



Anticipations

Détroit s'adonne à la débrouille, Buenos Aires fait fi du jugement d'un tribunal newyorkais qui la condamne à indemniser un fond spéculatif qui avait subi une décote lors de la restructuration de la dette souveraine argentine. Tepco, exploitant l'excentrale de Fukushima, sollicite l'aide d'experts étrangers et les autorités chinoises interrompent les travaux de la plus haute tour du monde pour défaut d'autorisation de construire. Après Delphine Batho, coupable de non-conformisme, les patrons de Siemens et de la diplomatie brésilienne sont limogés, l'un pour cause de résultats insuffisants, l'autre coupable d'avoir appris trop tard la demande d'asile politique d'un sénateur bolivien. Le gazole flambe à la pompe, le Moyen Orient est en ébullition, la Grèce a besoin de 11 Md€ de plus et la restructuration de la dette portugaise semble inévitable. En France, les responsables politiques échappent à la transparence et les banques voient croître leur dépendance aux fonds monétaires américains. M Ayrault allongera la durée de cotisations mais ne relèvera pas l'âge de la retraite. Il paraît que les signes de reprise sont sur le point d'apparaître, comme on voyait le bout du tunnel du temps de Raymond Barre. Confiance excessive dans le *business as usual* ? Immobilisme inquiet ? Peur de l'avenir et de la diversité ? « *Innoculer de la différence dans l'entreprise d'aujourd'hui pour s'orienter vers l'entreprise de demain* », préconise pourtant Blogspirit. Ne parlons pas même pas des Etats... Mais il y a urgence. Selon le Commissariat général à la Stratégie et à la Prospective, la part de la France dans le PIB mondial devrait passer de 3,1% à 2,7% d'ici 2023. Elle était de 4% en 2003.

¡ Hasta luego !

Le chiffre

2,54 %

C'est le niveau des taux souverains français à 10 ans le 23 août 2013. Le taux des AOT à 10 ans est un effet repassé cet été au-dessus de la barre symbolique de 2% pour s'établir en moyenne mensuelle à 2,21% en juin. Ce qui ne s'était pas produit depuis mars 2013. Si ces taux restent modérés et si le spread avec l'Allemagne, soit 70 points de base en moyenne, est plus que tolérable, cette remontée annonce peut-être la fin de la période des taux bas en immobilier. Dans quelle mesure les banques répercuteront-elles cette hausse sur les prêts ? Modestus van Gulden.

> Immobilier

Loyers : encadrement reconduit

C. Duflot annonce la reconduction du dispositif d'encadrement des loyers pour un an à compter du 1^{er} août 2013. Mis en place en juillet 2012 par décret, cet encadrement concerne 39 agglomérations où l'évolution moyenne des loyers dépasse 3,2% par an entre 2002 et 2011 et où le loyer moyen excède à 11 €/m² en 2012. Dans ces

métropoles, les loyers à la relocation ou lors d'un renouvellement de bail ne pourront plus excéder le montant du dernier loyer appliqué. Celui-ci pourra toutefois être revalorisé sur la base de l'évolution de l'IRL. Le projet loi ALUR, examiné au Parlement à la rentrée, pérenniserait l'encadrement des loyers.

Logement : frémissement ou frisson ante mortem ?

Après la hausse de 8% au T2, les mises en chantier enregistrent une augmentation de 4,7% entre mai et juillet par rapport 2012. Un signe qui serait encourageant si la hausse était générale. Or, si le secteur des logements collectifs augmente de 15,7%, l'individuel affiche une baisse de 1,4%. Idem pour les mises en chantier en résidence qui subissent un recul de 14,8%. En glissement annuel, le nombre de chantiers engagés chute donc de 12,8%. Conclusion : la reprise n'est pas pour tout de suite, comme l'analyse M. Moullart qui ne perçoit pas de signe d'une remontée des mises en chantier dans les prochains mois : « l'année devrait s'achever par un petit 330.000 mises en chantier ». De fait, les autorisations restent orientées à la baisse : -10,8% sur les trois derniers mois par rapport aux trois précédents. Au T2 2013, seulement 103.100

logements ont été autorisés, soit une chute de 21,7%. Pire, la construction neuve, représentant 87% de l'offre totale de logements, s'effondre de 22,9% par rapport à 2012, avec une pointe de -23,5% pour l'individuel. « La diminution affecte plus les logements individuels purs (-26,4%) que les logements individuels groupés (-17,5%). La construction de logements collectifs se réduit de 21,9%. La construction de logements en résidence est en moindre repli (-7,4%) », selon le ministère du Développement durable. Conséquence : les ventes de logements neufs stagnent à 25.100 unités, soit -21,8% au T2 par rapport à 2012. « Après la forte hausse du premier trimestre, les mises en ventes retrouvent ainsi la tendance à la baisse amorcée mi-2012 ». Retour à la case départ ?

