

Rôle des collectivités dans les projets urbains : leviers ou risques marchés ?



le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Présenté par :

Coralie COSTET, Directrice Etudes & Conseil

ADÉQUATION

Jean-Marc PETIT, Avocat associé

ADAMAS

Invitée :

Claudie JACOUTOT, Directrice Grands Projets & Innovations Urbaines

Bouygues Immobilier



Le Prisme

Lyon le Jeudi 22 septembre 2016



Résultats au 1^{er} semestre 2016 des **grands marchés métropolitains**

Evolution des marchés métropolitains au 1^{er} semestre 2016 vs 2015

Évol. ventes
1S2016 vs 1S2015

Part
investisseurs

Prix des
ventes/m²

National
71 064 ventes
+ 22,7%

- marché en hausse
- marché qui stagne
- marché en baisse

Rennes Métropole
+ 24 %

59 % **3.559 €/m² (+3,4%)**

Nantes Métropole
+ 0,3 %

67 % **3.670 €/m² (+5%)**

Clermont Com.
+ 14 %

3.003€/m² (2%)

55 %

Franco-Genevois
+ 26 %

4.360 €/m² (-0,6%)

39 %

Bordeaux
+ 52 %

3.640 €/m² (+3%)

68 %

Toulouse
+ 31 %

3.350 €/m² (-1%)

75 %

Grand Lyon
+ 6 %

3.930 €/m² (-0,5%)

55 %

MONTPELLIER
- 2 %

3.750 €/m² (-1%)

55 %

Alpes Maritimes
+ 3 %

38 % **5.390 €/m² (+ 3%)**

Source : Adéquation et observatoires de l'immobilier
Prix au m² : prix au m² habitable des ventes en collectif,
hors stationnement, en libre (hors dispositifs d'aides) en 1S2016



Quelles perspectives pour 2017 ?

En raison de **motifs d'espoir** :

- ✓ Une **dynamique retrouvée des marchés immobiliers** au niveau national, ancien et neuf, localement un **socle d'acquéreurs-occupants consolidé par les dispositifs financiers avantageux**
- ✓ **Des grands projets urbains et les secteurs NPNRU** moteurs de développement
- ✓ Des **taux d'intérêt** qui devraient rester bas dans les prochains trimestres
- ✓ La **réforme du PTZ, plus « généreuse »** : montant plus élevé, plafonds de ressources relevés donc accessible à un plus grand nombre

Mais des **facteurs d'inquiétudes** :

- ✓ Un **climat économique et social** encore « morose »
- ✓ Des difficultés à sortir des opérations sur des **niveaux de prix davantage en phase avec les capacités budgétaires des ménages locaux.**
- ✓ Quid des effets d'annonce sur **l'avenir du dispositif Pinel** (prorogation/modifications) ?

Un dynamisme des marchés de la promotion confirmé et contrasté !



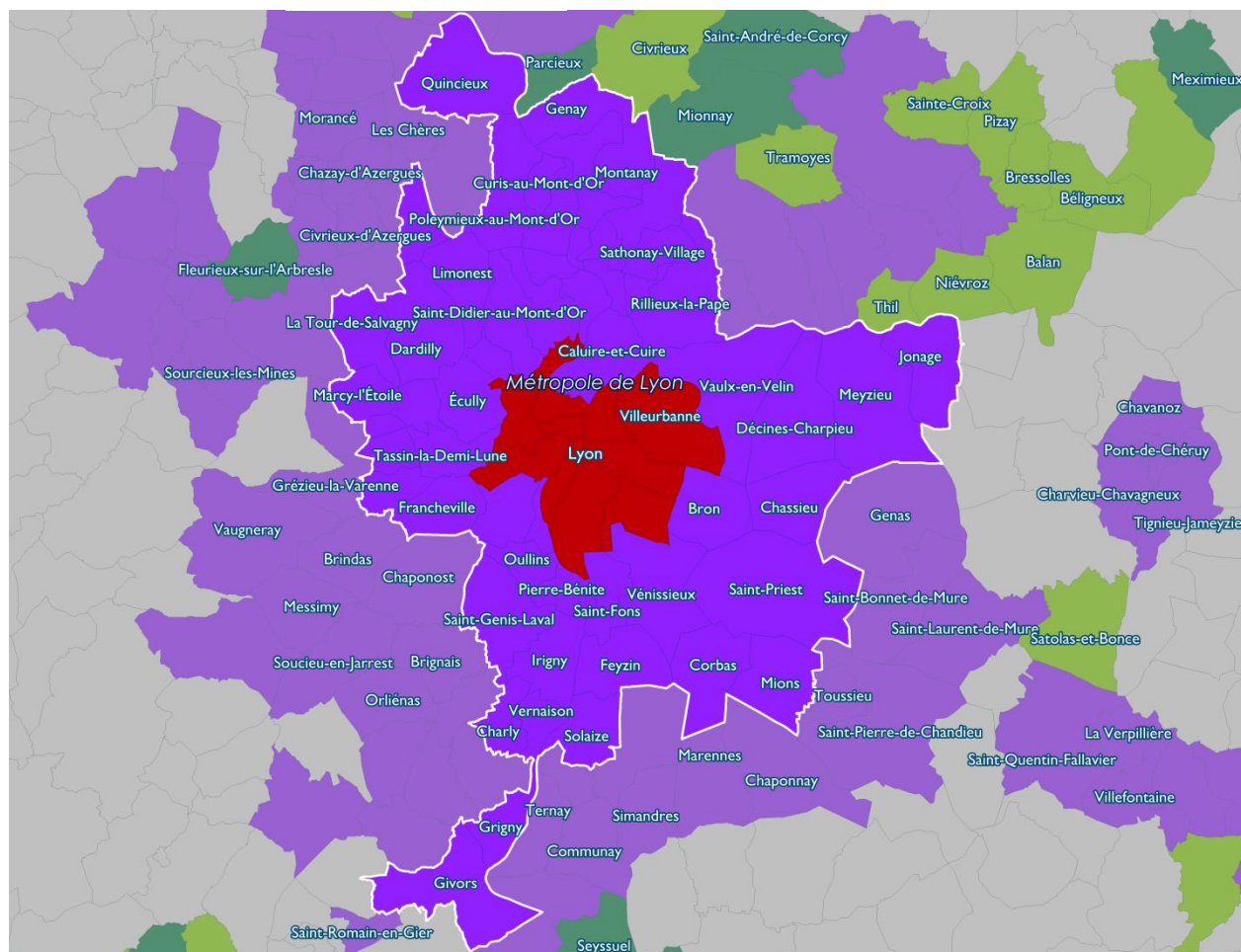
Quel bilan de l'activité au **1er semestre 2016** ?

MÉTROPOLE DE LYON
SAINT ÉTIENNE MÉTROPOLE
CA ANNECY

PINEL

Zonage Pinel

- Zone A
- Zone Abis
- Zone B1
- Zone B2 éligible
- Zone B2 non éligible
- Zone C



Chiffres clés

⇒ 59 communes

⇒ 1 282 000 habitants

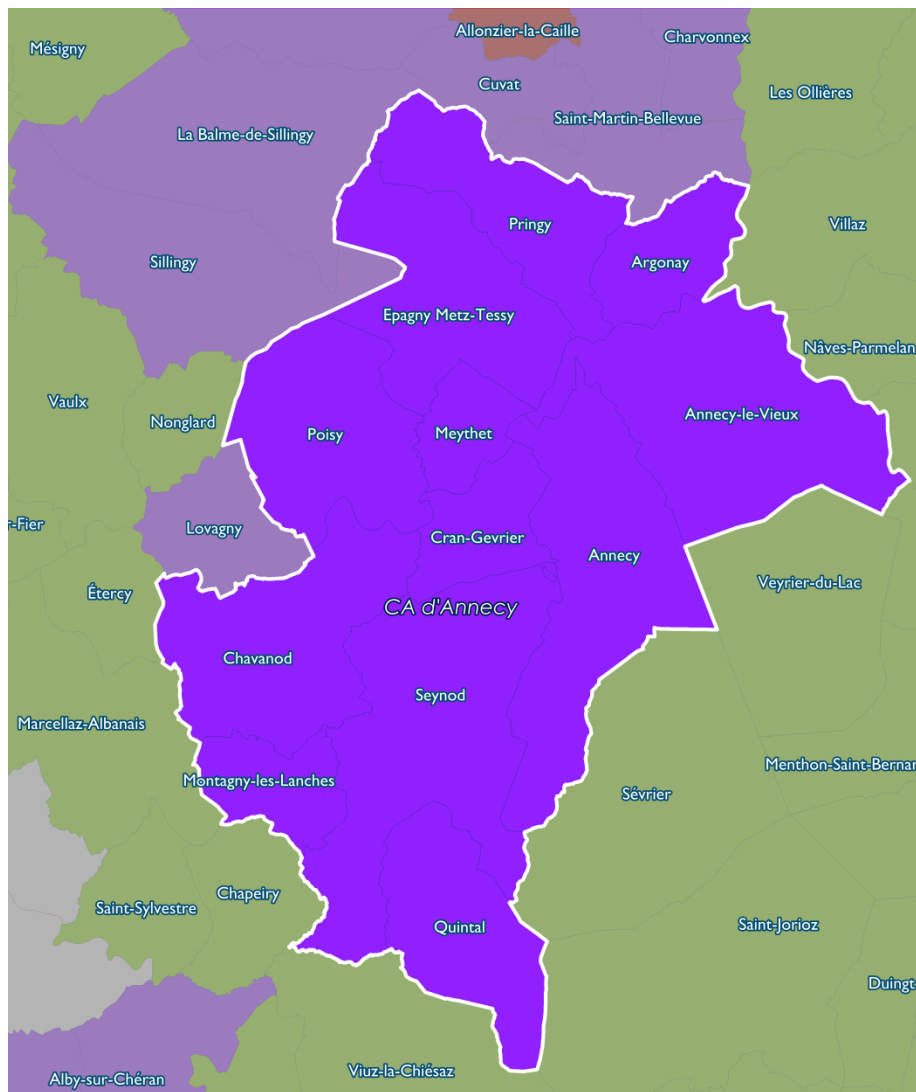
Programme pluriannuel d'investissement de la Métropole le Grand Lyon 2015-2020

