les gens à s'endetter afin d'utiliser tout l'argent excédentaire.

En général, ce n'est pas de cette manière que l'on présente les problèmes mais je pense qu'il faut le penser aussi de cette façon là ; il y a donc trop d'argent ! De plus, ce n'est pas le vendeur qui fait le prix du logement mais la compétition entre les acheteurs, c'est donc nécessairement au plus offrant que le vendeur va le vendre, la liberté du vendeur c'est de dire oui ou non à l'offre la plus forte qui lui a été faite mais ce n'est en aucun cas lui qui fixe les prix. Dans le domaine de l'immobilier existant, le prix résulte de la demande et non de l'offre.

2 > Le deuxième facteur concerne **une demande immobilière libérée de l'emploi**. Traditionnellement on vivait dans un univers de réflexion dans lequel on se représentait l'économie urbaine comme une économie fondée sur un socle d'activité d'emploi qui proposait des services à la population pour occuper les employés etc.... En réalité c'était une série d'emplois fondamentaux qui commandait la localisation de la population l'urbanisation.

Aujourd'hui l'emploi est de moins en moins directeur de la localisation de la population. Les choix de localisation résidentielle dépendent de moins en moins des localisations de l'emploi,

s'agissant des jeunes retraités qui représentent le gros bataillon de la pyramide des âges en France, ils sont de nouveaux demandeurs de localisations résidentiels. Ils constituent des centaines de milliers de ménages qui ne sont plus liés à l'emploi et qui vont choisir leur localisation, parce que ça peut être un endroit qui plait, parce que c'est le bord de la mer, il y a le soleil, on est en sécurité, etc....mais pas du tout parce qu'il y a des emplois à côté. C'est bien le contraire qui est en train de se passer ; c'est parce qu'il y a des gens qui s'installent que des emplois viennent se greffer autour pour assurer des services à la population qui a décidée de s'installer là. C'est une véritable inversion qui se produit.

3 > Troisième grand facteur : **la peur**. Elle se décline de plusieurs façons, et elle a un fort impact sur l'immobilier.

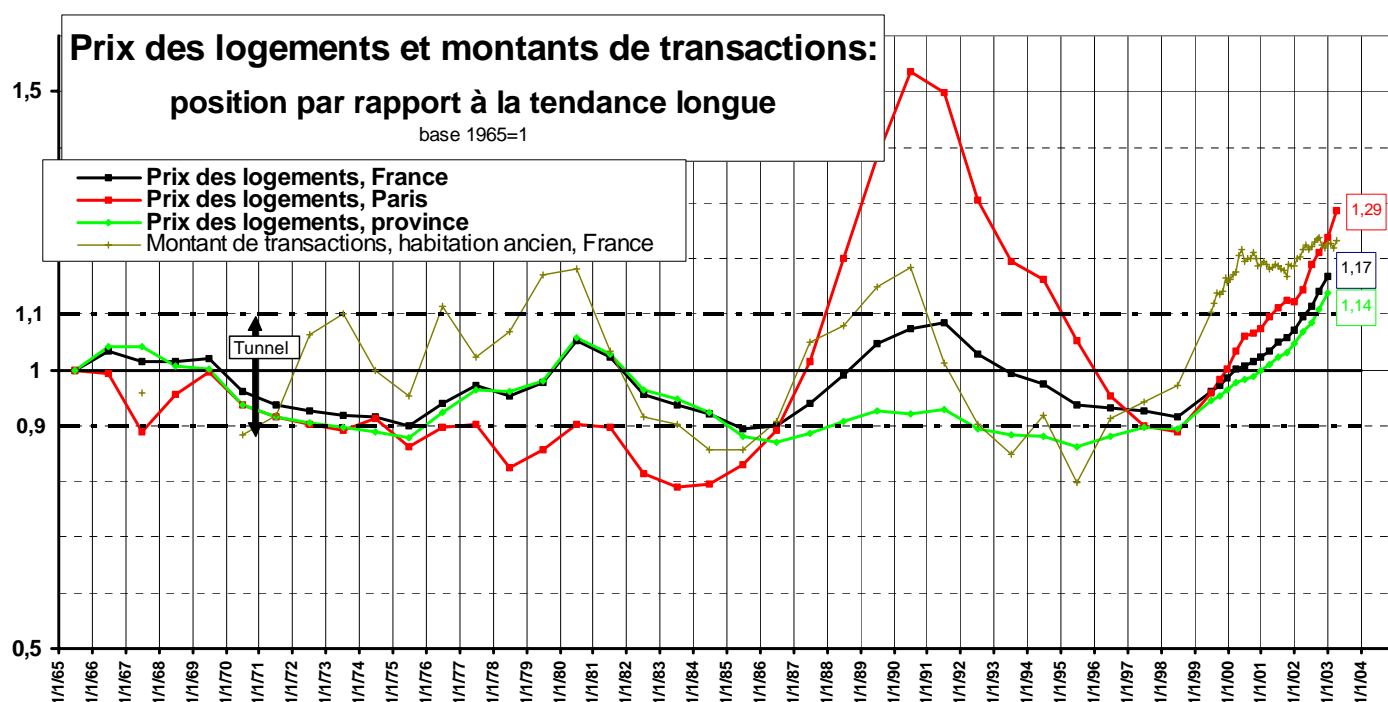
La peur de la bourse. Nous ne sommes plus du tout dans l'état d'esprit d'il y a 15 ans où l'on pouvait encore croire qu'en plaçant de l'argent et en investissant dans des produits financiers on allait se construire une retraite heureuse. Plus personne n'y croit vraiment. La situation de la bourse en terme structurel va nécessairement se dégrader sur la longue période car sur le plan mondial elle est très largement alimentée par les fonds de pension anglo-saxon, or le système boursier monte sans problème tant qu'il y a de l'argent qui entre en plus grande quantité que de l'argent qui sort. C'est un système clos. On se vend entre soi des actions, ça ne gêne personne. L'argent qui entre, c'est ce que l'on arrive à extraire des profits de telle ou telle entreprise. Les fonds de pensions vont surtout devoir payer les retraites. On avait une montée en puissance des fonds de pension tant qu'ils étaient beaucoup plus nombreux que les retraités, c'est comme n'importe quel régime de retraite, il n'y a aucun problème, et ce n'est pas parce que c'est la bourse que c'est différent. Quand ces fonds de pension vont arriver à maturité, c'est-à-dire lorsque la quantité des volumes de pensions à servir va équivaloir et même dépasser le volume des cotisations, et bien il n'y a pas de miracle, ça va baisser. C'est donc à juste titre qu'il faut avoir peur de la bourse.

La peur des retraites est inscrite dans la pyramide des âges ; la peur des autres, de plus en plus. C'est un phénomène sociétal qui se développe, qui est multiforme, qui a de fortes implications sur le choix résidentiel. Ce choix est de plus en plus commandé par le souci de se protéger des autres. Plus on améliore les systèmes de déplacement, plus les choix résidentiels peuvent s'écarter les uns les autres.

