



Anticipations

Quoi qu'en dise Rifkin, la crise n'est pas seulement énergétique, c'est une crise de gouvernance et de confiance dans la gouvernance. Quoi qu'écrive Attali, les réformes structurelles ne seront pas engagées en France avant 2017 au plus tôt. Quoi qu'en pense Hollande, la NSA espionnera encore le monde entier. Quoi qu'en racontent les analystes, les risques financiers majeurs sont en Chine. Quoi que votent les Congressistes, la dette américaine est insoutenable. Quoi que minimisent les commentateurs, les électeurs de Brignolles ont élu un adhérent du Front National. Quoi que fasse le ministre du Redressement productif, la globalisation continue. Quoi qu'en soutienne le ministre de l'Intérieur, les pauvres ont besoin d'étudier et de travailler. Quoi qu'on l'oublie, le Kosovo et la Georgie, où on a découvert des fossiles d'hominidés vieux de 1,8 million d'années, sont en Europe. Ni les gouvernants, ni les managers ne savent où va le monde. Les peuples et les salariés n'ont pas tort de douter de leurs décisions. Mais, quoi qu'il en soit, ni le nationalisme, ni les intégrismes, ni la peur de l'autre ne sont des valeurs.

Trop tard dans un monde trop vieux ?

Le chiffre

**802
Md€**

C'est le montant cumulé des encours des prêts immobiliers en France selon la Banque de France. A comparer aux 82 Md€ du déficit budgétaire prévu pour 2014 et avalisé par la Commission Européenne. Le taux d'endettement dépasse 82% du revenu disponible brut et 46% des ménages son endettés. Entre 30 et 60 ans, le financement de l'acquisition du logement est la première cause d'endettement. Modestus van Gulden.

> Immobilier

Loyers : un peu moins

Impact positif ou pas de l'encadrement, les loyers n'augmentent paraît-il plus en France. L'observatoire Clameur constate ainsi que les loyers n'ont progressé que de +0,1%, contre +1,2% l'an dernier. Moins que l'inflation mesurée. « *Le ralentissement se confirme* », note M. Mouillart, qui ajoute : « *même dans [les régions] où ils ne baissent pas, les loyers augmentent moins que l'inflation* ». Mieux, les loyers parisiens enregistrent une légère baisse (-0,4%) sur les 8 premiers mois. Ce sont d'ailleurs principalement les loyers des petites surfaces qui diminuent (-0,5%). Des

biens qui représentent plus de la moitié du parc locatif privé. Faut-il s'en réjouir ? On pense au taux de change entre deux mauvaises monnaies, ainsi l'euro qui ne s'apprécie que parce que le dollar baisse. De fait, le marché est loin d'être fluide et équilibré. L'offre locative diminue en effet de 90.000 unités tandis que la durée de vacance augmente. « *Le taux de mobilité est faible et comparable à 2009, au plus fort de la crise* » explique Clameur. Pas de quoi dynamiser un marché sclérosé.

Crédit immobilier : un peu plus

La Banque de France observe une hausse de la production de nouveaux crédits à l'habitat des particuliers : 13,7 Md€ en juillet, contre 12,5 en juin et 11,9 en mai). Une part, non estimée, proviendrait de renégociations. Une évolution qui ne remet pas en cause la baisse en rythme annuel (- 7.6% en année glissante). Côté taux, malgré les tensions sur les OAT, la baisse se poursuit en juillet : - 4 points de base sur les taux fixes. Même son de cloche pour l'Observatoire Crédit logement qui note une progression de 14,3% en rythme annuel à fin août mais constate que les taux nominaux remontent (+ 9 points de base en 2 mois). Les taux s'établissent à 2,98% dans le neuf et 2,96% dans l'ancien, en dessous des moyennes de long terme : « sur 20 ans, on observe du 3,11% en moyenne à taux fixe et du 2,73%

à taux variable ». L'Observatoire Crédit Logement/CSA observe toutefois des variations de taux « selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur, la qualité de sa signature, les taux peuvent descendre plus bas ». La durée des prêts semble se stabiliser autour de 200 mois et reste comparable à ce qu'on observait en 2005. Reste que le coût total des opérations se maintient à un niveau élevé avec 3.81 années de revenus. En progression depuis 2012. Traduction concrète : si les emprunteurs les plus solvables continuent à acheter, « les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne pouvant plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ + représentait ». Conséquences prévisibles : viscosité du marché de l'accession et tensions sur la location.