⇒ 100 projets urbains

⇒ 6100 logements réservés
en 2015



PINEL



Zonage Pinel

- Zone A
- Zone Abis
- Zone B1
- Zone B2 éligible
- Zone B2 non éligible
- Zone C

Chiffres clés

⇒ 12 communes

⇒ 148 000 habitants

Projet Agglomération Annecy 2030

GRAND ANNECY

29 juillet 2016

⇒ 43 communes

⇒ 199 400 habitants

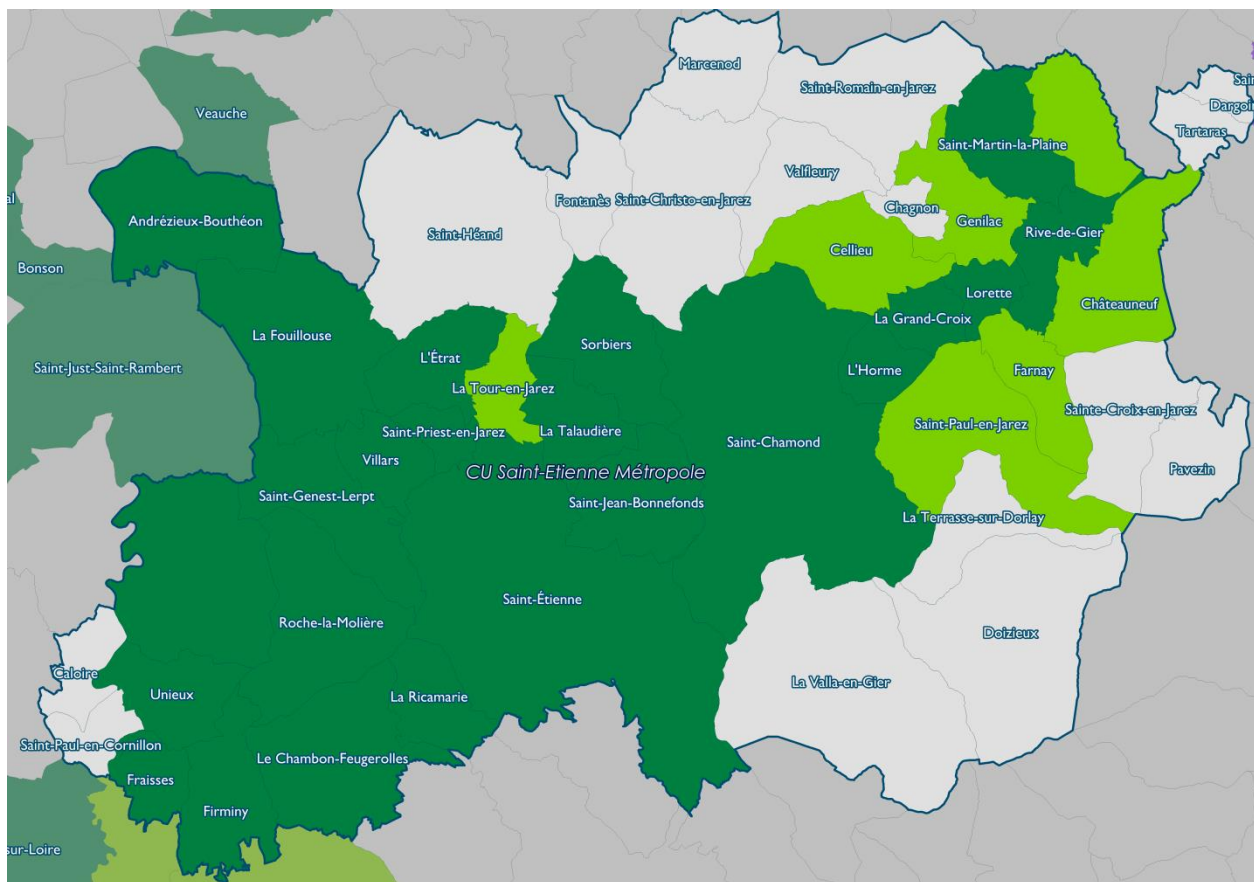
⇒ 970 logements réservés
en 2015



PINEL

Zonage Pinel

- Zone A
- Zone Abis
- Zone B1
- Zone B2 éligible
- Zone B2 non éligible
- Zone C



Chiffres clés

⇒ 42 communes

⇒ 390 000 habitants

Projet Agglomération Saint-Etienne Métropole 2014-2020

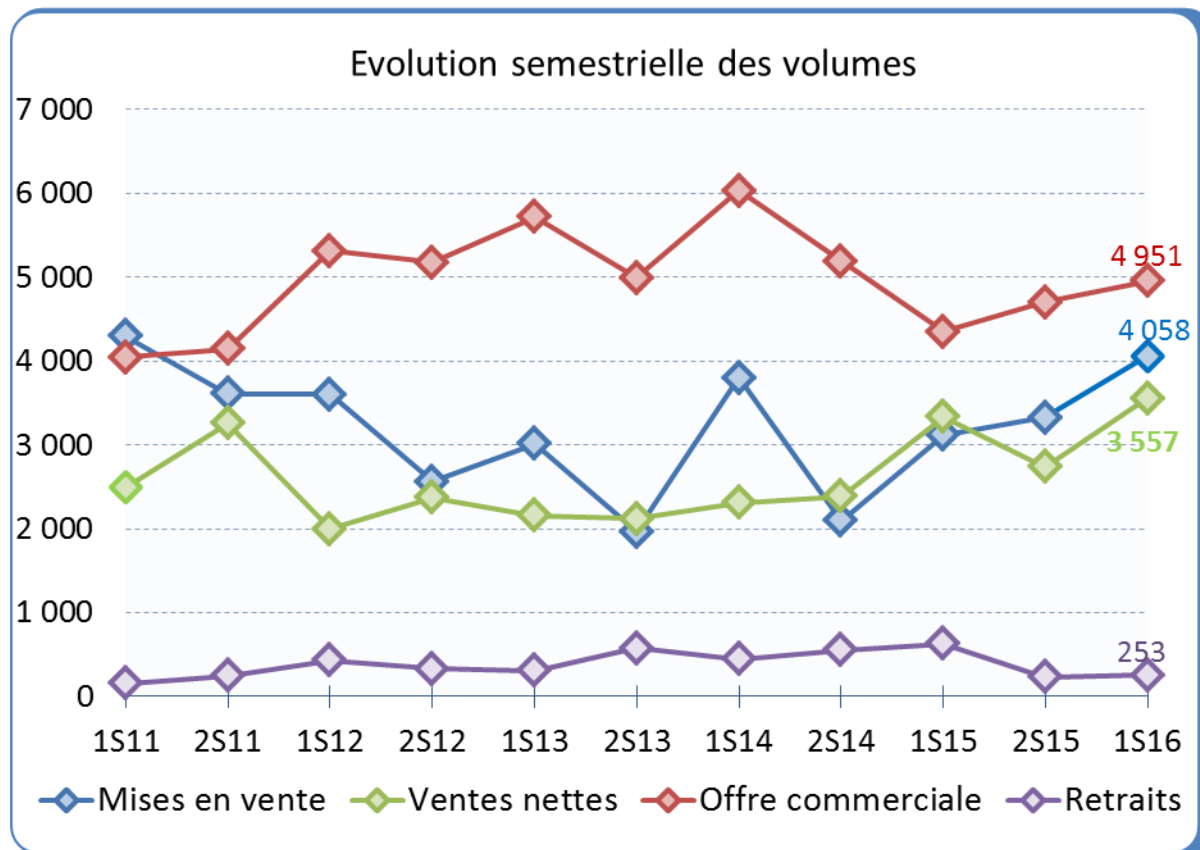
⇒ 15 projets urbains, soit
~1000 logements en
secteurs aménagés

⇒ 260 logements réservés
en 2015



Un fort dynamisme avec des mises en ventes qui alimentent le marché des ventes : 3557 réservations en 6 mois.

Un écoulement bas corrélé avec une hausse des valeurs + 4%.



