



REVUE DE PRESSE UNIS - DU 27.02 AU 05.03

SOMMAIRE

- www.lemonde.fr
- La Tribune Edition Quotidienne
- Lyon Capital
- Stratégies News
- Correspondance de la publicité

Et aussi...

- <https://www.aucoeurdelimmo.com/actualites/actualites/syndics-de-copropriete-une-profession-qui-fait-face-a-la-crise-sanitaire-20210302>
- <https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/approche-cooperative-dans-habitat-interet-30271.htm>
- <https://www.esteval.fr/article.25442.temoignages-vie-des-coproprietes-les-syndics-a-la-hauteur-du-defi-pose-par-la-crise-sanitaire>
- <https://banque-taux.com/actualites/grande-union-de-l-immobilier-pour.html>
- <http://www.syndicpro.fr/2021/02/28/syndic-bashing-les-calomnies-a-lencontre-de-la-profession-de-syndic-resteront-elles-toujours-impunies/>



Que faire si votre copropriété a voté des travaux que vous ne pouvez pas payer ?

Les copropriétés vont devoir réaliser d'importants travaux, notamment d'économie d'énergie, dans les prochaines années. L'emprunt peut être une solution pour les financer, mais il reste difficilement accessible.

Pour Aline, copropriétaire dans les Yvelines, la facture va être lourde : l'assemblée générale de l'immeuble souhaite voter un ravalement isolant estimé à plus de 100 000 euros et si, à terme, les économies de chauffage devraient permettre une réduction des charges, il faut d'abord avancer la somme nécessaire. La quote-part d'Aline s'élèverait à 7 000 euros. « *Même si j'arrive à bénéficier d'aides, la somme à déboursier est élevée* », s'inquiète-t-elle.

Nombre de copropriétés vont, elles aussi, devoir trouver des solutions que ce soit pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou plus simplement en raison du vieillissement des immeubles. L'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) rappelle que les deux tiers des copropriétés ont été construites avant 1970. Refaire l'étanchéité de la toiture, un ravalement ou encore remplacer une chaudière usagée ou des canalisations abîmées devient parfois indispensable.

Pour faire face à la dépense, la copropriété peut décider d'emprunter : il existe, en effet, des emprunts dits « collectifs » accordés à l'ensemble des copropriétaires. « *La difficulté est que si un copropriétaire ne peut pas rembourser sa quote-part de crédit, il ne faut pas que les autres soient considérés comme solidaires* », rappelle Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), qui fédère les administrateurs de biens.

Une réforme intervenue en 2012 et reprise dans l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 sur les immeubles bâtis évite ce type de situation : le prêt doit obligatoirement bénéficier d'une caution qui se substitue aux mauvais payeurs. L'emprunt collectif doit obligatoirement être proposé au vote des copropriétaires et il est ensuite mis en place par le syndic de l'immeuble.

Seuls les copropriétaires qui le souhaitent peuvent y adhérer, il n'y a pas de limite d'âge pour y souscrire et, contrairement à un crédit classique, l'assurance-décès n'est pas obligatoire. Seule contrainte : les copropriétaires doivent être à jour de leurs charges et renvoyer un formulaire d'adhésion au syndic.

Une seule banque propose un crédit

Pour autant, trouver un établissement bancaire qui accepte d'accorder un prêt collectif relève du défi. « *Ce type de crédit nécessite un montage du dossier plus complexe qui peut décourager les banques* », pense Eric Barbarit, directeur des métiers Copropriété et gestion locative chez Nexity. Un seul établissement bancaire propose ce crédit collectif : la Caisse d'épargne d'Ile-de-France. Cet établissement a repris les activités du Crédit foncier après l'absorption de ce dernier par le groupe Banque populaire Caisse d'épargne (BPCE).



[Visualiser l'article](#)

Le crédit proposé s'appelle Copro 100, et même si l'emprunteur est le syndicat des copropriétaires, chaque copropriétaire est prélevé sur son compte individuel et peut choisir la durée de son prêt – entre trois et vingt ans. Tout le territoire national peut prétendre à ce crédit, même si la Caisse d'épargne d'Ile-de-France en assure la gestion. Les taux proposés se situent entre 1 % et 2 %, et il faut rajouter entre 2 % et 3,5 % du montant de l'emprunt pour la caution.

Reste que le dossier de crédit n'est accepté que si l'emprunt atteint 30 000 euros. Si une partie des copropriétaires décide d'utiliser ses économies pour payer les travaux ou emprunte individuellement auprès de sa banque, cette somme ne sera pas atteinte, laissant les autres copropriétaires sans solution de financement.

Emprunt collectif

Pour éviter cette situation ou si les copropriétés ne souhaitent pas faire appel à la Caisse d'épargne, le courtier API Financement, filiale du groupe Arche (Citya Immobilier, Guy Hoquet, Laforêt), peut leur proposer un emprunt collectif. « *Même si la copropriété n'est pas gérée par Citya, elle peut faire appel à nous et le seuil est négociable* », précise Sébastien Verhaeghe, directeur d'API Financement. Les taux sont équivalents à ceux proposés par la Caisse d'épargne, mais cet établissement est peu connu du public et les syndicats qui n'appartiennent pas à la galaxie Citya peuvent hésiter à proposer ce type de solution.

Dans bien des cas, la copropriété doit donc être son propre banquier et alimenter son fonds travaux pour atteindre la somme voulue. Rendu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017, ce fonds se monte au minimum à 5 % du budget annuel de l'immeuble.

Pour un immeuble de quatorze lots comme celui d'Aline dont le budget annuel est de 40 000 euros, cela représente une somme de 2 000 euros chaque année, loin du montant des travaux prévus. « *Rien n'empêche les copropriétés de voter un montant plus élevé que les 5 % mais peu le font et, bien souvent, la somme mise de côté est finalement utilisée à d'autres fins* », regrette Danielle Dubrac.

Aline reconnaît ainsi que, dans son immeuble, les copropriétaires ont décidé de consacrer le montant du fonds travaux à une procédure contre les nuisances sonores générées par un restaurant voisin. Il faudra donc trouver une autre solution pour payer les travaux.

Nathalie Coulaud



L'ENQUETE

LA SURELEVATION DES BATIMENTS, UNE FAUSSE BONNE IDEE ?

