

Les Echos IMMOBILIER

EN BREF



SUSPENS. Le projet Hermitage Plaza de tour de 300 mètres à la Défense pourrait être retardé. Les démolitions nécessaires au démarrage du chantier - si le promoteur obtient son permis de construire - sont suspendues par le TGI de Nanterre jusqu'à la conclusion d'un accord avec les associations de riverains.

ÉVOLUTION. L'externalisation concerne des actifs de plus en plus spécialisés et de plus en plus stratégiques, si l'on en croit une étude de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise. En 2006, 30 % des opérations de « sale & leaseback » concernaient des commerces, contre 1 % en 2000. En 2010, 45 % des transactions portaient sur des murs d'hôtel.



STRATÉGIE. 64 % des Français pensent plus-value à la revente lorsqu'ils achètent un appartement. Ils étaient seulement 48 % à réagir de la sorte il y a dix ans, d'après une enquête pour le Crédit Foncier auprès de ses clients emprunteurs. Entre-temps, le marché du logement a connu une hausse de plus de 100 %.

URBANISME La maison individuelle, une réponse inattendue à la pénurie de logements

Diviser les terrains déjà bâtis pour les densifier pourrait être une réponse à la pénurie foncière. L'idée fait son chemin. Manquent les outils pour transformer une somme d'initiatives individuelles en politique publique.

Voilà une idée qui pourrait bien faire son chemin auprès des différents candidats à la présidence de la République. Une idée neuve dont les réflexions sur le logement manquent tant. Une idée pour densifier la ville, sans bâtir de grands immeubles, ni donc s'attirer les foudres des habitants, sans grignoter les terrains agricoles ni construire de nouvelles routes, sans produire d'étalement urbain. Tropic belle et pourtant possible, elle ne coûte rien à la collectivité et repose, pour une fois, sur l'initiative privée. Elle est simple : si des propriétaires de maison individuelle choisissent de vendre une partie de leur terrain et acceptaient de voir pousser sous leurs fenêtres une nouvelle maison, la pénurie foncière serait vite oubliée.

La France compte une quinzaine de millions de maisons situées en milieu urbain, dans des tissus pavillonnaires peu denses, mais desservis par les transports en commun. Il suffirait de presque rien, 1 % de propriétaires se lançant dans l'aventure, pour que 150.000 logements supplémentaires soient mis sur le marché. Une augmentation de 50 % de la production annuelle et un moyen de pression sur les prix.

« Build in my backyard »

Pas tout à fait une utopie mais pas encore tout à fait non plus un projet, l'étude support de ces réflexions bénéficie du soutien de l'Agence nationale de la recherche et d'un budget de 3 millions d'euros sur dix ans. Ses auteurs ont joliment baptisé leur concept : Bimby, « build in my backyard » (construisez dans mon jardin), en référence moqueuse au mouvement Nimby, « not in my backyard », caractérisant les réactions presque toujours hostiles des habitants confrontés à un nouveau projet d'aménagement, susceptible de modifier leur environnement ou de leur amener de nouveaux voisins. La cible est la bonne : comme l'avait illustré le projet de l'équipe Descartes mené par Yves Lion pour le Grand Paris, c'est bien dans ces tissus déjà construits que se situe une bonne partie des réserves foncières des villes, à côté de grandes emprises que les acteurs publics promet-



Si des propriétaires de maison individuelle choisissent de vendre une partie de leur terrain et acceptaient de voir pousser sous leurs fenêtres une nouvelle maison, la pénurie foncière serait vite oubliée.

tent de libérer sans toujours passer à l'acte.

