

ÉDITO

Le compte n'est pas bon !

La presse a récemment fait état d'un référé adressé par la Cour des Comptes au Premier Ministre, à propos des dépenses fiscales consenties par l'État en faveur de l'investissement locatif. Elles sont jugées très élevées au regard des effets qu'elles produisent n'ayant, d'après la Cour des Comptes, qu'un effet limité sur la production de logements locatifs privés.

Lorsque l'on observe le marché du logement neuf sur les 30 dernières années qui ont vu se succéder différents dispositifs de défiscalisation, on ne peut qu'être surpris par l'argumentation présentée. Il suffit pour s'en convaincre d'observer le net recul du marché constaté lorsque des dispositifs peu attractifs ont été mis en place.

Nous considérons chez UTEI que la défiscalisation ne doit pas être la seule motivation d'achat d'un appartement neuf. Aussi, nous réalisons des appartements patrimoniaux agréables à vivre qui peuvent devenir des supports de défiscalisation et non des supports optimisés de défiscalisation devant être habités. Cette approche privilégiant la qualité est partagée par la plupart de nos clients investisseurs. Néanmoins, nous observons que l'intérêt fiscal reste le déclencheur de la décision d'achat pour une majorité d'entre eux.

D'ailleurs, lorsque nous construisons dans des secteurs géographiques non éligibles à la défiscalisation, nous constatons une faible proportion d'investisseurs, ceux-ci n'ayant pourtant aucune difficulté à louer leur appartement. Les dispositifs fiscaux ont donc un effet majeur sur la production de logements neufs.

Dans ce contexte, l'appréciation du coût du dispositif doit également tenir compte des recettes fiscales générées et non des seules déductions accordées aux investisseurs comme le fait la Cour des Comptes.

Rappelons qu'un particulier qui acquiert un appartement neuf règle immédiatement un prix comportant une TVA au taux de 20%, ainsi que différentes autres taxes. Il devra louer son bien au moins 9 ans pour compenser la seule TVA encaissée par l'État. S'il conserve son bien au maximum de la durée de défiscalisation possible, soit 12 ans, il aura pu bénéficier d'une déduction fiscale représentant 21% du coût d'acquisition. Il aura alors simplement compensé quelques-unes des autres taxes incluses dans le prix. De plus, il aura payé les taxes foncières et les impôts sur les revenus fonciers pendant la détention du bien.

L'approche de la Cour des Comptes relative au coût du dispositif est donc très contestable, comme elle l'est sur d'autres aspects. Si l'intention est de supprimer les dispositifs de défiscalisation et si l'on veut que les investisseurs privés continuent de mettre sur le marché une offre nouvelle, il faudra alors repenser et alléger la fiscalité immobilière et simplifier le cadre réglementaire et législatif en vigueur.

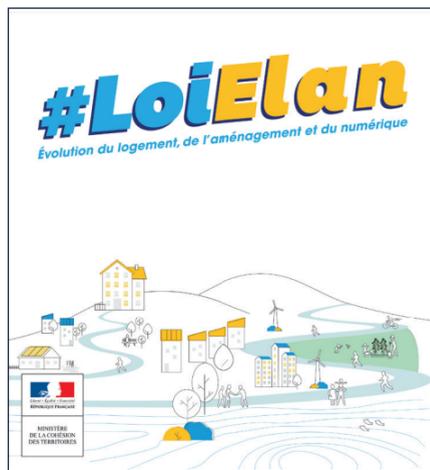
À défaut, comme cela a déjà été constaté dans le passé on observerait une forte baisse des ventes, puis une offre de logements insuffisante, se traduisant par des tensions sur les loyers... avant qu'un nouveau dispositif n'inverse cette spirale.