Indicateurs Clés 1S16

Mises en vente : 4058
evol.1S16 / 1S15: +30%

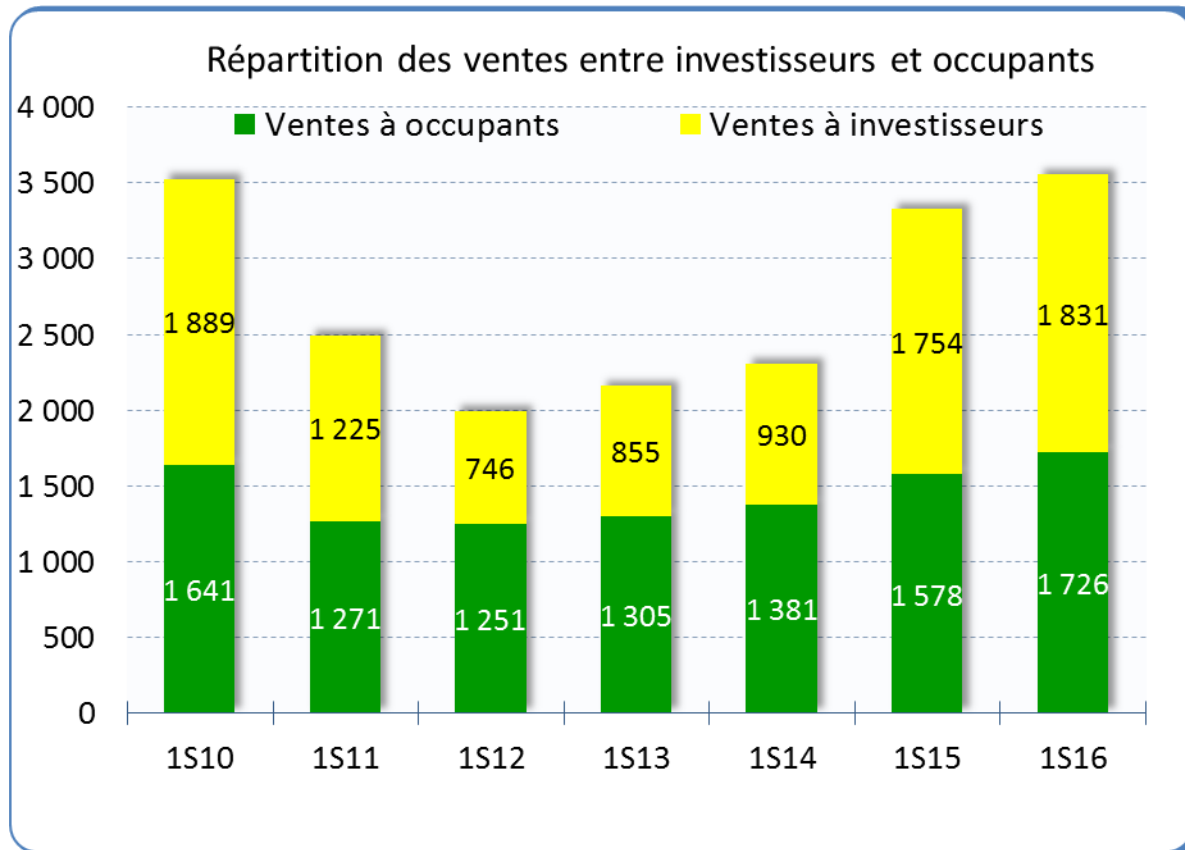
Ventes nettes : 3557
evol.1S16 / 1S15: +7%

Offre : 4951
evol.1S16 / 1S15: +14%

Taux de désistement : 12%
lissé sur un an du 3T15 au 2T16

Ecoulement théorique
de l'offre en 9 mois
au rythme des 12 derniers mois

L'investissement locatif porté par le PINEL, et l'accession aidée dans les PNRU (30%)



Indicateurs Clés 2T16

Prix m² des ventes : 4042€/m²
en collectif libre neuf, TVA pleine, hors parking
evol.2T16 / 2T15 : +4%

Durée moyenne de commercialisation de 13 mois
evol.2T16 / 2T15 : -2 mois

Indicateurs Clés 2T16

Ventes investisseurs : 52%
lissé sur un an du 3T15 au 2T16
evol.2T16 / 2T15: +9%

Indicateurs Clés 1S16

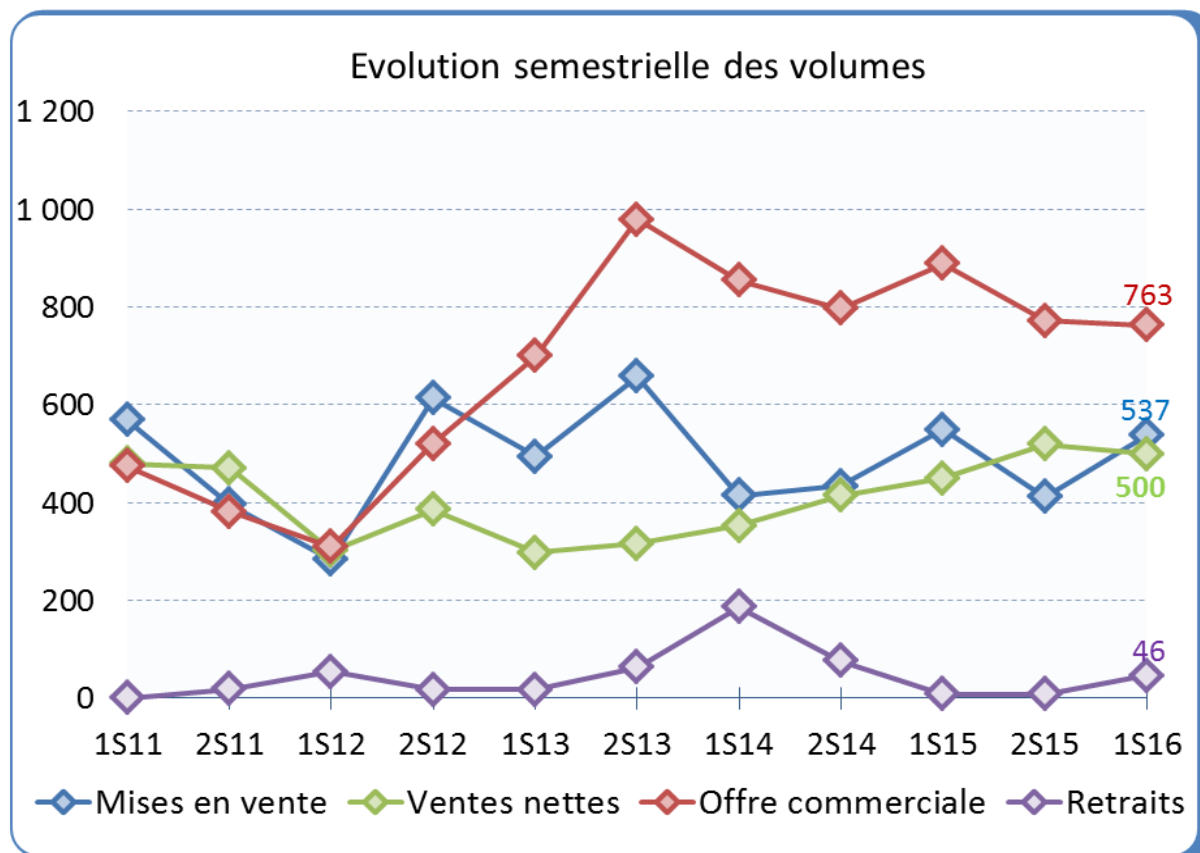
Ventes investisseurs : 51%
evol.1S16 / 1S15: +4%



**37 % en
accession
aidée**

Une reprise récente des mises en ventes qui reconstitue le marché. Des réservations qui progressent de + 11%.

Un écoulement favorable au marché d'Annecy et marqué par des valeurs haussières + 6%.



Indicateurs Clés 1S16

Mises en vente : 537
evol.1S16 / 1S15: -2%

Ventes nettes : 500
evol.1S16 / 1S15: +11%

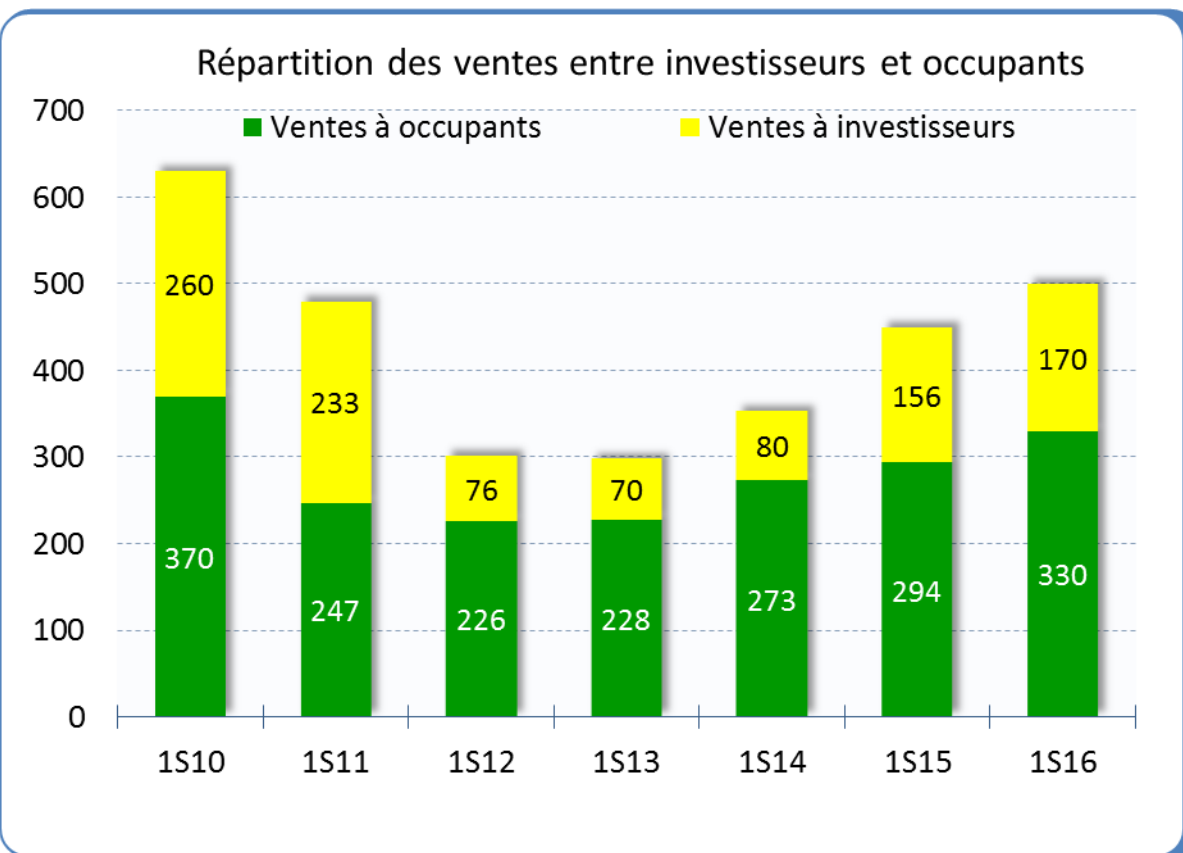
Offre : 763
evol.1S16 / 1S15: -14%

Taux de désistement : 13%
lissé sur un an du 3T15 au 2T16

Ecoulement théorique
de l'offre en 9 mois
au rythme des 12 derniers mois

L'investissement locatif 100% Pinel.