4 > Le quatrième facteur que j'ai appelé **la panne de l'urbanisme opérationnel** est un problème d'une toute autre nature. Si les choses marchaient correctement, lorsque les prix de l'immobilier gonflent, cela devrait logiquement donner un coup de fouet à la production immobilière nouvelle, car les coûts de fabrication d'un immeuble n'augmentent pas alors que le prix des logements anciens augmente. Le prix du sac de ciment, le prix de chemin de grue, le prix de l'heure des techniciens du bâtiment ne varient pas énormément. Les prix de l'immobilier augmentent de 70% comme on nous l'annonce actuellement dans la presse depuis 6 ans, enfin il faudrait plutôt dire 55% une fois qu'on a enlevé l'inflation, mais c'est quand même considérable. Il devrait y avoir un effet correcteur du marché qui donne la possibilité de mettre en place toute sorte de nouveaux programmes immobiliers et produire ainsi un effet de détente des marchés. Or ce n'est pas ce qui se passe. La construction va plutôt bien mais il n'y a pas eu de boom. Surtout lorsque l'on regarde où se localisent les permis de construire (attention, je me place d'un point de vue national), on a l'impression que ces permis se situent en dehors des opérations d'aménagement car il n'y a pas d'opération d'aménagement de nouveaux terrains à bâtir.

Pourquoi y-a-t-il une telle panne dans la mise en route de nouvelles opérations d'aménagement ? Je pense que c'est à la fois un problème de rejet de l'urbanisation par une grande partie de la population donc par les élus, car ce n'est jamais bon pour se faire réélire de lancer une opération d'aménagement. Mais aussi, il est devenu très risqué de lancer une opération d'aménagement après les changements législatifs qu'il y a eu, en particulier avec la loi SRU. Ce sont des problèmes techniques spécifiques que l'on abordera plus tard.

Aujourd'hui, malgré leur augmentation très forte, les prix de sortie des opérations sont moins nombreux. Le taux de construction dans les lotissements diminue, d'où une construction éparpillée.



Ce schéma représente la situation de la bulle spéculative, qui pour moi est d'ailleurs la bulle spéculative tout court. Depuis 1965, la ligne verte du schéma représente le prix moyen de l'immobilier en France en dehors de la région parisienne et en rouge le prix de l'immobilier sur la région parisienne. Cette courbe ne se contente pas simplement de nous montrer l'inflation mais inclue les chiffres à pouvoir d'achat constant de l'unité monétaire, elle exprime les chiffres à revenu constant. On exprime le prix de l'immobilier par rapport au revenu moyen. Car s'il y a une augmentation du revenu, il est normal qu'il y ait augmentation du prix de l'immobilier. Il est donc justifié de corriger à la fois l'érosion monétaire et l'amélioration des revenus.

Les courbes expriment donc la capacité d'acheter de l'immobilier selon le revenu courant de chacune des périodes. Il y a donc une différence considérable entre ce que l'on a appelé la bulle spéculative de 1991 et ce qui se passe actuellement. 1991 était un phénomène parisien et de côte d'azur, mais cela concernait en réalité l'Est parisien et les endroits les plus chers de la côte d'Azur qui ont grimpés considérablement. Ce qui est nouveau, c'est qu'il s'agit de la totalité du territoire qui connaît une très forte hausse des prix de l'immobilier.

Ce n'est pas du tout une réédition de 1991. Il existe une demande accrue d'espaces bâtis et il s'agit de savoir d'où elle émane.

II. Trois facteurs d'intérêt très différent expliquent la demande d'espace bâti supplémentaire

1 > Tout d'abord **la demande d'espace liée est à la démographie**, ce n'est pas la peine de trop s'y arrêter car cela a déjà été très étudié. C'est un problème bien connu. Si la population augmente, il est logique qu'il faille plus d'espace pour loger les gens.

2 > **Le facteur augmentation du niveau de vie** est négligé voir complètement ignoré, alors qu'il joue un rôle très important sur la longue durée. Entre 1972 et 2002, la surface moyenne de plancher des résidences principales (on enlève les résidences secondaires et les logements vacants) a augmenté de moitié en une génération. Si l'on se place dans l'hypothèse d'une commune qui construit suffisamment pour renouveler son parc vétuste mais qui garde un volume de bâtiment à l'identique, et bien nécessairement, du seul fait de l'amélioration du niveau de vie, la commune va se dépeupler. Cela n'est absolument pas perçu. On parle régulièrement de la désurbanisation de telle ou telle ville, parce que la population baisse, mais il n'y a aucune désurbanisation. Au contraire, dans ce domaine, l'urbanisation est d'une meilleure qualité qu'il y a trente ans, mais il y a moins de gens. Pourquoi ? Simplement parce que leur niveau de vie a augmenté. Et s'il y avait toujours autant de personnes par mètre carré, on serait au Moyen Age avec 5 mètre carré de plancher par habitants. L'amélioration du niveau de vie inclue l'augmentation de la surface de plancher par habitant. D'ailleurs il n'y a pas à s'en plaindre. La diminution de la population d'un quartier en bon état, c'est simplement le signe d'une amélioration du niveau de vie.

En une génération, si la moyenne de la surface de plancher par habitant reste à l'identique, on perd un tiers de la population.

3 > Les techniques de production et de distribution. Les techniques commerciales actuelles nécessitent beaucoup plus de surface qu'autrefois et l'automatisation de la production demande beaucoup plus de surface par actifs. Les changements de mode de production entraînent une demande supplémentaire de bâtiments. Mais on n'a peut-être pas conscience de l'importance de la demande de bâtiment. Or, si l'on regarde les permis de construire exprimés en surface, la construction nouvelle de surface de plancher de logement est rattrapée par la construction d'espaces nouveaux d'activités (hypermarchés, hangars agricoles...). Aujourd'hui, quand on construit 10 mètres carrés, il y a 5 mètres carrés d'activités et de bâtiments industriels...

Or, quand on discute des projets d'aménagement territorial dans les collectivités locales, on constate que la lutte contre l'étalement urbain est une problématique récurrente, mais on associe toujours l'étalement urbain à la fonction résidentielle comme s'il n'y avait pas d'étalement urbain par les activités. Une commune qui va refuser de construire des logements au motif de la lutte contre l'étalement urbain va aussi subventionner une zone d'activité au bord de la nationale avec cette espèce d'idée folle qui consiste à imaginer qu'on fait des emplois avec des hectares, alors que toutes les études des économistes en France comme à l'étranger qui étudient les facteurs de localisation des entreprises (hiérarchie des problèmes qui se posent à l'entrepreneur) ne vont pas dans ce sens. Le prix du terrain ne vient, dans cette hiérarchie, qu'en dix ou onzième position. Donc on dépense de l'argent public en pure perte et on fabrique de l'étalement urbain pour contenter les créateurs d'emplois avec l'idée que le code de l'urbanisme ne s'applique pas à eux.

III. Les moteurs de l'étalement urbain

Quels sont les moteurs de l'étalement urbain ? Il y a une demande croissante du bâti, le problème est de savoir dans quelle localisation on va satisfaire cette demande. Où va-t-il

pouvoir se réaliser ? Pourquoi ces nouvelles surfaces bâties ne s'implantent-elles pas directement dans l'urbanisation existante et avec les mêmes densités que l'urbanisation existante. Pourquoi sont-elles recherchées beaucoup plus loin et avec des densités beaucoup plus faibles. Deux grandes catégories de facteurs :

- Une première catégorie de facteurs tient à la manière dont s'améliorent les déplacements, ce qui n'est pas toujours bien perçu (1).
- La deuxième grande catégorie de facteurs réside dans ce que j'appelle la fin du dualisme territorial, c'est-à-dire la fin de la différenciation claire vécue entre la ville et la campagne (le fait que ce soient les mêmes individus avec les mêmes modes de vie, les mêmes modes de consommation partout) (2).