Philippe Warsmann
Président

ANALYSE

Projet de loi ELAN : une série de mesures en faveur d'un choc d'offre

Le Ministre de la Cohésion des Territoires Jacques Mézard et son secrétaire d'État, Julien Denormandie, ont présenté en Conseil des Ministres le 4 avril dernier, le projet de loi sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN). Ce projet qui vient d'être adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale est structuré autour de 4 axes : construire plus, mieux et moins cher ; faire évoluer le secteur du logement social ; répondre aux besoins de chacun et favoriser la mobilité et la mixité sociale ; améliorer le cadre de vie. Nous n'en aborderons ici que quelques-uns.



Après les premières mesures mises en œuvre dans le cadre de la nouvelle loi de finances qui ont notamment prolongé et précisé les orientations des dispositifs de soutien à la demande (Prêt à Taux 0% et dispositif Pinel), le projet de loi ELAN engage une deuxième phase de la stratégie logement, davantage centrée sur le soutien de l'offre.

Le premier volet du projet de loi vise à « simplifier » et « libérer » la construction pour donner aux professionnels les moyens d'être plus efficaces, dans la perspective d'un choc d'offre.

SIMPLIFIER L'ACTE DE CONSTRUIRE

L'objectif est de libérer l'acte de construire de nombreuses normes, dont l'utilité est parfois discutable au regard des coûts engendrés, des délais induits ou de l'objectif visé. Sauf exigence de sécurité, aucune nouvelle norme n'est censée voir le jour durant l'actuel quinquennat.

D'autre part, la norme devra désormais être envisagée comme un résultat à atteindre, le « permis de faire » laissant les professionnels libres des solutions à mettre en œuvre, ce qui devrait fluidifier les procédures et encourager l'émergence de solutions innovantes et moins coûteuses.

Par ailleurs, la législation sur les normes relatives à l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) devrait également être assouplie, privilégiant un principe d'adaptabilité plus que de conformité. Concrètement la règle imposerait un minimum de 10 % de logements accessibles aux PMR, contre 100 % aujourd'hui, les autres logements devant être adaptables en cas de nécessité.

Cette approche donnerait davantage de souplesse pour répondre aux demandes de personnalisation de plans formulées par les acquéreurs et aurait un impact favorable sur la maîtrise des coûts de construction.

ASSURER UN MEILLEUR ENCADREMENT DES PROCÉDURES DE RECOURS

Le projet de loi ELAN s'emploie à lutter contre les recours abusifs et leurs effets retardateurs en instaurant notamment un délai de traitement de 10 mois contre 24 en moyenne actuellement.

L'objectif est d'une part, d'accélérer les procédures et d'autre part, de fixer un cadre au-delà duquel les requérants ne pourront invoquer de nouveaux motifs pour s'opposer à un projet. Les effets dissuasifs de ces mesures couplés à des sanctions contre les recours abusifs lèveraient un frein qui, à l'échelle nationale, pénalise aujourd'hui la production annuelle à hauteur de 28 000 à 30 000 nouveaux logements.

LIBÉRER LE FONCIER DISPONIBLE

La loi de finances avait déjà introduit une fiscalité plus attractive pour inciter les propriétaires de terrains privés à les vendre. Le projet de loi ELAN s'intéresse par ailleurs au foncier public, avec la mise en place du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et des Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU). Ces nouveaux outils de gouvernance instaurent une collaboration entre les collectivités territoriales et l'État.

L'objectif est de contracter des engagements communs pour réaliser d'ambitieux opérations d'aménagement permettant de produire du logement sur des réserves foncières publiques qui, pour diverses raisons, n'auraient pu être exploitées par des acteurs privés seuls.

Dans le même esprit, le projet entend simplifier les procédures des opérations d'aménagement et des ZAC (Zones d'Aménagement Concerté).

SIMPLIFIER LES PROCÉDURES D'URBANISME

D'autres mesures relatives à l'amélioration des procédures visent à simplifier la hiérarchie des normes entre les différents documents d'urbanisme.