Le financement en PSLA pour 55% des ventes aidées.



Indicateurs Clés 2T16

Prix m² des ventes : 4752€/m²
en collectif libre neuf, TVA pleine, hors parking
evol.2T16 / 2T15 : +6%

Durée moyenne de commercialisation de 17 mois
evol.2T16 / 2T15 : +4 mois

Indicateurs Clés 2T16

Ventes investisseurs : 35%
lissé sur un an du 3T15 au 2T16

evol.2T16 / 2T15: +11%

Indicateurs Clés 1S16

Ventes investisseurs : 34%

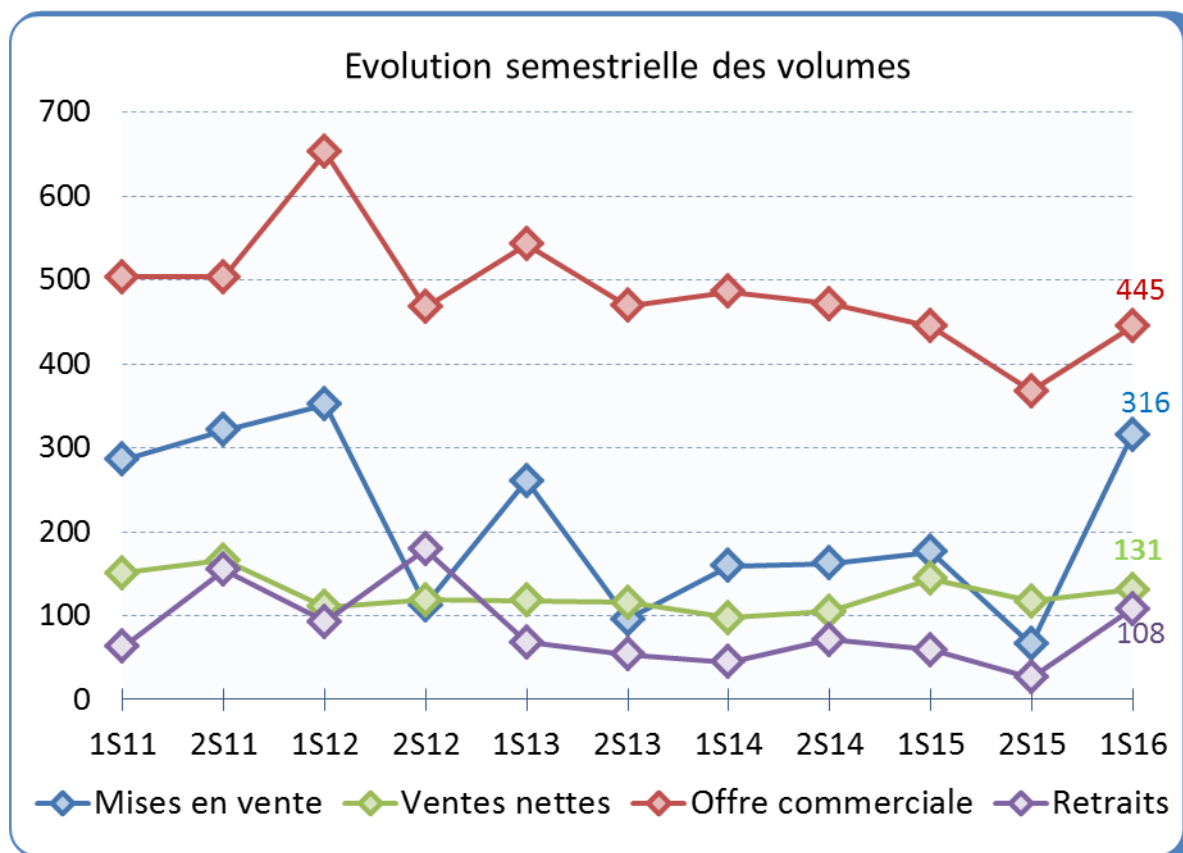
evol.1S16 / 1S15: +9%



16 % en
accession
aidée

Un marché stéphanois qui relance ses misés en ventes + 250 lots. Malgré des réservations atones -9% et des retraits en augmentation.

Un écoulement de 22 mois qui joue en la défaveur d'un retour à la confiance.



Indicateurs Clés 1S16

Mises en vente : 316
evol.1S16 / 1S15: +80%

Ventes nettes : 131
evol.1S16 / 1S15: -9%

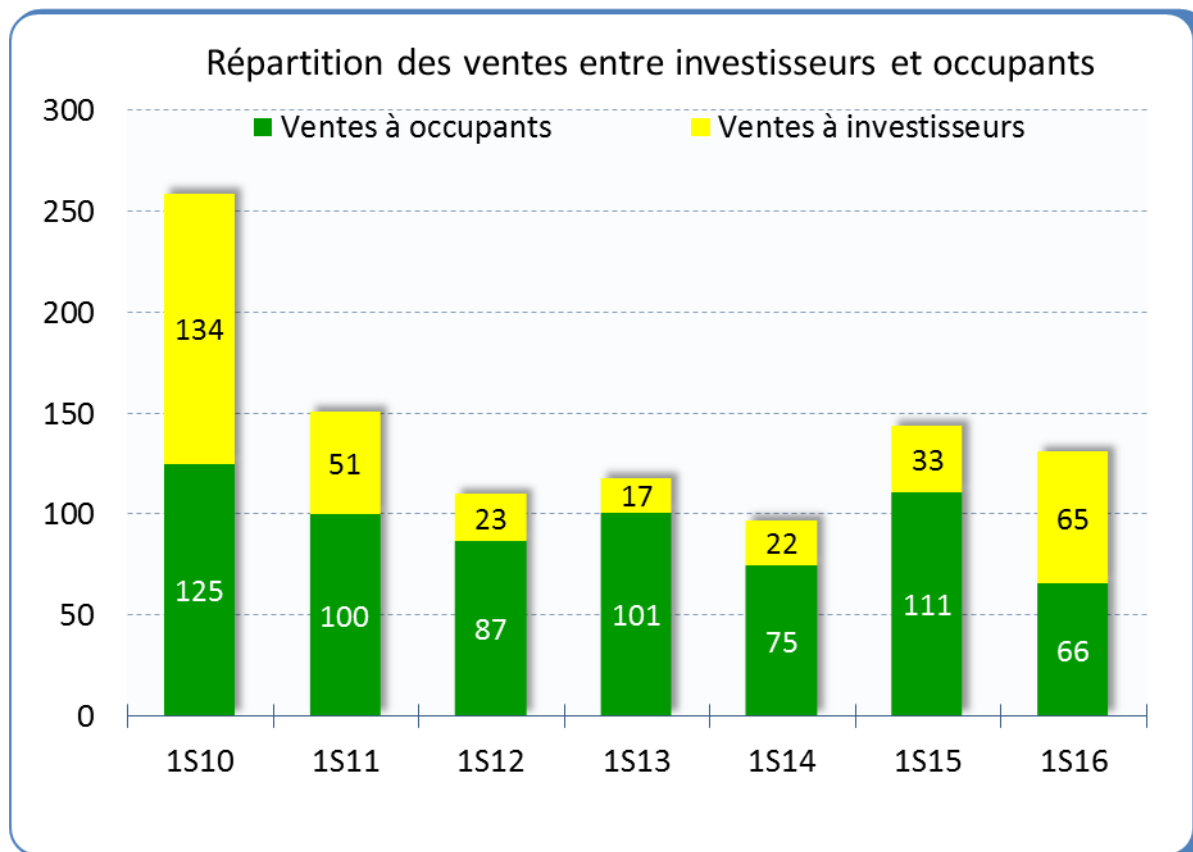
Offre : 445
evol.1S16 / 1S15: 0%

Taux de désistement : 26%
lissé sur un an du 3T15 au 2T16

Ecoulement théorique
de l'offre en 22 mois
au rythme des 12 derniers mois

L'investissement locatif se positionne avec la reprise de Pinel.

Les ventes aidées en PSLA : 80%.