CESAR ARMAND



EPISODE 3/4. En théorie, cette technique qui est aussi parfois qualifié d'exhaussement permet de loger plus d'habitants dans les grandes villes. 10.000 immeubles, soit 40.000 potentiels nouveaux logements, seraient concernés à Paris. En pratique, entre les coûts, les incitations pour convaincre les copropriétés et les obstacles politiques, la surélévation n'est pas une solution miracle. Troisième volet de notre série « La densification, remède à la crise du logement neuf dans les métropoles ? »

Et si soulever le plafond des immeubles était l'occasion de construire « *un tissu urbain bienveillant, harmonieux et durable* », pour reprendre l'expression de la ville de Paris ? Au lendemain de la présentation du « pacte pour la construction parisienne », ajouter ou plusieurs étages à un bâtiment existant répond en effet aux exigences du plan local d'urbanisme bioclimatique en cours d'élaboration par la capitale. Selon une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), 10.000 immeubles pourraient faire l'objet de surélévations, soit environ 500.000 mètres carrés de surfaces de plancher, équivalent à plus de 40.000 logements.

Construire la ville sur la ville a bien des avantages : encourager la mixité - du résidentiel parfois au-dessus de bureaux -, éviter l'imperméabilisation des sols - le terrain est déjà artificialisé -, protéger la végétalisation - elle peut même en ajouter -, le patrimoine - la surélévation est très encadrée en ce sens - et restructurer plutôt que démolir. De même qu'elle est bas-carbone - érigée en bois le plus souvent -, favorise un chantier optimal - en construction hors-site généralement -, a une dimension collective - associe la copropriété -, crée des communs - un ascenseur, un local vélo... - et est évolutive dans le temps.



Outre Paris, seul le marché des grandes villes permet à ces opérations de trouver un équilibre économique et financier avec un prix de vente minimal à 5.000 euros le mètre carré, témoigne Vincent Furer, président de Valerty, maître d'ouvrage spécialisé. Associé à des partenaires techniques - bureau d'étude, architecte, comptable, banque, notaire -, il doit obtenir l'accord d'une assemblée générale de copropriété avant de réaliser quelques travaux que ce soient.

DES INCITATIONS POUR CONVAINCRE LA COPROPRIÉTÉ

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR (2014), cette décision ne doit plus être prise à l'unanimité, mais peut être adoptée grâce aux 2/3 des tantièmes, la part de copropriété que possède chacun des copropriétaires. Plus un copropriétaire paye un lot de grande valeur par rapport à son voisin, plus il possède en contrepartie une proportion plus grande de parties communes et donc de tantièmes. Les copropriétaires du dernier étage ne peuvent pas non plus y opposer leur veto. Ils bénéficient toutefois d'un droit de priorité pour acquérir les nouveaux lots ainsi construits.

Pour convaincre l'ensemble des copropriétaires, le professionnel propose traditionnellement des mesures incitatives, comme la réfection de l'ascenseur, de la cage de l'escalier ou un ravalement de façade. Les prix des ventes des lots ainsi construits sont alors versés au syndic des copropriétaires et viendront, au choix du syndic, soit compenser les charges, soit alimenter le fonds travaux. Ces sommes peuvent même être redistribuées en tout ou partie aux copropriétaires.

« *Quand la copropriété vend ses droits de surélévation, l'argent qu'elle reçoit est exonéré d'un impôt sur la plus-value immobilière* », poursuit Vincent Furer.

Réalisant les travaux sur l'existant et le projet de surélévation, il crée pour chaque projet une société de construction vente (SCCV) qui porte les risques juridiques, techniques et financiers - les copropriétaires n'ayant aucun frais liés -. De la même manière qu'il contracte une garantie financière d'achèvement (GFA) bancaire et souscrit une assurance dommage (DO) sur l'ensemble du projet (l'existant et la surélévation). A ce jour, le président de Valerty revendique une opération de 200 m² à Paris XV^e - deux quatre-pièces - livrée au premier trimestre 2022 et une seconde à Montrouge prévue pour le deuxième trimestre 2022. Avant de déclarer une « *dizaine de projets en cours de négociations avancées* » à Paris et première couronne ainsi qu' à Lyon, une surélévation de cinq niveaux « *prochainement en phase permis de construire* ».

L'EXEMPLE LYONNAIS

La capitale des Gaules s'intéresse particulièrement à ce qui est parfois qualifié d'exhaussement, confirme Didier Mignery, président d'UpFactor. Dans le 3^{ème} arrondissement lyonnais, devraient sortir 863 mètres carrés de surfaces de plancher et 136 m² de terrasses en surélevant un bâtiment A sur trois niveaux et en densifiant un bâtiment B sur six niveaux. Onze logements - un studio, six trois-pièces, trois quatre-pièces et un cinq-pièces - vont être créés. De la même façon que dans le bâtiment A l'ascenseur sera remplacé, un élévateur et des escaliers vont être installés dans le bâtiment B. Sans oublier la création d'un local vélo et d'un local poubelle. Montant total de l'opération : 3,116 millions d'euros, dont 530.250 € alloué à la reprise des parties communes.



Ce tiers de confiance entre copropriétaires et promoteurs, qui détecte les possibilités grâce à un logiciel qui analyse les emprises au sol et les hauteurs en les couplant aux plans locaux d'urbanisme, prend un pourcentage de 3 à 5% sur la valeur créée. Par exemple, explique-t-il, 500 nouveaux mètres carrés vendus 10.000 €/m² permettent de créer 5 millions d'euros de valeur, dont 10 à 15% serviront à financer les travaux. Il revendique ainsi un partenariat avec l'administrateur de biens Oralia (groupe Nexity) pour scanner tout leur patrimoine lyonnais et francilien, soit plus de 200 projets.

Le président d'Upfactor s'est en outre associé à Vestack, société spécialisée dans la construction hors-site, c'est-à-dire de la préfabrication à laquelle s'ajoute une dimension industrialisée de l'assemblage sur site et sur le transport de la production au site. « *La construction modulaire est 2 à 3 fois plus rapide qu'un chantier classique à surfaces équivalentes* », explique son président Sylvain Bogeat. « *Grâce à un engin de levage, c'est réalisé en quelques semaines. L'utilisation de bois d'ossature français, sauf pour certaines poutres renforcées, allège la structure* », ajoute le cofondateur de cette jeune pousse qui vient de lever 2,6 millions d'euros.

UNE SOLUTION MIRACLE ?