1 > Le progrès des techniques de déplacement est assez évident. On admet mal l'idée qu'il est devenu très démocratique. Le coût des déplacements, en dépit de la hausse du pétrole, est beaucoup plus faible qu'il y a vingt ans. Quand on regarde le taux de motorisation des divers couches de la population, on a souvent des surprises, en particulier au fin fond du Limousin ou dans le bassin houiller Lorrain où l'on a des populations très pauvres et des taux de motorisation par ménage qui sont plus élevés que dans le triangle Auteuil Neuilly Passy.

Lorsque l'on milite contre l'étalement urbain on espère dans la crise du pétrole. Certes cela va être un obstacle à terme, mais cela semble relativement élastique. Je pense que le catastrophisme en la matière sera techniquement surmontable.

Donc, d'un côté on a une amélioration en terme de coût, d'efficacité, de confort, de déplacement et de vitesse ; et de l'autre côté, il y a le comportement des gens qui se déplacent. Cela reste totalement méconnu. On a du mal à accepter que la durée des déplacements soit une constante. C'est à dire que lorsque l'on fait des études sur la longue durée des « budgets-temps » de la population (type d'études réalisées par le CREDOC) et bien c'est une constante, c'est une heure et demie. Comme on va plus vite, en une heure et demie on va forcément plus loin. Je me demande si le déplacement ne serait pas un besoin physiologique ; si on n'a pas besoin de se déplacer pour aller au travail, on trouve toujours une raison de se déplacer. Si on travaille près de chez soi on se déplace quatre fois au lieu de se déplacer deux fois, c'est déjà

une façon de récupérer le temps de déplacement manquant. Puis si on n'a pas son compte on compose pendant les week-ends et on se déplace plus à ce moment là. Plus on améliore les techniques de déplacement, plus on va loin. Encore une fois le problème est à prendre dans l'autre sens.

Toute amélioration des infrastructures de transport induit donc une augmentation des distances parcourues. Si on croise les facteurs A et B, si on les additionne, il y a une ouverture de l'espace exponentielle. A l'époque où l'on se déplaçait encore à pied à Paris, il fallait 90 minutes pour traverser la ville, peu de gens pouvaient se déplacer plus vite. Cela représentait 44 kilomètres carrés. De nos jours, la vitesse de déplacement étant multipliée par 10, on couvre une superficie 100 fois plus vaste. Si en plus de ça, la collectivité a l'idée d'investir dans des infrastructures de transport, et bien ça permet d'aller nettement plus loin, ça permet de couvrir une surface de 21 000 kilomètres carrés.

2 > Le deuxième facteur : **la fin du dualisme territorial**. La dualité « ville / campagne » n'est plus en réalité qu'une nostalgie, elle n'est plus du tout vérifiée. Sociologiquement les modes de vie sont semblables, y compris ceux des agriculteurs dans les zones rurales, avec des modes de vie quasiment identiques au mode vie urbain.

Economiquement les modes de consommation sont identiques. On voit notamment des agriculteurs qui élèvent des vaches et qui vont acheter un pack de lait au supermarché. C'est un fait. En l'absence de politiques contraignantes, les usages agricoles du territoire sont partout potentiellement menacés par des usages de type péri-urbain pour peu qu'on puisse mettre sur la table un peu plus d'argent que ne le pourrait l'exploitant agricole.

Il y a des exceptions dans certaines zones comme le Médoc, où l'on voit une forte pression de certaines professions. Or la valeur du foncier agricole n'est pas ce qu'on imagine. Vous avez tous lu dans la presse ces dernières années la présence d'un boom sur la valeur du foncier agricole. De 1950 à 1978, ça a été multiplié par trois, ensuite divisé par deux pour finalement augmenter de 30%, avec une petite chute en 2003. En un siècle, alors que les niveaux de vie ont considérablement augmenté, le poids du foncier agricole n'est plus du tout le même. Je pense que l'un des problèmes actuels du foncier agricole est qu'il n'est pas assez cher, même

si c'est scandaleux de dire ça. Le prix de la terre agricole en France, en moyenne, c'est la moitié de la Belgique, le tiers de l'Angleterre, quatre fois moins chère qu'en Allemagne, cinq fois moins chère qu'en Suisse et deux fois moins chère qu'en Espagne. Donc le prix de la terre et de l'espace agricole en France est particulièrement bas et c'est difficile de valoriser quelque chose qui ne vaut rien. C'est une limite dans la mesure où il s'agit d'un véritable marché économique. Quand on exprime le prix d'un appartement en mètre carré de terres labourables, on voit que pour la surface d'un placard on a un hectare. Plus de 3/4 des terres d'origines agricoles quittent l'agriculture. Un hectare revient sur le marché tous les 70 ans. Le flux ne se transforme en stock qu'au bout de 70 ans. Ce sont des mouvements lents, structurels mais ils existent.

IV. Organiser un territoire ouvert à tous les usages

Il y a une forte demande en croissance d'espace bâti. Le problème est de réussir à canaliser cette croissance. Il faut aussi lui donner de l'espace. Mais où peut-on lui attribuer cette espace ?

Du fait de la démocratisation des possibilités d'amélioration des déplacements, et de la constante des temps de déplacement, si l'on combine ces deux facteurs, on comprend que c'est la totalité du territoire français qui est potentiellement en péri-urbanisation. C'est purement une question de temps. Aujourd'hui il n'y a pas une seule commune qui soit préservée de la péri-urbanisation généralisée. Si on laisse marcher la logique des marchés financiers, le territoire est condamné à l'entropie d'une péri-urbanisation généralisée. Mais vouloir poser une sorte de périmètre d'urbanisation comme l'ont voulu certains textes de la loi SRU, ça a l'effet inverse, à savoir une projection de l'urbanisation en deuxième ou troisième couronne.

La raison pour laquelle on va chercher des terrains plus loin c'est qu'on nous en offre pas plus près, car ce n'est pas non plus par plaisir que l'on augmente les temps de déplacements quotidiens. **Une des raisons pour laquelle la péri-urbanisation se projette loin c'est parce qu'on ne produit pas assez de terrains à bâtir dans les bonnes localisations.**

V. Une mesure de l'insuffisante production de terrains

D'après le crédit foncier qui produit des statistiques sur une centaine de ville, si l'on croise l'évolution du prix du lot de terrain à bâtir et le prix de la maison de 5 pièces, la progression du prix du foncier apparaît nettement. Dans le prix d'une maison, la moitié est en réalité le prix du terrain. L'augmentation du prix final de la maison se retrouve en valeur absolue pour l'essentiel dans le prix du foncier. **La différence entre un logement cher et un logement pas cher résulte souvent du prix du terrain.** La différence entre la construction populaire et la construction de luxe n'est que de 20%, alors qu'en fonction du quartier, les prix du marché peuvent être multipliés par trois. Donc toute la différence, en réalité, c'est le terrain.

Le coût du foncier est composé de deux éléments : du prix du terrain, de l'espace brut, et celui de l'aménagement de l'espace. C'est l'augmentation du prix de l'espace brut qui explique l'augmentation des prix de sortie de l'immobilier dans la périphérie

VI. Lutter contre l'entropie territoriale

Lutter contre l'entropie territoriale, c'est d'abord lutter contre un certain nombre de comportements publics et de politiques publiques qui surdéterminent cet étalement urbain.