Indicateurs Clés 2T16

Prix m² des ventes : 2715€/m²
en collectif libre neuf, TVA pleine, hors parking
 evol.2T16 / 2T15 : +4%

Durée moyenne de commercialisation de 25 mois
 evol.2T16 / 2T15 : -2 mois

Indicateurs Clés 2T16

Ventes investisseurs : 36%
lissé sur un an du 3T15 au 2T16

evol.2T16 / 2T15: +53%

Indicateurs Clés 1S16

Ventes investisseurs : 50%

evol.1S16 / 1S15: +97%



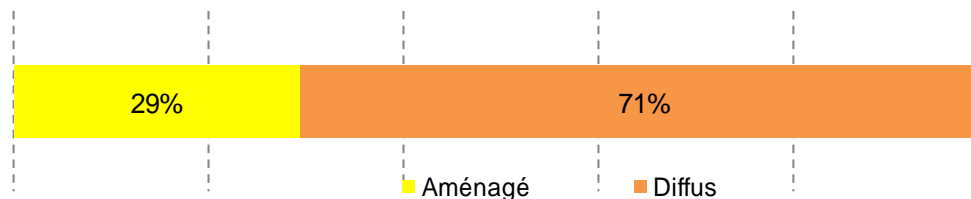
21 % en accession aidée



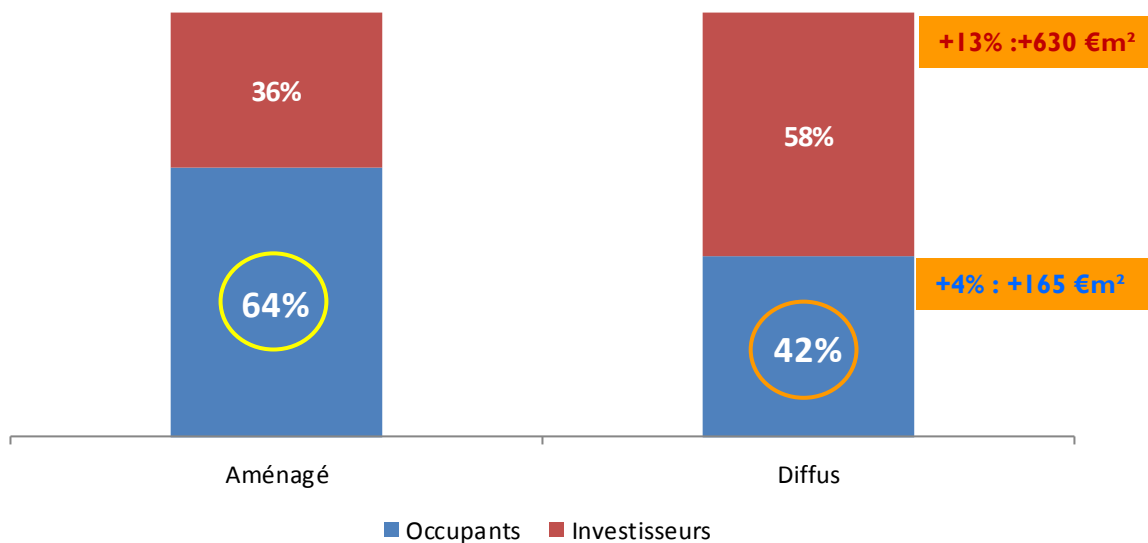
Production de logements en secteurs aménagés et diffus

Le Grand Lyon la Métropole

Aménagé	1 135	Aménagé	29%
Diffus	2 742	Diffus	71%
TOTAL	3877	TOTAL	100%

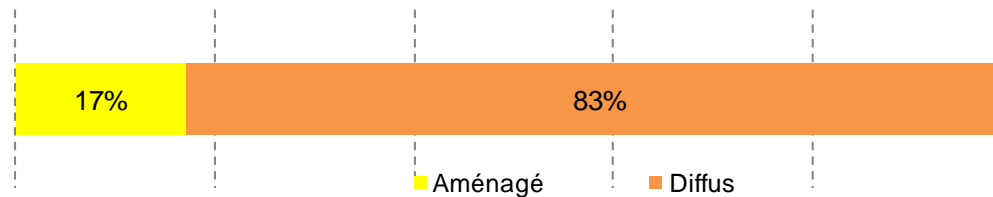


	Ventes Brutes	RP	INV	% RP	%INV	Prix moyen des ventes hors pkg en libre	
						RP	INV
Aménagé	1 135	721	414	64%	36%	3 706 €	4 129 €
Diffus	2 742	1164	1578	42%	58%	3 871 €	4 760 €

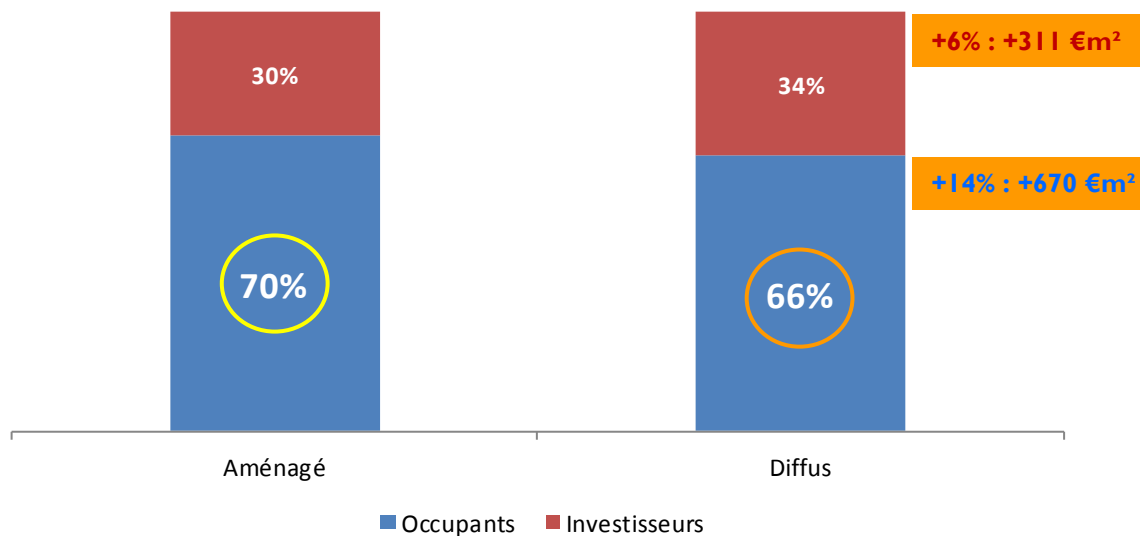


CA Annecy

Aménagé	98	Aménagé	17%
Diffus	476	Diffus	83%
TOTAL	574	TOTAL	100%

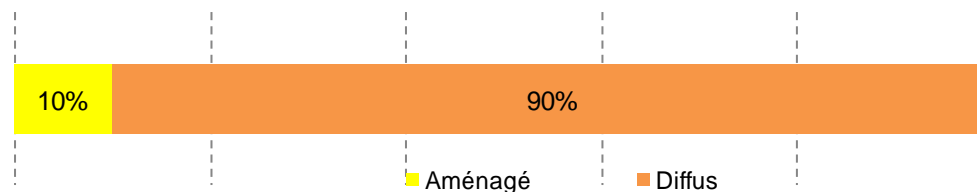


	Ventes Brutes	RP	INV	%RP	%INV	Prix moyen des ventes hors pkg en libre	
						RP	INV
Aménagé	98	69	29	70%	30%	4 136 €	4 449 €
Diffus	476	313	163	66%	34%	4 805 €	4 760 €

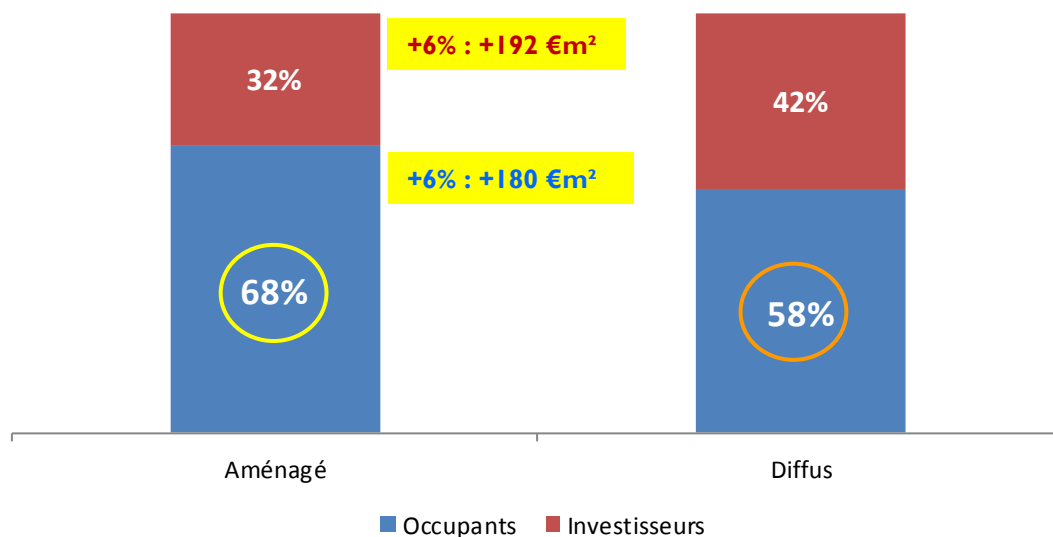


Saint Etienne Métropole

Aménagé	19	Aménagé	10%
Diffus	172	Diffus	90%
TOTAL	191	TOTAL	100%



	Ventes Brutes	RP	INV	% RP	%INV	Prix moyen des ventes hors pkg en libre	
						RP	INV
Aménagé	19	13	6	68%	32%	2 862 €	2 988 €
Diffus	172	100	72	58%	42%	2 682 €	2 796 €





ZAC et PUP, quels leviers et risques marchés ?

