

Anticipations



Tout se passe comme si la crise économique n'existait plus. Même si son taux de croissance est tombé en dessous de 5%, l'Inde est le premier importateur mondial d'armes. Même si sa banque centrale a injecté 35 Md€ dans les banques en décembre 2013, la Chine affiche ses radars et ses bateaux en cherchant un avion peut-être perdu au large de l'Australie. Même si la récession menace ses oligarques et appauvrit son peuple, la Russie refait l'histoire à Sébastopol et se moque d'hypothétiques sanctions. Même si leur dollar est une monnaie de singe, les USA espionnent le monde entier. Bachar El Assad, qui ne vend pas de pétrole sur le marché mondial, est-il préoccupé par des problèmes de dette souveraine ? Les visions africaines du président Hollande réduisent-elles le déficit budgétaire français ? La politique revient en force mais c'est la politique des empires, des puissances régionales et des nations. Pour le pire peut-être. Ou l'un peu plus pire, comme on dirait au Québec.

## Everybody had to pay and pay

Lou Reed, *Walk on the wild side*

Le chiffre

**124,83**

C'est le niveau de l'IRL fin 2013. La base 100 remonte à 1998 et son niveau était de 114,30 au T4 2007. Soit 10,5 points de hausse en 7 ans. Au T4 2013, l'indice progresse cependant de 0,69 %, après +0,9% au T3, de 1,20 % au T2 et de 1,54 % au T1. C'est la plus faible évolution enregistrée par l'indice en trois ans. Conclusion ; il y a début d'inversion de la courbe de croissance. Mieux. Depuis janvier, les loyers baissent en moyenne de 39,2% dans les villes de plus de 10.000 habitants et jusqu'à 60% dans certaines agglomérations. Plus vite qu'en 2009. Et précédant de 9 mois la mise en œuvre de l'encadrement prévu par la loi ALUR. Modestus van Gulden.

## > Immobilier

### Baisse des prix, pour de bon, mais pas encore de rééquilibrage

Les prix des maisons et appartements anciens baissent. Mais les agents immobiliers des grands réseaux restent optimistes. Sur la France entière, le recul moyen est estimé à -1,6% par Guy Hoquet, -1,8% pour Century 21, -2% pour Laforêt et -3% pour Orpi. Une tendance qui s'inscrit dans la continuité de 2012 où les prix avaient baissé de près de 2%. Cet ajustement à la marge n'érode que légèrement le niveau moyen de prix qui restent anormalement élevés et qui, malgré la crise, ont enregistré une croissance de 7% depuis 2008. D'où des anticipations assez favorables pour 2014, avec une baisse estimée à -2% seulement. «*Si les taux d'intérêt des crédits immobiliers restent stables, on aura un recul inférieur à 2%* », indique ainsi L. Vimont, PDG de Century 21. Même son de cloche chez la concurrence. L'optimisme des intermédiaires est-il fondé, dans un marché sans vendeurs ni acheteurs, où la crainte de la

moins-value n'est plus anodine ? Malgré des taux historiquement bas, la production de crédit immobilier baisse, tandis que les durées d'emprunt diminuent et que le taux d'apport personnel augmente. Et la baisse significative survenue à Paris (-3,9% selon Century 21), plus encore sur le très haut de gamme (-20% pour certains hôtels particuliers) n'augure rien de bon, pas plus que les conséquences de la mise en œuvre de la loi ALLUR. Seule bonne nouvelle, avec une moyenne de 8.100 €/M<sup>2</sup>, Paris rétrograde d'une place dans le classement des villes les plus chères du monde de Barnes. De quoi tenter, peut-être, les acquéreurs étrangers, dans un contexte où près du cinquième des logements parisiens sont devenus des résidences temporaires ou saisonnières. «*Paris is a very good place for fun* », nous disait un investisseur Indien. Il ajoutait : «*not for business* ».