> Il y a un problème bien repéré mais que l'on ne dénoncera jamais assez, c'est **l'exigence réglementaire des terrains de trop grandes tailles**. Pour autoriser la construction de maisons individuelles, il y a une lutte incessante de certains conseils municipaux qui, au nom de la défense de l'environnement adoptent des règlements d'urbanisme où l'on exige 1500m² de terrain pour autoriser la construction d'une maison individuelle. Et lorsqu'on regarde de quelle manière les types d'urbanisation se répercutent en augmentation ou en diminution de densité, on voit que la cassure ne se situe pas entre un mode d'urbanisation de type collectif et un mode d'urbanisation à base d'individuel. Les densités urbaines entre les deux sont pratiquement les mêmes. Car à la densité de la parcelle proprement dite s'ajoute la consommation d'espace pour l'école, les hôpitaux, l'aérodrome, etc....Si l'on considère ces éléments on voit que la coupure ne se situe pas entre urbanisation collective et urbanisation individuelle mais entre urbanisation en individuel sur petit terrain et urbanisation en individuel sur grand terrain. C'est quand on passe des 400 ou 500m² par logement vers des 1000 et 1500m² de terrain par maison individuelle qu'il y a dérapage de la consommation d'espace, alors que la consommation d'espace pour de l'individuel sur petit terrain est quasiment identique à la consommation d'espace pour petit collectif.

> **Le deuxième comportement public à combattre sont les subventions accordées à l'aménagement de parcs d'activités** qui conduisent les entreprises à acquérir plus d'espace qu'ils n'en ont besoin puisque c'est cadeau. Ce sont souvent ces parcs d'activités qui sont moteurs dans l'étalement urbain, car finalement, en allant vers la péri-urbanisation on se

rapproche de l'emploi aujourd'hui. Il y a une réflexion à avoir sur la politique des prix des terres agricoles à bas prix, de la compression des valeurs agricoles.

> Puis il faut s'interroger sur l'instauration de ce qu'on pourrait appeler des **macro zonages de protection des espaces naturels**. Macro zonages car on cherche à protéger un espace naturel et agricole, un mètre carré n'égal pas un mètre carré, il y a un problème de masse critique à atteindre pour que cet espace naturel puisse vivre de son identité d'espace naturel. La même surface globale d'espace naturel ou d'espace agricole fracturée en petits morceaux ne fonctionne plus du tout de la même manière que si cette même surface est organisée en blocs plus importants. Il y a donc une réflexion à avoir sur le niveau de ces seuils critiques de surfaces qui permettent de maintenir l'usage véritable des terrains.

VII. Ne pas se tromper de cible

Ne pas se tromper de cible, c'est ne pas se battre contre la maison individuelle. Car c'est une erreur, c'est prendre l'opinion publique à rebrousse poil et c'est tout à fait inutile, la question n'est pas là. Tout le monde veut avoir une maison individuelle. On voit bien quand on regarde les autres pays européens, que dans les pays où l'on trouve beaucoup d'habitat individuel, ils n'ont pas pour autant un usage anarchique de l'espace agricole et naturel, ils les défendent même fort bien, comme la Suisse, les Pays-Bas et l'Allemagne.

Il y a aussi de mauvais arguments pour lutter contre l'étalement urbain. Il est très étonnant de voir de quelle façon les études sont montées pour essayer de montrer l'indémontrable. On n'a pas envie pour des raisons subjectives qu'un territoire soit gâché par une urbanisation anarchique, donc on cherche à rationaliser ce rejet au nom de différents

arguments, notamment au nom de la croissance des dépenses communales. On entend dire cela très fréquemment. Finalement, ce n'est pas vrai du tout. On a fait le calcul à l'Adef : on a pris toutes les communes situées entre 15 et 30 km du centre de Paris et par simple traitement de fichiers informatisés des impôts, on a regardé les budgets communaux d'une part, et d'autre part les résultats du dernier recensement. On a classé chaque point en fonction du taux de logements individuels dans le parc. Cela nous donne un nuage de points, qui traduit, par la droite de régression, que **plus il y a d'individuel, moins l'urbanisation est cher**.

Il est vrai que l'individuel coûte moins cher à construire que le collectif. Il y a toutes sortes de résultats qui sont contre-intuitifs. On est persuadé que dans une maison individuelle on consomme plus d'énergie que dans un immeuble collectif. Quand on regarde les factures on observe le résultat inverse. Pourquoi ? Et bien dans un logement individuel, quand les gens s'en vont, ils éteignent le chauffage, alors que dans un immeuble collectif ils le laissent ouvert. Les factures énergétiques sont plus élevées dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel.

Il y a donc toute une série d'arguments rationnels contre l'étalement urbain, qui, quand on les analyse de près sont tous des mauvais arguments. Ce qui ne veut pas dire pour autant, même si il n'y a rien de plus économique, qu'il faut être pour. Il ne faut simplement pas inventer de mauvais arguments.

Je pense qu'on a le droit de préférer un territoire qui ne soit pas compromis dans les évolutions futures par un mitage universel. Mais c'est un problème de volonté politique, ce n'est pas du tout un problème de rationalité économique, qui, comme je l'ai démontré, est contre nous. On a le droit de préférer une organisation territoriale à une autre mais il faut le dire franchement et se battre là-dessus.

Voici donc quelques idées que j'ai sélectionné à rebrousse poil pour lancer un débat.

M. Maurice GOZE

J'imagine que les propos un petit peu déconcertants de M. Comby vont vous faire réagir. Soit par rapport aux arguments qu'il a développé soit sur la problématique générale évoquée aujourd'hui, qui est celle de la péri-urbanisation.

Certains d'entre vous sont engagés dans la réflexion sur le sujet de la péri-urbanisation depuis plusieurs années, d'autres sont dans l'action, conseillent les collectivités locales et encadrent leurs décisions. D'autres encore travaillent dans des intercommunalités et s'interrogent sur ce qui se passe à leurs frontières.

Donc qui veut intervenir, se lancer le premier ?

Mme V. ARNAUD Architecte urbaniste, élue d'une commune rurale.

Par rapport à la gestion du coût des terrains agricoles qui, je suis d'accord, ne sont pas assez chers, sauf par rapport au revenu qu'ils procurent actuellement, - bien qu'ici le cas est particulier car on est dans le monde viticole -, et ce à presque tous types de production, les agriculteurs ne peuvent pas se permettre de donner beaucoup plus que ce qu'ils font actuellement pour maintenir leurs terrains. Dans la commune pour laquelle je suis élue, prix du vin oblige, jusqu'à il y a deux ans on ne pouvait pas toucher à un pied de vigne, et maintenant ils sont prêts à vendre plusieurs hectares. Actuellement c'est encore bloqué par l'INAO, mais jusqu'à quand ? Je vois mal comment le prix du foncier agricole pourrait en ce moment être plus cher.

Quand on voit le prix du terrain à bâtir non équipé, le choix est vite fait.