- **ZAC : PROCÉDURE D'INTERVENTION PUBLIQUE**

- ⇒ Projet urbain, marque d'ambition
- ⇒ Institution imposée
- ⇒ Procédure lourde
- ⇒ Encadrement fort des projets
- ⇒ Participations imposées aux constructeurs sur l'ensemble du périmètre
- ⇒ Généralement couplée avec un portage foncier public
- ⇒ Généralement couplée avec des participations publiques

- **PUP : OUTIL DE FINANCEMENT D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

- ⇒ Généralement « au profit » de projets privés, plus « ponctuels » (PC/PA)
- ⇒ Portage foncier public pour les futurs équipements
- ⇒ Contrat
- ⇒ Assez simple à mettre en place
- ⇒ Participation discutées / imposées
- ⇒ Parfois décrié (affichage tardif, coup par coup)
- ⇒ Susceptible d'être concurrencé par la Taxe d'Aménagement Majorée

- **QUELS CONSTATS ?**

- ⇒ Tendance à la régression des ZAC avec maîtrise foncière totale (projets en milieu urbain avec valeurs foncières élevées)
- ⇒ Tendance à la progression des PUP (Ain, Haute-Savoie, Rhône), y compris sur des projets importants
- ⇒ Réflexions sur la Taxe d'Aménagement Majorée, avec quelques institutions sur Rhône-Alpes Auvergne (Grenoble, Divonne...)

- **QUELS IMPACTS ?**

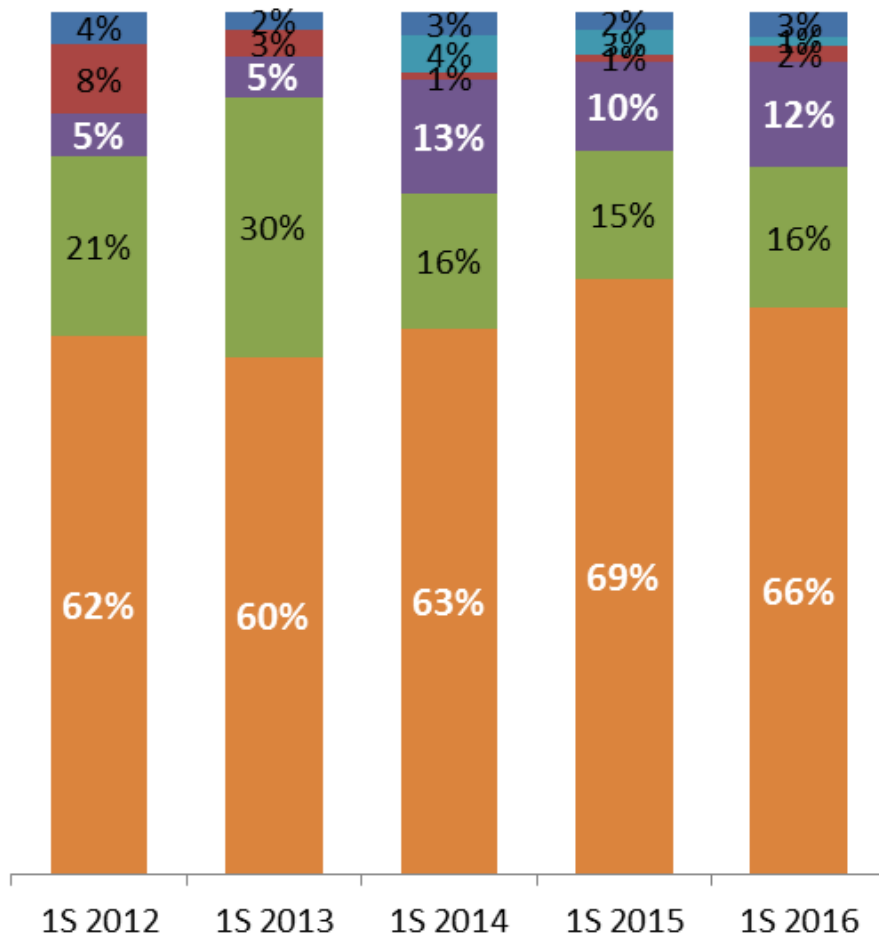
- Levier pour les opérations

- Charges financières au-delà du droit commun

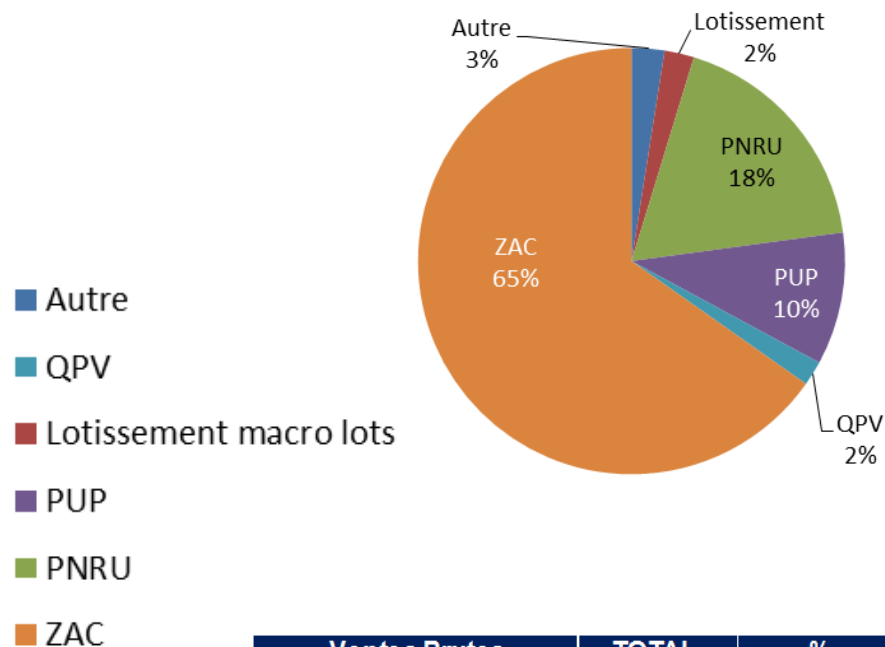
- ⇒ **Impacts sur le marché, les prix de foncier et les prix de sortie...**

Le Grand Lyon la Métropole 29% des ventes en secteurs aménagés

Part des ventes en secteurs aménagés (1^{er} semestre de l'année)



Part des ventes en secteurs aménagés (Total des 1^{er} semestres)

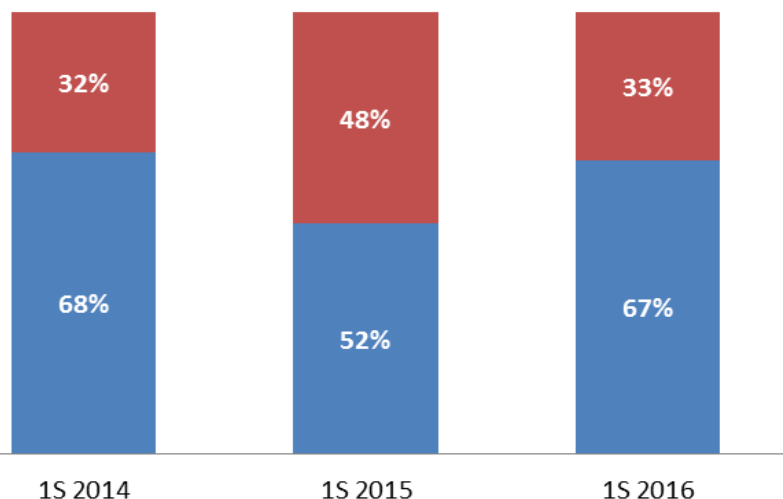


Ventes Brutes	TOTAL	%
Autre	89	2%
Lotissement	80	2%
PNRU	649	18%
PUP	360	10%
QPV	67	2%
ZAC	2335	65%
TOTAL	3580	100%

Le Grand Lyon la Métropole

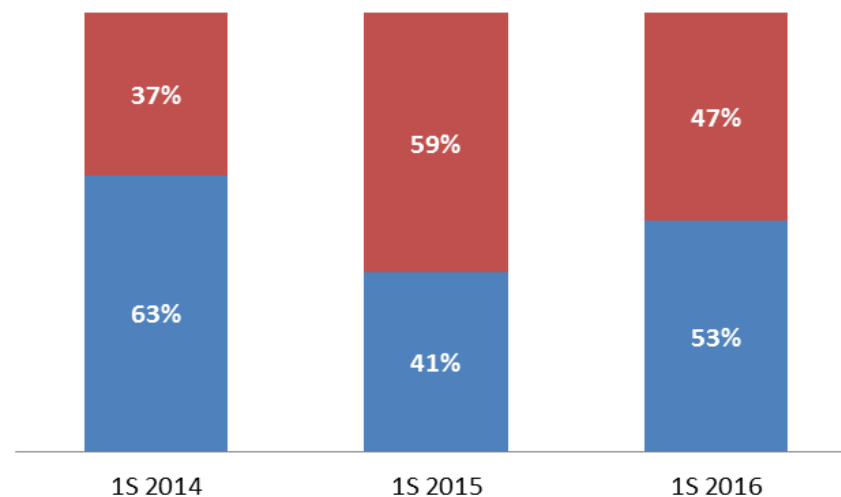
Destination des ventes en ZAC

■ Occupants ■ Investisseurs



Destination des ventes en PUP

■ Occupants ■ Investisseurs



ZAC	1S 2014	1S 2015	1S 2016
TOTAL	355	714	746
RP	243	373	497
INV	112	341	249
% RP	68%	52%	67%
%INV	32%	48%	33%
Px vente RP	3 999 €	3 782 €	3 707 €
Px vente Inv	3 647 €	4 133 €	3 959 €

