

Remue-ménage #3

La newsletter qui fait dialoguer Recherche et Aménagement

Octobre 2023

Coproduite par un groupe de chercheurs et d'aménageurs réunis au sein du Comité Scientifique du Club Ville Aménagement, Remue-Ménage vous incite à aller voir, lire, écouter et échanger sur tous les sujets qui sont le quotidien de l'opérationnel, et la matière vivante de la recherche en urbanisme et en aménagement.

Ce 3^e numéro interroge l'économie de l'immobilier et met en lumière des travaux académiques méconnus, malgré les nombreux éclairages qu'ils apportent aux défis contemporains de la fabrique urbaine. Bonne lecture !

Claire Guiheneuf, Vice Présidente du Club Ville Aménagement

Sommaire > La Discussion - p2 | Ils parlent aménagement - p9 | Portrait - p10

[La discussion]

*Lors d'un échange captivant, **Antoine Monnerie** (Directeur Général de l'EPL Territoires à Rennes) et **Laure Casanova Enault** (chercheuse et maître de conférences à l'Université d'Avignon) partagent leurs réflexions sur la structure de la propriété immobilière et les enjeux pour l'aménagement urbain.*

Laure Casanova Enault est membre de l'Unité Mixte de Recherche (UMR) ESPACE au sein de l'Université d'Avignon, laboratoire interdisciplinaire du CNRS qui travaille d'une part sur les interactions espace-nature-société autour des enjeux environnementaux et des systèmes urbains, et d'autre part sur les théories, les modèles et les méthodes de l'analyse spatiale. Son travail concerne l'analyse spatiale des marchés fonciers-immobiliers et précisément le lien entre les patrimoines des propriétaires et les enjeux de planification urbaine.

Antoine Monnerie est Directeur Général de Territoires Rennes, entreprise publique locale qui réunit 6 structures accompagnant les collectivités de la métropole rennaise dans l'élaboration de leurs stratégies et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement et de renouvellement urbain.

Depuis plusieurs années, la recherche permet une compréhension de la structure de la propriété et tente d'en décrypter les spécificités territoriales. Laure Casanova Enault, pouvez-vous nous présenter rapidement quelques enseignements tirés de ces travaux et la manière dont ils peuvent éclairer l'aménagement urbain ?

Laure Casanova Enault : Aujourd'hui nous avons une vision assez fine des flux (observation des transactions) qui concernent les grands investisseurs et des opérations emblématiques, la plupart du temps dans les grands centres urbains. Je pense à ce qui a pu être écrit sur la stratégie d'investissement massif dans les « rent gap », menée par le fonds de pension américain Blackstone (Christopher, 2022) (1) ou encore sur les stratégies d'accumulation patrimoniale des ménages les plus riches par leur ancrage territorial dans les biens immobiliers du luxueux quartier du centre ouest de Londres (McKenzie & Atkinson, 2020) (2).

A l'inverse, on a assez peu d'informations sur les stocks détenus et leur répartition entre les groupes de propriétaires. Or ces informations traduisent une forme de rapport de force latent dans l'aménagement et la gouvernance des territoires, dont la connaissance est cruciale (Massey & Catalano, 1978 (3) ; Logan & Molotch, 1987 (4)).

Dans cet objectif de « dés-opacification » de la distribution des patrimoines, nous avons ainsi publié un article (Casanova Enault L., Bocquet M., Boulay G., 2023) (5) qui s'attache à révéler la « structure de la propriété immobilière et foncière » au sein des aires urbaines françaises en répondant à trois questions simples : qui détient quoi, où et pour quelle valeur ?

Ainsi nous avons mis en évidence la très forte concentration de la propriété par les ménages qui détiennent 60% du parc des appartements, 92% du parc des maisons et 72% des terrains nus (constructibles ou non) à l'échelle de l'ensemble des aires urbaines de France. S'agissant de la propriété immobilière, les bailleurs arrivent ensuite, avec les grands acteurs publics. Les institutionnels en revanche détiennent seulement 8% du parc des appartements et 3% du parc des maisons.

Cet état des lieux vient contrebalancer l'idée selon laquelle de grands investisseurs institutionnels auraient le contrôle de la propriété immobilière et foncière et que la financiarisation serait le seul cadre interprétatif des dynamiques en cours sur les marchés immobiliers.