M. Joseph COMBY

D'une part on peut constater qu'il y a de l'agriculture en Allemagne et en Belgique avec des prix 3 à 4 fois plus élevés, comment est-ce possible ? La question est de savoir comment on utilise les aides agricoles. Il faut savoir qu'il y a une douzaine d'années, dans le revenu d'un agriculteur, il y avait plus de la moitié d'aides. Lorsque l'on faisait à l'époque la division de la totalité des budgets agricoles par la totalité du nombre d'agriculteurs, la totalité des aides représentait plus qu'un SMIC par agriculteur alors même que tous les agriculteurs ne percevaient pas l'équivalent du SMIC, il y a donc de la perte en ligne quelque part.

Il y a un problème. Le travail à faire concerne la bonne utilisation des aides agricoles. La solution consiste à essayer d'avoir une protection très corporatiste par des terrains à bas prix mais indisponibles, car c'est souvent les notables qui ont la main sur les aides agricoles, c'est-à-dire que quelqu'un qui veut acheter de la terre agricole n'en trouvera jamais. C'est une affaire entre soi, soutenue par des lois.

M. OLIVIER, responsable départemental pour la SAFER aquitaine

Bonjour.

Il y a différents éléments. Il est peut-être vrai que la construction de logements collectifs coûte aussi cher que de l'individuel, encore plus à Paris, mais je ne suis pas sûr qu'à 30 km de Bordeaux en zone rurale, votre argument tienne la route. Je serai intéressé de voir ça au travers d'études réalisées sur les territoires en question.

Pour revenir sur le prix du foncier pas cher, deux choses :

- Pour rebondir sur ce que vous venez de dire, dans la région Aquitaine atlantique, plus de 50% des terres agricoles sont achetées par des non agriculteurs. Donc, dans notre région, vous ne pouvez pas dire que les agriculteurs se gardent le gros du gâteau entre eux, à savoir du foncier pas cher. Ce n'est pas la réalité ; la réalité est que de plus en plus de particuliers achètent des terres agricoles. Pourquoi ? Pour en faire de l'espace de loisir, etc. Les agriculteurs ne maîtrisent plus le foncier agricole, car ils sont de moins en moins nombreux.

- Ensuite, vous avez démontré que le prix du foncier avait fortement chuté et que les agriculteurs avaient du foncier pas cher, que c'était certainement la difficulté de l'urbanisation aujourd'hui. Mais il faut replacer ça dans le contexte. Quand un agriculteur pouvait vivre avec un hectare auparavant, aujourd'hui il lui en faut beaucoup plus et je suis sûr que le coût du foncier pour un agriculteur n'a pas diminué de 1900 à nos jours. Un des handicaps aujourd'hui pour s'installer et développer une activité agricole c'est le prix du foncier. Donc là encore je ne suis pas d'accord avec ce que vous dites.

Vous dites que si aujourd'hui le prix du foncier agricole est peu cher, c'est le résultat de la politique des SAFER. C'est donner beaucoup d'importance aux SAFER, car pour maîtriser un marché, il faut qu'on puisse acheter plus de 50% de ce qui s'y passe, ce qui n'est pas le cas. On considère que si l'on gère moins de 20% des terres agricoles on n'est pas significatif, ce n'est donc pas la SAFER qui va faire le prix du marché.

Nous avons des instruments qui permettent de réguler de manière temporelle et très ponctuelle le prix du foncier avec un droit de préemption avec révision des prix. C'est une arme que nous avons, que nous n'utilisons pas ou pas assez, c'est un reproche qui nous est fréquemment fait par les agriculteurs. Mais quand on est sur une tendance lourde de baisse ou d'augmentation du prix du foncier comme on le vit actuellement en Gironde, où le prix des vignes a augmenté... S'il y a un foncier agricole pas cher en France, c'est peut-être aussi car on a beaucoup plus d'agriculteurs que dans les autres pays d'Europe, avec une agriculture plus diversifiée, avec des paysages de qualité. Par exemple en Hollande, la production a été basée sur un mode intensif, pour rentabiliser leur foncier cher, ce qui aujourd'hui crée des problèmes de pollution, de paysages, qui sont moins attrayants que ce qui se passe en France. C'est peut-être la difficulté. Si l'on veut garder la diversité des productions et des paysages, c'est parce qu'il y a toujours des agriculteurs qui ont tenu à préserver tout cela. Certes, aujourd'hui le foncier pas cher est une difficulté pour lutter contre l'étalement urbain, mais c'est aussi pour ça que s'il y a une volonté de la part des urbains à résider à la campagne, c'est grâce aux agriculteurs et à leurs moyens économiques.

M. Maurice GOZE

Simplement une remarque. L'argument que vous avez utilisé en disant que pour un agriculteur la terre était cher car il doit utiliser beaucoup plus de quantité, n'est pas contradictoire avec l'argument utilisé qui disait que pour le reste de la société, les terres agricoles sont bien moins chères que par le passé et peuvent être facilement acquises pour d'autres usages.

M. Joseph COMBY

Je suis d'accord avec les remarques que vous faites, c'est un juste un problème d'interprétation. Concernant la première question, vous télescopez deux choses différentes. D'un côté, je disais effectivement et je le maintiens, que le coût de fabrication d'une maison individuelle est nettement moins élevé que pour du collectif. Et plus c'est dense, plus le coût technique est élevé. Et j'ajouterai que le coût de maintenance augmente avec les bâtiments de forte hauteur. Cela aboutit à des charges plus élevées. Donc la maison individuelle est un mode constructif économique.

En ce qui concerne les coûts d'urbanisation et non de construction, c'est un autre problème. C'est le montant des budgets communaux croisé avec le nombre de maisons dans la commune. C'est très différent. Cela montre que ce n'est pas parce qu'il y a une forte proportion de maisons individuelles dans la commune, toute chose égale par ailleurs, que la dépense publique communale par habitant a tendance à diminuer lorsque le nombre de maisons individuelles augmente. Cela se voit en réalité très facilement. Il y a toute une série de services collectifs dont on n'a plus besoins, comme par exemple assurer une maintenance des jardins publics lorsque tous le monde a un jardin privé.

Il y a aussi des problèmes sociologiques. La demande sociale d'équipements collectifs est moins importante dans des communes où l'habitat individuel prédomine. Je voulais attirer l'attention sur le fait que cet argument est universellement servi contre l'étalement urbain et quand on fait le calcul on trouve le contraire.

Pour faire le point sur le foncier agricole, le choix en France d'un foncier agricole pas cher est une politique mise en place en 1960 par le ministre de l'agriculture. On a mis en place une

politique de foncier pas cher. C'est en même temps lié à l'augmentation de la taille des exploitations. Quand deux facteurs sont corrélés, la question est de savoir dans quel sens on prend la causalité. Et là, j'ai l'impression que la causalité est prise à l'envers. C'est parce que l'on a une politique de foncier pas cher que l'on peut augmenter la taille des exploitations. Les aides sont cohérentes avec des augmentations de taille des exploitations. C'est-à-dire la disparition des exploitations agricoles. Plus les exploitations sont grandes, moins il y en a. Je continue à penser que les aides publiques d'aide à l'agriculture qui sont considérables sont vraisemblablement mal utilisées lorsque l'on regarde le résultat *in fine*. Derrière l'agriculture on aide l'agroalimentaire. On aide toutes les branches d'activités qui vivent de la fourniture de matériel à l'agriculture au lieu d'aider directement d'avantage les agriculteurs.

M. Maurice GOZE

Est-ce que l'évolution de la politique agricole commune ne va pas avoir un effet déflationniste sur le prix des terrains, compte tenu des effets que cela a eu sur le revenu des agriculteurs ?

