



u.t.e.i

NOUS CONSTRUISONS POUR LA VIE

www.utei.fr

N° 53 - JUIN 2019

OBJECTIFS IMMOBILIERS

ÉDITO

Le PLU-H de la Métropole de LYON, un projet de grande ampleur

Le Conseil de Métropole vient d'adopter définitivement le PLU-H, initiant la nouvelle feuille de route du territoire en matière d'urbanisme et d'habitat pour les 10 à 15 ans à venir. Cette étape marque l'aboutissement d'un long travail, dont l'ampleur organisationnelle a été soulignée par les conclusions du rapport de la commission d'enquête publique.

La révision du PLU-H de la Métropole de LYON s'illustre tout d'abord par le nombre et la diversité des acteurs concernés et appelés à se prononcer. La phase de concertation, lancée en avril 2012, a réuni pendant 4 ans des milliers d'avis, des communes, habitants, associations, instances représentatives de la société et autres entités concernées, sollicitées en vue de bâtir un projet partagé.

Le projet de PLU-H arrêté par le Conseil de Métropole, d'abord soumis aux 59 communes du territoire métropolitain et autres Personnes Publiques Associées (institutions présentes sur le territoire concernées par ce document) a ensuite été soumis à une enquête publique. Citoyens, acteurs du monde économique et associations ont été invités à se prononcer sur le projet.

Plus de 11 000 observations ont été récoltées, donnant lieu pour chacune d'elles à une analyse et un traitement, avant que les adaptations nécessaires ne soient prises en compte pour déboucher sur l'approbation du document définitif.

Le grand nombre de remarques faites témoigne de la communication importante qui a entouré ce processus, permettant à chacun d'en être informé et de donner son avis, ainsi que de l'intérêt grandissant de nos concitoyens pour ces choix fondamentaux. L'accès au dossier sur internet et la possibilité de déposer des remarques par le même canal ont certainement contribué à cette forte participation, qui constitue un signal positif.

Ce nouveau document d'urbanisme doit être apprécié comme un élément qui permet d'accompagner le développement de l'agglomération pour le rendre possible et soutenable.

Les nouvelles constructions que le PLU-H autorisera doivent donc être perçues comme répondant à des besoins, pour accueillir des activités économiques et des habitants, certains considérant parfois, à tort, que ces constructions suscitent ces besoins.

La dynamique que connaît la Métropole est une opportunité. Si l'on souhaite la préserver, tout en veillant à prendre en compte la problématique environnementale qui nous impose de contenir l'étalement urbain, on ne peut qu'être favorable à la mise en œuvre du nouveau PLU-H.

Philippe Warsmann
Président

ANALYSE

Entrée en vigueur du PLU-H de la Métropole de LYON, vers un nouveau souffle pour la production de logements ?

Depuis 2005, toutes les communes de la Métropole de LYON (59 communes à ce jour) sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) communs comportant bien entendu des déclinaisons par territoire. En 2012 a été lancé un processus de révision de ces documents qui devaient être refondus en un seul, le PLU-H, dont l'ampleur est considérable, tant par les modalités de sa conception que par les perspectives qu'il ouvre. Intervenant dans un contexte de pénurie foncière et de déséquilibre structurel de marché, l'adoption du PLU-H le 13 mai dernier par le Conseil de Métropole est saluée par les professionnels de l'immobilier neuf qui en attendent un nouveau souffle.

LA MÉTROPOLE FIXE SA NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE

L'entrée en vigueur du PLU-H s'inscrit dans un contexte d'une croissance démographique significative, soutenue par un rayonnement économique grandissant. Celui-ci fixe de nouveaux défis auxquels le PLU-H doit répondre par différentes dispositions structurées autour de 4 objectifs :

- Étendre l'attractivité d'une métropole « responsable »,
- Soutenir le dynamisme économique de la région et la création d'emplois attachés,
- Veiller au développement d'une agglomération équilibrée qui puisse répondre aux besoins de l'ensemble de ses habitants en matière de logement,
- Maintenir une qualité de vie agréable, propice au bien-être des habitants, dans un environnement préservé.

Essentiel au maintien d'un développement territorial maîtrisé et pérenne, le PLU-H définit les règles à suivre en matière d'urbanisme et de construction, conformément aux enjeux identifiés et aux objectifs définis.