La structure de la propriété d'un territoire est le produit de la superposition de plusieurs strates historiques de régimes d'accumulation, de politiques de régulation etc. qui ont donné la faveur à différents profils de propriétaires au cours du temps, qui se partagent aujourd'hui les ressources foncières et immobilières urbaines.

Nos résultats montrent aussi que ces grands équilibres varient assez peu entre les aires urbaines. L'étude ne révélant pas de spécificité de la structure de la propriété entre les aires urbaines étudiées (ce qui bien sûr est à reconsidérer à une échelle d'analyse plus fine). On a en revanche des effets régionaux, liés à des histoires ou à des effets de production de la ville. Par exemple, dans le nord, la part des bailleurs est plus importante, historiquement liée à l'acquisition des biens des grandes entreprises (lorsque les acteurs industriels ont cessé de gérer leurs propres parcs de logement, ndlr).

Au-delà des stocks détenus, le travail de recherche montre que les valorisations sont très différentes. Les patrimoines des propriétaires institutionnels et des acteurs publics sont ceux qui sont le mieux valorisés ; à l'opposé, ceux des bailleurs sont les moins biens valorisés.

Ces écarts de valorisation me paraissent très importants si l'on veut avoir une appréhension des effets induits sur les stratégies d'aménagement. Ils permettent par exemple de mieux comprendre les freins ou blocages pour l'acquisition de fonciers par les acteurs publics.

Nous prolongeons ces travaux actuellement afin d'analyser les niveaux de concentration de la propriété chez différentes catégories de propriétaires (les multipropriétaires par ex.). En effet, la distribution inégale de la propriété est un enjeu sociétal comme l'ont encore rappelé récemment les travaux menés par Thomas Piketty (2019) (6) ou par l'INSEE (2021) (7).

Ces travaux, qui intéressent beaucoup les acteurs de l'aménagement, prennent part dans le programme scientifique de la chaire GIF (pour Géodata Immobilier et Foncier) que j'ai co-fondée avec Guilhem Boulay au printemps 2023 et qui associe des grands acteurs publics et privés du secteur (Adéquation, CEREMA, Meilleurs Agents, USH) et bénéficie du soutien de la Région PACA.

Antoine Monnerie : En tant qu'aménageur, je suis souvent plus amené à regarder la part du développement ou du renouvellement prise en charge par chaque type d'acteur, que sa part relative dans la propriété globale.

Ce qui me frappe dans ce que vous venez d'expliquer c'est l'impact de cette répartition de la propriété sur les conditions de la mutation ultérieure. La rénovation du parc ancien est un défi immense, qui butte sur la complexité et le morcellement de la propriété immobilière en France.

Nous intervenons par exemple dans le centre de Rennes avec une équipe d'une dizaine de personnes. Une autre équipe plus modeste accompagne les copropriétés des années 70, passoires thermiques, vers une rénovation énergétique plus globale. Entre le premier contact et le vote des travaux, il se passe à minima 5 ans. Et les équipes sont épuisées.

J'observe également au quotidien que tout n'est pas simple non plus avec certains grands institutionnels publics, tels que les représentants de l'ESR et que le renouvellement urbain est un exercice extrêmement complexe et qui est amené à devenir la très grande majorité de nos interventions, là où le développement en extension urbaine a porté une part importante de l'aménagement...et parfois, du modèle économique de ses opérateurs.

Laure Casanova Enault : La question du morcellement de la propriété privée est effectivement un sujet dont on commence à prendre conscience et sur lequel les territoires réfléchissent avec la mise à l'agenda du ZAN. Si elle est un produit de l'histoire, et d'une volonté d'offrir l'accès à la propriété au plus grand nombre, elle est à l'origine des difficultés à réintervenir sur ce patrimoine aujourd'hui (blocage au « bimby » par exemple).

Le développement de la multipropriété des ménages, qui a servi de levier patrimonial à une part importante de la population, a tendance à amplifier ce morcellement, de même qu'il renforce les difficultés d'accès au logement dans des marchés déjà fortement en tension suite à vingt ans de hausse historique des prix. Aujourd'hui, un quart des ménages est multipropriétaire et ce phénomène est d'autant plus vérifié que le ménage est dans la tranche de revenus la plus aisée (André & Meslin, 2021) (8). Nous travaillons actuellement à analyser ces effets aggravants de la multipropriété sur les marchés locaux (Programme de recherche 2023-25 de l'USH sur « Les défis économiques du foncier et du logement abordables » en lien avec le PUCA) (9).

