

Pistes prospectives pour un urbanisme en milieu rural

L'urbanisation diffuse en milieu rural n'a pas que des désavantages, même du point de vue du développement durable et des économies d'énergies. Cette thèse provocatrice que défend Jean-Paul Lacaze, ingénieur général honoraire des Ponts et Chaussées, ne signifie pas que tout ira bien demain. Au contraire, avec le vieillissement de la population, le marché de la construction diffuse risque de se retourner : impossibilité de revente, paupérisation des propriétaires, fortes différenciations locales... Le tout se combinant avec les tendances plus générales d'affaiblissement de l'État social. D'où le plaidoyer de **Jean-Paul Lacaze** pour un urbanisme pragmatique visant notamment à regrouper les constructions neuves près de bourgs ruraux mieux équipés. Afin d'éviter le pire !

L'urbanisme bien tempéré est, nécessairement, un art du long terme. Cette temporalité, qui se compte en décennies, est en effet celle du changement économique et social qui fait évoluer les attentes et préférences des citoyens. Simultanément, l'organisation d'un quartier ou une opération structurante à une échelle plus vaste ne peut être réalisée en moins de dix ans. Cette longue durée, c'est encore celle où les citoyens "votent avec leurs pieds", délaissant, lorsqu'ils en ont les moyens, les quartiers qui ne leur conviennent pas au profit d'autres.

À l'échelle du monde entier, les sociétés développées évoluent toutes selon un modèle d'accroissement constant des inégalités : d'une part, un nombre croissant de très riches, dont les revenus faramineux atteignent un niveau tel qu'ils ne peuvent qu'en consacrer une forte partie à toutes sortes de spéculations ; d'autre part, une grande pauvreté qui se développe, même dans des pays comme les États-Unis ou la France. Cela s'accompagne d'une forte augmentation des nombres de retraités et de salariés pauvres quoique titulaires d'un emploi permanent car leurs revenus se situent nettement en dessous du seuil de pauvreté, à l'exemple de ces salariés titulaires d'un CDI, payés au SMIC horaire, mais qui ne travaillent que dix ou quinze heures par mois.

Le renouveau du monde rural

Par un retournement de tendance surprenant, la population des toutes petites communes rurales s'est remise à croître à un rythme annuel supérieur, en pourcentage, à celui des communes des aires urbaines ! Certes, le nombre d'habitants supplémentaires ne se compte au mieux qu'en dizaines, mais la diversité de ces apports a créé un contexte nouveau ¹. Ce mouvement concerne les gîtes ruraux, les résidences secondaires, des retraités français et étrangers, des pré-retraités ouvrant des

chambres d'hôte, des micro-entreprises, des professions libérales, des cadres supérieurs limitant leur présence en ville à deux fois 36 heures par semaine pour travailler sur Internet entre-temps. Pour la moitié du prix de leur appartement parisien, ils peuvent acheter une belle maison rurale située à moins d'une heure de voiture d'une gare TGV ou d'un aéroport, donc presque partout en France. Ce phénomène avait été détecté dès les années 1980 dans le premier Atlas des Franciliens de l'IAURIF : dans tous les départements métropolitains, Corse comprise, l'INSEE décomptait déjà des résidents de ce type déclarant avoir un lieu de travail en Île-de-France.

L'ensemble des ces apports diffus donne aux commerçants et artisans locaux le surcroît d'activité indispensable au maintien de leur activité. Une sociabilité paisible ou au moins une co-présence sans heurts réunit ces diverses populations. La crise, qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, joue en faveur de ce type d'habitat contre celui de la ville compacte que le malthusianisme des plans d'urbanisme a enfermé dans le cercle vicieux liant l'insuffisance de la construction neuve, l'essor du mal logement, la hausse des prix immobiliers, l'embourgeoisement de quartiers populaires et le renforcement des ségrégations spatiales.