Afin de mettre en œuvre tout projet de ce type, « *il convient de s'assurer que celui-ci est permis au regard des documents d'urbanisme applicables à l'immeuble, notamment en termes de hauteur et de gabarit* », prévient l'avocate Elisa Bocianowski, associée en immobilier au sein du cabinet d'avocats Simmons & Simmons. Autrement dit, si l'immeuble concerné est une dent creuse, c'est-à-dire un petit immeuble situé entre deux autres plus grands, il est possible de le surélever dans la mesure où cela s'intègre de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

« Des surélévations peuvent défigurer une ville, c'est donc une question à travailler de manière très réfléchie, en regardant notamment la cohérence et l'insertion dans l'environnement », abonde le directeur général France d'Immobel. « En France, on utilise très peu les espaces extérieurs des immeubles comme cela peut se faire à New-York. Or donner un usage extérieur à des toits terrasses serait une démarche intéressante », ajoute Fabien Acerbis.

Pour les promoteurs installés, ce n'est pas la solution miracle pour autant. « *Elle a un intérêt pour travailler sur un foncier déjà existant mais c'est une solution très ponctuelle, marginale et insuffisante car elle ne permet pas de réaliser un grand nombre de logements supplémentaires pour répondre à la pénurie de logements dans les métropoles* », estime le directeur général chargé du résidentiel et des régions de Vinci Immobilier, Bruno Derville.

LA NÉCESSITÉ D'UNE REQUALIFICATION URBAINE

En réalité, la surélévation fonctionne mieux sur des opérations de transformation urbaine. A Tel-Aviv, par exemple, dès qu'un immeuble est restructuré, la ville israélienne donne le droit de le réhausser de plusieurs étages afin que cela finance les travaux, témoigne le président de Sogeprom. « *En France, cela ne devrait pas être un débat mais une évidence !* », s'exclame Éric Groven.



« Alors que c'est presque partout réalisé de manière décomplexée et délibérément novatrice, aux Etats-Unis ou aux Pays-Bas, notamment par l'architecte Winy Maas, ici en France, il faut toujours rester dans l'épure et prolonger les façades par des matériaux identiques et non démontables », appuie le président de Quanim, Michel Piloquet.

Même dans ces cas de requalification, leur confrère d'Eiffage Immobilier, témoigne, lui, de la nécessité d'un environnement favorable. Après avoir acquis un terrain à Orange boulevard Brune dans le XIV^{ème} arrondissement de Paris, il y a transformé un immeuble de bureaux en logements avant de le surélever en bois d'autres habitats. Surtout, le voisinage l'a laissé tranquille. A gauche, des bureaux Orange et à droite, des logements sociaux appartenant à Toit et Joie, filiale de La Poste Habitat. Résultat : 200 logements supplémentaires (20 à 25% sociaux au profit du bailleur social du groupe La Poste) dont la partie extension a été revendue sur le marché libre.

En revanche, Philippe Plaza n'imagine pas construire au-dessus de logements occupés. « *En termes de responsabilités et de risques un chantier avec des occupants en-dessous, c'est très pointu* », déclare Philippe Plaza.

« Tous les bâtiments ne peuvent supporter une charge structurelle supplémentaire, les toitures accueillent généralement des installations techniques à prolonger, une surélévation nécessite alors des reprises en sous-oeuvre ou des installations techniques dans des bâtiments généralement occupés », acquiesce le président du conseil national de l'ordre des architectes. « Il faut donc un diagnostic architectural et urbanistique approfondi pour valider la faisabilité, et quand c'est possible, s'orienter vers des solutions légères bois ou métal pour éviter d'apporter trop d'efforts nouveaux, descentes de charge, efforts au vent, sur la structure du bâtiment », ajoute Denis Dessus.

L'OBSTACLE POLITIQUE

La surélévation peut en outre se heurter aux décisions politiques. « *C'est un moyen intéressant pour produire plus, mais lors des rendez-vous avec des maires ou leurs services, on voit qu'ils sont très réticents à surélever, alors même qu'on propose des projets souvent très qualitatifs* », confie Hervé Legros, président-fondateur du groupe Alila.

Même à Paris, où la crise du logement est à son climax, la mairie peut y opposer un refus au titre de l'article UG11 du plan local d'urbanisme selon lequel le projet doit s'intégrer dans l'environnement urbain. « *C'est parfois plus de la politique que de l'urbanisme en réalité lors de la phase du permis de construire* », relève Vincent Furer, président de Valerty, maître d'ouvrage spécialisé.

C'est pourquoi pour s'assurer que tout se fasse dans les règles de l'art, le président des promoteurs-rénovateurs (*ex-marchands de bien, Ndlr*) de la fédération professionnelle Unis-Île-de-France, Eric Brico recommande, lui, de conditionner toute promesse de vente à l'obtention d'un permis de construire définitif et l'absence de recours et de retraits administratifs, type préemption.



Retrouvez les quatre épisodes de la série « La densification, remède à la crise du logement neuf dans les métropoles ? »

Épisode 1. **Montpellier doit-elle renouer avec la construction très verticale ?**

Épisode 2. **Les tours, un sujet toujours tabou ?**

Épisode 3. **La surélévation, une fausse bonne idée ?**

Épisode 4. **Le recyclage des friches, un levier pour le logement neuf ?**



C'était il y a un an, un siècle, une éternité. Au mois de mars 2020, notre cahier immobilier affichait une progression de 11,5 % sur un an à Lyon et de 4,4 % au cours des trois derniers mois. Le virus existait, lointain, n'était qu'indien ou chinois. Ce même mois où la Covid-19 a mis à l'arrêt le pays. L'immobilier s'en est trouvé également stoppé. Depuis sa fenêtre, chacun s'est mis à rêver d'un printemps au balcon. D'autres aspiraient au soleil sur une terrasse ou à un extérieur près de Lyon. "Une pièce pour faire un bureau ne serait pas du luxe", imaginaient certains, un marmot dans les bras, assis dans leur cuisine, afin de participer à une énième réunion en visio. "Le premier confinement a obligé de nombreux ménages à se questionner sur leurs envies, leur logement, la vie qu'ils souhaiteraient mener", nous confiait un agent immobilier à l'époque. De fait, le retard pris au printemps a très rapidement été rattrapé durant l'été. "Sur 2020, on est quasiment au même niveau de vente que 2019 qui était un très bon cru. En termes de prix, on a des augmentations de +5,4 % sur Lyon. Si l'on reparle des volumes, on a dépassé le million de ventes alors que beaucoup de gens prédisaient une chute fatale. Ça n'a été le cas ni sur le cumul ni sur les prix", explique Nicolas Bouscasse, président de la Fnaim Rhône.