La Défense : un peu trop...

422.000 mètres carrés, c'est la surface de bureaux qui, selon DTZ serait aujourd'hui disponible à la location à la Défense. Le taux de vacance atteint 12% contre 7,8% en moyenne dans le Grand Paris et la demande placée baisse de 16% au premier semestre 2013. Au plan régional, cette demande placée atteint à 499.500 mètres carrés en Ile-de-France, pour une vacance totale de trois millions de mètres carrés. Or plus de 400.000 mètres carrés nouveaux ont été livrés en 2012. Conséquence, à la Défense plus de 60% des transactions se concluent en dessous de 400 euros le mètre carré alors que la moyenne du quartier oscille entre 450 et 470 euros dans les immeubles rénovés. Elle dépasse 500 euros dans le neuf. Si l'offre globale d'immobilier tertiaire reste stable

dans la région et si certains opérateurs recommencent à lancer des opérations en blanc, la tendance des prochaines années s'annonce molle. En outre, la crise a renversé l'ordre des facteurs. Longtemps dominés par l'offre, les marchés seront de plus en plus régis par la demande. Une demande qui semble privilégier les surfaces moyennes, de l'ordre de 11.000 mètres carrés, et qu'impactent crise et restructurations d'entreprises. Les utilisateurs renégocient les baux et n'hésitent plus à quitter leur implantation. Pour la Défense, la concurrence se durcit. Une circonstance qui rend plus essentielle encore l'affirmation de sa marque. Et une diversification de son offre.

TVA sur le logement social et taxe sur les plus-values : un peu moins

Les députés adoptent le taux réduit de TVA (5,5%) pour les opérations de construction et de rénovation de logements sociaux. Attendue par la profession, cette baisse doit contribuer à relancer la construction et la rénovation de logements sociaux. Bonne nouvelle aussi pour les promoteurs, puisque le taux réduit devrait aussi concerner les opérations d'accession en zone ANRU et à leur périphérie. Eux aussi votés, l'allègement de l'imposition des plus-values des cessions immobilières et

l'exonération de la cession d'une résidence secondaire au bout de 22 ans. Un abattement exceptionnel supplémentaire de 25% s'appliquerait aux cessions intervenues entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014. En revanche, les abattements sur les terrains à bâtir seraient supprimés au 1^{er} mars. Avec pour but de réduire la rétention du foncier pour la construction de logements. On y croit très fort.

> Territoires

Macro-région et lobbying alpins

France, Italie, Allemagne, Slovénie, Autriche, Suisse, et Liechtenstein signent une résolution pour mettre en œuvre la stratégie européenne dans les Alpes. Après la Baltique et le Danube, ce territoire transnational se constitue en macro-région autour d'enjeux partagés : changement climatique, déclin démographique, préservation des espaces naturels, agriculture, tourisme, transports, coopération universitaire, santé, alimentation. Les 7 états et les 46 régions concernés doivent formaliser cette stratégie avant la fin de 2014. En attendant, le classique catalogue qui fait souvent figure de plan d'action fait déjà parler : « *il n'y a pas de limite*

aux nombre de projets, la seule limite est qu'il faut au moins que trois pays soient intéressés » déclare Thierry Repentin, ministre délégué aux Affaires européennes. Les tenants d'un fédéralisme européen seront déçus. A défaut de gouvernance transmontaine et de fonds spécifique, la macro-région fera surtout du lobbying pour mobiliser les crédits des FSE, Feder et Faeder ainsi que la BEI. « *Nous pourrons aussi émarger aux différentes budgets que le Parlement européen va voter en octobre prochain* », ajoute le ministre, qui a obtenu que la France soit mandatée pour la promotion de la région alpine.