M. Joseph COMBY

Je ne pense pas. On se dirige vers des aides qui sont proportionnelles à la taille des exploitations. Donc il faut augmenter la taille de l'exploitation pour augmenter son revenu.

Mme Marie-Françoise SLAK, enseignante chercheur à l'ENITA

C'est un peu plus compliqué que ça car les aides qui vont être attribuées comporteront des contraintes. Avant la politique agricole les aides étaient effectivement proportionnelles à la surface mais aussi au type de culture qui étaient pratiqué. Ce n'est pas du tout pareil pour un éleveur et un producteur de céréales. Avec la même surface ils ne touchent pas du tout les mêmes aides.

Actuellement il y a de tels problèmes sur l'agriculture que le gouvernement est en train de préparer une loi de modernisation agricole. Notre dossier a une place majeure dans le débat de

la préparation de la loi. C'est vraiment quelque chose qui bloque l'accès à ceux qui voudraient être agriculteur et dieu sait qu'il n'y en a plus beaucoup. Ceux qui voudraient être agriculteurs ne le peuvent plus. Pas seulement parce qu'ils n'ont pas l'argent pour acheter, mais parce qu'ils ne trouvent pas de vendeurs. Ceux qui ont hérité de terres agricoles et qui ne sont pas agriculteurs n'ont pas forcément envie de vendre ou de louer à des agriculteurs, donc on se trouve dans une situation où l'on a un espace rural d'une certaine qualité, mais où l'on se trouve à une charnière où on risque peut-être de perdre ces qualités.

Là il y a des questions qui se posent du côté de l'urbanisme tout autant qu'elles se posent du côté du foncier. Nous travaillons sur la qualité des sols, de la terre. La terre est une ressource non renouvelable à l'échelle humaine. Cette ressource non renouvelable a des qualités très variables sur de nombreux espaces, et quand elle est sur le marché on ne se préoccupe absolument plus du tout de cette qualité de ressource non renouvelable, de cette qualité de support de l'écosystème. C'est extrêmement préoccupant. Quand on fait le croisement des zonages en aire urbaine et des qualités de sols, on s'aperçoit que sur les meilleures terres de France, au sens agronomique du terme, il y en déjà plus de 50% en aire urbaine qui sont sous forte pression foncière. Donc là c'est effectivement un problème politique, sociétal. Qu'est-ce qu'on veut pour l'avenir ? Est-ce qu'on veut préserver des espaces susceptibles de produire des ressources renouvelables ou est-ce qu'on s'en fiche complètement. C'est en creux du problème de l'urbanisation.

M. Joseph COMBY

Il y a un point sur lequel je ne suis pas du tout d'accord. A mon avis, le prix de la terre agricole n'est nullement lié à la valeur agronomique de la terre. Le prix des terres agricoles est lié au produit. La preuve c'est que les terres les plus chères sont celles du coteau de Champagne et que les coteaux de Champagne, il n'y a rien de plus dégueulasse. C'est de la caillasse, c'est moche. Ce n'est pas fertile du tout, c'est simplement le prix des bulles. C'est bien le produit qui fait la valeur du terrain en terme de raisonnement économique.

Mme Marie-Françoise SLAK, enseignante chercheur à l'ENITA

Moi j'ai un raisonnement écosystémique qui est lié au fait que j'enseigne de l'écologie.

M. J.F BROCHURIEUX, Direction Départemental de l'Équipement

Quelques remarques et questions.

La première remarque concerne la question de l'accroissement communal. Dans ce domaine, il faut être prudent car les analyses sur la région parisienne et les analyses sur un milieu rural ne donneront pas forcément les mêmes résultats. C'est un débat que l'on a assez souvent dans les DDE avec les communes rurales en particulier et l'on s'aperçoit que dans le secteur rural bordelais il y a tous les problèmes.

Il y a des maires qui n'osent pas dire non à des constructeurs ou des futurs habitants de maisons individuelles et à côté de ça, la défense incendie est quasiment inexistante dans certains secteurs, parce qu'il y a des problèmes de pression d'eau, parce qu'il y a je ne sais quoi... Les communes n'arrivent pas à développer un réseau d'eau correcte ou une défense d'incendie correcte pour des problèmes de budget. Il est nécessaire de distinguer ce qui peut se passer dans un milieu urbain d'agglomération et dans les secteurs ruraux. Je crois que la situation est assez contrastée.

Le deuxième point est celui des déplacements. Là aussi, il faut distinguer les secteurs. Dans une agglomération dense comme Bordeaux, les gens peuvent faire des kilomètres. Ils roulent à 50 ou 90 km/heure. Mais à partir d'un certain moment ils ne peuvent plus rouler à ces vitesses. Ils roulent à 5 km/heures, notamment aux abords de la rocade. On va atteindre un point de saturation. Les infrastructures ne vont pas pouvoir encaisser l'accroissement de la circulation. Par contre en Lot et Garonne, c'est différent. Le tissu est plus lâche. On arrive à rouler à 50 ou 90 km/heures pendant 70 minutes, de sa maison à son bureau. La réalité est beaucoup plus complexe que les moyennes générales de la France entière.

Puis le dernier point sera plus une question sur les outils de politiques foncières des collectivités. Il existe un outil, l'établissement public foncier local. Je m'interroge à titre personnel sur un tel outil. On dit que le foncier augmente. Si l'on retire du marché libre une part du foncier pour le mettre dans un marché un peu moins libre, est-ce qu'une des conséquences possible et pervers ne serait pas d'augmenter le coût du terrain sur le marché ?

M. Joseph COMBY

Le premier point sur la prudence d'interprétation d'approche, je suis complètement d'accord, car moi-même j'expliquais tout à l'heure que cela émanait de demandes sociales différentes. Encore une fois, je voulais vous montrer comment on utilise de mauvais arguments.

Le deuxième point concernait les déplacements. Il est sûr que quand il y a des bouchons ça limite l'étalement urbain. Quand on va investir lourdement sur la réalisation de rocade ça va augmenter l'étalement urbain, c'est mécanique. On va augmenter la potentialité de l'étalement urbain si on laisse les gens construire où ils veulent. Il faut être conscient de cette chose qui pour moi est une évidence. Plus on investit dans les infrastructures routières, plus les gens peuvent se déplacer loin. C'est d'ailleurs pour ça que l'on réalise les investissements donc on ne peut pas se plaindre de quelque chose. Par exemple, à l'époque de l'histoire du pond de l'île de Ré on a posé comme une condition le fait de renforcer le zonage sur l'île. On n'en a pas tenu compte. Mais ça montre bien que dans le raisonnement on avait à l'esprit qu'en fournissant une accessibilité, on allait provoquer des accès.

Le dernier point, c'est l'établissement public foncier. Vous présentez ça comme s'il y avait une compétition entre une activité foncière publique et une activité foncière privée. Un établissement public foncier, c'est un organisme qui a pour mission d'acheter des terrains brutes, la réserve de foncier nécessaire aux aménagements futurs, et non pas à les garder mais à les revendre. Un établissement public foncier digne de ce nom ne vise pas à approvisionner le secteur public de l'aménagement. Il doit approvisionner tout le monde, y compris le secteur privé. Et c'est bien pour ça que dans le statut des établissements publics fonciers il est prévu qu'ils fassent eux aussi de l'aménagement. Ils ne se mettent pas en position de se garder les meilleurs morceaux. Car ils seraient à ce moment là sur une fausse position dans le domaine concurrentiel.