Dans le même esprit, la digitalisation des demandes de permis de construire va, elle aussi, dans le sens d'une fluidification des procédures. Parmi les autres mesures du projet de loi ELAN figure une réforme du secteur du logement social qui a notamment pour objectif une augmenta-

tion de la production de logements. Par ailleurs, le volet relatif à l'amélioration du cadre de vie à travers notamment la mise en place des opérations de revitalisation des territoires (ORT) tend lui aussi indirectement vers un objectif de production de logements.

D'autres volets comme l'instauration du bail de mobilité professionnelle ou le renforcement des sanctions à l'encontre des locations touristiques tendent vers un maintien des équilibres de l'offre disponible sur le marché.



L'exposé non exhaustif de certaines des intentions du projet de loi ELAN traduit une volonté d'entériner les actions en faveur d'un choc d'offre. Dans l'attente d'une lecture au Sénat d'ici le mois de juillet, il en résulte un accueil plutôt positif de la profession dont les instances représentatives rappellent toutefois que des actions complémentaires pourraient être envisagées. C'est notamment le cas du logement intermédiaire. Étape cruciale du parcours résidentiel entre le parc social et le parc privé, l'augmentation de sa production pourrait être favorisée par un changement de fiscalité et une adaptation de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

BRÈVE

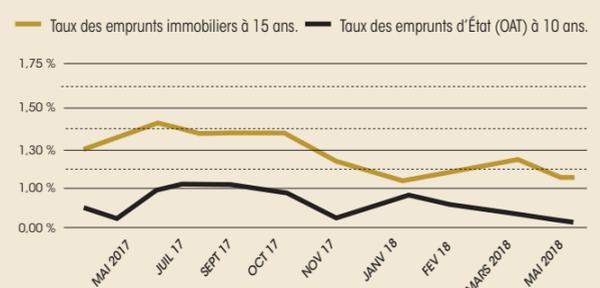
Taux d'intérêt : des taux toujours très attractifs

Après avoir enregistré une baisse fin 2017 passant de 1,30% à 1,20% sur 15 ans, les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont observé quelques fluctuations avant de se stabiliser depuis fin avril autour de 1,20% sur 15 ans.

Ces niveaux très attractifs, proches des taux plancher de 2016 suivent un mouvement à la baisse des OAT* auxquels ils sont corrélés, qui passent quant à eux sous la barre des 0,70 %.

Dans le même temps, le niveau d'activité modéré de ce début d'année ainsi que les objectifs élevés de production de crédits des banques qui cherchent à fidéliser de nouveaux clients devraient contribuer à maintenir, durant les prochains mois, le niveau de ces taux, créant un contexte toujours très favorable pour les emprunteurs.

* Obligations Assimilables du Trésor (OAT)



Source : meilleurtaux.com



Révision du PLU-H de la Métropole de Lyon, fin de l'enquête publique



Le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat est un outil juridique qui réunit deux outils de planification précédemment distincts, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et le PLH (Plan Local d'Habitat). Il réglemente le droit des sols sur le territoire métropolitain à partir des grands objectifs définis en matière de développement économique, d'habitat et d'environnement. Il fixe les orientations à suivre en matière de construction en identifiant les espaces constructibles et ceux réservés au milieu agricole ou naturel, en listant les directives à suivre en matière d'architecture et de densité ou encore en veillant à maintenir un équilibre entre espaces verts et constructions. Première grille d'analyse technique d'un projet de construction, ce document de référence est actuellement en cours de révision pour la Métropole de Lyon.

Les étapes clés d'un projet de grande ampleur :

- **Naissance du projet** : par délibération du 16 avril 2012, la Communauté Urbaine de Lyon décidait d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme d'Habitat.
- **Le temps de la concertation** : du 31 mai 2012 au 30 septembre 2016, s'est tenue une longue phase de concertation durant laquelle l'ensemble des communes, habitants, associations, instances représentatives de la société et autres entités concernées ont été sollicités en vue de bâtir un projet partagé.
- **L'heure du bilan** : après 4 ans de concertation avec les habitants et partenaires des 59 communes du Grand Lyon (devenu Métropole de Lyon) et à l'issue d'une phase de synthèse, le conseil de Métropole de Lyon votait le 11 septembre dernier le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H).