Dernière mise en perspective, il me paraît important de regarder la différence dans les niveaux de concentration de la propriété selon les contextes nationaux, d'en comprendre les déterminants politiques et fiscaux et d'en analyser les effets. C'est dans cette perspective que nous menons une analyse comparée France/ Luxembourg (Programme de recherche DistriLand 2023-26) où les niveaux de concentration sont plus élevés qu'en France, avec des conséquences importantes sur les difficultés d'abordabilité du logement (Paccoud, 2021) (10).

Dans le panorama que vous dressiez au début de cet échange, vous indiquiez que la part détenue par les investisseurs institutionnels était assez faible, tordant le cou à l'idée assez largement répandue, d'une privatisation du foncier public ?

Laure Casanova Enault : Toute une littérature, notamment à l'international, montre que l'on est dans une phase de néolibéralisation de la production urbaine dont l'une des déclinaisons est la privatisation du foncier (notamment documenté au Royaume-Uni, (Christophers, 2018) (11).

Le constat a été fait que nous avons peu d'informations sur le cas français. Envie donc de documenter un fait sur lequel on trouve beaucoup de discours mais peu de données.

On sait qu'il y a une logique de libération de foncier d'Etat, pour faciliter la production de logements, notamment (cf. loi sur la mobilisation du foncier public de 2013, loi ELAN de 2018). On a moins d'informations sur la manière dont les collectivités locales gèrent leur patrimoine foncier-immobilier et l'effet du contexte actuel d'austérité budgétaire sur ces pratiques.

Un travail de thèse a démarré en 2021 pour tenter de répondre à ce déficit de connaissance, et ainsi identifier les différents types de gestion de patrimoine et leurs effets sur la maîtrise publique de l'aménagement (12). La métropole de Rennes fait d'ailleurs partie des villes étudiées.

Quelques idées qui ressortent du travail de thèse en cours : L'étude montre une pratique relativement équilibrée d'acquisitions / cessions, plutôt qu'une dynamique unilatérale de privatisation.

Ce qui est intéressant c'est donc d'observer ce qui est fait de ce foncier public : quel type de transformation, quelle place réservée à la production de logements sociaux ? Quelle valorisation sur les marchés, quelle place pour des plus-values à la revente ?

Dans le cas de Rennes, réputée pour sa culture locale en matière de maîtrise foncière, nous avons observé que la collectivité a développé une politique de réservation, d'acquisition et même de production de foncier public. Ainsi, près de 60% du logement social produit entre 2009 et 2021 sur le territoire a pris appui sur du foncier public communal ou intercommunal (Thibault Lecourt, 2022) (13).

Se pose désormais la question de l'adaptation de cette politique à l'enjeu, auquel enjoint la Loi climat & résilience, d'intensifier l'intervention publique dans les tissus existants.

Antoine Monnerie : Il y a une tradition à Rennes de la maîtrise de son développement qui passe par une stratégie de maîtrise du foncier très affirmée. Dès les années 70, le schéma directeur d'aménagement avait sacralisé une ceinture verte autour de la limite physique de la rocade. La préservation des terres agricoles et naturelles est associée à une stratégie de développement à l'échelle de la métropole appuyée tant sur la ville centre que sur le développement de nouvelles centralités. On est déjà à l'époque dans l'idée de sobriété foncière.

Cette stratégie, qui prend le nom de Ville Archipel, va guider pendant toutes ces années la maîtrise foncière et son relais, l'aménagement. Et c'est un guide qui perdure, qui est lié aussi à une forme de continuité politique, sans doute.

Je voudrais rappeler l'importance des moyens financiers qui ont été mis en œuvre pour accompagner cette stratégie de Ville Archipel. Le PAF (programme d'action foncière) de Rennes Métropole est entre 6 à 8M€ par an... Et il s'articule avec le travail de l'EPF, qui vient en appui de la stratégie publique de l'EPCI. La maîtrise foncière entre ainsi dans une

chaîne depuis les enjeux de la planification urbaine et dans la perspective d'un projet d'aménagement.

