

ÉDITO

L'année 2020 aura été marquée par la crise sanitaire que nous vivons, totalement inédite, qui a créé un climat d'incertitude. On ne peut que souhaiter que cette nouvelle année 2021 soit celle de la sortie de crise, avec la diffusion prochaine de vaccins qui permettent de maîtriser la pandémie, le retour à une vie normale et la reprise d'une activité pour des secteurs qui auront été particulièrement touchés. Les plans de relance gouvernementaux doivent également permettre d'accélérer une reprise économique après la forte contraction enregistrée en 2020.

Quel pourrait être dans ce contexte le comportement du marché immobilier est une question qui nous est posée régulièrement. L'exercice de la prédiction est évidemment complexe.

Tout d'abord, il n'existe pas un, mais de multiples marchés, même si l'on raisonne à l'échelle régionale, par la segmentation géographique, le type de produit proposé, le profil des acquéreurs, le rapport offre/demande... Tous ces marchés ne réagiront pas uniformément.

Ensuite, l'importance de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques et sociales, si elle peut naturellement peser sur la demande aura aussi pour effet de maintenir les taux d'intérêt à un niveau très attractif pour les acquéreurs, grâce à la politique accommodante des banques centrales.

Enfin, la pierre reste une valeur refuge et continue à ce titre de susciter de l'intérêt dans des périodes d'incertitude, d'autant plus qu'elle présente une valeur d'usage, contrairement à d'autres formes de placements. Pour la plupart de nos clients, l'acquisition d'un appartement est une réponse au besoin de loger leur famille avant d'être un placement.

Aussi, sur des marchés où l'offre reste et restera faible, avec des besoins insatisfaits, là où une économie locale diversifiée aura permis mieux qu'ailleurs d'amortir les conséquences économiques de la crise sanitaire, des produits de qualité continueront de répondre aux attentes d'acquéreurs potentiels, surtout s'ils présentent des caractéristiques dont la période que nous venons de traverser a montré l'importance.

Avant même la crise sanitaire, nous observons une contraction des volumes vendus, qui résultait principalement d'une offre insuffisante. Cette tension sur l'offre génèrerait une augmentation des prix créant dans certains secteurs une discordance entre l'offre proposée et les capacités financières des acquéreurs potentiels.

On pourra donc observer ponctuellement des difficultés de marché, toutefois, les prix de vente de l'immobilier neuf étant calculés à partir d'un prix de revient économique et non à partir d'une simple confrontation entre l'offre et la demande, celles-ci se traduiront surtout par une contraction du nombre de ventes.

Philippe Warsmann
Président

ANALYSE

Un nouveau contexte politique pour l'immobilier neuf

Au printemps dernier ont eu lieu les élections municipales (et métropolitaines sur le territoire de la Métropole de Lyon). Fin juin, à l'issue du second tour un bilan pouvait être tiré montrant une forte poussée de la mouvance écologique dont les candidats ont été élus dans plusieurs grandes villes françaises. Compte tenu des idées portées par ces candidats et les coalitions qu'ils représentaient, les politiques développées dans ces villes vont évoluer pour mettre en avant de nouveaux objectifs et de nouveaux enjeux qui sont déterminants pour l'immobilier neuf. C'est pourquoi nous avons choisi dans ce numéro d'Objectifs Immobiliers de nous pencher sur ce nouveau contexte en nous attachant plus particulièrement sur l'exemple de la ville et de la Métropole de Lyon.



Les nouveaux élus à la tête de la ville et de la Métropole ont fait part de leurs intentions relatives à l'urbanisme et au logement. Certaines d'entre elles, exposées ci-dessous, viennent pour partie s'inscrire dans le cadre d'actions déjà engagées par les précédents exécutifs. Elles s'inscrivent dans un objectif général de ralentissement du rythme de développement de la métropole.