Nouvelles vagues pour le SDRIF

« *Pour tous les acteurs de l'Île-de-France (...) le schéma directeur va apporter de la lisibilité et de la stabilité jusqu'en 2030* », déclare J-P Huchon, Pdt de la région Ile-de-France, qui rêve de « *changer la vie des gens en pratique* ». Après bien des vicissitudes, le SDRIF est enfin voté par le Conseil régional. Deux motions de rejet avaient été déposées par les groupes UDI et UMP, insistant sur l'absurdité d'adopter le schéma pendant l'examen de la loi sur la métropole du Grand Paris par le Parlement sous couvert de PLM saison II. En filigrane, le risque d'incohérence qu'introduit la dissociation des compétences logement et transports. Cette interrogation transcende d'ailleurs les clivages partisans. « *La métropole avec 60% de la population, 70% du PIB, va se comporter comme un bloc face aux autres et n'est pas destinée à avoir de la solidarité vis-à-vis des autres* », s'inquiète par exemple R. Karoutchi (UMP). Conscient de ces signaux d'alerte, J-P Huchon observe que le SDRIF sera prescriptif notamment en matière de logement. S'il est certain que les PLU devront être mis

en conformité, comment s'assurer de la mise en œuvre de ces objectifs par une métropole fraîchement créée, sans habitudes de décision, sans services administratifs structurés face à une Ville de Paris, à des Etablissements Publics nationaux puissants et à des départements présents sur le territoire ? Et face à un Etat qui, faute de pouvoir changer le monde, entend tracer les platebandes locales ? Avatars de l'éternelle décentralisation hexagonale, les vieux démons français ressurgissent. Dans un pays qui a inventé l'Etat avant de choisir la République, la nouvelle carte institutionnelle de l'Île-de-France subit l'immixtion croissante de l'échelon national. Après trente ans de décentralisation plutôt réussie, y compris dans la région capitale, opèrerait-on pour moins de démocratie ? A quand un district national du grand Paris, comme il y existe outre Atlantique un Washington D.C.. Un territoire sans gouvernance locale, qui n'envoie qu'un simple observateur au Congrès et qui n'élit des Grands Electeurs que depuis 1961 ?

Grandes craintes pour le Grand Paris

Même interrogations chez les maires que chez les conseillers d'Ile-de-France. Selon une enquête AMIF-JDD, si 51% des maires franciliens pensent qu'une gouvernance spécifique est nécessaire pour le Grand Paris, ils ne sont que 41% en grande couronne, contre 90% des élus des villes de plus 10.000 habitants. Et pour cause. L'examen simultané des lois «Affirmation des métropoles» et ALUR fait apparaître plus de contradictions que la République n'aurait du en produire. Au coeur du débat, les compétences logement et aménagement. Si 52% des maires (79% dans les villes de plus de 10.000 habitants) se disent prêts à renoncer

à certaines compétences. (transports, eau et assainissement, énergie), les questions du logement et de l'urbanisme ne font pas consensus. Au delà des querelles de clochers et des prés carrés, l'enjeu est la cohésion de l'Ile-de-France. La quasi totalité des élus franciliens (95% pour les communes de grande couronne et 100% dans celles de 5.000 à 10.000 habitants) redoutent de se voir émerger une région à deux vitesses avec une rupture entre métropole et franges. Une façon de reproduire en grande couronne le traumatisme historique de la banlieue. Que n'ont pas gommé trente ans de politique de la Ville.

Encore des labels...

Les collectivités aiment les labels, comme si le recours à ces référentiels pouvait leur permettre de faire l'économie d'une réflexion sur les enjeux spécifiquement locaux de l'urbanisme soutenable, dont la traduction territoriale des enjeux énergétiques et climatiques. Comme si le processus l'emportait sur les choix démocratiques et le branding territorial sur la construction d'identités durables... « *La labellisation répond à une demande sociale* », écrit le CERTU, qui ajoute : « *adopter un label pour les travaux d'urbanisme durable effectués sur son territoire semble être la suite logique dans la démarche de valorisation d'une collectivité* ». Le processus soulève cependant de nombreuses questions, en particulier celle des garanties

apportées par un label. Dans une logique de gains et de normalisation qui n'a rien à envier aux plans qualité des grandes entreprises. Face à la multiplication des labels, l'organisme présente désormais son guide « *Qualités urbaines, quels labels ?* ». Les chartes et les référentiels de villes et quartiers durables existants sont présentés ainsi que le processus de labellisation et les procédures d'évaluation. Avec en prime un bien commode tableau de synthèse des labels hexagonaux et internationaux. On aimerait aussi savoir qui, des élus ou des techniciens locaux prend la décision de suivre tel ou tel label.