C'est une politique très consommatrice de fonds publics mais mon retour d'expérience est que la maîtrise du sol est une situation beaucoup plus puissante que les outils susceptibles de s'y substituer (réglementaires...) pour maîtriser le processus de fabrication de la ville.

Laure Casanova Enault : Pour moi qui ne connaît pas bien le cas de Rennes, c'est très intéressant. Je note d'abord qu'un PAF entre 6 et 10M€ peut paraître énorme mais ne représente pas un levier si important au regard des défis et du montant global des transactions échangées au sein du territoire (cela ne correspond qu'à 2% du montant total des ventes de foncier non bâti en 2019).

Cela nous rappelle que les marges d'intervention des acteurs publics sur les marchés sont limitées et ce d'autant plus que le niveau des prix n'a cessé d'augmenter ces vingt dernières années pour atteindre des records historiques. Cela invite à envisager d'autres instruments de régulation. En effet, à côté de cette politique volontariste d'acquisition du foncier public, les autres instruments existants restent adossés à la dynamique générale du marché. Selon moi, deux principales mesures mériteraient d'être étudiées. La première concerne le plafonnement des prix du foncier, qui n'est pas réellement envisagé alors que la mesure a démontré son efficacité pour la régulation des loyers. Je pense également à la régulation des comportements sur le marché de certains types d'acquéreurs, dont il semblerait bien (d'après des analyses en cours) que certains (bailleurs privés multipropriétaires notamment) contribuent à élever les prix de marché et alimentent ainsi localement des processus spéculatifs.

Antoine Monnerie : Vous avez raison, les collectivités et les aménageurs sont obligés de revoir et de diversifier leurs outils d'intervention.

Je parlais de la culture de l'aménagement public à Rennes. Environ 60% de la production de logements se réalisait en ZAC il y a une dizaine d'années. Avec la modification du contexte, le diffus a pris le dessus et la proportion s'est inversée. Cette évolution a un impact sur la part des propriétaires occupants et amène à revoir les stratégies.

Rennes Métropole a été dans les premières villes à mettre en place un Office Foncier Solidaire, qui s'est avéré un outil très efficace pour sortir des limites de l'ancien dispositif d'accession aidée, qui était « à fonds perdus ». L'OFS réunit les quatre bailleurs sociaux du territoire, les coopératives logement et l'aménageur au sein d'une association.

Nous devrions livrer environ 500 logements à fin 2023 et les élus ont fixé un objectif annuel de 600 logements par an dans le PLH, ce qui représente environ 15% du volume de l'offre. Nous travaillons à développer des programmes associant le BRS et le logement

coopératif pour offrir un levier de péréquation qui reste absolument nécessaire au regard des valeurs de vente du BRS à Rennes (2055 € avec évolution projetée à 2800 €/m²).

Avec la Métropole, nous travaillons en ce moment l'amplification de la maîtrise du foncier au service de la politique du logement. L'hypothèse de ne plus céder de fonciers en pleine propriété est envisagée, et d'appliquer une dissociation du foncier, même pour les copropriétés privées.

Dernier champ, le développement économique, nous allons étudier la généralisation des baux à construction. S'agissant du développement économique, il s'agit moins d'une volonté de maîtriser les prix que d'un objectif de facilitation de la mutation ultérieure. Cette approche nécessite de faire évoluer les outils d'aménagement. Rennes Métropole étudie la faisabilité économique et juridique de la création d'une foncière qui puisse appuyer la mise en œuvre. Pour nos élus, de plus en plus, il s'agit de considérer le sol comme un bien public et non pas comme un objet spéculatif, en référence à « la nouvelle utopie foncière » d'Edgar Pisani.

Avec la mise en œuvre du ZAN, et plus largement, la meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, une partie du foncier va perdre son caractère stratégique (compris au sens de sa perspective d'urbanisation) au bénéfice d'une sanctuarisation des sols naturels et agricoles, avec des enjeux sur la valorisation de ces fonciers très importants. Comment regardez-vous ce phénomène ?