Le PLU-H fixe avant tout un objectif ambitieux, construire de 8 000 à 8 500 nouveaux logements par an, dont 45 % à Lyon et Villeurbanne. Cette production inclut une part importante de logements sociaux conformément aux dispositions réglementaires. Dans une logique de développement durable, le document mentionne par ailleurs une densification nécessaire pour lutter contre l'étalement urbain. Celle-ci répond à deux enjeux majeurs. Le premier va dans le sens d'un phénomène déjà observé de polarisation sur certains secteurs de l'agglomération. Il se



traduit par la concentration autour de bassins de vie qui concilient dynamisme économique, présence d'équipements (commerces, services, loisirs, culture, éducation, santé) et une bonne desserte, notamment par les transports en commun. Le document favorise cette polarisation en densifiant ces secteurs qui offrent à leurs habitants une qualité de vie appréciable notamment grâce à des déplacements réduits et facilités. Le second enjeu répond à la nécessité de préserver des zones non constructibles. Dans ce cadre, 700 hectares précédemment destinés à être urbanisés sont désormais classés espaces naturels ou agricoles. Il est à noter également l'ajout de 220 hectares supplémentaires de parcs et jardins. Enfin, les nouveaux projets devront accorder plus de place que précédemment à la réalisation d'espaces verts en pleine terre.

DE NOUVELLES PERSPECTIVES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Le PLU-H identifie des zones constructibles et fixe leurs modalités d'exploitation. Son entrée en vigueur, intervenant dans un contexte marqué par une raréfaction du foncier disponible qui pénalise la production de logements neufs, vient rendre possible la réalisation de nouveaux projets. Ainsi, il offre de nouvelles opportunités foncières.

Compte tenu des modalités de sa conception, le document permet par ailleurs d'identifier les attentes des municipalités relatives aux opportunités de construction sur leur territoire. En effet, si le PLU-H entre dans le champ de compétence de la Métropole qui en est le maître d'ouvrage, il est conçu en étroite concertation avec les communes. Le PLU-H offre donc aux professionnels de l'acte de construire la possibilité d'étudier la faisabilité de nouveaux projets au regard des nouvelles règles que viennent de fixer les collectivités. En effet, les règles en vigueur précédemment pouvaient être devenues obsolètes, ce qui rendait délicate l'étude de certains projets.

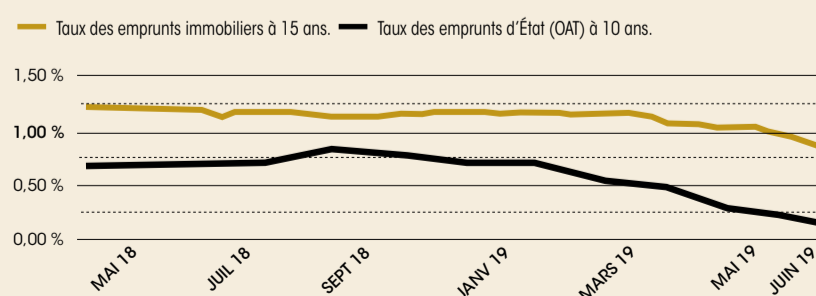
Sous réserve que son entrée en vigueur ne rencontre pas de freins liés aux exigences des politiques locales et que les perspectives de développement foncier ne se heurtent pas à des difficultés d'ordre technique, financière ou administrative, le PLU-H, qui sera applicable dès ce mois de juin, pourrait donner un nouveau souffle à la production de logements.

BRÈVE

Évolution des taux d'intérêt : tendance toujours favorable

Depuis le mois de mars dernier, les taux d'intérêt des prêts immobiliers affichent une légère baisse. Début 2019, les meilleurs dossiers pouvaient bénéficier de taux de l'ordre de 1,18% sur 15 ans. Ils se situent désormais majoritairement autour de 1%. Cette tendance suit naturellement le mouvement baissier des OAT* (auxquelles sont corrélés les taux d'emprunt immobilier), passées de 0,70% début février à 0,30% environ début avril et à 0,10% environ début juin. Le contexte, marqué par une forte concurrence interbancaire, est donc toujours très favorable aux emprunteurs.