## Densité mais pas concentration

C'est le message qui ressort du dernier sondage Internet IFOP-Seloger.com. Si 60% des répondants pensent que surélever les immeubles avec l'accord de la copropriété, par exemple en construisant un nouvel étage, serait efficace pour réduire le déficit de logements dans les grandes villes, seuls 14 % se disent tout à fait d'accord. Ils sont en revanche 67% à exprimer le souhait de vivre dans des villes plus petites, démographiquement parlant. Pour 77% d'entre eux, le risque serait en effet « *une trop forte concentration de la population* ». C'est reposer en d'autres termes un vieux débat, cher aux urbanistes. La densité humaine n'est pas

la densité du bâti et la densité perçue par les habitants d'un quartier ne coïncide pas avec celle qui résulte du calcul après application COS à la surface d'une parcelle. C'est aussi relancer le nécessaire débat entre densité et compacité, en revisitant la vision désormais trop institutionnelle d'espace public. Des espaces coûteux en investissement, à forte valeur immobilisée mais dont l'utilité sociale reste à démontrer. Cruciale, la question de la compacité ne porte en effet pas seulement sur les objets bâtis mais aussi sur les espaces intersticiels qui les séparent – ou les unissent. Quel que soit leur statut domanial.

## #maquettenumérique : suite

« *L'objectif, c'est d'avoir demain une véritable Carte Vitale du bâtiment qui permet aux professionnels et aux habitants de conserver la mémoire de toutes les étapes de la construction et de la rénovation* », déclare C. Duflot. Tout est dit et c'est une bonne nouvelle. Parmi les trois options offertes par la directive européenne du 14 janvier 2014, le gouvernement a finalement suivi les experts et retenu l'obligation, avec une mise en oeuvre prévue pour 2017. En quelques mois, à la faveur de la prochaine publication du Live Blanc de la Maquette numérique, le sujet avance plus vite qu'au cours des dix dernières années, puisque la norme internationale ISO TC 284 existe depuis plus de 10 ans. Au delà des

dimensions techniques et des systèmes d'information, tout l'enjeu est maintenant de passer d'une logique de coût à un logique de valeur. Ou plus précisément à une meilleure intégration de la chaîne de valeur, depuis la maîtrise d'ouvrage urbaine jusqu'à la maîtrise d'usage. Une révolution à laquelle bien des acteurs de l'immobilier restent trop peu préparés, dans un contexte de marché où la réduction des coûts de construction et d'ingénierie conditionne une grande part de la nécessaire baisse des prix de vente, de la réduction de charges immobilières pour les utilisateurs professionnels et particuliers, et du redressement des rendements locatifs à loyer constant.



## &gt; Territoires

## Les métropoles au MIPIM

Pendant que la Russie annexe la Crimée, le Grand Moscou challenge le grand Londres par la taille de sa maquette présentée au MIPIM. Une édition 2014 marquée par l'arrivée en force des métropoles françaises, venues vendre leurs projets urbains. A côté du Grand Paris, Lyon promeut la deuxième phase de Confluence et la renaissance de Part-Dieu. A Bordeaux, le projet urbain Garonne Eiffel, sur la rive droite, s'annonce pour 2016 avec 870000 m<sup>2</sup> de droits à construire. De quoi commencer à réaliser la promesse de 50.000 logements faite par la CUB. Un appel à projet sera lancé au S2 pour une première tranche incluant logements, bureaux et commerces dans le quartier du Belvédère. A Montpellier, après le concours de la Folie et l'écoparking de Carmen Santana dans le nouveau Saint Roch, c'est le développement d'Oz, futur pôle d'affaires

de autour de la future gare TGV, et d'Ode, la requalification d'entrée de ville structurée par la ligne 3 du tramway. En PACA, les deux OIN du Sud montrent les dents. Malgré les difficultés de la tour portée par Constructa, Euroméditerranée affiche son optimisme et donne la priorité à la mixité (projet Parc Habité, 1.800 logements). Côté Plaine du Var, on annonce le lancement d'un premier programme tertiaire (11.000 m<sup>2</sup>) dans le quartier de Nice Méridia. Le branding territorial bat donc son plein, dans un contexte de rivalités accrues entre collectivités et de ralentissement historique des demandes d'autorisations de construire. Une réalité que les maîtrises d'ouvrage urbaines semblent peiner à intégrer, comme si le fantasme du volontarisme l'emportait sur le pragmatisme.