« Les pavillons en périphérie, dans les années 1970 et 1980, sont aujourd'hui situés dans des tissus denses, la ville les a rattrapés, explique David Miet, l'un des ingénieurs porteurs du projet. Les équipements sont là, comme les routes. Les terrains aussi, privés certes mais disponibles, et compte tenu des prix actuels du foncier, ils représentent un capital important pour leurs propriétaires. » Jusqu'à 200.000 euros pour 90 m² à Montreuil, la même somme pour 200 à Eaubonne, pour 500 m² un peu plus loin. « C'est un revenu dont nombre de ménages pourraient avoir besoin. Pour rénover leur maison, financer leur retraite ou

leur dépendance... » S'il est vrai que la plupart des Français rêvent d'une maison individuelle, Bimby répond aussi à leurs vœux tout en apportant aux collectivités des recettes fiscales supplémentaires, sans dépenses, une vraie « planche à billets ».

« Le modèle de la maison individuelle en secteur diffus est aujourd'hui le mode de production de logement le moins cher comparé au lotissement et plus encore aux opérations de promotion », explique Dominique Duperret, secrétaire général de l'UMF, le syndicat professionnel des constructeurs de maisons individuelles. La « tache d'huile » dénoncée par la plupart des urbanistes n'est donc pas en voie de résorption, d'autant

que les élus ne sont pas tous d'avis de la limiter en favorisant la densité via leur PLU.

« C'est de la dentelle »

Bimby est une réponse parmi d'autres, compliquée à mettre en œuvre. « C'est de la dentelle. Intervenir sur des propriétés privées en milieu bâti suppose des compétences tellement diverses qu'il serait bon d'inventer un nouveau métier », poursuit David Miet, qui s'y essaie lui-même, avec Benoît Le Foll, à la tête de Terra In Design, une société de conseil créée pour rassurer et guider les propriétaires hésitants. La division d'une parcelle, sa vente puis son lotissement exigent les interventions successives d'un géomètre, d'un notaire,

d'un architecte. Certaines communes devront modifier leur PLU.

« Même si la logique gagnant-gagnant semble implacable, dans bien des cas il sera difficile d'aboutir à un résultat », pense Jean-Charles Castel, chef de groupe observation urbaine au Certu de Lyon. « Les urbanistes voient généralement les choses "d'en haut", là, il faudra descendre au niveau de chaque terrain, convaincre des propriétaires, respecter des servitudes, des distances, des interdictions liées à la proximité d'un monument historique... »

L'autre difficulté tient à la petite taille des opérations, peu attractive pour les opérateurs classiques de l'immobilier. Les architectes s'intéressent peu à la maison individuelle et, leur intervention n'étant obligatoire que pour des surfaces de plus de 170 m², les promoteurs ne se mobilisent pas pour moins de dix logements. Les constructeurs sont plus à l'aise sur des terrains vierges qu'en milieu bâti. Quant aux lotisseurs, ce genre de projet œuvre contre leurs intérêts de découper de grandes parcelles vides. Il sera difficile de mobiliser ces lobbys.

Le dernier écueil est idéologique. « L'enrichissement individuel et la

propriété privée pourraient séduire la droite, plutôt opposée à la densité. Sur le plan urbain, la gauche est d'accord pour que la rente foncière profite à tous plutôt qu'à un seul aménageur, mais elle a du mal à applaudir un mécanisme appuyé sur la plus-value », ont noté David Miet et Benoît Le Foll, au gré de leurs démarchages. Justement, la réforme

1 %

des propriétaires de maison individuelle pourraient « produire » 150.000 parcelles constructibles.

de la plus-value offre une nouvelle actualité au projet et en complexifie encore le montage : « Ces terrains ne seront pas considérés comme des dépendances de la résidence principale, ils seront soumis à l'impôt, explique Pierre Bazaille, notaire à Givros. Comment estimer la valeur d'achat d'un terrain résiduel dont les droits à construire ont été consommés ? » Un sujet en or pour les contentieux administratifs.

CATHERINE SABBAH

COMMENT PASSER D'UNE IDÉE À UNE POLITIQUE ?