- **Consultation des communes** : depuis le 13 septembre 2017 un dossier d'arrêt de projet a été envoyé pour avis à l'ensemble des communes du territoire du Grand Lyon et aux personnes publiques associées (État, chambres consulaires, grands organismes publics...). Les conseils municipaux de chaque commune ont délibéré fin 2017 ou tout début 2018 sur ce projet, formulant le cas échéant quelques remarques.

- **Une nouvelle approbation du projet** : à l'issue de cette phase de consultation, le projet était à nouveau voté à l'unanimité et à l'identique le 16 mars dernier.

- **Le temps de l'enquête publique** : du 18 avril au 7 juin 2018, le PLU-H a fait l'objet d'une enquête publique. Pendant 51 jours, les citoyens, entreprises et associations ont été invités à donner leur avis sur le projet.

- **Les étapes suivantes** : à l'issue de l'enquête, une commission rendra son rapport avant un examen des avis et d'éventuelles modifications préalables à l'approbation d'un projet définitif par le conseil de Métropole de Lyon.

Quelles orientations pour le PLU-H de la Métropole de Lyon ?

Le projet de PLU-H de Lyon, qui viendra remplacer le précédent datant de 2005, fixe les orientations suivantes :

- Hausse de la production de logements avec un objectif de 8 500 nouveaux logements par an,
- Maintien du développement actuel pour l'immobilier tertiaire avec un objectif de 125 000 m² par an, neufs ou rénovés,
- Renforcement et protection des activités industrielles (20% du PIB lyonnais) en réservant à l'industrie et à l'artisanat 1 760 hectares sur les 6 880 classés en zone économique,
- Sauvegarde de 700 hectares destinés à être urbanisés, désormais définis comme espaces naturels ou agricoles. Développement de 220 hectares supplémentaires de parcs et jardins et augmentation de 2,8% de la trame verte et bleue (22 000 hectares au total),
- Réduction de l'étalement urbain et densification autour des bassins de vie.

Plusieurs étapes sont encore nécessaires avant l'entrée en vigueur début 2019 de ce PLU-H. D'ici là, les professionnels adaptent leur stratégie de développement et leurs objectifs de production de logements aux contraintes calendaires, l'entrée en vigueur du PLU-H conditionnant la faisabilité de certains projets.

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DE LA RÉSIDENCE NÉOPOLIS À VILLEURBANNE



Le 23 avril dernier a eu lieu la pose de la première pierre de la résidence Néopolis, réalisée par UTEI, qui s'inscrit dans le cadre du projet Gratte-Ciel Centre-Ville à Villeurbanne.

Organisée sous la présidence d'honneur de David Kimelfeld, Président de la Métropole de Lyon et en présence de Jean-Paul Bret, Maire de Villeurbanne, Michel Le Faou, Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie et avec la participation de Jean-Luc Da Passano, Président du Groupe SERL, représenté par son Directeur Général Vincent Malfère, cet événement marquait le démarrage des travaux de la première réalisation de logements de la ZAC Gratte-Ciel Centre-Ville.

INFO RGPD

Particulièrement sensible au sujet de la protection des données personnelles, UTEI s'est toujours refusée à vendre, à louer ou à échanger ces données. En conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), entré en vigueur le 25 mai 2018, UTEI a mis à jour sa politique de confidentialité. Nous vous invitons à en prendre connaissance sur notre site internet www.utei.fr/politique-confidentialite/ afin de connaître nos engagements et vos droits. 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, 69003 Lyon.

BRÈVE

Loi de finances 2018 : prolongation des dispositifs de soutien à la demande

En vigueur depuis début 2018, la nouvelle loi de finances est venue entériner différentes dispositions relatives à la stratégie logement du gouvernement. C'est notamment le cas des dispositifs de soutien à la demande que sont le Prêt à Taux 0% et le dispositif Pinel.