La question des mobilités: il s'agit de limiter l'utilisation de la voiture en favorisant les modes doux et les transports en commun. Le « REV », Réseau Express Vélo, projet d'un réseau de 450 kilomètres de pistes cyclables concrétise cette ambition. En matière de transports en commun, l'intention est d'accroître de 40 % l'offre de bus et tramways d'ici deux ans en augmentant les cadences et en ouvrant de nouvelles lignes, à l'image du tramway T7 qui permettrait de connecter Vaulx-en-Velin à la Part Dieu et Bellecour et du T8 qui relierait les villes de l'Est lyonnais à celles du Sud.

La nature en cœur de ville: l'objectif est de végétaliser massivement la ville. Des forêts urbaines, à l'image du projet des Balmes de Fourvière et des jardins municipaux contribueraient à créer des îlots de fraîcheur, des puits de carbone et favoriseraient la biodiversité. Cette place accordée à la nature passera également par la sanctuarisation d'espaces naturels.

La mise en place d'une politique foncière publique: elle vise notamment à favoriser l'accès à la propriété par une intervention plus importante de l'Organisme Foncier Solidaire Métropolitain, créé par l'exécutif précédent et dont nous présentons le fonctionnement dans notre dernier numéro d'Objectifs Immobiliers. Le principe est de dissocier le foncier du bâti, pour permettre à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement, pour un prix de revient global d'environ 50 % du prix d'ac-

quisition classique, dans un cadre réglementaire qui gèle toute logique spéculative.

Un réexamen des grands projets: logiquement les nouveaux élus vont réévaluer des grands projets urbains et adapter leur contenu aux nouvelles orientations politiques définies.

Le projet Part-Dieu par exemple, doit être révisé pour limiter l'offre nouvelle de surfaces tertiaires, favoriser des espaces publics végétalisés ou dédiés aux modes doux et laisser plus de place au développement de bâtiments d'habitation.



L'encadrement des loyers: c'était une des mesures phares du projet EELV*, qui s'est concrétisée le 5 octobre dernier par une demande de la Métropole formulée à l'État pour expérimenter le dispositif à Lyon et Villeurbanne. La mesure, qui prévoit un plafonnement des loyers à la relocation par loyers médians fixés par quartier, est de nature à susciter de l'inquiétude chez les investisseurs. Elle peut faire craindre un engouement modéré pour l'investissement locatif, dont on sait qu'il contribue largement à soutenir la production de logements locatifs neufs qui répondent pourtant à une demande croissante. Toutefois, elle n'aura probablement pas d'incidence sur les loyers de la grande majorité des appartements neufs qui doivent déjà respecter des plafonds, lors de la première mise en location ou lors de la signature de nouveaux baux.

La production de logements sociaux: un objectif ambitieux de 6000 logements annuels a été fixé, pour la fin du mandat. Celui-ci doit être mis en perspective avec la production de logement libre que le logement social accompagne le plus souvent. Ainsi, l'atteinte de cet objectif nécessiterait une production de logements neufs très significative, structurellement différente des modèles suivis par le passé.

Voici quelques-unes des intentions formulées par le nouveau tandem Ville / Métropole. Si certaines peuvent susciter une inquiétude, il convient pour les autres de prendre un peu de recul.

Réduire les trajets dans un objectif d'amélioration du quotidien, privilégier des zones desservies par les transports, viser un équilibre minéral / végétal, contribuer au développement d'un nouveau mode de vie plus apaisé, sont des axes qui régissent d'ores et déjà l'immobilier neuf, participant à la transition énergétique.

Il existe bien entendu des points de divergences, des incompréhensions et des craintes, probablement attisées par des effets d'annonce. Elles portent notamment sur la mise en œuvre d'une nouvelle politique d'urbanisme. À ce sujet, rappelons que sept années de travail ont permis l'élaboration d'une « feuille de route » commune qu'est le Plan Local de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ce PLU-H synthétise les attentes de l'ensemble des acteurs du territoire, dont plusieurs vont d'ailleurs dans le sens des intentions exprimées par EELV* (développement des espaces verts de pleine terre dans les nouveaux projets, sanctuarisation des espaces naturels...). Souhaitons ainsi, qu'il reste le cadre de notre action, centrée sur la prise en compte des réalités et enjeux territoriaux.