* Obligations Assimilables du Trésor (OAT)



Source: meilleurtaux.com



Les Compagnons du Devoir, l'école des savoir-faire et du savoir-être

Dans le cadre de la construction de l'immeuble Néopolis, l'entreprise TRUFFY réalise l'habillage des façades, constitué de briques maçonnées. Cette résidence de 53 appartements sera livrée en début d'automne prochain. De jeunes maçons itinérants Compagnons du Devoir interviennent pour édifier cet ouvrage.

« Plongeant leurs racines dans un passé très lointain, pour le moins depuis l'époque des bâtisseurs de cathédrales, les Compagnons du Devoir transmettent de génération en génération d'artisans, tours de main, traditions, rites et légendes. Leur réputation d'excellence n'est plus à faire. Le partage de ce savoir s'opère au fur et à mesure que le jeune ouvrier franchit des étapes et démontre à ses pairs les qualités acquises, tant sur le plan du savoir-faire que du savoir-être. Traditionnellement, ce parcours professionnel et humain s'accomplit au cours du « Tour de France », pratique qui s'étend aujourd'hui au-delà des frontières. »

Christian TRUFFY, quatrième génération à la tête de la société éponyme basée à Irigny et fondée en 1892, aborde avec nous l'approche singulière de cet apprentissage.

DEPUIS QUAND L'ENTREPRISE TRUFFY ACCUEILLE DES COMPAGNONS DU DEVOIR ?

Cela fait une quarantaine d'années par l'intermé-

diare de mon père alors gérant de l'entreprise. J'ai moi-même ensuite intégré l'apprentissage au sein des Compagnons du Devoir, notre entreprise artisanale a dès lors souhaité continuer à accueillir tous les ans des apprentis compagnons. Nous sommes d'ailleurs aujourd'hui deux compagnons à la tête de l'entreprise TRUFFY.

ACTUELLEMENT COMBIEN SONT PRÉSENTS SUR LE CHANTIER NÉOPOLIS ET D'OÙ VIENNENT-ILS ?

Pour ce chantier relativement exceptionnel, puisque la brique est mise en œuvre de manière moderne en habillage d'une isolation par l'extérieur, nous avons lancé un appel national qui a trouvé un écho auprès de sept aspirants compagnons venus des quatre coins de la France. Deux seulement sont lyonnais et poursuivront leur tour de France à l'issue du chantier. Nous n'avons jamais eu autant de jeunes compagnons dans l'entreprise qu'à ce jour grâce à ce chantier. D'ailleurs certains concourront à l'olympiade des métiers qui désigne chaque année un lauréat par domaine en France, puis à l'échelon international.

EN QUOI CONSISTE LEUR FORMATION ?

La formation s'étend en moyenne sur huit ans à l'issue du brevet. L'aspirant compagnon devra acquérir sur cette durée la dextérité nécessaire au geste juste. Leur savoir progresse et évolue au gré des expériences acquises dans différentes entreprises et surtout au fil des régions parcour-

ues. En parallèle le cycle de formation peut éventuellement être complété en fonction du choix d'orientation, pour adapter ses connaissances à l'évolution des techniques, pour accéder à des postes d'encadrement ou bien, pour certains, afin de créer une entreprise.

QU'EST-CE QUE LES COMPAGNONS APPORTENT À VOTRE ENTREPRISE ?

Tout d'abord un savoir-faire et un état d'esprit ancestral propre au compagnonnage, qui s'attache à transmettre ces valeurs entre générations. Notre entreprise ne peut que s'enrichir et se réjouir d'accueillir dans ses effectifs ces jeunes itinérants motivés et curieux. La jeunesse au sein des entreprises et des métiers reste un moteur formidable qui permet de croire en l'avenir et d'assurer le renouvellement des hommes de métier.



Mur en briques en cours de réalisation par un compagnon

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX LE SUN 7 À LYON 7^{ÈME}



Philippe Warsmann, Maryline Poulet, Myriam Picot, Michel Le Faou

Le 5 avril a eu lieu la pose de la première pierre de l'immeuble de bureaux le Sun 7, par Michel Le Faou, Vice-président de la Métropole de Lyon, délégué à l'urbanisme, à l'habitat, au logement et à la politique de la ville et Adjoint au Maire de Lyon et Myriam Picot, Vice-présidente de la Métropole, déléguée à la culture et Maire du 7^{ème} arrondissement de Lyon. Cet acte symbolique est venu marquer la réalisation de cet ensemble immobilier réalisé par UTEI et Vinci Immobilier, situé rue Abraham Bloch et totalisant une surface de 7 600 m² environ.

