

# OBJECTIFS

## IMMOBILIERS



u.t.e.i.

NOUS CONSTRUISONS POUR LA VIE

www.utei.fr

N° 54 - JANVIER 2020

### ÉDITO

À l'aube d'une nouvelle année, le marché de l'immobilier neuf reste caractérisé par un déficit d'offre lié aux difficultés récurrentes qui pénalisent la production de logements.

L'année 2020 sera marquée par des élections municipales. À l'approche de cette échéance, la construction de nouveaux immeubles suscite quelques craintes chez certains élus, elle est décriée par d'autres et fera partie des thèmes de campagne.

Produire du logement, c'est avant tout répondre à un besoin. La population de notre région affiche une croissance soutenue par une attractivité grandissante et par un solde démographique naturel positif. De plus, la diminution régulière de la taille des ménages, résultant de l'allongement de l'espérance de vie et de décohabitations plus nombreuses, rend nécessaire une augmentation du nombre de logements.

La demande est donc forte, centrée sur les bassins de vie où l'emploi est dynamique.

Construire est donc une nécessité absolue pour répondre à cette demande émanant de la population du territoire et de celles et ceux qui s'y installent.

Le faire dans une logique de développement durable, c'est construire des bâtiments peu consommateurs d'énergie. Toutefois, c'est aussi combattre l'étalement urbain et reconstruire la ville sur la ville, en trouvant le meilleur équilibre entre densification, qualité architecturale et préservation d'espaces de nature en ville. Un objectif de zéro artificialisation nette des sols est fixé pour 2025, cela impose une densification des secteurs déjà urbanisés.

Enfin, il convient d'apporter une réponse en adéquation avec les attentes des occupants et avec leurs moyens. Cela doit nous amener à construire une majorité de logements de taille réduite ou moyenne, accompagnant la diminution de la taille des ménages. Face à l'augmentation des prix, corollaire d'une attractivité croissante, des réponses partielles émergent, comme le locatif intermédiaire par exemple ou les Offices Fonciers Solidaires qui commencent à apparaître, plus particulièrement orientés vers les primo-accédants.

Produire des logements neufs, en répondant de façon adaptée à la demande donne du sens à notre action et légitime notre intervention. Sachons identifier ces besoins et mobilisons-nous, élus, collectivités, parties prenantes de l'acte de construire, dans le cadre d'une démarche partenariale, pour libérer la production, sans perdre de vue la nécessité d'une croissance maîtrisée, où le développement de logements et celui des infrastructures répondant aux besoins des habitants vont de pair.

Philippe Warsmann  
Président

### ANALYSE

## Création d'un Organisme Foncier Solidaire par la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon est un territoire dynamique dont l'attractivité et le développement génèrent des besoins importants en matière de production de logement. La rareté foncière observée sur nos marchés a pour répercussion directe une augmentation des prix. C'est dans ce contexte que la Métropole de Lyon a lancé au printemps dernier un plan d'urgence pour l'accès au logement, prévoyant entre autres, le renouvellement du plan 3A\* et la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Adopté par le conseil métropolitain en septembre dernier en vue d'une mise en application dès 2020, la mise en place de cet OFS fixe des objectifs ambitieux.



#### De quoi s'agit-il ?

La création de l'Organisme Foncier Solidaire doit permettre aux ménages, exclus du marché par l'augmentation des prix, d'accéder à une offre de logements dont les prix seraient divisés par deux. Le dispositif vise un objectif de 2780€ - actuellement le prix moyen du m<sup>2</sup> habitable neuf est de 5230€ environ à Lyon et Villeurbanne - et 2230€ dans le reste de la Métropole. L'ambition est de proposer chaque année environ 950 logements à prix abordable, dont 450 logements neufs, une centaine de logements du parc existant dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration et 400 logements issus du parc HLM.

#### Quel est le principe ?

Les prix d'acquisition d'un logement neuf résultent principalement du coût du foncier et du coût de construction. La pénurie foncière engendre une spirale inflationniste qui fait naturellement grimper les prix d'achat des terrains. Le dispositif mis en œuvre par l'OFS consiste donc à dissocier le prix du bâti de celui du foncier. Concrètement, l'acquéreur d'un appartement en achète les murs et loue le terrain à l'OFS qui en fait l'acquisition. Il verse donc en complément de sa mensualité d'emprunt un loyer foncier dont le montant devrait se situer entre 1,5 et 2€ par m<sup>2</sup> habitable et par mois.