À Lyon comme dans de nombreuses autres villes, il est nécessaire de construire, pour répondre à des besoins et maîtriser l'étalement urbain. Il est nécessaire également d'utiliser l'acte de construire comme un levier de la relance économique et de la transition écologique, capable de répondre aux attentes exprimées par les citoyens et de bâtir la ville de demain, agréable et durable. L'entrée en vigueur en 2021 de la nouvelle réglementation thermique applicable aux bâtiments neufs, qui devient par ailleurs une réglementation environnementale prenant en compte le bilan carbone des bâtiments, constituera une étape importante dans cette direction.

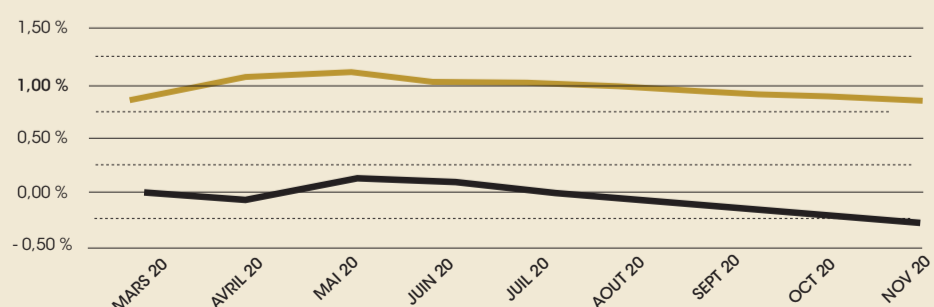
*EELV: Europe Écologie Les Verts

BRÈVE

Taux d'intérêt: des niveaux toujours très favorables

Après une légère hausse observée entre les mois de mars et mai 2020, faisant évoluer les bons dossiers de 0,92 % à 1,07 % sur 15 ans, les taux d'intérêt des prêts immobiliers connaissent depuis le mois de juillet une tendance à la baisse qui les situe désormais à nouveau autour de 0,92 %. Ces taux restent donc très attractifs, sous l'effet des OAT* qui évoluent toujours en territoire négatif. Dans ce contexte toujours favorable pour les emprunteurs, les établissements bancaires ont durci les conditions d'emprunt pour respecter les prescriptions du Haut Conseil à la Stabilité Financière mais ils délivrent toujours un grand nombre de prêts.

*Obligations Assimilables du Trésor (OAT) auxquelles les taux d'emprunt immobiliers sont corrélés



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



Digitalisation, la nécessaire transition numérique d'une filière



L'immobilier neuf opère depuis quelques années déjà sa transition numérique. Digitalisation de l'offre et technologies immersives au profit des acquéreurs, Building Information Modeling (BIM) pour gagner en efficacité et en qualité côté conception, sont par exemple des avancées qui ont déjà fait évoluer la profession.

Pour autant, la crise sanitaire que nous traversons a mis en évidence de nouveaux besoins et prouvé une nouvelle fois la nécessité de poursuivre cette digitalisation, à différents niveaux.

Du côté de la demande, le recours accru à la digitalisation des données et aux maquettes digitales offre aux acquéreurs une facilité d'accès à l'information. Les mesures de distanciation et le confinement ont donné lieu à la généralisation de rendez-vous en visioconférence et même à l'émergence de plateformes de bureaux de vente virtuels. Enfin, la possibilité de signer des contrats de réservation à distance permet aux personnes qui souhaitent réserver un appartement de le faire en toute sécurité, y compris en période de confinement. De la même manière, un décret pris le 3 avril dernier à la demande des instances représentatives du notariat autorise une réitération à distance permettant ainsi à nombre d'acquéreurs de mener leur acquisition à terme, quelles que soient les conditions sanitaires.