Antoine Monnerie : La question touche y compris les acteurs publics, qui sont régulièrement amenés à relire les stratégies qui avaient été élaborées ; ainsi que certains promoteurs, qui ont des pratiques de portage très amont. Et vous avez raison que ce qui est en 2AU aujourd'hui pourrait potentiellement revenir en terres agricoles ou naturelles.

Laure Casanova Enault : Il est vrai qu'il y a beaucoup de discussions sur les pertes de gains potentiels des propriétaires fonciers. Cela permet de rappeler que lorsqu'on est propriétaire d'un foncier, on n'a pas de droit garanti à la plus-value sur ce foncier.

Notes :

- (1) Christophers, B. (2022). Mind the rent gap: Blackstone, housing investment and the reordering of urban rent surfaces. *Urban Studies*, 59(4), 698–716. <https://doi.org/10.1177/00420980211026466>
- (2) McKenzie, R., & Atkinson, R. (2020). Anchoring capital in place: The grounded impact of international wealth chains on housing markets in London. *Urban Studies*, 57(1), 21–38. <https://doi.org/10.1177/0042098019839875>
- (3) Massey, D., & Catalano, A. (1978). *Capital and land: Landownership by capital in Great Britain*. Edward Arnold.
- (4) Logan, J. et Molotch, H. (1987), *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, University of California Press, Los Angeles.
- (5) Laure Casanova Enault, Martin Bocquet & Guilhem Boulay (2023): Who owns France? Uncovering the structure of property ownership for a better understanding of the socio-spatial distribution of wealth, *Journal of Urban Affairs*, DOI: 10.1080/07352166.2023.2235038
- (6) Piketty, T. (2019). *Capital et idéologie*, Seuil.
- (7) INSEE. (2021). France, portrait social. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421>
- (8) <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/5893223/DT2021-04.pdf>
- (9) <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-defis-economiques-du-foncier-et-du-logement-a2652.html>
- (10) Paccoud, A., Feltgen, V., Skoczylas, K., & Zięba-Kulawik, K. (2021). La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021: Distribution et typologie de propriétaires [Report]. Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. https://liser.elsevierpure.com/ws/portalfiles/portal/33518489/Note_29_Detention_du_foncier.pdf
- (11) Christophers, B. (2018), *The New Enclosure. The Appropriation of Public Land in Neoliberal Britain*, Londres, Brooklyn, NY, Verso.
- (12) Thibault Lecourt, La privatisation du foncier public des communes et des intercommunalités : caractérisation statistique et spatiale, et analyse des effets sur la maîtrise publique de l'aménagement <https://www.umrespace.org/actualite/thibault-lecourt-la-privatisation-du-foncier-public-communal-et-intercommunal-caracterisation-statistique-et-spatiale-et-analyse-des-effets-sur-la-maitrise-publique-de-lamenagement/>
- (13) Thibault Lecourt. (Inter)municipal land: a building machine? An exploration of the Rennes case. [IGU 2022] Session "Where and how to build in a context of no net land take?", Samuel DEPRAZ; Renaud LE GOIX, Jul 2022, Paris, France. <hal-03857992>

[Ils parlent aménagement]

Publication scientifique, tribune, ouvrage collectif... Nous avons aimé les lire au cours des dernières semaines, ils abordent des thèmes en prise avec les métiers de l'aménagement ou apportent leur pierre à l'édifice de la recherche urbaine.

Isabelle Barraud-Serfaty, *Trottoirs ! Une approche historique, économique et flâneuse*, Editions Apogée, 2023.

De l'antiquité aux plateformes numériques, Isabelle Barraud Serfaty interroge ce concept a priori simple dans l'évolution de ces usages, de son statut pour faire émerger un questionnement très contemporain sur les modèles économiques et de gouvernance associés à leur production et leur gestion. A lire absolument, en flâneur ET en aménageur !

APUR, *la ville pavillonnaire du Grand Paris – enjeux et perspectives*, 2023, [accessible ici](#). Avec l'ambition « d'apporter une meilleure connaissance des tissus pavillonnaires », l'étude décrit les transformations à l'œuvre dans un tissu urbain couvrant près d'1/5e du territoire métropolitain et dont l'évolution représente l'un des défis majeurs de l'aménagement.

Chiffrée et cartographiée, l'étude constitue un état des lieux inédit au service d'une réflexion sur les conditions permettant de mieux conserver leurs qualités tout en travaillant à leur nécessaire adaptation.