En savoir plus : <http://www.certu-catalogue.fr>

Dotations à la baisse pour les collectivités locales

L'Assemblée vote la baisse de dotation de l'Etat aux collectivités locales (- 1,5 Md€) en contrepartie de recettes fiscales supplémentaires. Principalement concernées, les communes et EPCI (-840 M€), réputés plus maîtres de l'évolution de leurs taux d'imposition que les départements et les régions. Impactés de -476 M€, les départements bénéficieront en revanche de +827 M€ provenant d'une taxe sur les propriétés bâties jusqu'alors perçue par l'État. Une compensation partielle des charges croissantes liées au RSA, à la PCH

et à l'APA, dont l'évolution avait déstabilisé bon nombre de budgets départementaux. Cet exercice d'arithmétique budgétaire fait douter certains de la réalité de l'effort de réduction des dépenses publiques. En cause, bien sûr, le vieux débat sur les recettes dynamiques, fondées sur des paramètres économiques, mais aussi le sentiment croissant que la remise à plat du financement des collectivités locales n'est pas pour ce quinquennat.

> Environnement

Fessenheim : on en prend pour dix ans... ou plus

Alors que les incidents, dont une récente fuite d'huile « biodégradable » dans l'eau de mer, continuent sur le chantier de Flamanville, seul réacteur de production d'électricité mis en service durant le quinquennat, l'ASN considère que le dossier Fessenheim satisfait désormais à ses prescriptions de 2011. « *Aujourd'hui, le dossier de la visite décennale du réacteur 1 de la centrale de Fessenheim est globalement clos* », indique l'autorité régulatrice. Information confirmée par EDF. Quarante prescriptions conditionnaient la prolongation de 10 ans de la vie de la centrale dont la moitié destinées à améliorer les procédures de fonctionnement. Côté travaux, l'ASN prescrivait l'ajout d'une source d'eau froide supplémentaire et le renforcement du radier. Objet d'un suivi régulier, la validation des travaux ne fera pas l'objet d'une décision officielle. « *Personne ne peut garantir qu'il n'y aura jamais un accident grave en*

France », déclarait A-C Lacoste, alors Pdt de l'ASN au lendemain de la catastrophe de Fukushima. La centrale de Fessenheim doit être fermée à la fin de l'année 2016, comme s'y est engagé le Pdt de la République. Pourtant, selon F. Rol-Tanguy, qui vient de quitter son poste de délégué interministériel chargé de sa fermeture, son démantèlement ne « *pourrait pas commencer avant 2018* ». Une apparente confusion qui renvoie à la pertinence des choix de la future loi de programmation sur la transition énergétique, prévue pour fin 2014. En attendant, les spéculations vont bon train. H. Proglio, Pdt d'EDF, mise sur la prolongation jusqu'à 40 ans de la durée de vie des centrales nucléaires. En juin, l'ASN avait estimé que la démarche d'EDF, était « *globalement satisfaisante* ». Un qualificatif emprunté aux dirigeants du PCF pour qualifier le bilan de l'URSS à la fin de l'ère Brejnev.