Primes : rénovation thermique à bas prix

L'Etat prévoit de distribuer quelques 95.000 primes pour la rénovation thermique de logements privés d'ici à 2015. Soit une enveloppe totale de 135 M€. La création du Fonds de soutien à la rénovation énergétique de l'habitat (FSREH) a pour objet d'aider les ménages propriétaires occupants, sous plafonds de ressources, à réaliser des travaux améliorant la performance énergétique de leur logement, dans le cadre d'une convention entre l'Etat et l'Agence de Services et de Paiement, chargée de distribuer et gérer cette prime. Les dépenses éligibles doivent relever d'au moins deux catégories parmi l'isolation des murs, des toitures ou des parois vitrées ou l'installation d'équipements de production d'énergie, de chauffage ou d'eau chaude sanitaire performants. Ils doivent être réalisés par des professionnels et concerner les résidences principales édifiées depuis

plus de 2 ans. Les conditions d'attribution de cette prime seront précisées par décret mais C. Duflot avait évoqué un plafond de ressources de 25.000 €/ an pour une personne seule, 35.000 € pour un couple et 50.000 € pour un couple avec 2 enfants. Elle avait également annoncé que le montant de base de la prime, soit 1.350 €, serait abondé de 3.000 € pour les ménages les plus précaires. Le gouvernement prévoit d'engager 23 M€ dès 2013, puis 69 M€ en 2014 et 43 M€ en 2015. A noter que, sur l'enveloppe totale, 128,5 M€ sont directement affectés au versement des primes, tandis que 6 M€ financeront le coût de gestion du FSREH et 500.000 € à l'évaluation. La prime sera cumulable avec le crédit d'impôts développement durable et l'éco-PTZ.

Logement : l'épargne réglementée ira (en partie) aux banques

Toujours vigilante sur le financement des aides à la pierre, l'USH s'inquiète après l'annonce par Bercy et la Caisse des dépôts (CDC) du projet de mise à disposition des banques de 50 Md€ provenant de la collecte centralisée des livrets d'épargne réglementée. Dans un courrier au 1^{er} ministre, J-L Dumont note que « *si cette décision venait à être confirmée, la baisse de 50 Md€ des fonds centralisés placerait immédiatement le système sous tension* ». De la sorte, « *tout l'impact de la hausse récente des plafonds des livrets serait attribué aux banques* ». Une perspective contestable selon le mouvement HLM, pour qui la part centralisée des fonds détenus par la CDC ne peut se substituer aux ressources classiques des banques. Le Pdt de l'USH, rappelle aussi que « *le pacte d'objectifs et de moyens signé avec l'Etat a permis de restaurer la confiance et de mobiliser les organismes pour atteindre l'objectif ambitieux de construction de 120.000 nouveaux logements ainsi que la réhabilitation lourde de*

100.000 logements du parc existant chaque année ». Or « *la mise en oeuvre de ce pacte nécessite un financement pérenne par les fonds du Livret A* ». Cette ponction sur la collecte d'épargne réglementée doit permettre aux banques classiques de financer l'économie en prêtant notamment aux PME et en contribuant à la construction de logements sociaux. Ce que la structure de leurs ressources et surtout le niveau de leurs fonds propres au regard des risques rendent difficile. En juin 2013, de source Banque de France, l'encours total des crédits aux entreprises se montait à 813,6 Md€. Les PME ne représentent que 44% de ce total, en évolution légèrement négative : - 0,2% sur un an. Avec depuis 2008 une chute de la part des crédits aux jeunes entreprises, particulièrement dépendantes du financement bancaire. En juin, la mise en oeuvre de la recapitalisation directe des banques via le MSE avait été repoussée à 2014 par les ministres des finances européens.

