

Pierre-Gilles Bellin
Arca Minore

Les éco-solutions à la crise immobilière et économique

© Groupe Eyrolles, 2009
ISBN : 978-2-212-12482-8

EYROLLES



Sommaire

Avant-propos.....	1
PARTIE 1	
UNE CRISE QUI N'EST PAS QU'ÉCONOMIQUE	7
<i>Introduction.....</i>	<i>9</i>
1 Les sub-primés, simples catalyseurs	11
La culture américaine du crédit.....	12
L'accès à la propriété élargi	14
La part grandissante des acheteurs sub-primés	16
L'envolée du prix du mètre carré.....	18
Le schéma de la crise des sub-primés.....	19
Convergence des crises immobilière et énergétique, et de la hausse des matières premières	22
Pouvoir d'achat et crise écologique : le nouveau couple infernal.....	27
2 La folle abstraction.....	39
L'aspiration universelle à l'« <i>ownership society</i> »	39
Beaucoup de propriétaires mais peu de possédants.....	45
3 Obsolescence de la théorie et de la pratique.....	47
Moins d'embouteillages, plus de problèmes !	47
La loi de l'entropie : quand la voiture tousse, le système se grippe !	49
Effets du coût de la circulation automobile sur l'immobilier	49
4 L'urbanisation et l'entropie du système de production agricole.....	53
Des mégapoles trop étalées... ..	54
L'évolution des coûts du foncier dans les mégapoles	57

5 Le coût d'adaptation des économies modernes	
à la crise bioclimatique	61
Des coûts démesurés	62
Des coûts en croissance continue.....	63
Europe : le cas de la France	65
La perte d'horizon temporel	66
<i>En manière de conclusion</i>	69

PARTIE 2

SURCOÛTS ET OBSOLESCENCE

DU BÂTIMENT « CLASSIQUE »..... 73

<i>Introduction</i>	75
---------------------------	----

1 Le bâtiment et l'urbanisme « classiques » : des modèles à bout de souffle

77	
Quand la demande tue son marché	78
L'artificialisation des sols : plus assez de place !	81

2 Les prix du foncier et de la viabilisation : deux aberrations

83	
L'insupportable coût du foncier	84
L'insupportable coût de la viabilisation	87

3 Construire coûterait-il cher ?

97	
Le prix moyen de la construction	98
Perversités du marché et de la hausse du mètre carré.....	100
La non-redistribution des progrès de productivité	103

4 Les barrières à la baisse des coûts dans le bâtiment

107	
Voyage en Absurdie, le pays des normes.....	108
L'écologie à super-coûts, ou la « HQE ».....	112
Là où il n'y a plus de risque il y a risque.....	114
Petite méthode pour fermer un marché à la concurrence.....	118
<i>En conclusion</i>	125

PARTIE 3

TRANSFORMER UN DÉSASTRE ANNONCÉ**EN AVÈNEMENT 127***Introduction* 129**1 L'irrésistible adaptation : électricité,
eau, déchets, alimentation 133**

La production d'électricité individuelle : solaire et éolien 134

L'eau potable et l'humus 138

L'auto-assainissement écologique 141

Maisons et immeubles en boucle courte 144

L'agriculture urbaine 146

Nouvelles boucles commerciales 151

**2 Faire chuter le coût du foncier
et de la construction 153**

Le droit à la terre 154

Une déréglementation mesurée de la construction 156

Un coût du travail net, libéré des taxes et charges 158

Diminuer l'horizon temporel des prêts hypothécaires... 159

**3 Quelles solutions pour re-circuler
à faible coût et sans polluer ? 161**

Le problème majeur de la chaleur 162

Nos nouveaux champs pétroliers : les centrales électriques 165

L'attentisme, un risque mortel 169

En conclusion 173**Épilogue 177**