Des prix pour la première fois en très légère baisse

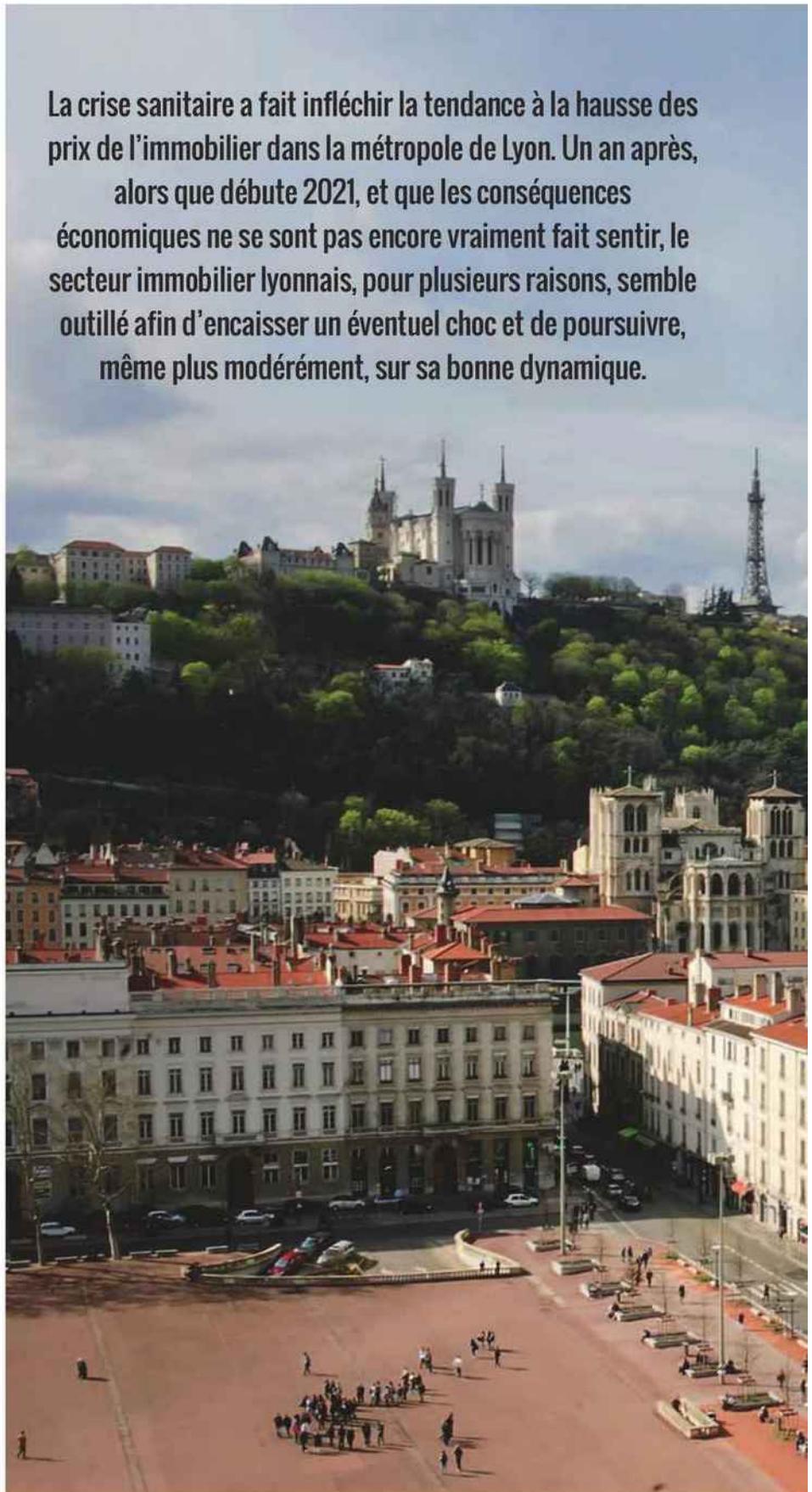
Malgré la crise, en 2020, le nombre de transactions a été 13 % supérieur à celui de l'année 2016. Toutefois, l'explosion des prix ressentie lors des années précédentes a été moins forte, passant de +11,5 % en un an en 2020 à +5,4 % à Lyon. Même constat dans la métropole et ses +4,9 % cette année contre +7,1 % il y a un an. "J'ai toujours dit qu'il ne fallait pas céder à la panique de la Covid. On est sur des prix importants parce que tout le monde veut vivre dans les beaux quartiers, les quartiers-villages. Mais aujourd'hui, ces quartiers sont saturés et on ne peut plus y construire", poursuit le président de la Fnaim.

Malgré une tendance globalement positive en 2020, un ralentissement, voire une légère baisse, a été observé en fin d'année dernière. Une diminution d'abord constatée à Paris, où entre janvier 2020 et janvier 2021, les prix ont baissé de 0,1 % selon le baromètre national des prix de l'immobilier de MeilleursAgents.

Entre Rhône et Saône, la variation est de -0,3 % sur janvier. "On ne parle pas d'un effondrement, mais ce ralentissement devrait se poursuivre dans les mois à venir, analyse Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques à MeilleursAgents. On attend une stabilisation de manière

© Tim Douet

La crise sanitaire a fait infléchir la tendance à la hausse des prix de l'immobilier dans la métropole de Lyon. Un an après, alors que débute 2021, et que les conséquences économiques ne se sont pas encore vraiment fait sentir, le secteur immobilier lyonnais, pour plusieurs raisons, semble outillé afin d'encaisser un éventuel choc et de poursuivre, même plus modérément, sur sa bonne dynamique.