Gilles Novarina, *L'art et la raison, Histoire de l'urbanisme de la Renaissance à nos jours*, éditions du Moniteur, 2023.

En retraçant l'émergence des différentes grandes théories urbaines dans leur contexte historique (culturel, social, économique), cet ouvrage référence éclaire le besoin de revisiter ces modèles pour répondre aux défis contemporains et montre comment théories et projets opérationnels interagissent désormais pour « penser les transformations de la ville et agir sur son devenir ».

Alain Bourdin, Hélène Dang Vu et Joel Idt, *Grand Paris olympique, premier tour de pistes*. Histoire d'une année d'enquête sur la production des équipements olympiques de Paris 2024, Archibooks, 2023.

Premier d'une série de quatre, cet ouvrage est issu d'une recherche embarquée au sein de la SOLIDEO, et cherche à décrypter la préparation et l'héritage olympique de Paris 2024. Le regard d'une équipe de recherche aguerrie à l'aménagement public sur l'une des opérations les plus emblématiques de la décennie.

[Evénements]

#18 ATELIER DU FONCIER, 12 décembre 2023 à Avignon université

Organisé par le Réseau des Jeunes Chercheurs du Foncier (RJCF), ce 18e atelier du foncier sera consacré au thème de « la Ville Défisicalisée » et tentera de tirer un bilan des différents dispositifs fiscaux qui ont soutenu le marché du logement depuis les années 90. Les discussions porteront également sur le « retour des institutionnels » comme relais potentiel à la suppression de ces dispositifs.

[Portrait]

Anne-Cécile Mermet, Maîtresse de Conférence, chercheuse en géographie et membre de l'Unité de Recherche Médiations de Sorbonne Université.

Anne-Cécile Mermet nous livre un aperçu de ses travaux, au croisement de la géographie sociale et de la géographie économique, autour de différents objets qui raisonnent particulièrement avec certaines problématiques contemporaines de l'aménagement urbain. Son travail sur les mécanismes de gentrification touristique l'amène notamment à observer l'impact des plateformes de location sur le marché du logement et sur la reconfiguration plus large des territoires.

Bonjour, pouvez-vous nous parler de votre parcours académique et de la manière dont vous en êtes arrivée, il y a maintenant plus de 10 ans, à la question des plateformes et de leur impact urbain ?

Ma thèse portait sur les relations entre les dynamiques commerciales et les dynamiques patrimoniales des centres historiques (le Marais à Paris et le Vieux Lille) : des lieux très patrimonialisés, sauvegardés, avec des contraintes d'aménagement très fortes. L'idée était de voir comment ces contraintes patrimoniales impactaient la question commerciale, car ce sont des centralités commerciales aussi. Je cherchais à comprendre ces enjeux et comment ils s'incarnaient dans les stratégies des différents acteurs et dans les documents d'aménagement.

En parallèle de ma thèse, j'avais aussi travaillé sur une commande de la Mairie du 4e arrondissement de Paris qui s'interrogeait déjà à l'époque sur la manière de rendre plus acceptable le tourisme pour les habitants. C'est dans le cadre de ces travaux que j'ai pu voir émerger le phénomène AirBnB, le Marais étant l'un des quartiers où ses effets transformateurs étaient le plus notable en France au début des années 2010.

Ma thèse restait pourtant centrée sur les enjeux de la gentrification commerciale et sur la façon dont, dans des quartiers « à la mode », le commerce évoluait en capitalisant entre

autres sur le cadre patrimonial (montée en gamme, présence de plus en plus prégnante des grandes enseignes internationales et modification de la structure commerciale des lieux) (1).

J'ai ensuite eu l'opportunité de déposer un projet de post-doc, où les thématiques étaient assez ouvertes, et c'est à cette occasion que j'ai proposé de travailler sur le lien entre AirBnB et la gentrification. C'est le point de départ d'un travail de plusieurs années qui s'est notamment appuyé sur l'observation du cas de la ville de Reykjavik.

La question des terrains d'études joue un grand rôle dans votre recherche. Pourquoi avoir choisi Reykjavik, alors que ces problématiques concernent de nombreux territoires ?