#### Qui en sont les bénéficiaires ?

L'offre de logement créée grâce à l'Organisme Foncier Solidaire s'adresse à des primo-accédants\*\* dans le cadre d'un achat en résidence principale.

Des règles claires, fixées en considération de critères de revenus dont les plafonds sont

identiques à ceux du PSLA (Prêt Social Location-Accession), régissent l'attribution desdits logements. Cette compétence est celle de l'OFS, après étude des dossiers déposés.



#### Comment fonctionne l'OFS ?

L'Organisme Foncier Solidaire Métropolitain est une association qui réunit pour l'heure, la Métropole, les trois offices publics de l'habitat métropolitain (Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat), la Banque des Territoires et Action Logement. L'acquisition de terrains nécessite d'avoir la capacité financière nécessaire pour emprunter. La Métropole a par conséquent doté l'organisme d'un fonds de 4 millions d'euros en vue de le rendre opérationnel dès le début de l'année 2020. Après avoir fait l'acquisition des terrains, bâtis ou non, l'OFS finance le foncier grâce à des prêts de très long terme à des taux très bas. Il sollicitera ensuite le concours d'intervenants extérieurs qui seront chargés de réaliser et commercialiser les opérations.

Du côté de l'acquéreur, l'achat d'un logement créé dans le cadre de ce dispositif est lié à la conclusion d'un bail d'une durée de 99 ans avec l'OFS propriétaire du foncier. En cas de revente, il devra respecter des règles strictes et notamment des clauses anti-spéculatives. Le nouvel acquéreur devra également répondre aux critères définis par le dispositif et conclure à son tour un bail avec l'OFS, dont la durée sera à nouveau fixée à 99 ans.

#### Un modèle qui ouvre de nouvelles perspectives

La création d'OFS est également observée ailleurs sur le territoire régional et au plan national. Son principe, qui n'est pas sans rappeler à Lyon, celui des baux mis en place pour les fonciers détenus par les Hospices Civils de Lyon, peut-il être de nature à instaurer de façon durable un nouveau procédé pour produire du logement abordable ? Le développement des OFS est en effet l'une des hypothèses soulevées par le rapport Lagleize. Rédigé à la demande du Gouvernement et publié en novembre dernier, ce rapport portant sur « la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction » évoque une généralisation de la logique des OFS, avec la création d'organismes fonciers libres dont les modalités de fonctionnement restent à définir.

**Le rapport Lagleize a fait l'objet d'une proposition de loi adoptée en première lecture au Sénat le 28 novembre dernier. Elle présente une cinquantaine de mesures autour de cinq enjeux : mettre fin à l'engrenage de la hausse des coûts du foncier, libérer le foncier disponible et améliorer la constructibilité, optimiser le foncier disponible, attirer les investisseurs dans le logement locatif et stopper la spéculation foncière.**

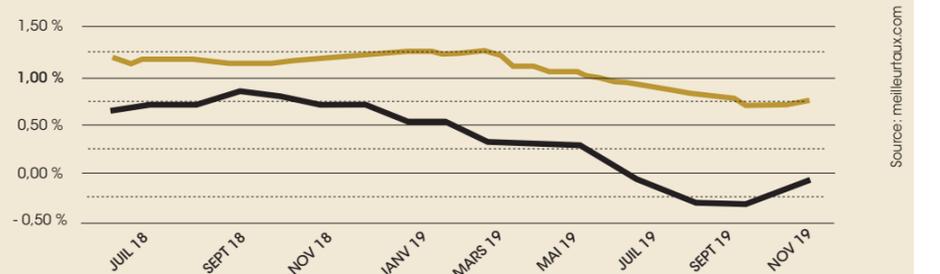
**Dans l'attente d'une adoption définitive, un certain nombre de mesures laissent entrevoir des solutions qui pourraient concrétiser les ambitions nourries par le projet de loi.**

\* Le plan 3A est un dispositif mis en place par la Métropole de Lyon qui vise à aider les ménages à revenus modestes et moyens à devenir propriétaire d'un logement neuf par l'attribution d'une prime de 2 000 à 6 000€ qui varie selon la situation géographique du bien et la composition du foyer. \*\* Sont considérés comme primo-accédants toutes les personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

### BRÈVE

## Taux d'intérêt : des niveaux toujours très attractifs

Si les taux d'intérêt des prêts immobiliers enregistrent dernièrement de légères fluctuations autour de 1% sur 15 ans, une vision de long terme confirme une tendance durable à la baisse qui situe les meilleurs dossiers à 0,85% environ sur 15 ans. Cette tendance est étroitement corrélée aux fluctuations des OAT\* qui restent autour de 0%. À l'heure actuelle, aucun facteur ne laisse présager une inversion de tendance significative à court terme, le contexte est donc durablement favorable aux emprunteurs.