Le démembrement de propriété : une formule avantageuse pour investir



La vente d'un bien immobilier neuf en démembrement de propriété consiste à vendre séparément la propriété d'un bien (la nue-propiété) du droit de l'utiliser ou d'en percevoir des revenus (l'usufruit). Ce dispositif a été mis en place pour favoriser la production de logements sociaux

intermédiaires. Un bailleur social acquiert l'usufruit pour une durée minimale de 15 ans, le bien étant financé et loué selon le dispositif PLS (Prêt Locatif Social), les loyers mensuels pouvant être légèrement supérieurs à 10€ par m² habitable à LYON et VILLEURBANNE.

Cette destination sociale du bien pendant une période minimale de 15 ans permet de bénéficier de deux avantages non négligeables :

- Il est soumis à une TVA de 10% au lieu de 20% pour les logements libres,
- Il bénéficie d'une exonération de la taxe foncière pendant une durée minimum de 15 ans.

La nue-propiété acquise par l'investisseur présente une décote de l'ordre de 35 à 40% par rapport au prix de marché libre en pleine propriété. Au terme de la période prévue (15 ans minimum), le nu-propiétaire récupère la pleine propriété de son appartement, sans surcoût, dont il peut jouir à sa convenance. Comme tout autre actif détenu en nue-propiété, le bien acquis ne rentre pas dans l'assiette de calcul de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière).

Ces biens sont assez rares. UTEI propose quelques opportunités au cœur de VILLEURBANNE, dans la résidence CONCERTO.

En vue de répondre aux attentes de nos clients qui souhaitent connaître nos projets futurs, nous vous informons des programmes qui sont actuellement en cours d'étude.

- LYON 2^e CONFLUENCE
- LYON 5^e POINT DU JOUR
- LYON 7^e JEAN-MACÉ
- COLLONGES-AU-MONT-D'OR
- FRANCHEVILLE
- DIVONNE-LES-BAINS

■ PAVILLON SAINT-DENIS : LYON 4^{ÈME} CROIX-ROUSSE

À 350 mètres du métro Hénon et environ 50 mètres des nombreux commerces et services de la Grande Rue de la Croix-Rousse, Pavillon Saint-Denis vous propose l'une des adresses les plus en vue d'un quartier renommé et apprécié pour sa qualité de vie. Au cœur d'un univers animé, convivial et familial, UTEI réalise une résidence intimiste de 19 appartements seulement, du studio au 4 pièces. Ses lignes épurées révèlent une architecture sobre et élégante pour s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, face à l'église Saint-Denis.



■ L'ARBORETUM : SAINTE-FOY-LÈS-LYON

À proximité immédiate du parc du Brûlet, L'Arboretum profite d'un environnement arboré caractéristique de la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon et du calme d'une voie peu passante. Proche d'une offre conséquente de commerces et services, la résidence bénéficie d'un accès très aisé au cœur de Lyon. Elle est composée de 26 appartements seulement, du studio au 4 pièces. De généreux balcons et terrasses prolongent les espaces de vie et permettent de profiter de son environnement privilégié.

■ LES AMARANTES : SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS

À moins de 5 minutes à pied du centre-ville, Les Amarantes profitent d'une position dominante près de l'ancien hameau de Chabloux.

Aux avantages de la centralité s'ajoute la quiétude d'un quartier résidentiel. Les Amarantes dévoilent une architecture contemporaine ponctuée de nombreuses ouvertures permettant de profiter de vues sur les sommets environnants et d'un agréable jardin arboré. Du 2 au 5 pièces, tous les appartements disposent de belles prestations.



Conformément aux directives du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), vous pouvez prendre connaissance de notre politique de confidentialité sur notre site internet : www.utei.fr/politique-de-confidentialite/ Si vous ne souhaitez plus recevoir d'informations de notre part, vous pouvez vous désabonner soit par mail à contact@utei.fr soit en écrivant à UTEI, 62 rue de Bonnel 69448 LYON CEDEX 03.