Reykjavik s'est imposé pour de multiples raisons. Ayant été amenée à m'y rendre à différentes reprises à partir de 2010, j'avais observé que c'était un terrain d'étude très intéressant en études urbaines, parce que la succession des cycles économiques y est très visible dans le paysage urbain. Très touchée par la crise de 2008, Reykjavik a connu un rebond spectaculaire, soutenu par un développement exponentiel du tourisme à partir de 2012, avec un taux de croissance des flux touristiques de l'ordre de 25% par an (2) entre 2012 et 2018.

Ce boom touristique s'est donc opéré en parallèle d'une crise économique qui a touché une grande part des ménages et s'est notamment traduite par une grave crise du logement.

Le choix de travailler sur une ville d'Europe du Nord permettait aussi de s'inscrire en complémentarité de travaux émergents sur le sujet mais qui concernaient principalement les pays du Sud de l'Europe (Espagne, Portugal) et les très grandes métropoles (Paris, Londres).

Parlons des résultats et des travaux en eux-mêmes : vous décrivez l'impact des plateformes sur la structure de l'habitat à Reykjavik, mais aussi dans la gentrification commerciale qui lui est liée, et in fine, sur les reconfigurations urbaines qui en découlent.

Effectivement, mon travail de recherche ne se limite pas aux plateformes de locations de courte durée. Je m'intéresse à un concept plus large, celui de la gentrification touristique. Mon analyse s'est articulée autour de trois axes : la conversion des logements en hébergements touristiques via des plateformes comme Airbnb, le développement massif de l'infrastructure hôtelière au centre de Reykjavik aux dépens d'aménités destinées aux habitants, et la transformation de la structure commerciale du centre-ville.

A Reykjavik, l'impact du tourisme a été massif et particulièrement visible. Comme on l'a évoqué, la montée de la pression touristique a coïncidé avec la crise du logement qui a suivi la crise de 2008 (l'Islande pratique très majoritairement des prêts immobiliers à taux variable, et, avant 2008, ils étaient souvent octroyés en devises étrangères. La flambée de l'inflation combinée à la dévaluation de la couronne islandaise a fait doubler, tripler voire plus les mensualités de remboursement des prêts, ce qui a conduit à une vague inédite de saisies immobilières et à une demande toute aussi inédite envers le secteur locatif). C'est dans ce contexte que s'est développée l'offre Airbnb, notamment dans les quartiers centraux, où elle atteint 20% du parc de logements et peut parfois atteindre plus de 70% des biens pour les rues les plus concernées.

Le développement de l'offre hôtelière a également été très importante, avec une vingtaine de constructions d'hôtels dans le centre-ville depuis 2013 (sur du foncier précédemment affecté au logement, à des aménités culturelles ou à des espaces publics).

Mon 3e axe concerne le commerce et a pris forme à partir de l'observation d'un nombre important de commerces banals du centre-ville (boutique de prêt-à-porter, boutique d'équipement de la maison...) qui migraient vers la périphérie et étaient remplacés par des boutiques clairement destinées à une clientèle touristique, souvent des chaînes financièrement liées aux trois plus grosses sociétés foncières du pays. L'offre de service au centre-ville s'est ainsi clairement repositionnée vers les besoins des touristes (secteur très rentable à court terme), et il faut désormais se rendre dans les quartiers périphériques de la ville pour trouver des biens de consommation plus banals.

La combinaison de ces différentes dynamiques a ainsi causé le départ, subi ou volontaire, de nombreux habitants du centre-ville vers des quartiers plus périphériques de la ville, soit parce qu'ils ont perdu leur logement, soit parce qu'ils n'ont pas pu en trouver un, soit parce qu'ils ne supportaient plus les nuisances liées à la transformation touristique du quartier, soit parce qu'ils ne trouvaient plus les services quotidiens dont ils avaient besoin dans leur environnement immédiat.

Vous parlez de *Short Term Rental Platforms* pour évoquer l'irruption des acteurs type AirBnB, et le changement brutal que cela induit dans l'analyse économique qui est fait du produit immobilier.

Dans les articles anglophones, « STR platforms » (Short-Term Rentals) est désormais l'acronyme consacré pour désigner les plateformes de location court-terme de type Airbnb ou Booking, dont le modèle est fondé sur la mise en relation des propriétaires avec une clientèle à la recherche de locations touristiques.