Nombre d'agents immobiliers connaissent le principe de la division parcellaire et la conseillent à des vendeurs lorsque le PLU permet d'ériger un nouveau bâtiment sur leur propriété. Le cas est fréquent en cas de succession par exemple, Comment encourager ces initiatives dans les zones denses

où les prix de l'immobilier deviennent déraisonnables faute d'offre ? S'ils ont espéré un jour qu'un avantage fiscal pourrait généraliser ces pratiques, les promoteurs de Bimby ont compris qu'ils faisaient fausse route. Ils comptent désormais sur la réforme de la plus-value qui pourrait pousser

des propriétaires à vendre avant le 1^{er} février 2012. Autre moyen de pression, les conseils municipaux peuvent aujourd'hui voter un impôt pour sous-occupation du foncier. « Entre deux taxes, on choisira la moins douloureuse et ce ne sera pas un bon calcul », déplore Pierre Bazaille, notaire à Givros.

Le Tremblay-sur-Mauldre : de la théorie à la pratique

Initiative privée sous contrôle public, c'est le but recherché par le maire du Tremblay-sur-Mauldre, commune expérimentale du « build in my back yard ».

Comme chez le médecin, les 1.100 habitants du Tremblay-sur-Mauldre, une commune aux portes de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, ont pris rendez-vous. Munis du flyer glissé dans leur boîte à lettres, ils sont nombreux à se présenter en mairie pour une « consultation d'architecte ». Un peu méfiants, la plupart sont curieux de savoir. Leur propriété pourrait-elle leur rapporter

et combien ? « Nous leur consacrons une heure, gratuitement, pour leur expliquer ce qu'ils pourraient faire de leur terrain tout en restant propriétaires et occupants de leur maison. Construire une autre maison pour la louer ou vendre leur parcelle et financer des travaux de rénovation... Les possibilités sont infinies », explique David Miet. Avec Benoît Le Foll, ingénieur au Centre d'étude technique de l'équipement de Normandie et accessoirement fils du maire, il a créé Terra In Design, une petite société de conseil capable de dresser pour 3.000 euros un diagnostic foncier, financier et architectural de cha-

que propriété. La démonstration est convaincante : sur un ordinateur portable et à partir d'une localisation sur Google Map, la parcelle est identifiée, la maison existante représentée et toutes les possibilités étudiées en 3D. Sur le bord de la parcelle surgit une nouvelle construction. Le dessin ne plaît pas ? On efface, on recommande en tenant compte des distances imposées par le Code de l'urbanisme, des servitudes de passage... « Un propriétaire n'a pas envie de voir n'importe quoi se construire dans son jardin, même si ce n'est plus son jardin, explique David Miet. L'idée est d'offrir à ce type de densification

« Construire une autre maison pour la louer ou vendre leur parcelle et financer des travaux de rénovation... Les possibilités sont infinies. »

DAVID MIET COFONDATEUR, AVEC BENOÎT LE FOLL, DE TERRA IN DESIGN, UNE SOCIÉTÉ DE CONSEIL.

la même qualité urbaine que celle que l'on trouve dans les nouveaux quartiers. »

« Un succès fou »

« Nous devions refaire notre plan local d'urbanisme, ajoute le maire du Tremblay-sur-Mauldre, Joseph Le Foll ; cette initiative est une manière de faire participer les habitants à l'édiction des règles. Il arrive que des parcelles soient divisées de manière spontanée. Dès lors que les demandes de permis de construire respectent le plan local d'urbanisme, je ne peux qu'accorder les autorisations, mais ce n'est pas de l'aménagement. Ces consultations

ont eu un succès fou, les gens attendent l'étape suivante. » Le mois prochain, la même opération sera menée aux Essarts-le-Roi, dans le même département.

C. S.

LA SEMAINE PROCHAINE

LYON PART-DIEU, LE QUARTIER D'AFFAIRES, RÊVE D'UNE ÉCHELLE EUROPÉENNE.