## Grand Paris : devenir populaire

Philippe Yvin, ESSEC-Sciences Po, ex-conseiller de J-M Aurault en charge des collectivités et ancien collaborateur de Cl. Bartolone, a pris ses fonctions de Pdt de la SGP. Souhaitant une rupture de fond sinon de style avec ses prédécesseurs, il met l'accent sur la mobilité, le logement et l'emploi. « *Un travail énorme a déjà été accompli et un autre considérable nous attend* ». On s'en doute. Côté feuille de route, la mobilité a la cote : « *avec le métro express, l'objectif premier est de faciliter la vie quotidienne des Franciliens. L'aménagement et le logement constituent la deuxième priorité* ». La SGP aurait ainsi vocation à participer à la construction de logements en densification autour des 72 gares. Rappelant la dimension urbanistique du métro express, Ph. Yvin ajoute d'ailleurs : « *Je ressens combien la mobilité est un facteur d'intégration des classes populaires à travers un accès aux opportunités de la métropole* ». Pour autant, trois questions cruciales

restent pendantes. La première est la cohérence et le caractère démocratique de la gouvernance d'un ensemble territorial stratégique mais dont les frontières sont bien plus floues que ne l'expriment les cartes administratives. La seconde est le devenir des territoires franciliens exclus de l'aire métropolitaine. Deux sujets stratégiques et essentiels pour les Franciliens mais dramatiquement absents de la campagne des municipales. Quant à la troisième question, très opérationnelle, elle est simple : avec la complexité institutionnelle provoquée par la superposition des périmètres de compétences des communes, des agglomérations, des départements, de la région, de la métropole, de la SGP et des OIN et des Etablissements publics fonciers, qui assurera la nécessaire mise en cohérence des plans d'urbanisme et qui délivrera les autorisations de construire ?

## PPP : le Centre Hospitalier Sud francilien rompt avec Eiffage

« La communauté médicale de l'établissement et les représentants du personnel, réunis les 11 et 13 mars en séances exceptionnelles, se sont prononcés favorablement (...) sur le principe de cette sortie du bail emphytéotique hospitalier qui s'étendait à l'origine de 2006 jusqu'à 2041 ». Pour J-M Toulouse, directeur du Centre hospitalier sud francilien et Fr. Chouat, Pdt du Conseil de Surveillance, maire d'Evry et Pdt de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, tout est dit. Le PPP liant l'établissement hospitalier et Héveil, filiale d'Eiffage, est résilié. A l'origine du litige, quelque 8.000 malfaçons constatées sur un bâtiment ouvert en 2012 avec huit mois de retard, mais aussi un rapport de la Cour des comptes et un rapport parlementaire, qui remettaient en cause le bien-fondé du choix d'un PPP. La Cour rappelle notamment les réserves de la direction et la prudence de l'ARH lors de la signature du BEH. La négociation formalise l'extinction de tous les contentieux moyennant une indemnité de 80 M€ assortie du transfert de propriété. Selon l'hôpital, « sur toute la période du BEH (...), la transaction proposée devrait générer une économie estimée entre 600 et 700 M€ ». Un accord qui inclut notamment la réalisation, sous

MOA et sur financement d'Héveil les travaux de réparation des désordres constatés mais qui renvoie désormais l'établissement public à ses responsabilités de propriétaire. La société s'engage aussi à « optimiser la consommation énergétique du bâtiment en remplacement de la chaudière trigénération biomasse défectueuse ». Enfin, Héveil réalisera, sans contrepartie, performant et doté des équipements les plus modernes », c'est le soulagement d'en finir avec un contentieux long et complexe qui prévaut. Reste que ce divorce (presque) à l'amiable repose la question de la pertinence des PPP, sinon de leur modèle économique. Avec quelque raison sur les aspects financiers du point de vue de l'exploitant public, mais un risque de recul quant à la recherche d'intégration accrue entre réalisation et exploitation. Issu de la loi MOP, le modèle français de stricte séparation entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre et réalisation néglige encore la maîtrise d'usage et le facility management. Avec des hyatus d'autant plus graves que la mise en concurrence des acteurs tend les relations et pèse sur les marges. L'avenir est sans doute à une meilleure gestion collective de la valeur ajoutée. A long terme.

## Coup de froid sur les stations françaises

A la fin des vacances d'hiver (mi-février à mi-mars), la fréquentation recule dans les stations de ski françaises pour la saison 2013/2014. Encore supérieure à la moyenne pluriannuelle, la fréquentation totale enregistrait une baisse comprise entre -4 et -5% sur un an, selon DSF, l'organisme professionnel qui fédère 238 opérateurs de stations de sports d'hiver. L. Reynaud, son délégué général, retient néanmoins une « année convenable », relativement à une conjoncture économique morose et à une météo capricieuse. Fait marquant, les petits massifs s'en sortent paradoxalement mieux que les Alpes. Les Pyrénées enregistrent ainsi une fréquentation en hausse de 5% sur un an soit +10% par rapport à la moyenne des quatre