Prêt à taux 0% :

Le prêt à taux 0% (PTZ) est un prêt octroyé aux primo-accédants (sous conditions de ressources) permettant de financer une partie de l'acquisition de leur résidence principale à taux 0%. Il permet de financer jusqu'à 40% du montant de cette acquisition sans intérêts.

Octroyé sous conditions d'éligibilité et selon la localisation du bien, il est reconduit dans des conditions identiques à sa version initiale dans les zones A (Lyon, Villeurbanne et le Genevois français), A bis et B1. Pour les communes classées en zones B2 et C, le dispositif est prolongé de 2

ans seulement (jusqu'au 31/12/2019) avec une quotité réduite à 20% maximum du montant de l'acquisition, soit 50 600 € en zone B2 et 46 000 € en zone C pour un ménage composé de 5 personnes et plus. Après cette période transitoire, les communes de ces zones ne seront plus éligibles.

Dispositif Pinel :

Le dispositif Pinel permet de réduire le montant de son imposition sur le revenu par l'achat d'un bien immobilier neuf destiné à la location, sous réserve de respecter les conditions prévues par la loi. Il ouvre droit à une réduction d'impôts de 12, 18 ou 21% du montant de son acquisition pour des engagements de location de respectivement 6, 9 ou 12 ans.

Dans les zones A, A bis et B1, le dispositif Pinel s'applique jusqu'au 31/12/2021. Dans les zones B2 et C ayant fait l'objet d'un agrément, sous

réserve d'un dépôt de permis de construire avant le 31/12/2017, le dispositif ne s'applique que jusqu'au 31/12/2018.

En complément du soutien de la demande, la loi de finances entend agir sur l'offre en modifiant la fiscalité des terrains à bâtir dans les secteurs tendus (zone A), en vue d'inciter leurs propriétaires à les vendre pour permettre la production de nouveaux logements.

Elle introduit un nouvel abattement portant sur la plus-value qui actuellement n'est exonérée qu'au bout de 22 ans de détention. En cas de promesse de vente conclue avant fin 2020, cet abattement atteindra 70% pour les terrains destinés à la construction privée, 85% pour les logements intermédiaires et 100% pour les logements sociaux.

Cette mesure exceptionnelle s'applique dans les mêmes conditions pour les entreprises qui souhaitent céder leur foncier.



AVANT-PREMIÈRE

NOUVEAU À Lyon 7^e■ LYON 7^e : GRANDE RUE DE LA GUILLOTIÈRE

À l'angle de la Grande Rue de la Guillotière et de la rue de Tourville, cette nouvelle résidence est idéalement située. De Guillotière à Garibaldi et de Saxe Gambetta à Jean-Macé, la partie la plus centrale de l'arrondissement ajoute à sa forte valeur patrimoniale l'attrait d'un secteur en vogue.

Commerces, services, établissements scolaires, petites échoppes branchées, restauration bio, places animées et conviviales... le 7^{ème} arrondissement livre ici un nouvel idéal urbain. Dans cet univers minéral, la nature n'est jamais très loin puisque le parc Sergent Blandan offre à environ 5 minutes de marche 17 hectares de verdure.

Centrale, votre nouvelle adresse est également connectée... Le métro D accessible à moins de 5 minutes à pied et le bus C7 au pied de la résidence permettent de sillonner toute l'agglomération grâce à de multiples liaisons. Votre nouvelle adresse dévoile une architecture contemporaine et propose des appartements du 2 au 5 pièces terrasse. Bénéficiant de surfaces optimisées et largement ouvertes à la lumière, tous accueillent des prestations sélectionnées avec soin.

Cette nouvelle réalisation offre l'une des dernières opportunités d'acquérir un appartement neuf dans ce quartier résidentiel et central.

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 3^e MONTCHAT
- LYON 5^e CHARCOT
- LYON 7^e JEAN-MACÉ
- VILLEURBANNE GRATTE-CIEL
- SAINTE-FOY-LES-LYON
- L'ARBRESLE