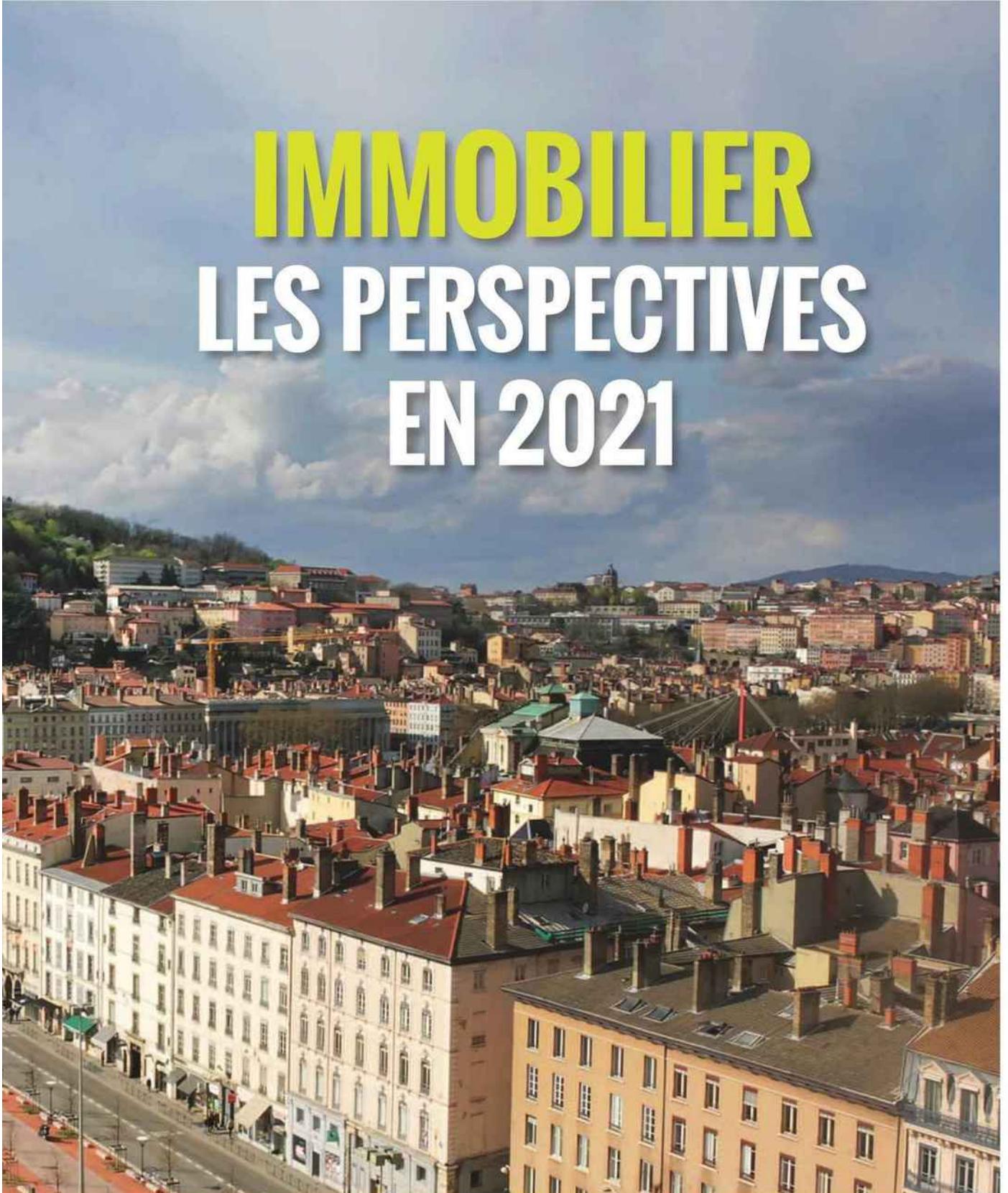




DOSSIER SPÉCIAL

IMMOBILIER

LES PERSPECTIVES EN 2021





générale. À Lyon, les prix avaient énormément augmenté depuis vingt ans. Ils ont été multipliés par quatre sur cette période. Concernant le pouvoir d'achat, Lyon est devenu une ville dans laquelle les revenus n'ont pas suivi la hausse des prix. Cet arrêt est donc normal. Quand on doit investir un budget très important et que l'avenir est incertain concernant les emplois, on repousse ses choix et décisions." De cette hésitation, liée à l'attentisme des acheteurs, mais aussi des vendeurs, qui sont, dans la plupart des cas, les acquéreurs de demain, est née cette stagnation.

Lyon n'est pas la seule grande ville à être touchée par ce ralentissement. La météo des prix affiche -0,3 % à Montpellier en ce début d'année, +0,1 % à Toulouse, +0,2 % à Bordeaux ou encore +0,8 % à Strasbourg. "Demain, on ne sera plus sur une dynamique d'envolée des prix. On va avoir des quartiers qui vont se réajuster à leur valeur réelle parce que jusqu'ici ils bénéficiaient de l'attraction de quartiers proches", assurait en décembre Christine Monjeaud, responsable du service expertise immobilière de l'étude Homnia, située à Lyon et Villeurbanne.

Crise de la construction dans le neuf, mais pas des prix

Si l'évolution des tarifs ralentit dans l'immobilier ancien, ce n'est pas encore le cas dans le neuf où le prix moyen (logements en TVA normale) pour 2020 s'est établi à 5 025 €/m², en hausse de 7 % par rapport à 2019. Cette augmentation est en partie due à la faiblesse de l'offre disponible, laquelle a encore chuté de -6 % l'an passé selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Seuls 2 821 logements neufs ont été mis en vente dans l'année, soit une baisse de 31 % par rapport à l'année précédente. Si la Covid-19 a sa part de responsabilité, cette chute suit une courbe entamée depuis 2016. Elle trouve son origine dans les difficultés que rencontre la profession pour l'obtention des permis de construire, la révision du PLU-H, mais aussi avec les élections municipales de 2020 qui

Le marché place Jean-Macé dans le 7^e arrondissement. C'est l'un des secteurs qui a connu l'une des plus grandes hausses des prix, soit 15 % en 2 ans



© Antoine Merlat

ont freiné les sorties d'opérations. Conséquence directe, le nombre de réservations a presque été aussi important dans les villes qui se situent en bordure extérieure de la métropole (1 218, +13 %) que dans Lyon et Villeurbanne. (1 246, -41 %).

Un contexte qui inquiète les professionnels du secteur pour qui il y a urgence à ralentir cette hausse des prix. "On n'a pas de problème de commercialisation, les programmes se vendent bien. La demande est toujours là. Mais on a une vraie préoccupation d'insuffisance de renouvellement des opérations. Il suffit de voir les courbes de réservation et de l'offre disponible en baisse régulière. Ça s'est accentué avec la Covid début 2020 mais on est quand même dans une baisse

continue depuis 4 ou 5 ans. Pour les promoteurs, le nerf de la guerre, c'est le volume. C'est important que l'on ait du boulot pour les emplois que l'on crée. Cet éventuel nouveau volume fera-t-il baisser les prix ? Je ne sais pas, mais il serait bien que les prix se stabilisent ou en tout cas augmentent moins", espère Philippe Layec, le nouveau président de la FPI du Rhône (voir entretien par ailleurs).

La métropole comme amortisseur de crise ?