Si l'on écoute ce que disent les promoteurs, ils sont pour la création d'établissements publics fonciers. Parce que ça peut leur faciliter la vie. Les groupes immobiliers n'ont pas du tout avantage à cette situation de foncier cher. Ils ont, au contraire, avantage à avoir de la ressource foncière pour pouvoir travailler. Donc si l'établissement public foncier est conçu

comme une machine à mobiliser du terrain, en réalité, le secteur public certes y gagne, mais le secteur privé de l'aménagement et de l'immobilier tout autant. Il ne se pose pas en terme de conflit entre deux branches. Je suis favorable à ces créations d'établissements publics fonciers s'ils sont bien conçus.

On met souvent en avant un argument erroné pour prôner la création d'un établissement public foncier. On imagine que celui-ci crée des ressources nouvelles. C'est faux. Quoi qu'il arrive, c'est toujours le contribuable paie. Il ne créera pas un franc de plus. Il n'a pas de planche à billets. Ce qu'il fera de différent et d'essentiel sur le plan financier, c'est qu'il facilitera la décision politique de mettre de l'argent dans le foncier. Car aujourd'hui quand la majorité d'une collectivité publique vote dans son budget les dépenses pour acheter des terrains, ces derniers vont être revendus, et vont donc retourner dans le budget.

La vertu de l'EPF, c'est que c'est une machine à organiser la boule de neige. C'est une machine dans laquelle on met de l'argent et on n'en sort pas. On peut en rentrer seulement un petit peu chaque année. Le principe de l'EPF c'est d'isoler un budget et cet argent sert à acheter du terrain, à le revendre. Le produit des ventes retourne dans les caisses de l'EPF et n'en sort pas. Des EPF qui ont des durées de vie importantes comme l'EPF de Normandie sont des EPF qui ont pu supprimer leurs ressources fiscales parce qu'au bout de 15 ans, ça s'auto alimente. On soutient une action foncière mais on ne revote pas à chaque terrain. L'autre vertu d'un EPF, c'est que ça sert à mutualiser l'acquisition d'expertises. Faire du foncier, c'est un métier. Négocier un terrain, aller voir le propriétaire...Il faut avoir des connaissances juridiques, économiques pointues. Toutes ces qualifications qui n'existent pas vraiment dans la fonction publique territorial.

Donc, avoir dans le cadre de l'EPF une équipe de personnes dont le métier est de faire du foncier, c'est positif.

Il y a la question du portefeuille aussi. Ce n'est pas tout d'acheter un terrain avec une maison dessus. Il faut aussi entretenir le terrain, le bâti, empêcher qu'il y ait des squatteurs. Il faut le nettoyer chaque année, etc... Très souvent on voit des bâtiments acquis par des collectivités publiques qui sont squattés, ensuite il faut reloger les squatteurs. C'est une espèce de course folle.

M. Maurice GOZE

Pour aller dans le sens de ce qui vient d'être dit, je me souviens que quand la Loi d'orientation pour la ville (LOV) a été votée en 1991, la fédération nationale des promoteurs constructeurs (fnpc) était favorable. Dans la loi, c'était surtout la redevance qui gênait la fédération. Mais elle était plutôt partisane des outils fonciers. Le SNAL (syndicat national des aménageurs lotisseurs) était aussi favorable à ce type de création, leur profession est d'acheter des terrains d'usage et de caractère agricole pour en faire des terrains à bâtir et les revendre.

Effectivement, le rôle d'un EPF n'est pas de stocker, de faire des réserves foncières comme on peut l'imaginer, très longues, comme ce fut le cas historiquement de la ville de Strasbourg qui avait pu gérer, grâce à ça, l'explosion urbaine de l'après guerre. L'intérêt d'un EPF est justement de rationaliser. C'est-à-dire de pouvoir acheter suffisamment à l'avance, mais pas trop, des terrains qui permettent ou permettront des opérations d'aménagement.

En ce qui concerne les coûts d'équipement, un autre facteur intervient. Les communes que l'on compare n'ont pas le même âge en terme d'urbanisation. Non seulement il y a des différences de peuplement, mais en plus il y a un problème de maturité de la production d'équipements. On va trouver des coûts de fonctionnement d'équipements dans certaines villes qui n'existent pas encore dans un milieu urbain, mais qui d'une manière ou d'une autre, finiront par voir le jour du fait de la pression de la demande. Mais là, c'est un problème d'âge dans l'évolution de l'urbanisation qui fait qu'il est difficile de comparer des villes qui, de ce point de vue, ne sont pas de même statut.

Un participant

Je ne vois pas en quoi le fait de posséder un EPF va faire changer l'avis du propriétaire qui n'a pas envie de vendre. Il ne vendra pas plus à l'EPF qu'il ne vendra aux autres.

Un participant

Un des rôles de l'EPF est d'anticiper sur les opérations futures. Ce dont on est sûr c'est que quand un EPF se sera rendu propriétaire d'une zone urbanisable, le projet d'urbanisation pourra avoir lieu car l'EPF n'a pas de visée spéculative sur le terrain. Mais il est certain que ça ne résout pas tous les problèmes. Il faut aussi que l'EPF puisse acquérir des terrains.

Un participant

On n'a pas besoin d'un EPF pour ça. On fait ça depuis trente ans dans certaines communes et ça marche très bien. Bon, ce sont des communes mais... ça peut aussi se faire sans EPF.

M. Joseph COMBY

Un EPF est là pour fournir de la matière première, fabriquer du terrain à bâtir. Mais souvent, ça peut être des terrains difficiles, pollués, ou partiellement mal bâtis dont il s'agit de reprendre l'aménagement.

M. LESTYNEK, Fédération des syndicats de quartiers de Pessac

Est-ce que Bordeaux n'est pas une caricature de l'étalement urbain ? Je m'explique.

- D'abord entre la ville centre et sa périphérie où l'on trouve un rapport de population unique en France.
- Deuxièmement dans la volonté qui se manifeste dans l'élaboration du PLU par élus des villes périphériques qui veulent densifier leur petit centre urbain.
- Troisièmement, en limitant cet étalement urbain à la rocade on organise la raréfaction de l'offre et donc une hausse des prix qui va amener plus d'étalement. Comme les réglementations s'arrêtent aux limites administratives on va se retrouver en dehors de la CUB avec des développements de rives périphériques. Donc une augmentation de l'étalement urbain. Avec des caractéristiques spécifiques sur Bordeaux et le

bassin d'Arcachon (100000 habitants), et là, contrairement à ce que vous affirmiez de manière un peu provocante on n'arrête pas l'étalement urbain puisque l'on met moins de temps pour regagner le centre ou rejoindre un point stratégique comme l'aéroport.

- Enfin la loi SRU et le stationnement. Notamment en rapport avec les logements sociaux qui ont la non obligation de prévoir des places de stationnement. Or ces personnes ont autant de voitures que le reste de la population, cela alimente donc le stationnement sauvage en ville. Qui va payer ce stationnement ?

M. Joseph COMBY

C'est par tranche d'âge que le problème se pose.