Cela dit, l'offre de terrains constructibles reste illimitée loin des villes. Elle résulte des grands remembrements du ^{xx}^e siècle qui ont regroupé en grandes parcelles 1 800 000 hectares – un tiers du territoire national – et divisé par trois le nombre des exploitations agricoles. Ces opérations ont laissé de côté des centaines de milliers de parcelles trop petites ou inadaptées à la grande culture aux abords des villages, des hameaux et des fermes isolés. Ces lieux ont été dotés, à la même période, d'une route bitumée, de l'électricité, du téléphone et d'un réseau d'eau potable. Ces nombreuses parcelles, sans



Quadrat Business / Agence VU

valeur pour l'agriculture actuelle, stagnent dans le patrimoine des fils de paysans installés en ville. Nombre d'entre elles sont constructibles à très faible coût d'équipement le long des petites routes. Leurs propriétaires les cèdent volontiers ou les offrent à un membre de leur famille désireux de construire sa maison ; la surabondance de cette offre diffuse maintient les prix nettement en dessous de celui des lots de lotissements. Le résultat global c'est que plus de la moitié des permis de construire concernant des maisons sont localisés hors opération groupée ou lotissement. Contrairement à des idées reçues, ce flux entraîne peu de dépenses publiques.

À l'inverse, les communes y gagnent de nouvelles taxes foncières et d'habitation, et les exploitants de réseaux sous-utilisés quelques clients de plus. En ce qui concerne les normes du développement durable, les avantages du périurbain sont incontestables. Leurs habitants produisent moins de gaz à effet de serre que les urbains plus riches qui multiplient les courts séjours loin de leur résidence. À l'opposé, l'habitant du périurbain dispose dans sa maison des avantages d'une résidence secondaire. La modestie de son revenu et le poids des mensualités de son emprunt d'accession ne lui laissent que peu de revenu disponible pour ses loisirs. À l'année, il se déplace moins que son cousin le rat des villes.

Enfin, sur la question clé des économies d'énergie dans les bâtiments existants, le propriétaire d'une maison peut étaler au mieux ses investissements et réaliser lui-même des travaux comme l'isolation d'une toiture. Toutefois, une forte majorité des immeubles collectifs est sous un statut de copropriété qui rend souvent impossible l'engagement de travaux coûteux /2.

L'avenir de la construction diffuse reste donc assuré à moyen terme. Mais il s'agit d'un marché de constructions

neuves où les reventes sont rares, d'un marché encore différent des marchés immobiliers urbains où les reventes prédominent et régulent l'ensemble du système des prix fonciers et immobiliers. L'alignement sur ces deniers se produira inéluctablement à partir de 2020 sous l'effet de deux causes démographiques inéluctables.

La grande vague de l'accession sociale à la propriété a commencé en 1980 avec l'ouverture des aides publiques à ce régime. Depuis lors, les cohortes annuelles d'accédants se sont suivies à un rythme de l'ordre de 100 000 ménages par an, l'âge moyen des ménages concernés étant assez uniforme autour de 35 ans.

Les plus âgés d'entre eux arrivent à l'âge de la retraite. Que décideront-ils alors ? Rester sur place, revenir en ville pour bénéficier de plus grandes possibilités de loisir, d'accès à la santé et d'engagements caritatifs, revenir dans le village de leurs aïeux, s'installer près d'une plage ou dans le Midi ? Les options sont nombreuses, et nous n'avons pas assez de recul pour quantifier ces différents flux. Une constante apparaît cependant. Ceux qui partent, quel que soit le motif, mettent leur maison en vente et non en location, alors qu'il existe souvent une demande de maisons en location mal satisfaite. Or, ces reventes se révèlent difficiles. Le système des aides privilégie de fait, sinon dans les règles affichées, la construction neuve. Une seconde vague de vacance se formera une dizaine d'années plus tard. Nous sommes tous mortels, et il en résulte que le mode de transmission de biens immobiliers le plus important numériquement est l'héritage. Les 30 millions de logements et les centaines de millions de parcelles changent ainsi de propriétaires au rythme des générations, rythme de l'ordre de 3 % par an. Dans les marchés immobiliers urbains, ce facteur a toujours été intégré et présente l'avantage de faciliter la circulation

des propriétaires et la réhabilitation des logements existants. Mais, dans le périurbain, il n'en va pas de même en raison du fait que les accédants appartiennent à des cohortes d'âge peu différenciées. La première, celle de 1980, est née autour de 1945, elle atteindra le seuil de 70 ans en 2015. Au-delà, le rythme des décès commencera à croître, et une nouvelle cohorte franchira le seuil chaque année.