Parallèlement à ce tassement des prix dans les grandes métropoles, les villes moyennes ont connu une belle progression. "Ces villes, dont certaines sont très bien connectées, sont vraiment attractives parce qu'elles ont encore des pouvoirs



"QUAND LA VIE VA REPRENDRE SON COURS NORMAL, LES GENS VONT SE SOUVENIR DE LA RAISON POUR LAQUELLE ILS ONT CHOISI D'HABITER DANS UNE GRANDE VILLE"

BARBARA CASTILLO RICO, RESPONSABLE DES ETUDES ÉCONOMIQUES À MEILLEURSAGENTS

Le marché locatif en tension

La métropole de Lyon connaît actuellement 5 à 6 demandes dans le locatif pour une offre. Une situation extrêmement tendue et exacerbée par le ralentissement du marché immobilier et l'allongement de la durée résidentielle, dont le taux est passé de 25 à 21 % en raison de la pandémie, ce qui a repoussé les projets de déménagement. Selon l'Union des syndicats de l'immobilier, les loyers sont cependant relativement stables. Une constance accentuée par la diminution du nombre d'investisseurs dans le neuf, un secteur qui, en général, met une pression à la hausse dans le locatif.



20,4 % d'augmentation en 2 ans. Avec le réaménagement de la Part-Dieu, le quartier de la Villette est devenu très prisé

d'achat au mètre carré très intéressants. Pour que cette dynamique, qui existait aussi avant la Covid, se poursuive dans les mois à venir, il faudra voir comment le télétravail s'ancre dans les entreprises. Aujourd'hui on est en télétravail parce que l'on y est obligé. Est-ce qu'à l'avenir ça va se massifier ? Si oui, les villes moyennes vont avoir un rôle à jouer vis-à-vis de ce phénomène", analyse Barbara Castillo Rico.

De quoi inquiéter les Lyonnais ? Pas vraiment. Déjà, l'exode rural attendu après le premier confinement n'a pas eu lieu. "Oui il y a eu beaucoup de visites à l'extérieur de Lyon après le premier confinement, mais elles ne se sont pas forcément concrétisées par des achats. Quand les gens se sont rendu compte de leur temps de transport pour aller au travail ou simplement dans le centre de Lyon, une partie a abandonné le projet de partir", assure un agent immobilier de l'Ouest lyonnais.

Par ailleurs, l'attractivité de la ville-centre reste toujours très forte, comme le souligne l'économiste Laurent Davezies : "Depuis vingt ans, économique-

ment, la métropole de Lyon fait un malheur. Il y a vingt-cinq ans, Lyon avait des activités très industrielles et peu intellectuelles. Les métiers urbains n'étaient pas très représentés. Lyon était une ville sinistre où l'on s'emmerdait de façon colossale. Aujourd'hui elle casse la baraque. Elle a tous les atouts des grandes villes et économiquement, Lyon représente 2 % de la population française pour 3 % des emplois salariés privés, mais aussi 5,5 % des créations nettes d'emplois salariés privés nationaux entre 2016 et 2019. Lyon, c'est aussi 10 % de la création nette d'emplois salariés privés dans les secteurs de pointe que sont les conseils en système et logiciel informatiques, l'ingénierie, mais aussi le conseil d'affaires et les bureaux d'étude."

Et d'ajouter : "Certains disent qu'avec le télétravail on pourra quitter les grandes villes pour travailler dans les Vosges ou en Ardèche. C'est illusoire. Dans le secteur du numérique, les gens ont besoin de se voir. Il faut du face-à-face. D'ailleurs, les grandes conférences du numérique ont lieu en direct avec des gens qui font le tour du monde pour se rencontrer à Las Vegas ou ailleurs. C'est pour cela que les

métiers de pointe s'installent dans Lyon. Ces emplois ont besoin de centralité et se situent souvent près des gares. Lyon est très bien placé dans l'optimisation entre la taille de la ville, son offre et sa capacité à trouver des emplois pour deux dans des ménages de plus en plus endogamiques."

Des affaires à faire en 2021

La polarisation du monde et des emplois vers les grandes métropoles ne semble pour le moment pas près de s'inverser. En cas de crise, la tendance pourrait même s'accroître, ces grands pôles urbains étant probablement mieux armés pour résister d'après l'économiste. "Les créations nettes d'emplois se font dans les métropoles et on assiste à une logique de concentration. C'est la logique des souks avec la rue des bouchers, la rue des teinturiers, etc. C'est pour cela que la ville de Lyon a un bel avenir devant elle. Elle fait partie des communes qui sont des mines de matière grise. Et ces mines créent des concentrations spatiales bien plus fortes que les mines d'autrefois."

Dans ce contexte, 2021 ne devrait pas s'écrire tout en noir dans la capitale des Gaules. Déjà parce que ce qui fait l'attrait de Lyon et de la métropole, c'est-à-dire son activité culturelle, ses monuments, ses restaurants..., va bien rouvrir un jour, et redonner toute sa saveur à l'espace urbain. "Quand on vit dans 30 m² sans extérieur, dans un quartier extrêmement vivant du centre-ville, mais que tout est fermé, oui on pense à partir pour trouver plus grand. Mais quand la vie va reprendre son cours normal, les gens vont se souvenir de la raison pour laquelle ils ont choisi



**"BEAUCOUP DE GENS PRÉDISAIENT
UNE CHUTE FATALE. ÇA N'A ÉTÉ LE CAS
NI SUR LE CUMUL NI SUR LES PRIX"**

NICOLAS BOUCASSE, PRÉSIDENT DE LA FNAIM RHÔNE.



d'habiter dans une grande ville", anticipe Barbara Castillo Rico.

Au-delà de l'aspect psychologique, l'année à venir va également être marquée par l'assouplissement des règles bancaires, et les achats et investissements devraient être soutenus par des taux extrêmement bas. La Banque centrale européenne a déjà annoncé la prolongation, au moins jusqu'en 2022, de sa politique en matière de taux. Un choix suivi en France par le Haut Conseil de stabilité financière qui a desserré les conditions de plafonnement du taux d'endettement à 35 %, contre 33 % début 2020. Gare tout de même à ne pas sacraliser les taux négatifs. "Quand on a un taux d'intérêt négatif, tout le monde s'en réjouit, mais ça peut être un signe absolument épouvantable parce que ça indique que les gens n'ont pas confiance en l'avenir. Qu'ils préfèrent prêter 100

pour sécuriser 95", tempère Laurent Davezies.