dernières années et le Massif central progresse de 9% sur la même période. En revanche, les Alpes perdent du terrain avec des scores de -2% à -4% en Haute-Savoie et Savoie sur un an et plus encore dans le secteur sud, avec une chute de -8%. Or le massif alpin totalise près des 2/3 de la fréquentation totale. Les facteurs économiques affectent donc lourdement les performances du premier domaine skiable d'Europe (11.800 km<sup>2</sup>). En moyenne, seuls 8,2% des Français partent aux sports d'hiver. On est loin de la massification, d'autant que les produits proposés misent sur le haut de gamme et les clientèles internationales. Un palliatif qui risque de tourner court si la croissance des Emergents ralentit encore.

## &gt; Environnement

**Construire durable : Vinci dans les starting blocks**

Après le low cost, Vinci lance la *Blue Fabric*, offre intégrée composée d'une ligne de produits et de solutions opérationnelles désormais développées et expérimentées : tour à structure bois Arbonis, procédé Habitat Colonne, référentiel OXYGEN®... Face à la multiplication des contentieux sur la performance énergétique, le leader mondial du BTP se positionne sur la Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque (GPEI). « Avec *Blue Fabric*, les équipes de Vinci

*Construction France* peuvent à la fois déployer rapidement des réponses sur mesure à chaque nouveau projet et répondre aux défis de la ville durable », commente le groupe qui souhaite lancer une dynamique de valeur partagée par les collectivités, les citoyens et les entreprises et investisseurs. A l'instar d'autres opérateurs, le groupe de BTP élargit donc sa réflexion au-delà du seul bâtiment et se mise sur le développement des quartiers et des territoires.

## &gt; Mobilités

**Pollution de l'air : le grand silence**

Règle-t-on les problèmes de pollution en frappant l'imaginaire? Change-t-on la vie en fustigeant des symboles ? Les cafouillages se poursuivent après l'épisode de pollution qui a frappé l'agglomération parisienne et la plupart des régions du nord de la France. Côté transports publics, alors que les médias évoquent les centrales à charbon de Berlin, le gouvernement et la Région Ile-de-France ne sont pas d'accord sur le financement des 18 M€ qu'a coûté la gratuité. Plus surprenant, aucun acte administratif n'a formalisé cette décision prise dans l'urgence. Quant à la controverse sur la circulation alternée selon la plaque d'immatriculation, elle ne fait que commencer, même si les Franciliens ont apprécié la mesure et assuré son succès. Reste la réalité de la pollution. D'abord par les dérivés des énergies fossiles. Les transports sont responsables de 27% des émissions de GES. La France est en retard sur sa feuille

de route. Au delà du changement climatique, le constat est sans appel. Parallèlement à la chute spectaculaire (-80% entre 1998 et 2008) des taux de monoxyde de carbone et de benzène, les particules et le dioxyde d'azote conservent des niveaux préoccupants. On a beau jeu d'incriminer les moteurs diesel, équipés de filtres à particules depuis 2011 seulement, et de stigmatiser la prime à la casse... qui semble avoir bénéficié aux véhicules à essence. Et on aurait tort d'encourager les véhicules électriques en raison de la prédominance de l'électronucléaire. Restent les dangers des polluants organiques et la mauvaise qualité de l'air intérieur dans les bâtiments étanches version RT 2012 et dans les enceintes souterraines, comme celles qu'utilisent les réseaux de transports publics. Des sujets sur lesquels le silence des pouvoirs publics et des opérateurs est assourdissant. M Van Gulden.

© ITeM Info, mars 2014. ITeM info est une publication électronique gratuite d'ITeM urban intelligence SARL. Rédaction : 92, rue du Faubourg Poissonnière 75010 Paris – SIRET 598 671 926 00011 – APE 7022Z. Directeur de la publication : Yves Schwarzbach. Comité Editorial : Thierry Armilhon, Jean-Yves Bresson, Christophe Laloux, Patrick Mathieu-Saint-Lubin. Illustrations P. Mathieu & ITeM info, DR. Ont contribué à ce numéro : Yves schwarzbach, Modestus van Gulden. Pensez à l'environnement avant d'imprimer. [Abonnement: www.item-info.overblog.fr](http://www.item-info.overblog.fr). Reproduction autorisée sous réserve de l'ajout clair et lisible de la source et de la mention «Droits réservés».