Si le processus évolue favorablement, de nombreuses attentes subsistent du côté des professionnels. En effet, la crise de la COVID-19 a révélé la nécessité de pouvoir travailler différemment et d'adapter certaines procédures pour assurer une continuité dans l'exercice des

métiers de la filière construction. C'est notamment le cas de l'instruction des permis de construire. Durant le premier confinement, la fermeture de nombreux services habilités à délivrer ce précieux document a lourdement pénalisé la production de logements neufs. Une procédure dématérialisée, que la loi ELAN* prévoit de mettre en œuvre d'ici 2022, permettra sans doute de rendre plus fluide le processus d'instruction des demandes de permis de construire.

Digitalisation et dématérialisation doivent donc plus que jamais rester à l'ordre du jour pour faciliter la production de l'ensemble de la filière construction, depuis l'instruction des autorisations de construire jusqu'au processus d'acquisition par le client final.

Rappelons toutefois que pour l'ensemble du processus, la progression de la digitalisation laissera une place importante aux rapports humains, incontournables à différentes étapes clés.

*ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

BRÈVE

Crise sanitaire et habitat, nouvelles attentes durables ou contextuelles

La crise sanitaire et les confinements que nous venons de vivre ont fait évoluer les attentes de nos concitoyens en matière de logement et plus globalement de cadre de vie.

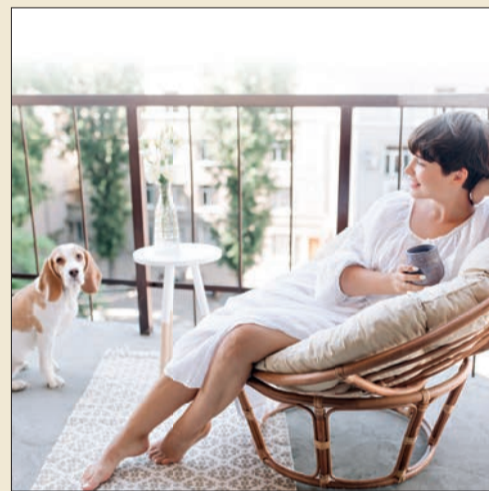
Le confinement et la cohabitation permanente qu'il a engendrée ont mis en exergue la notion d'espace, montrant les limites de la réduction des surfaces des appartements qui ne permet plus aux occupants de trouver le lieu refuge nécessaire à leur équilibre. Assisterons-nous à un retour à des appartements plus spacieux ?

L'envie d'extérieurs s'est également avérée être une tendance forte suscitée par le confinement. Demande accrue pour les maisons individuelles en périphérie des agglomérations, envie de jardins privatifs, grands balcons, loggias ou terrasses pour les appartements se sont imposées. Ces espaces extérieurs constituent des éléments plus que jamais nécessaires au bien-être quotidien.

Déjà inscrites dans les fondements de la plupart des nouveaux projets mis en œuvre, ces tendances s'accompagnent de nouvelles attentes. Le confinement a par exemple mis en évidence la nécessité pour un appartement d'offrir une pluralité d'usages. Cellule « cocon », univers familial convivial mais également lieu dédié au télétravail, la modularité offerte par des espaces convertibles devient un élément déterminant du « bien-vivre » chez soi.

Enfin, « l'exode urbain » auquel nous avons assisté pendant les deux confinements suscite des interrogations quant au cadre de vie. Si la quête des zones péri-urbaines ou rurales correspond pour certains à de réels choix de vie facilités par le télétravail, le phénomène auquel nous avons assisté nous paraît davantage être une parenthèse liée au contexte. En effet les polarités majeures que constituent les agglomérations, regroupant des lieux de vie et bassins d'emploi ne cessent d'accroître l'attractivité des zones urbaines.