Patrimoine : le logiciel de la discorde

Le lancement par Bercy du site internet d'évaluation directe des biens immobiliers pour les contribuables fait des vagues. « Patrim Usagers » a pour but d'éviter qu'un propriétaire sous-estime son logement, s'exposant ainsi à une contestation de l'administration fiscale. Le logiciel calcule le prix du logement en se fondant essentiellement sur le fichier des transactions réalisées, alimenté par les notaires. Or l'estimation d'un bien ne peut être faite que difficilement par un logiciel en raison du nombre de paramètres fondant sa valeur. De même, découlant de la notion de *fair value*, la référence à des transactions récentes et proches ne suffit souvent pas à déterminer la *vraie valeur*. C'est à dire la moins éloignée de la réalité que constituerait une transaction. Surtout, malgré l'utilisation de plus de

cent critères, se pose la question de la pondération judicieuse de ces différents critères. « *Certes les experts et les agents immobiliers ont recourt à des méthodes qu'ils croisent afin de vérifier la cohérence des résultats obtenus, ensuite ils les soumettent à des corrections, ils redressent, amendent et ajoutent leur subjectivité à l'objectivité* », écrit J-F. Buet, Pdt de la FNAIM, qui ajoute : « *à l'instar des médecins, qui ont été formés à l'analyse des symptômes, mais qui après tout, jugent en conscience* ». La fédération constate aussi que les estimations par le logiciel ne sont pas opposables, à la différence des évaluations réalisées par un expert immobilier. Et rappelle que France Domaine recourt à des expertises contradictoires privées... Main droite v/s main gauche ?

> Territoires

A toute ALUR

Accueil mitigé pour le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). « *Insuffisances criantes* », estime ainsi la Plateforme Logement des mouvements sociaux, qui regroupe l'association DAL, la CNL, la Confédération syndicale des familles (CSF), la CGT ou le Syndicat de la magistrature fait part de son inquiétude sur l'encadrement des loyers. Selon J-B Ayraud, porte-parole du DAL, une baisse de 20% des loyers serait nécessaire, alors que le projet de loi ne fera qu'encadrer à la hausse. « *C'est un seuil de plafond de loyer excessif, au-delà des limites du raisonnable* », a renchérit B. Fillippi, de l'Association des comités de défense des locataires (ACDL), qui demande « *l'interdiction des congés locatifs pour ceux qui achètent un logement occupé, pour spéculer ensuite sur le départ du locataire* ». E. Jacquemart, Pdt de la CNL, propose « *un gel des loyers pendant trois ans* » et

l'abandon du complément de loyer pour « *certaines logements aux caractéristiques exceptionnelles* ». Idem sur la Garantie universelle des loyers (GUL) qui ne devrait pas être financée par les locataires. « *Si les loyers étaient moins chers, il n'y aurait pas besoin de garantie* », commente le DAL. Réunies dans le Collectif des Associations unies pour une nouvelle politique du logement, la Fondation Abbé Pierre, le Secours catholique, L'Armée du Salut ou Médecins du Monde, déplorent « *un texte pâlot pour les SDF et les mal-logés* » et constatent un « *gros décalage entre le projet de loi et la situation explosive* » en matière d'hébergement d'urgence. Il propose une série d'amendements, dont le droit à l'accompagnement social pour les plus démunis, le droit à une domiciliation administrative même pour les sans papiers et la création d'un statut unique pour les structures d'hébergement.

Grand Paris : premier COPIL

Le premier comité de pilotage du Nouveau Grand Paris s'est réuni, le 28 août. Coprésidé par C. Duflot et F. Cuvillier, ce COPIL intègre la région Ile-de-France, le STIF, la Société du Grand Paris (SGP), la SNCF, RFF, la RATP et la préfecture de région. Il est chargé du suivi de la mise en œuvre opérationnelle du Nouveau Grand Paris. Dont le projet phare de double boucle du Grand Paris Express avec le lancement de l'enquête publique sur le premier tronçon entre Pont de Sèvres et Noisy-Champs. Autre sujet à l'ordre du jour, l'impact du Nouveau Grand Paris sur l'emploi. Quelques 57.000 emplois sur cinq ans devraient être induits par les chantiers du plan de Mobilisation. La construction du

Grand Paris Express devrait pour sa part concerner 15 à 20.000 postes par an sur la durée des travaux. « *Les ministres accorderont une attention particulière à ce que ces emplois bénéficient à ceux qui en ont le plus besoin, en particulier les jeunes (prise en compte de besoins de formation, démarche d'insertion professionnelle, etc.)* », précisent le gouvernement. Le prochain comité de pilotage devra valider le protocole d'accord global de mise en œuvre du Nouveau Grand Paris. En vue d'une signature fin 2013 entre l'État, la région Ile-de-France, le STIF et la SGP, en lien avec les opérateurs. Et sur le fil rouge des municipales de 2014.