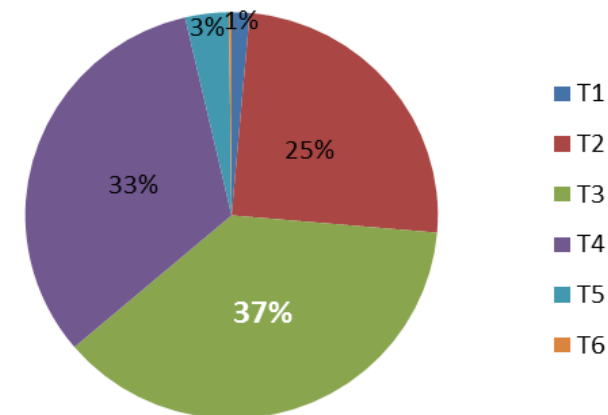
PUP	1S 2014	1S 2015	1S 2016
TOTAL	73	108	137
RP	46	44	72
INV	27	64	65
% RP	63%	41%	53%
%INV	37%	59%	47%
Px vente RP	3 878 €	4 169 €	4 182 €
Px vente Inv	3 863 €	4 497 €	4 397 €

Prix hors pkg - libre

Le Grand Lyon la Métropole

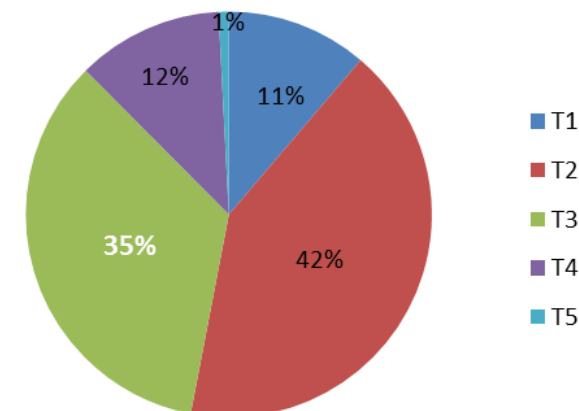
Ventes au 1S 2016 en ZAC - Par Typologies				
RP	NOMBRE	%	SURF MOY	PUM en libre - hors Pkg
T1	7	1%	34,38 m ²	4 330 €
T2	124	25%	44,44 m ²	4 000 €
T3	186	37%	64,08 m ²	3 689 €
T4	162	33%	80,58 m ²	3 704 €
T5	17	3%	110,45 m ²	4 083 €
T6	1	0%	142,83 m ²	5 776 €
TOTAL	497	100%		3 707 €

Ventes au 1S 2016 en ZAC - Par Typologies - RP



Ventes au 1S 2016 en ZAC - Par Typologies				
INV	NOMBRE	%	SURF MOY	PUM en libre - hors Pkg
T1	28	11%	32,56 m ²	4 372 €
T2	104	42%	43,55 m ²	4 160 €
T3	86	35%	62,13 m ²	3 778 €
T4	29	12%	82,37 m ²	3 762 €
T5	2	1%	100,31 m ²	4 725 €
TOTAL	249	100%		3 959 €

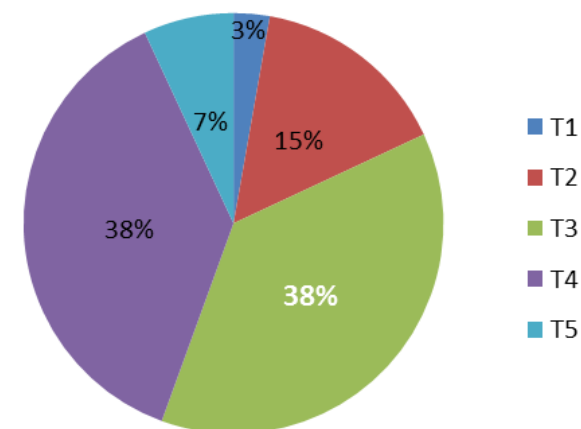
Ventes au 1S 2016 en ZAC - Par Typologies - INV



Le Grand Lyon la Métropole

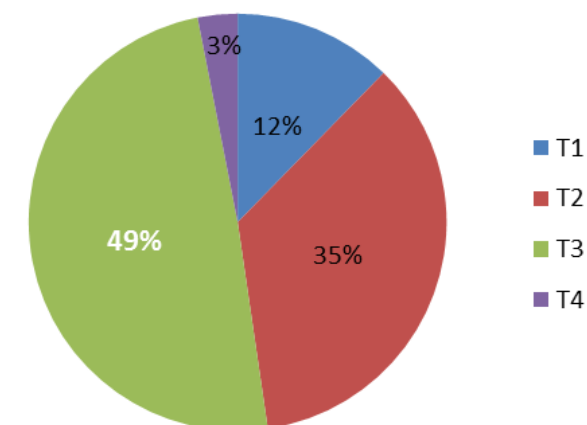
Ventes au 1S 2016 en PUP - Par Typologies				
RP	NOMBRE	%	SURF MOY	PUM en libre - hors Pkg
T1	2	3%	28,49 m ²	- €
T2	11	15%	42,14 m ²	4 015 €
T3	27	38%	63,02 m ²	4 278 €
T4	27	38%	84,33 m ²	4 348 €
T5	5	7%	108,79 m ²	3 895 €
TOTAL	72	100%		4 182 €

Ventes au 1S 2016 en PUP - Par Typologies - RP



Ventes au 1S 2016 en PUP - Par Typologies				
INV	NOMBRE	%	SURF MOY	PUM en libre - hors Pkg
T1	8	12%	27,88 m ²	5 196 €
T2	23	35%	41,39 m ²	4 674 €
T3	32	49%	61,74 m ²	4 237 €
T4	2	3%	78,83 m ²	3 612 €
TOTAL	65	100%		4 397 €

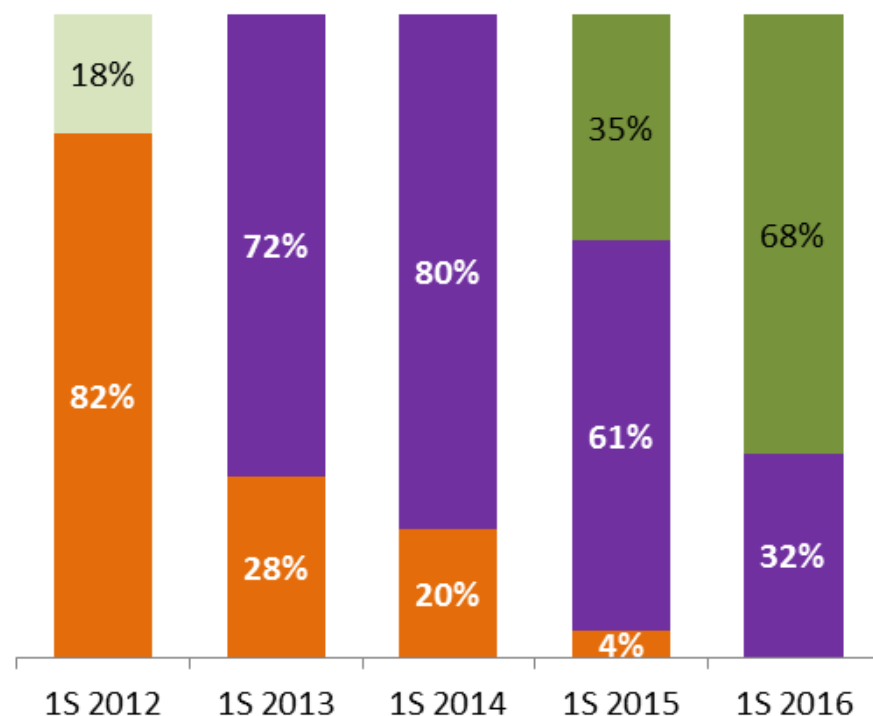
Ventes au 1S 2016 en PUP - Par Typologies - INV



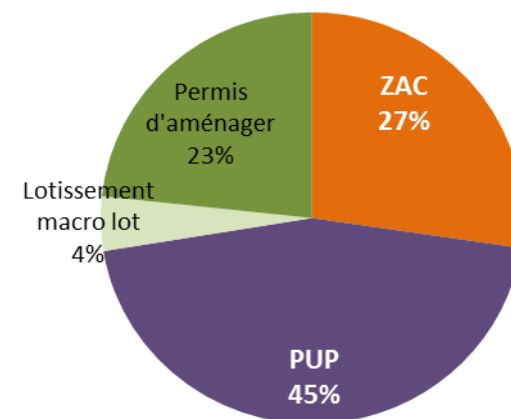
CA Annecy

17% des ventes en secteurs aménagés

Part des ventes en secteurs aménagés (1^{er} semestre de l'année)



Part des ventes en secteurs aménagés (Total des 1^{er} semestres)

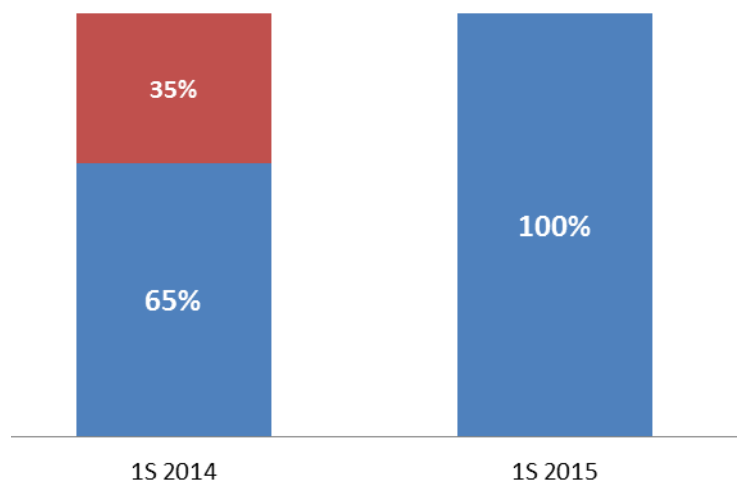


Ventes Brutes	TOTAL	%
ZAC	109	27%
PUP	180	45%
Lotissement macro lot	17	4%
Permis d'aménager	93	23%
TOTAL	399	100%

