



Oui, mais pas chez moi!

IVAR EKELAND

Les particuliers n'aiment guère être pénalisés pour un avantage profitant à la communauté.

C'est le syndrome Not in my backyard!

Je suis président du Conseil syndical de mon immeuble. Nos réunions sont consacrées aux problèmes traditionnels des copropriétés. Le ravalement et l'ascenseur reviennent périodiquement à l'ordre du jour, mais lors de la dernière séance nous avons dû trancher une question nouvelle : le gestionnaire d'une des boutiques du rez-de-chaussée nous demandait l'autorisation d'y installer un pressing.

Voici des années que mon épouse se plaint de la difficulté de trouver un pressing à proximité de l'endroit où nous habitons, et nous prenons l'autobus, nos linges sous le bras, pour les porter ou les rapporter du nettoyage. Tout l'immeuble étant logé à la même enseigne, la proposition aurait dû passer par acclamations. C'était compter sans la méfiance naturelle des gens qui ont du bien : qu'il faille une autorisation nous avait mis la puce à l'oreille, et chacun s'était renseigné. L'escalier de l'immeuble ne bruissait que des nuisances, réelles ou supposées, des pressings, témoignages à l'appui. Les produits utilisés pour le nettoyage risquaient de nous incommoder, voire même de causer allergies ou intoxications. C'est un cas typique de ce que les économistes appellent une externalité négative : tout le voisinage bénéficierait de la proximité du pressing, mais les habitants de l'immeuble en supporteraient seuls les inconvénients.

Une manière de faire serait de ne pas exiger d'autorisation préalable pour installer un pressing. Mais la valeur marchande des appartements dépendant de la présence d'un pressing dans l'immeuble, le gestionnaire du rez-de-chaussée pourrait à son gré changer le prix de biens qui ne lui appartiennent pas et qu'il n'entend pas acheter. On pourrait imaginer qu'il installe un pressing, puis en négocie la fermeture auprès des copropriétaires.

Que ceux qui jugent ce scénario peu crédible relisent *Topaze*, où ils verront comment Castel-Bénac, conseiller municipal véreux, tire ses revenus d'une vespasienne, bien nécessaire au soulagement de ses administrés. Il prend

soin que l'édicule soit devant la terrasse d'un café. Les chaleurs venues, le tenant sent son malheur et monnaie l'éloignement de la source. Castel-Bénac déplace alors la vespasienne, bien entendu devant un autre café, et s'assure ainsi, de proche en proche, une rente annuelle, qui, elle, selon la formule de l'empereur Vespasien, n'a pas d'odeur.

Dans le cas du pressing, en l'absence d'autorisation préalable, le résultat le plus probable est que les copropriétaires règlent le problème en rachetant le local pour éviter qu'on y installe des commerces, et donc un pressing. Si tous les immeubles adoptent cette solution, il y aura de très grandes difficultés à trouver un local commercial, et toute la collectivité en souffrira. Il faut donc trouver autre chose. La réglementation? Ne pas demander d'autorisation préalable, mais imposer des normes de sécurité très strictes? Certes, si le risque pouvait être éliminé complètement, aucune autorisation ne serait plus nécessaire, et c'est bien ce qu'avaient compris les copropriétaires : qu'elle le soit dénote un risque résiduel, moins grave que pour une centrale nucléaire, mais certain. L'immeuble est-il prêt à l'assumer pour le bénéfice de la collectivité? La réponse, bien entendu, est non, et l'autorisation fut refusée à l'unanimité. Au grand dam de la collectivité, en l'occurrence les habitants des quelques rues qui nous entourent, y compris les occupants de l'immeuble, qui continueront à perdre du temps en transports pour aller dans des pressings lointains.

Voilà donc en action, à l'échelle d'une petite rue de Paris, le principe bien connu du «D'accord, mais pas chez moi», en anglais *Not in my backyard*, principe qui empêche la construction d'incinérateurs d'ordures à proximité des villes, de nouveaux aéroports dans les campagnes et de centrales thermiques en Californie. Chacun est d'accord sur l'utilité de ces équipements, et est partisan d'en construire de nouveaux, mais personne n'en veut devant chez soi. Comment s'en sortir?

Que dit la théorie économique? Qu'il ne faut construire le pressing que si le bénéfice que la collectivité en tire est supérieur au préjudice qui affectera quelques-uns. En d'autres termes, il faut que les bénéficiaires du pressing soient prêts à verser aux propriétaires de l'immeuble une somme suffisante pour compenser la perte de valeur de leurs appartements. Pour ce faire, le gérant du pressing pourrait payer mensuellement un droit d'exploitation qu'il répercuterait sur ses prix.

Outre qu'il n'est pas évident qu'il puisse alors pratiquer des prix concurrentiels (et donc trouver des clients), cette solution est injuste puisqu'elle fait payer à tous les clients du pressing, d'où qu'ils viennent, un avantage qui n'est consenti qu'à ceux qui habitent au voisinage. Une meilleure solution consisterait à imposer à tous les voisins une taxe qui représenterait en gros le supplément de valeur que prend leur appartement du fait de la présence d'un pressing à proximité, et à verser aux propriétaires de l'immeuble une somme qui compense exactement la perte de valeur de leur propre appartement.

Si c'est impossible – c'est-à-dire si le montant de la taxe est insuffisant pour verser la compensation – c'est que les inconvénients du pressing en dépassent les avantages et il ne faut donc pas l'installer là. Si c'est possible – si le montant de la taxe dépasse celui de la compensation – l'installation du pressing est avantageuse pour la collectivité. On peut donc utiliser la taxe pour dédommager les propriétaires de l'immeuble, et l'opération dégage même un bénéfice, un surplus social, qui n'appartient en propre à personne. On peut, soit le partager (en s'entendant sur la manière de le faire), soit l'employer à une œuvre d'intérêt général.

Je verrais bien une petite fête où l'on convierait les habitants du quartier, histoire de faire connaissance et de célébrer la mise en pratique de la théorie économique.