> Environnement

Flambée de la facture énergétique 2013

La hausse des prix de l'énergie et la météo de l'hiver 2012 se traduisent par une majoration de 200 € de leur facture énergétique. Le carburant représente plus de la moitié mais l'électricité, qui reste la principale énergie primaire consommée, subit une nouvelle augmentation de 5%. En 2012, selon le Commissariat général au développement durable (CGDD), le budget énergie des ménages avait déjà enregistré une hausse de 6%, atteignant 3.200 € par ménage. En cause, la hausse croissante de 5,2% du prix de l'énergies malgré la baisse de la consommation d'énergie finale, retombée au niveau le plus bas depuis les années 1970, avec 166,4 millions de TEP. Seule consolation : comme toujours en période de crise, les émissions de CO2 ont diminué de 3,1 %. Soit une réduction moyenne de 2,2 % par an. Pour l'avenir, l'augmentation des tarifs d'EDF au 1^{er} août sera suivie par une hausse similaire (+5%) en 2014. Et peut-être par d'autres.

La Commission de Régulation de l'Energie estime en effet que l'augmentation ne sera pas suffisante pour couvrir tous les coûts d'EDF. Les enjeux sont de taille. Impact sur la consommation, d'abord, alors qu'on sait que, pour 16% des ménages, le poste alimentation est devenu prioritaire. Impact sur les dépenses d'équipement et d'isolation du logement. En moyenne, par m², un ménage français consomme 40% de chauffage de plus qu'un ménage hollandais et 30% de plus qu'un ménage danois. Une situation qui s'explique par un coût moyen de l'énergie inférieur à celui observé dans les autres pays européens et par une part du chauffage électrique nettement supérieure. En raison notamment d'arts de rendement énergétique des appareils, liées à la périodicité de leur renouvellement. Donc aux capacités de financement des ménages.

Performance énergétique et accessibilité : certificat de qualité

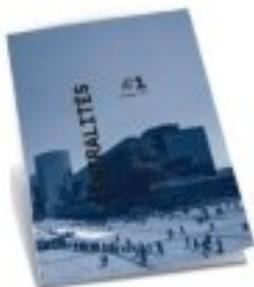
Pour répondre aux appels d'offres de marchés de performance énergétique ou de mise en accessibilité des bâtiments de l'Etat, les entreprises devront désormais fournir un certificat de qualification. La circulaire du 18 juillet 2013. indique que les formations et les signes de qualité en matière de performance énergétique ont été mis en place mais que le nombre de professionnels qui s'engagent dans ces dispositifs tend à stagner. Une évidence si l'on songe aux trésoreries exsangues des PME du bâtiment. Pour sa part, l'administration estime que « reconnaître la qualification des entreprises du bâtiment contribuera à lutter contre la tendance au développement de la concurrence déloyale et des prix anormalement bas allant souvent de pair avec

des prestations déficientes et des malfaçons, sinistres et litiges ». Une mesure de prévention nécessaire pour prévenir l'explosion des contentieux liées à la performance énergétique, en augmentation constante. De plus, « les contre-performances seraient particulièrement préjudiciables à cette nouvelle dynamique des métiers verts ». Conséquence : les responsables des marchés publics devront donc demander des certificats de qualification, délivrés par des organismes accrédités comme la Cofrac « chaque fois que le marché s'y prête ». Pour les travaux de mise en accessibilité, le texte ne borne à mentionner que l'exigence s'installera « au fur et à mesure du développement des qualifications et des qualifiés ».

ENR : des aides mal ciblées et peu efficaces

La guerre des panneaux solaires entre l'Europe et la Chine n'aura pas lieu et l'idée d'une taxe carbone refait surface. Mais la Cour des Comptes considère que les 14,3 Md€ consacrés à la politique d'aide aux ENR n'ont produit que « des retombées socio-économiques plutôt décevantes ». Elle préconise donc de les concentrer les filières les plus efficaces en intégrant l'aspect socio-économique, dont l'emploi. Pour les filières moins matures, comme le photovoltaïque ou la géothermie, la Cour recommande de cibler les aides publiques sur l'effort de recherche afin d'abaisser les coûts de production, et de reporter les aides à la production. Le rapport conclut que la réduction de la part des énergies fossiles et nucléaires ne se fera pas sans changement des comportements, des modes de transport, de l'urbanisme et de la consommation. « Sans cet effort collectif, il est vain d'espérer que les énergies renouvelables occupent une place prééminente dans le mix énergétique ». En 2020, la France s'est engagée à produire 23% d'énergie renouvelable, « soit six à sept fois ce qui a été réalisé entre 2005 et 2011 ». Cette évolution du mix a un coût : 14,3 Md€ en sept ans. Dans un rapport antérieur, la Cour analyse aussi les coûts de chaque source d'énergie. Ainsi le coût de l'énergie nucléaire est-il estimé à 50 €/MWh et celui du futur EPR entre 70 et 90 €/MWh. Les ENR présentent des coûts de production entre 43€/MWh