Il y a le problème des vieux qui n'ont pas de voiture car ils ne conduisent plus et qui sont obligés de payer une place de stationnement. D'autre part il y en a certains qui circulent à vélo, pourquoi les contraindre à payer un stationnement ? Si l'on a une voiture, on se paye son stationnement. La loi SRU a, sur ce plan, entièrement raison.

M. Maurice GOZE

La loi de lutte contre l'exclusion sociale prévoyait d'imposer aux offices HLM qu'une seule place de stationnement par logement social, et la commune pouvait ne pas en exiger du tout. Le problème étant alors effectivement le report sur la rue des stationnements non prévus.

M. Hervé CASTELLI, Pays et Quartiers d'Aquitaine

J'aimerais avoir votre lecture des actuels projets de rénovation urbaine, des valeurs foncières et immobilières.

M. Joseph COMBY

Il est difficile d'émettre une opinion générale car il y a toutes sortes de projets.

Sur le plan économique, le renouvellement est plus cher que l'extension urbaine. Deux conditions :

- Soit d'une part, on a des prix de l'immobilier suffisamment élevés pour justifier les coûts de mise en œuvre de ce renouvellement urbain. Il faut alors choisir entre l'objectif du renouvellement urbain et l'objectif de modération du marché de l'immobilier car les deux objectifs sont contradictoires.
- Ou bien insuffler des financements publics importants sur ce renouvellement urbain, ce qui revient à le subventionner. Il y a trois problématiques différentes de renouvellement urbain.

➤ Il y a la problématique des grands ensembles de logements sociaux. Ce n'est pas un problème de marché. C'est une problématique purement sociale et sociopolitique. On pourrait trouver, au lieu de les démolir, des acheteurs pour certaines tours. Il y a une espèce de rage contre ces grands ensembles.

➤ Deuxième problématique, celle des friches polluées, qui rentrent souvent dans la catégorie renouvellement urbain. En général ce sont des friches industrielles. Ici c'est la problématique de la concurrence, entre les implantations industrielles dans les zones grises et les implantations industrielles dans les zones vertes. Certaines activités économiques quittent les vieux quartiers et vont s'implanter au bord des autoroutes là où c'est visible, mais où en même temps ça détruit le paysage.

Il y a une faiblesse de la part des collectivités publiques par rapport à l'implantation de ces zones d'activités. Ce sont les mêmes qui font tout un discours par la suite sur l'étalement urbain, ça me dépasse. La taxe professionnelle n'est même plus la raison principale, puisqu'elle se mutualise. Est-t-on obligé de

dépenser de l'argent pour recycler les friches industrielles et en re-dépenser pour créer des zones ailleurs ?

- Puis il y a une troisième problématique qui est le cas des vieux quartiers populaires plus ou moins en perte de vitesse où le prix de l'immobilier est trop bas pour qu'une promotion privée se lance dans une construction nouvelle. On entre donc dans un cercle vicieux, le prix de l'immobilier devient inférieur au prix de construction. Il y a 2 types de stratégie à envisager :
- Des actions de revalorisation peuvent être entreprises si on est proche de l'équilibre.
 - Certains quartiers sont si loin de l'équilibre que c'est de l'intervention lourde qui doit être envisagée. Il faut commencer à acheter certains îlots pour intervenir de façon pertinente.

M. Maurice GOZE

A propos de renouvellement urbain sur les sites de grands ensembles, des organismes HLM peuvent être confrontés à un problème foncier qui est d'aller construire ailleurs. Si le projet de mixité est mené à bien, cela suppose de construire dans d'autres communes. C'est là que la concurrence avec des opérateurs beaucoup plus solvables risque de se faire sentir.

M. Cédric BORDERIE, CPAU Aquitaine

Vous avez dit tout à l'heure que compte tenu de l'évolution des critères de qualité de vie, il y avait une augmentation de la surface de plancher par habitant, et en même temps vous dites que 50% du prix d'une maison est constitué par le prix du terrain.

J'ai deux questions par rapport à ça. Ce sont des mécanismes que je ne maîtrise pas trop.

Quelles sont par exemple les conséquences concrètes pour les acheteurs notamment en terme d'emprunt. Est-ce que ça va se faire sur le long terme ? Est-ce que ça ne va pas pénaliser les jeunes couples qui cherchent à acheter un terrain ?

Et est-ce qu'à l'Adef vous avez une lecture spécifique de la répartition spatiale de ces phénomènes ?

M. Joseph COMBY

Moi qui ai 60 ans, l'immeuble que j'habitais quand j'avais 20 ans était beaucoup plus peuplé qu'il ne l'est aujourd'hui. Quand on regarde les cartes postales anciennes, c'est très frappant de voir le nombre de gens dans la rue qui est beaucoup plus élevé. Les immeubles sont toujours les mêmes. Donc il n'y a pas de désurbanisation mais il y a moins de gens. Comme se sont des phénomènes structurels lents on n'en a pas vraiment conscience.

Quand on fait de l'urbanisme, il faut réfléchir sur une génération. Car lorsque l'on construit, ce n'est pas pour 3 ans ; c'est fait pour durer un siècle en général. L'une des évolutions structurelles que j'évoquais tout à l'heure, c'est le fait que les gens améliorent leur niveau de vie. Ce n'est pas malsain de vouloir être plus au large et il n'y a pas de raison de lutter contre ceci.

Ensuite, 46% du prix du terrain à bâtir est représenté dans le prix de la maison aujourd'hui dans l'agglomération bordelaise. Cela représente une grosse augmentation par rapport à ce qui l'en était 20 ans plus tôt. Ce qui est en cause, c'est le manque de fabrication de nouveaux espaces à bâtir. C'est ce que j'appelle la panne de l'urbanisme opérationnel. On n'a pas remis en route des opérations d'aménagements pour produire là où on en voulait. Et donc il y a une pénurie d'opération d'aménagement. On croit qu'en ne faisant pas d'opération d'aménagement, il n'y aura pas d'extension de la ville. Or au lieu de se faire de manière cohérente, elle va se faire de manière anarchique.

A ne pas vouloir faire d'opération d'aménagement, on n'empêche pas l'étalement. On l'augmente car il se fait de manière dispersée. Mais bon, on peut l'ignorer. Alors que l'on ne peut pas ignorer ce que l'on organise car on en est responsable.

M. Bruno BERTRAND, Pays et Quartiers d'Aquitaine

Vous avez cité en exemple les allemands et les hollandais comme pays qui arrivaient à maintenir l'étalement urbain malgré un habitat individuel fortement développé.

Quel est leur secrets ?

M. Joseph COMBY

Globalement, c'est de mettre en place des règles et de les respecter. Dans un plan d'occupation des sols Suisse, il y a deux parties : un plan de la surface de la commune et un plan du village.

Sur le premier plan il y a la délimitation du village en pointillé avec comme règle l'interdiction totale de construire au-delà de cette limite. Il n'y a pas de règlement. C'est marqué inconstructible. C'est très mince comme document. Puis il y a un plan de détail du parcellaire qui est fait pour le village. C'est un vrai travail au mètre près pour ouvrir par exemple 65 mètres de rue supplémentaire, il y a une réorganisation du parcellaire. De plus, la commune peut décider de lancer un équipement pour tout un versant d'urbanisation futur et envoyer la facture au propriétaire. Cela évite l'expropriation car le propriétaire se rend vite compte qu'il faut vendre.

M. Maurice GOZE

Si il n'y a plus de question, je vais remercier Joseph Comby pour son intervention.

Au revoir.