La pierre comme valeur refuge

Toutefois, dans un contexte de crise, la pierre apparaît invariablement comme une valeur refuge. La tension immobilière penche toujours du côté des acheteurs qui sont encore 3 % plus nombreux que les vendeurs (18 % en mars 2020). "Les ménages ont confiance dans la pierre. Quand on regarde les autres actifs d'investissement, ils sont très volatils à cause de la crise. L'immobilier est bien plus sûr et le marché encaisse très bien. Aujourd'hui, les grands investisseurs se tournent vers la pierre parce que le rapport rentabilité/risque est très bon dans le résidentiel", explique Barbara Castillo Rico. "En achetant de la pierre, au moins j'achète une maison et j'ai un toit. Et si

"LES MÉNAGES ONT CONFIANCE DANS LA PIERRE. LES AUTRES ACTIFS D'INVESTISSEMENT SONT TRÈS VOLATILS À CAUSE DE LA CRISE"

elle perd de la valeur, elle en retrouvera bien à un moment donné. C'est un investissement de sécurisation personnelle", abonde Laurent Davezies.

La crise à venir est par définition incertaine. Les filets mis en place par l'État en 2020 ont maintenu artificiellement en vie de nombreuses entreprises. L'année dernière, le nombre de faillites a même baissé de 38 % par rapport à 2019. La

Prix et évolution du marché immobilier par quartier à Lyon

QUARTIER	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans	QUARTIER	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans
1^{er} arrondissement	5 650	2,7 %	8,2 %	6^e arrondissement	6 360	6 %	10,4 %
Terreaux – Bât d'argent	6 740	10,5 %	25,5 %	Molière – Edgard-Quinet	7 230	7,6 %	13,7 %
Sathonay – Martinière	5 570	0 %	1,6 %	Lyautey – Vitton	5 970	-2 %	3,1 %
Griffon – Royale	5 430	0 %	6,3 %	Puvis-de-Chavannes – Lycée	6 200	0 %	3,2 %
Grande-côte – Annonciade	5 780	8,4 %	11,6 %	Tête-d'Or – Helvétie	6 690	11,3 %	13,8 %
Chartreux – Saint-Vincent	5 340	0,2 %	4,5 %	Molière – Vauban	6 190	5,6 %	9,6 %
				Jules-Ferry – Récamier	6 380	3,1 %	11,5 %
2^e arrondissement	6 280	7,7 %	13,6 %	Charmettes – Bellecombe	5 280	6,7 %	10 %
Cordeliers – Jacobins	6 915	6,9 %	12,6 %				
Bellecour – Hôtel-Dieu	6 590	8,4 %	12,1 %	7^e arrondissement	5 000	7,5 %	13,9 %
Vaubecour – Ainay	6 330	-3,4 %	11,1 %	Pasteur – Université	5 200	8,8 %	12,8 %
Carnot – Gailleton	6 180	1,3 %	12,2 %	Saint-Michel – Mairie	5 350	7,6 %	12,2 %
Perrache – Charlemagne	5 260	1 %	6,3 %	Saint-Louis	5 150	5,5 %	12,9 %
				Stalingrad – Lamothe	4 870	1,9 %	6,1 %
3^e arrondissement	5 000	6,6 %	13,6 %	Domer – J.-Macé – Rte-de-Vienne	5 090	9,7 %	15,7 %
Préfecture – Bonnel	5 690	4,4 %	8,4 %	Yves Farge	4 620	10,5 %	14,1 %
Voltaire – Saint-Amour	5 470	8,1 %	14,9 %	L'artillerie – Jean-Jaurès	4 490	7,2 %	11,7 %
Part-Dieu	5 310	4,3 %	12 %	Marcel-Mérieux – Tony-Garnier	4 530	2,7 %	13,5 %
Villette gare	4 550	5,1 %	12,3 %				
Villette – Maison-Neuves	5 020	10,3 %	20,4 %	8^e arrondissement	4 010	3,1 %	9,6 %
Félix Faure – Montluc	4 910	5,6 %	12,9 %	Jean-Moulin – Marius-Berliet	4 830	4,1 %	10 %
Genas – Montchat	4 390	2,8 %	7,9 %	Monplaisir – Bachut	5 010	7,5 %	14,6 %
Feuillat – Desgenettes	4 720	6,5 %	16 %	La Buire – Bataille	4 220	3,7 %	13,7 %
Richard-Vitton – Chambovet	4 550	3,4 %	7,3 %	Mairie – Mermoz	3 860	7,8 %	9,7 %
				Santy – La Plaine	3 030	9,8 %	15,2 %
4^e arrondissement	5 600	6,1 %	10,2 %	États-Unis	3 250	0 %	4,2 %
Ypres – Serein	4 980	2,7 %	8,7 %	Moulin-à-Vent	3 550	2 %	2,3 %
Saint-Exupéry – Flammarion-Bony	5 160	3,6 %	8,6 %	Grand-Trou	3 440	0,6 %	17 %
Hénon – Mairie	5 620	3,7 %	6 %				
Hôpital – Place Croix-Rousse	5 730	1,1 %	5,7 %	9^e arrondissement	4 020	7,5 %	16,2 %
Boucle – Gros-Cailloux	5 580	5,7 %	11,6 %	Champvert – La Gravière	2 660	0 %	5,6 %
				Gorge-de-Loup – Observance	4 100	-1,2 %	6,8 %
5^e arrondissement	4 080	8,5 %	10,9 %	Salengro – Marietton	4 580	6 %	12,3 %
Vieux Lyon – Quarantaine	6 030	11,5 %	18,2 %	Le Bourg – Gare de Vaise	4 530	13,5 %	24,5 %
Saint-Just – La Sarra	4 700	3,8 %	8 %	Grand-Champ – Jean-Perrin	3 270	3,5 %	14,3 %
Provinces – Chavril	3 900	7,1 %	16,1 %	La Duchère	2 470	1,6 %	10,3 %
Champvert – Mairie	2 600	-2,3 %	-4,4 %				
Point du Jour – Aqueducs	3 350	8,8 %	12,8 %	RHÔNE	3 470	5,2 %	9,5 %
Ménival – La Plaine	3 410	9,3 %	8,9 %	MÉTROPOLE	3 820	4,9 %	10,4 %
				LYON	3 590	5 %	9,8 %

fin de ces aides pourrait marquer le début d'un contexte socioéconomique difficile dans lequel le comportement du marché immobilier sera intéressant à regarder, mais difficile encore à anticiper selon