L'expression met en avant la grande différence de rentabilité entre ce marché locatif et le marché de la location de long-terme. Pour les mesures que j'ai pu faire à Reykjavik, et qui recourent les résultats obtenus par des collègues dans d'autres métropoles, le rendement d'une location court-terme est multiplié par un facteur 3 à 4 par rapport à une location classique, même si les charges ne sont pas identiques et peuvent lisser un peu ces écarts. Cet écart très important rend délicat la cohabitation de ces deux marchés, parce qu'il met en compétition les habitants et les touristes dans l'accès au parc résidentiel.

Cet écart considérable s'inscrit par ailleurs dans une évolution culturelle de la relation au logement, qui est désormais de plus en plus considéré comme une ressource économique, au-delà de sa valeur d'usage. Les différents acteurs du logement (propriétaires, mais aussi les banques) sont conduits à prendre des arbitrages en fonction de ce nouveau référentiel (par exemple, acheter un logement pour le mettre en location plutôt que d'acquérir son logement principal). En Islande, les banques elles-aussi peuvent le prendre en considération dans l'analyse d'un dossier de demande de prêt (prise en compte de revenus de location court-terme dans un plafond de nombre de jours), contribuant à accélérer la mutation et entraînant les effets d'éviction précédemment décrits.

Il y a de ce fait un enjeu majeur à ce que les politiques publiques se saisissent de ces enjeux et mettent en place des dispositifs de régulation, qui peuvent prendre des formes multiples.

Un collectif européen s'était structuré il y a quelques années autour du sujet de la régulation des STR autour de quelques grandes villes européennes dans une logique d'échange de pratiques.

Il y a par ailleurs besoin de collaborations interdisciplinaires pour être en mesure de croiser les enjeux de politique fiscale, d'urbanisme ou de droit.

Au-delà de la question stricte des plateformes de location, un courant de recherche émerge plus généralement sur l'urbanisme de plateforme. L'idée est de chercher à comprendre l'impact des plateformes d'intermédiation numérique et des nouvelles offres de services (livraison de repas, de colis...) sur la forme et l'organisation des villes (impact d'Airbnb sur le marché du logement, question des dark stores pour les plateformes de livraison de repas, etc.), mais aussi de saisir leurs impacts sociaux (éviction des habitants pour Airbnb, utilisation de ces plateformes par les travailleurs sans papiers pour les plateformes de livraison de repas comme Deliveroo, conditions de travail de tous les auto-entrepreneurs qui permettent à ces plateformes de fonctionner, etc.). Ce sont sans doute des travaux qui pour partie peuvent intéresser les aménageurs !

Quelques liens pour poursuivre la lecture :

- Airbnb et la gentrification des villes : <https://www.revue-urbanites.fr/entendu-entretien-mermet/>
- Mermet A.-C., Söderström O. (2020), « Airbnb : urbanisme de plateformes et reconfigurations urbaines », in Adam M., Comby E., *Le capital dans la cité*, Editions Amsterdam, p. 53-64.
- Podcast Faire les murs, Episode 5 « Le secteur du logement à l'épreuve d'Airbnb : l'illustration d'un rapport de force inégal », Podcast d'Espacité, sorti le 19 mars 2021. <https://shows.acast.com/faire-les-murs/episodes/episode-5-le-secteur-du-logement-a-lepreuve-d-airbnb>

Notes :

(1) Deux références sur ces sujets :

- Mermet A.-C. (2020), « Réseaux d'enseigne et gentrification commerciale : vers une mesure du déplacement des commerces indépendants en quartier gentrifié », in Endelstein L., Fleury A. et Weber S. (dir.), *Commerce et changement urbain*, Ed. L'œil d'or., coll. « Critiques & cités ».
- Mermet A.-C. (2014), « Le patrimoine au service du commerce ? Une lecture sémiologique des rues commerçantes du Marais et du Vieux Lille », *Revue Géographique de l'Est*, numéro thématique « Patrimoine urbain et fonctions urbaines » <http://journals.openedition.org/rge/5087>

(2) On passe de 500 000 visiteurs en 2008 à plus de 2 millions en 2018. A.C Mermet : *AirBnB, urbanisme de plateforme et reconfigurations urbaines*.