Concessions hydroélectriques sans concession

L'idée pseudo-darwinienne selon laquelle la compétition est une bonne chose dans le domaine énergétique n'en finit pas de faire des siennes. Ph. Martin, ministre de l'Écologie, relance les spéculations en évoquant une possible remise en question de la mise en concurrence des concessions hydroélectriques. Décidée dès 2006, la mise en concurrence était sensée permettre de répondre à la fois à la réglementation européenne, à la loi Sapin et à l'observation de la Cour des Comptes qui pointait un « *manque à gagner croissant pour les finances publiques* ». A l'origine de cette évolution tactique, le rapport de la députée M-N Battistel : « *la mise en concurrence propose ni plus ni moins que de réduire à néant le fruit d'un siècle de politiques industrielles et énergétiques cohérentes* ». Sans compter le risque d'exclusion du marché des producteurs indépendants, regroupés au sein de France Hydro-

électricité (18% de la puissance hydroélectrique installée en France) et le renforcement des oligopoles énergétiques, dans un contexte où tout mix énergétique passe par une dose de décentralisation et de territorialisation de la production comme de la consommation. Selon le ministre, « *l'histoire de ces barrages et des relations entre les collectivités territoriales et la ressource hydroélectrique fait que nous devons avoir un peu de temps pour faire en sorte que les collectivités ne se sentent pas lésées* ». Traduction : comment faire bénéficier les collectivités territoriales d'une partie d'une manne in fine financée par le consommateur via le tarif réglementé de rachat et la CSPE ? Un arrangement à la française, alors que la France reste à ce jour, le seul pays européen à avoir envisagé la mise en concurrence... MVG.

> Mobilités

SNCM : vogue la galère

Alors que les régions boudent la réforme ferroviaire et que la SNCF embauche l'ancien sénateur et Pdt du conseil régional de Haute-Normandie A. Le Vern, au poste de Directeur général Régions et Intercités, le Pdt du directoire de la SNCM, Marc Dufour, réclame 65 M€ de créance impayée par l'assemblée territoriale de Corse. « *Nous avons tenté de négocier, sans succès* », commente M. Dufour, qui a porté l'affaire devant les tribunaux de... Marseille. LA SNCM doit faire face à un remboursement de 220 M€ d'euros d'aides publiques après une condamnation par la Commission européenne. Celle-ci estime que le service complémentaire en haute saison, ne peut être inclus dans la DSP. Sur le fond, la SNCM est écartelée entre ses deux actionnaires, Veolia et la République Française.

L'enjeu s'invite dans la campagne municipale marseillaise. « *Je n'ose croire que Veolia, qui est lié à Marseille par la gestion des eaux (...) va avoir le culot d'encaisser trois milliards d'un côté, et de liquider 1.000 emplois de l'autre* », déclare P. Mennucci, désormais challenger de J-C Gaudin. Le député PS, par ailleurs VP de Marseille Provence Métropole, propose donc de repousser la date du vote de la communauté urbaine attribuant les délégations de service public de gestion des eaux de Marseille à Véolia. Avec en filigrane la survie de la SNCM, qui a affiche une perte de 14 M€, s'est engagée dans un programme ambitieux de renouvellement de sa flotte et a négociée la mise en place d'un pacte social, prévoyant 500 licenciements sur quelques 2600 emplois..

Mobilité : l'indicateur CO2

Depuis le 1^{er} octobre 2013, les entreprises de transports de personnes, de marchandises, ou de déménagement doivent informer leurs clients des émissions de CO2 induites par leur prestation. Ce dispositif permet en théorie de valoriser les transports les moins émetteurs de CO2. Pour F. Cu villier, ministre des transports, « *cette mesure s'inscrit pleinement dans la dynamique de la Conférence environnementale et dans les objectifs ambitieux de la France pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la lutte contre le changement climatique* ». Sa mise en œuvre résulte d'une concertation avec les professionnels des transports au

sein de l'Observatoire énergie environnement transports (OEET). Elle a été facilitée par la publication, il y a un an, d'un guide méthodologique. Reste qu'on peut s'interroger sur le caractère incitatif de la mesure auprès du grand public. Des consommateurs souvent confrontés à un non-choix cornélien : payer plus cher les transports collectifs et payer plus cher le gazole partout où la desserte par les réseaux collectifs est saturée ou notoirement insuffisante. Notamment pour les déplacements en forte hausse, de banlieue à banlieue ou en périphérie des métropoles.

© ITeM Info, octobre 2013. ITeM info est une publication électronique gratuite d'ITeM urban intelligence SARL. 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. [Abonnements](#) www.item-info.overblog.fr. Reproduction autorisée sous réserve de l'ajout clair et lisible de la source et de la mention «Droits réservés».