— Taux des emprunts immobiliers à 15 ans. — Taux des emprunts d'État (OAT) à 10 ans.



## Cent cinquantième de la naissance de Tony Garnier Rencontre avec Catherine Chambon, Directrice du Musée Urbain Tony Garnier



À l'occasion du 150<sup>e</sup> anniversaire de la naissance du célèbre architecte lyonnais, le Musée Urbain Tony Garnier vient d'ouvrir une exposition qui se tiendra jusqu'au 13 décembre 2020. Partenaire officiel de l'événement, UTEI est venue à la rencontre de Catherine Chambon, Directrice du Musée.

### Pouvez-vous, en quelques mots, nous présenter le Musée Urbain Tony Garnier ?

Situé au cœur de la cité d'Habitations à Bon Marché bâtie dans les années 1930, notre Musée assure la promotion du patrimoine de cette figure centrale de l'histoire architecturale. Tony Garnier fut l'un des plus emblématiques bâtisseurs du XX<sup>e</sup> siècle, un pionnier du béton armé, adepte des toits-terrasses, un homme soucieux du confort des populations les plus modestes. On lui doit à Lyon, l'hôpital Édouard Herriot, le stade de Gerland et les abattoirs de la Mouche, dont

il reste aujourd'hui la halle à la majestueuse charpente métallique. À Boulogne-Billancourt, la municipalité lui confia la réalisation de son Hôtel de Ville, un des plus fonctionnels de France, pour son époque.



### Comment s'organise cette exposition ?

De par sa vocation éducative, le Musée Urbain Tony Garnier se doit d'accompagner la diversité de ses publics, qu'ils soient spécialistes de l'architecture, de l'urbanisme, ou simplement curieux de l'histoire locale. Nous accordons une place essentielle à la médiation culturelle et sommes soucieux de la qualité d'accompagnement de tous nos visiteurs.

Dans cette exposition, notre parti-pris scénographique a été de mettre à disposition de nos visiteurs des outils de compréhension performants, pour restituer la partition architecturale de Tony Garnier. C'est tantôt en situation d'immersion qu'ils peuvent plonger dans les plans de l'architecte - avec par

exemple, l'ambiance de son atelier équipé d'une grande table à dessin - tantôt dans des univers plus didactiques ou poétiques, comme le salon mauresque de sa villa particulière.

### Quelles sont les activités programmées autour de cette exposition ?

Nous avons imaginé un programme d'activités qui se développera pendant toute la durée de cette exposition. Intitulé « Le Temps des secrets », il propose de très nombreuses visites, des bambanes, des ateliers découverte, des voyages culturels. Nous avons également édité un très beau livre « Tony Garnier - L'Air du temps », un ouvrage à la portée de tous, richement illustré, pour suivre ce patron d'agence dans le dédale de ses chantiers monumentaux.



Tony Garnier, l'architecte qui « voulait rendre la vie splendide ». Venez découvrir cette exposition événement !

> Programme et informations en ligne, sur [museurbaintonygarnier.com](http://museurbaintonygarnier.com)

### POT DES COPROPRIÉTAIRES DES RÉSIDENCES DU CLOS À VILLETTE-D'ANTHON

Un apéritif convivial a été organisé en l'honneur des copropriétaires et occupants des résidences le Cérès, l'Artemis et l'Helios à Villette-d'Anthon. Organisé en présence de M. le Maire et de son conseil municipal, cet événement marquait l'achèvement des Résidences du Clos, réalisées en partenariat avec la société Sofirel, aménageur du quartier du Clos.



Moment convivial entre copropriétaires

### GIGOT BITUME DU TEMPS LIBRE À TASSIN LA DEMI-LUNE

Les entreprises qui contribuent à la construction de la résidence Le Temps Libre

à Tassin la Demi-Lune se sont réunies à l'occasion d'un traditionnel gigot bitume afin de partager un moment de convivialité.