et 689 €/MWh. « Ces chiffres peuvent évoluer à la baisse en fonction du progrès technologique. Cependant, on peut constater que les technologies de l'hydroélectricité, de la biomasse et de l'éolien terrestre sont mûres et que les coûts ont peu de chance de diminuer significativement. En revanche, l'énergie photovoltaïque, encore chère, devrait connaître, au cours des prochaines années, une diminution importante de son coût ». Autre sujet, le tarif d'achat de l'électricité renouvelable a coûté cher : 582 M€ en 2009, 3 Md€ en 2013. A réglementation constante, il devrait atteindre 8 Md€ en 2020. L'écart entre le tarif d'achat et le prix du marché est ainsi financé par la CSPE, c'est-à-dire par les seuls consommateurs d'énergie électrique. La Cour préconise donc d'élargir l'assiette de cette taxe. Elle recommande de réorienter ces tarifs d'achat vers les filières les moins coûteuses au MWh produit, dont l'éolien terrestre, et considère que le photovoltaïque intégré au bâti, « n'a pas fait la preuve de son efficacité ». Chiffres à l'appui : « un MWh d'énergie solaire entraîne une dépense de rachat de 500€, alors que cette dépense est de 34€ pour l'éolien et 20€ pour la biomasse ». Ces filières devraient aussi bénéficier d'efforts de recherche plus importants. Les aides à la recherche ne représentent en effet que 300 M€ / an, bien moins que le niveau observé en Allemagne, au Japon ou aux USA.



Communiqué

Naissance de Centralités, le trimestriel consacré à la Défense

Centralités est une revue trimestrielle illustrée qui propose, au fil de ses dossiers, d'aborder le territoire de La Défense, sous le prisme de la centralité afin d'en démontrer ses attraits et son rayonnement et de réfléchir aux enjeux auxquels elle doit faire face. Diffusion, distribution : Bookstorming. Contact presse : Emma Chanelles
e.chanelles@bookstorming.com

> Mobilités

E-mobilité

La réduction des nuisances – surmortalité, pollution de l'air dont les émissions de GES ne constituent qu'une partie – découlant de l'accroissement du trafic urbain nécessite le développement d'un mix transport. Incluant le développement de l'offre de transports collectifs, ce mix doit intégrer l'évolution technologique des véhicules (électricité et prochainement hydrogène) mais aussi le déploiement de nouveaux services d'information, tels que le partage temporel des voiries, l'optimisation d'itinéraires ou le stationnement intelligent. Parmi les nouveaux services figurent notamment des solutions comme l'optimisation du signalisation des travaux et accidents, le guidage des automobilistes vers les places de stationnement libres. Parallèlement aux aménagements traditionnels, ces services innovants nécessitent la

conception d'infrastructures télécoms et informatiques fixes ou embarquées. Déjà, de nombreuses expérimentations semblent prometteuses. Ainsi le péage urbain intelligent de Stockholm, qui a permis une réduction de trafic de 20%, l'optimisation des tournées de livraison grâce au système Optimod à Lyon ou le guidage grâce à de nouvelles applications sur smartphone ou GPS. Les Solutions de transports intelligents (STI) peuvent aussi contribuer à réduire la mortalité routière. Aux Pays Bas, les véhicules de 200 volontaires à Eindhoven ont été équipés d'un boîtier qui collecte des données sur la présence de verglas ou de nids-de-poule. Croisées avec d'autres sources (survenue d'accidents ou travaux), elles sont mises à la disposition des automobilistes pour les informer des dangers ou les aider à éviter les encombrements.

© ITeM Info, août 2013. ITeM info est une publication électronique gratuite d'ITeM urban intelligence SARL, membre du groupement AGIRE². Rédaction : 112, avenue Kleber 75016 Paris – SIRET 598 671 926 00011 – APE 7022Z. Directeur de la publication : Yves Schwarzbach. Comité Editorial : Thierry Armilhon, Christophe Laloux, Patrick Mathieu-Saint-Lubin. Illustrations P. Mathieu & ITeM info, DR. Pensez à l'environnement avant d'imprimer. Abonnement : mail.lettreiteminfo@orange.fr. Reproduction autorisée sous réserve de l'ajout clair et lisible de la source et de la mention «Droits réservés».