CA Annecy

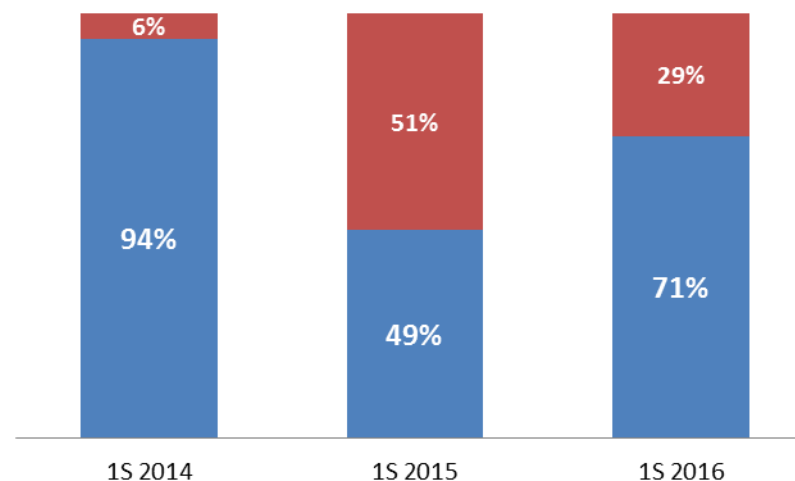
Destination des ventes en ZAC

■ Occupants ■ Investisseurs



Destination des ventes en PUP

■ Occupants ■ Investisseurs

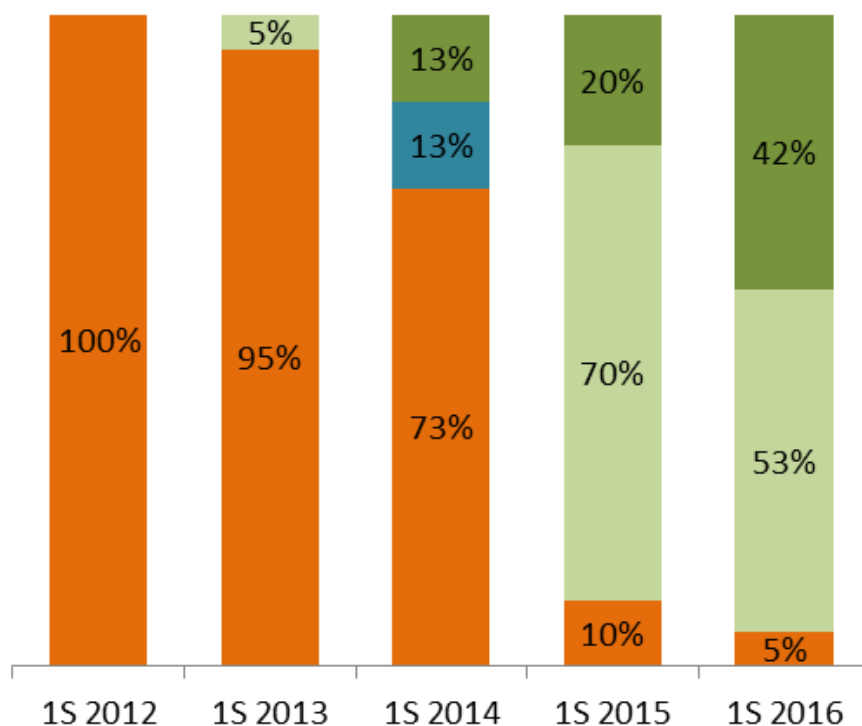


ZAC	1S 2014	1S 2015	1S 2016
TOTAL	17	3	0
RP	11	3	0
INV	6	0	0
% RP	65%	100%	0%
% INV	35%	0%	0%
Prix hors pkg - libre			
Px vente RP	3 857 €	3 920 €	- €
Px vente Inv	3 962 €	- €	- €

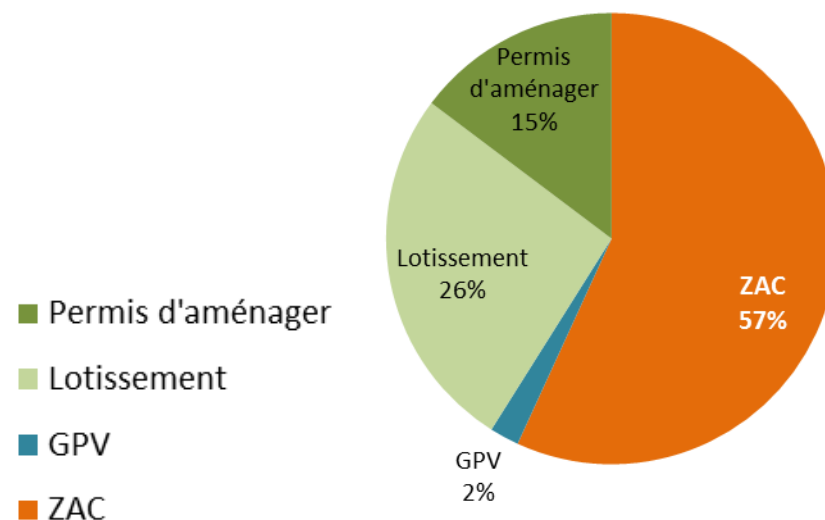
PUP	1S 2014	1S 2015	1S 2016
TOTAL	68	45	31
RP	64	22	22
INV	4	23	9
% RP	94%	49%	71%
% INV	6%	51%	29%
Prix hors pkg - libre			
Px vente RP	3 832 €	3 971 €	3 968 €
Px vente Inv	3 933 €	4 003 €	4 163 €

Saint Etienne Métropole 10% des ventes en secteurs aménagés

Part des ventes en secteurs aménagés (1^{er} semestre de l'année)



Part des ventes en secteurs aménagés (Total des 1^{er} semestres)

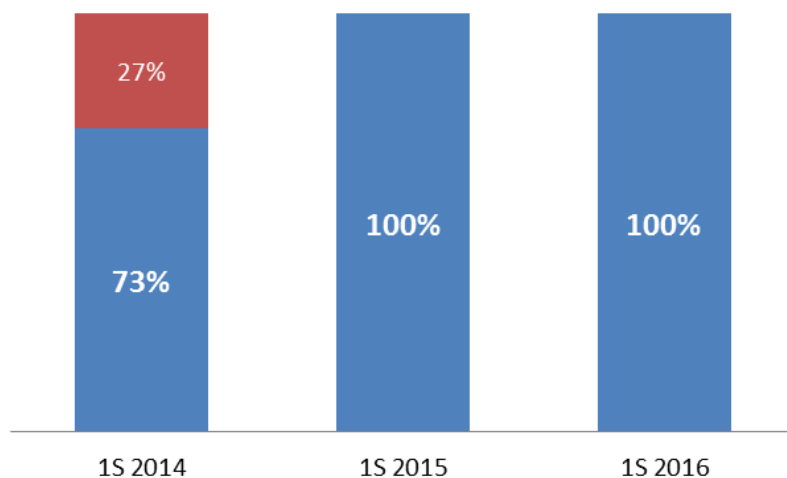


Ventes Brutes	TOTAL	%
ZAC	54	57%
GPV	2	2%
Lotissement	25	26%
Permis d'aménager	14	15%
TOTAL	95	100%

Saint Etienne Métropole

Destination des ventes en ZAC

■ Occupants ■ Investisseurs



Non significatif

ZAC	1S 2014	1S 2015	1S 2016
TOTAL	11	2	1
RP	8	2	1
INV	3	0	0
% RP	73%	100%	100%
% INV	27%	0%	0%
Prix hors pkg - libre			
Px vente RP	2 325 €	2 437 €	2 891 €
Px vente Inv	2 598 €	- €	- €



- ⇒ **55 collaborateurs** au sein d'une société lyonnaise créée en 1992
- ⇒ **5 implantations** : Paris, Lyon, Nice, Montpellier et Nantes
- ⇒ **70 aires de marché** couvertes par nos Observatoires

Segments immobiliers : logements, commerces, activités

- ⇒ **600 missions d'études et de conseil par an**
- ⇒ **800 « efocus promotion » chaque mois**

100 % d'énergie disponible !

- ⇒ **70 avocats** au sein d'une société lyonnaise créée en 1969
- ⇒ **3 implantations en France** : Paris, Lyon, Bordeaux

Parmi ses champs d'intervention : urbanisme et aménagement, immobilier, environnement (8 avocats)

100 % d'énergie disponible !

Le Siège d'Adequation à Lyon et l'agence de Montpellier déménagent.
Veillez noter nos nouvelles coordonnées :

A partir du 26 septembre :
31 rue Mazonod 69003 LYON

A partir du 14 octobre :
50 rue Ray Charles 34000 MONTPELLIER



Merci pour votre attention

**Remerciements à Jean-Marc PETIT
et Claudie JACOUTOT**

*Présentation à télécharger
sur nos sites internet*

www.adequation.fr

<http://www.adamas-lawfirm.com/>