Traditionnel gigot bitume

## Étude PrimeView\* : efficacité des aides fiscales allouées à l'immobilier

Après le rapport publié par la Cour des Comptes sur l'efficacité et le coût des dispositifs de soutien à l'investissement locatif, plusieurs instances du monde de l'immobilier ont sollicité une étude menée par le cabinet PrimeView. Publiée en septembre dernier, celle-ci porte sur l'efficacité des aides fiscales allouées au secteur de l'immobilier pour dynamiser la construction de logements depuis 1999. Le rapport met en lumière trois conclusions majeures :

Premièrement, ces dispositifs n'auraient pas l'effet inflationniste qu'on leur prête. Les critères d'éligibilité qui les encadrent fonctionnent. D'autre part, l'étude souligne que depuis le dispositif Besson, le prix des logements neufs ouvrant droit à défiscalisation n'a pas augmenté



plus que celui des autres biens. D'ailleurs, les valeurs locatives attendues ne peuvent être déconnectées de la dynamique salariale sous peine de ne pas trouver de locataire. Les règles prévues par les dispositifs limitent les loyers pratiqués.

Deuxièmement, les dispositifs à l'étude rapportent plus à l'État qu'ils ne lui coûtent. L'étude estime que sur la période analysée (1999 à 2018), les quelque 724 000 logements

qui ont profité des aides fiscales auraient rapporté 18,2 milliards d'euros à l'État, soit un gain de 25 100 euros par logement. Concernant le dispositif Pinel, en place depuis 4 ans et qui doit prendre fin au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'étude montre au regard des 188 000 logements construits, qu'1€ investi rapporterait 1,65€ à l'État soit 11,2 milliards de recettes brutes contre 6,8 milliards de dépenses.

Enfin, la suppression des dispositifs de soutien à l'investissement amènerait nombre d'investisseurs à se tourner vers des actifs plus liquides et moins fiscalisés. La production de logements accuserait alors un ralentissement significatif avec des tensions accrues sur le marché et des conséquences économiques dommageables sur les filières du bâtiment.

\* PrimeView est un cabinet indépendant de recherche économique et financière, spécialisé dans la production de contenu prospectif à haute valeur ajoutée.

### ALBIZZIA : LYON 2<sup>e</sup> CONFLUENCE

WOODUEM, promoteur parisien spécialisé dans la construction en bois massif et UTEI, disposant d'une très bonne connaissance des marchés de l'immobilier neuf lyonnais, associent leurs savoir-faire pour développer à Lyon la première construction bas carbone. Située à l'Est de l'Hôtel de Région, à l'angle des rues Montrochet, Smith et Delandine, Albizzia vous place au cœur d'un quartier dynamique, véritable laboratoire d'innovation urbaine et sociale qui depuis près de 15 ans, favorise le développement d'un nouveau mode de vie urbain.

Construite majoritairement en bois massif bio sourcé selon la technique CLT (Cross Laminated Timber - bois lamellé croisé), Albizzia s'articule autour de 4 bâtiments dont un immeuble de belle hauteur. Appartements, bureaux et locaux d'activités en pied d'immeuble s'assemblent dans une écriture homogène et contemporaine, s'inscrivant ainsi dans l'esprit architectural des toutes dernières réalisations du quartier de la Confluence.

Du 2 au 5 pièces, tous les appartements bénéficient d'une double orientation et de différents atouts. Surfaces spacieuses, vues panoramiques sur la ville, prestations soignées et possibilités de personnalisation sauront répondre aux attentes les plus exigeantes.

Empreinte carbone maîtrisée, confort d'usage optimisé, cette réalisation novatrice concrétise l'aspiration partagée d'une ville toujours plus agréable à vivre.



Copyright: HARDELLE BIHAN ARCHITECTES

### LES SYMPHONIES : SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON

Au Sud de Lyon, accessible en quelques minutes par la M7 ou en TER depuis la gare de Sérézin-du-Rhône, Saint-Symphorien-d'Ozon offre une vie de village conviviale et dynamique autour d'un centre commerçant animé et d'infrastructures scolaires, culturelles ou sportives nécessaires à l'épanouissement de chacun.

Les Symphonies viennent s'inscrire dans un projet global de requalification du centre bourg. 26 appartements, une maison de village et des locaux commerciaux sont répartis sur trois îlots qui dévoilent une architecture sobre et épurée avec des façades aux lignes contemporaines coiffées de toitures en tuiles. La présence d'espaces extérieurs confortables prolonge les pièces de vie.

Cette résidence a été mise en commercialisation il y a quelques mois et a connu un vif succès.



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/](http://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](mailto:contact@utei.fr) soit en écrivant à UTEI, 62 rue de Bonnel 69448 LYON CEDEX 03.