Si le contexte actuel a suscité de nouvelles attentes qui paraissent durables, il en a exacerbé d'autres qui seront probablement plus momentanées, avec l'éloignement de la crise sanitaire.



ÉVÈNEMENT

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE À SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON

Le 8 juillet 2020, a eu lieu la pose de la première pierre de l'ensemble résidentiel des Symphonies à Saint-Symphorien-d'Ozon, par Monsieur Christophe Guilloteau, Président du Conseil Départemental du Rhône et Monsieur Pierre Ballesio, Maire de la commune et Président de la Communauté de Communes des Pays de l'Ozon. Ce geste symbolique marque le démarrage des travaux d'une opération d'ampleur à l'échelle de la commune, qui s'inscrit dans le cadre d'une reconfiguration du centre-bourg. De nouveaux bâtiments d'habitation vont ainsi venir s'intégrer dans le prolongement des rues du centre avec un renforcement de l'offre commerciale de proximité. Le quartier de la Barbandière accueillera prochainement trois îlots dont l'architecture contemporaine respecte l'esprit des lieux. Les Symphonies proposent des appartements neufs, du studio au 4 pièces, tous pourvus d'un espace extérieur, ainsi qu'une maison de village.



Les élus accomplissant l'acte symbolique de la pose de la première pierre du programme Les Symphonies.

EN PROJET

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 7^e Jean-Macé
- VILLEURBANNE Grandclément
- BRON Hôpitaux
- COLLONGES-AU-MONT-D'OR

LANCEMENTS

■ LE 5 DE CŒUR : LYON 5^e POINT-DU-JOUR

Le 5 de Cœur vous place dans l'ambiance conviviale, commerçante et animée du quartier du Point-du-Jour. Il règne ici un esprit « village », dans un environnement où la proximité des commerces, services, transports et établissements scolaires facilite le quotidien. Aux atouts de la centralité, la résidence conjugue le privilège d'une ouverture directe sur le parc de la Mairie. Élégantes et contemporaines, les façades sont couronnées d'attiques offrant de grandes terrasses à ciel ouvert. Du 2 au 4 pièces, le 5 de Cœur propose des appartements spacieux et lumineux, imaginés pour offrir un confort optimal et durable.



■ LES TERRASSES DE L'ÉTOILE : FRANCHEVILLE ALAÏ

Dans l'environnement apaisé d'un quartier résidentiel bénéficiant des commerces et services de proximité essentiels, les Terrasses de l'Étoile proposent un juste équilibre aux citoyens en quête de quiétude. Bien desservie par un réseau de transports en commun (TCL et halte TER), votre nouvelle adresse permet de rejoindre aisément le cœur de l'agglomération. Elle est tournée côté Sud sur un vaste espace paysager arboré, dont on profite depuis de généreux espaces extérieurs : jardins privatifs, balcons et vastes terrasses à ciel ouvert. Du 2 au 5 pièces, tous les appartements ont fait l'objet d'une conception attentive. Orientations, agencements, prestations, tous livrent un cadre agréable à vivre au quotidien.

■ LE PARC DU BROUZZ : ANNEMASSE

Idéalement située, en lisière d'un futur parc public et à quelques minutes du centre-ville, votre nouvelle adresse offre le privilège du dégagement et de l'ouverture sur la nature. Bien que située à seulement 25 minutes du centre de Genève et de son bassin d'emploi (par le Léman Express ou par le tramway), la résidence vous permettra de profiter chaque jour d'une situation au calme, offrant de belles vues dégagées sur le futur parc voisin, le Salève ou le Mont Blanc pour certains appartements. Dans ce cadre privilégié, le Parc du Brouzz propose des appartements du studio au 5 pièces terrasse. Spacieux, fonctionnels, pourvus de généreux jardins privatifs, balcons ou grandes terrasses, ils sauront répondre à vos attentes.



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.