L'effet cumulatif de ces deux causes induira une mutation profonde de la nature du marché immobilier diffus. Et le "vote avec les pieds" commencera à jouer son rôle de différenciation des situations locales. On ne peut exclure l'apparition de zones de dévalorisation profonde, à l'exemple de ce qui s'est produit pour les copropriétés situées dans des ZUP.

Il serait temps de lancer un cri d'alarme. Il ne reste qu'une dizaine d'années pour tenter d'éviter le pire, c'est-à-dire se décider enfin à prendre en compte la dimension urbanistique du problème et regrouper les constructions neuves près de bourgs ruraux mieux équipés, pour faciliter l'émergence de petits bassins d'habitat permettant les reventes.

Chronique d'un désastre inéluctable

La première étape de la crise mondiale a commencé en 2008 avec l'affaire des "subprimes", donc avec les excès de vente de maisons à crédit à des acquéreurs insuffisamment solvables. Le crédit a les mêmes effets qu'une drogue. À petite dose, et en consommation modérée, il a son utilité pour accélérer le développement des activités économiques et permettre l'accession à la propriété. Pour les collectivités publiques, ses effets sont des plus pernicious, comme le montre le cas de la Grèce.

Dans nos régimes démocratiques, le problème majeur des décideurs est d'assurer leur réélection. La tentation est alors constante de renvoyer à plus tard la solution des problèmes ennuyeux en n'adoptant que des remèdes bénins et en recourant massivement au crédit pour renvoyer les vraies solutions au-delà de la prochaine élection. Après moi le déluge !

La crise qui a mis au tapis l'Islande puis la Grèce s'étendra en Europe. Une chose est sûre : nos sociétés occidentales devront accepter des baisses significatives de leur niveau de vie et de leurs prestations sociales, ce qui réduira la consommation des ménages

et entraînera les économies dans une spirale de difficultés pour les entreprises, de faillites, de chômage croissant.

Quelles conséquences en résulteront pour les villes ? Les marchés immobiliers en seront profondément affectés, sans que, pour autant, on puisse espérer de fortes baisses des prix immobiliers dans les grandes villes. Car l'histoire montre que cette catégorie d'actifs reste celle qui subit le moins de dégâts dans la tourmente. Cela dit, le mal-logement s'accroîtra sous l'effet de migrations internes et externes, car la taille du bassin d'emploi restera un facteur attractif.

Des accédants à la propriété de plus en plus nombreux subiront le sort des preneurs de subprime et de leurs homologues espagnols ; leurs logements, qui gagent les emprunts, seront saisis puis bradés par les banques. La promotion immobilière, déjà insuffisante pour répondre aux besoins des grandes villes, verra son activité fortement réduite.

Les collectivités publiques verront leurs marges de manœuvre réduites. Contraintes à relever leurs prélèvements fiscaux et sociaux, elles seront elles aussi prisonnières de la spirale récessive. Dans le domaine de l'urbanisme, la seule mesure de nature à tempérer les effets de la crise consisterait à produire du foncier à bas prix en limite des agglomérations, mais elle n'est guère dans l'air du temps.

On doit donc s'attendre à une stagnation durable des systèmes urbains constitués. Seule, la maison avec jardin permettra des modes de survie basés sur un potager et un poulailler ! En attendant de voir apparaître les modalités spécifiques de cette nouvelle phase de la longue histoire des villes, on peut tenter d'appliquer la recette de Candide : "Cultivons notre jardin." | **Jean-Paul Lacaze**