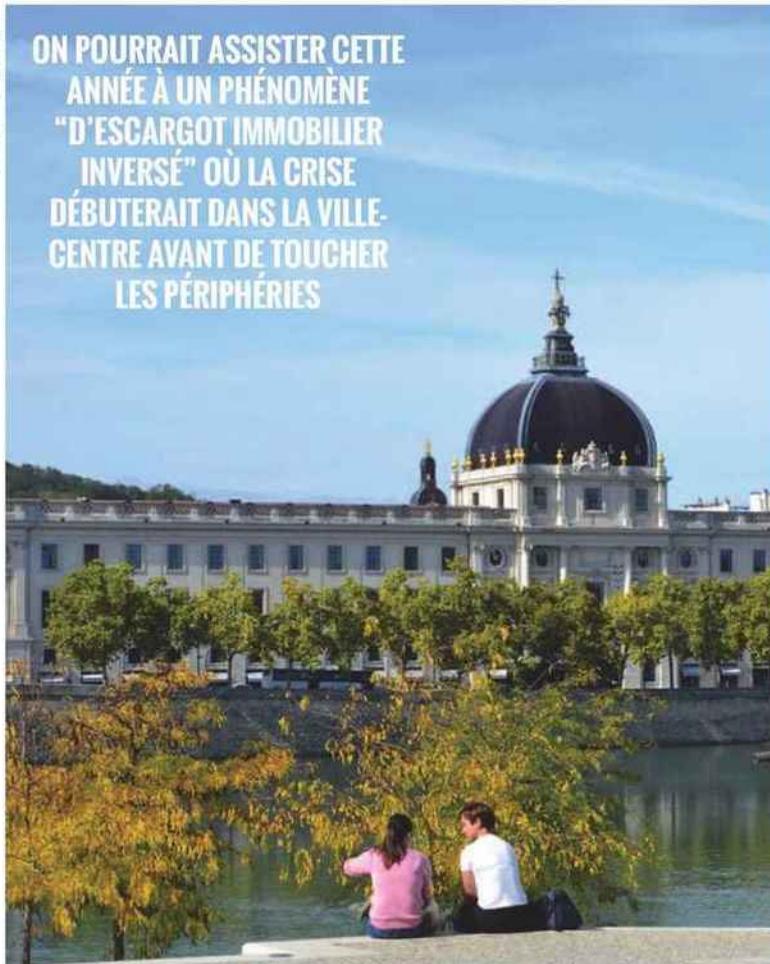
l'ensemble des acteurs du secteur. Certains s'inquiètent tout de même de la relative déconnexion entre la baisse de la production en France et du PIB et la hausse continue de l'immobilier. Comme si

le marché s'était débranché de l'économie réelle. "Ne pas être pessimiste, ça ne veut pas dire être naïf, le pays a traversé une épreuve. Quand on voit les plans sociaux qui commencent à apparaître, la charge des aides de l'État, on n'en sortira pas indemne. Néanmoins, on n'en sortira pas comme certains le craignaient. J'ai entendu parler de baisses de 5 à 10 %. Ce n'est pas la tendance et ce n'est pas la réalité", préfère positiver Nicolas Bouscasse.

Après la crise de 2007, il avait fallu attendre 10 mois pour ressentir les premiers effets. La baisse avait alors duré quatorze mois, d'après la Chambre des notaires. À l'époque, les marchés périphériques avaient été les premiers touchés avant que la chute atteigne petit à petit le centre de Lyon. Selon l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (UrbaLyon), on pourrait assister cette année à un phénomène "d'escargot immobilier inversé" où la crise débiterait dans la ville-centre avant de toucher les périphéries. "Il pourrait en résulter une stagnation des prix immobiliers à partir du printemps prochain, avec une possible baisse des prix dans Lyon intra-muros en fin d'année", écrit UrbaLyon qui estime toutefois que le marché local demeure "sain", car peu "spéculatif". À New York, dans un pays où les aides ont été inexistantes, l'immobilier a plongé, en même temps que l'économie, en 2020. Mais après la dégringolade, les ventes viennent d'atteindre un niveau historique pour un mois de janvier. Va-t-on connaître une trajectoire similaire à Lyon ? L'Amérique et Lyon semble avoir les qualités pour débiter 2021 relativement sereinement.

/// JUSTIN BOCHE

© Lucas Vera / Lyon Capitale



Prix et évolution du marché immobilier dans la Métropole

COMMUNE	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans	COMMUNE	Prix/m ²	Évolution sur 1 an	Évolution sur 2 ans
VILLEURBANNE	3 710	6 %	13,5 %	CHASSIEU	3 920	7,1 %	11 %
VAULX-EN-VELIN	2 380	4,4 %	4,4 %	DÉCINES-CHARPIEU	2 840	5,6 %	8,4 %
BRON	2 750	3 %	10 %	MEYZIEU	3 400	8,6 %	13 %
VÉNISSIEUX	2 440	5,2 %	11,9 %	SAINTE-FOY-LÈS-LYON	2 420	4,3 %	4,8 %
SAINTE-FONS	2 080	3,5 %	5,1 %	CORBAS	2 950	1 %	5,7 %
PIERRE-BÉNITE	2 500	5,9 %	1,6 %	FEYZIN	2 580	4 %	4 %
OULLINS	2 990	2 %	12,4 %	GIVORS	1 730	-6 %	0 %
LA MULATIÈRE	2 800	9,4 %	13,8 %	GRIGNY	2 100	4 %	5 %
SAINTE-FOY-LÈS-LYON	3 320	-0,9 %	9,2 %	VERNAISON	3 200	2,9 %	10 %
FRANCHEVILLE	3 490	7,1 %	10,1 %	BRIGNAIS	3 700	10,8 %	16 %
TASSIN	3 720	-2,6 %	1,6 %	SAINTE-GENIS-LAVAL	3 630	6,8 %	13,1 %
ÉCULLY	3 650	2,8 %	4 %	CHAPONOST	3 590	0 %	5 %
CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR	3 520	7,3 %	12,1 %	CRAPONNE	3 680	1,9 %	6,7 %
COLLONGES-AU-MONT-D'OR	4 300	7,5 %	16,5 %	LIMONEST	4 150	9,2 %	4,8 %
CALUIRE-ET-CUIRE	4 040	7,4 %	11,3 %	SAINTE-GENIS-LES-OLLIERES	3 380	-3,2 %	3,7 %
RILLIEUX-LA-PAPE	2 550	3,2 %	15,9 %	FONTAINES-SUR-SAÔNE	3 100	5,4 %	12,7 %



. **L'agence Auvray&Associés**, après compétition, voit l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) lui confier à nouveau son budget relations médias.

Reproduction et diffusion interdites © Stratégies 2021



L'Unis renouvelle sa confiance à Auvray & Associés

Après deux années de collaboration, L'Unis (Union des Syndicats de l'Immobilier) choisit, à l'issue d'un appel d'offres, de renouveler sa confiance à l'agence Auvray & Associés. L'agence continuera ainsi d'accompagner L'Unis dans sa stratégie de relations avec les médias et l'aidera à relever les défis de l'année à venir.