



La veille urbaine du 5 mars 2020

Jean-François Joumier qui prend la direction de Sopic Paris, les mises en vente de logements neufs qui reculent de 14,2% en 2019, des associations de défense du patrimoine qui montent au créneau contre les éoliennes... Décideurs vous propose une synthèse des actualités immobilières et urbaines du 5 mars 2020. Les travaux de l'hôtel Eklo Marne la Vallée démarrent

(©D.R.)

GA Smart Building a lancé les travaux d'un hôtel Eklo de 108 chambres à Marne-la-Vallée, le premier de l'enseigne en région parisienne. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de diversification des activités du groupe et s'appuie sur sa filiale Ossabois en matière de construction modulaire bois. Situé à proximité de Disneyland Paris, du domaine Villages Nature et du centre commercial Val d'Europe, ce nouvel établissement, imaginé par l'agence d'architecture Patriarche, vise une clientèle internationale pour des séjours professionnels et de loisirs. D'une capacité de 108 chambres, l'hôtel est développé selon une construction modulaire en ossature bois. Eklo Marne la Vallée est le premier hôtel financé par la foncière Ekom Invest dans le cadre du partenariat avec Omnes Capital et la Banque des Territoires. Les travaux viennent de débuter, la livraison est prévue pour novembre 2020 et l'ouverture de l'hôtel pour mi-décembre. « Nous sommes ravis de confier la réalisation de notre hôtel de Marne-La-Vallée à GA Smart Building et sa filiale Ossabois, confie Emmanuel Petit, président fondateur d'Eklo. Leur modèle de construction hors-site en bois permet de gagner en rapidité, de garantir une très grande qualité d'exécution et de réaliser un projet exemplaire au niveau environnemental. Ce choix constructif renforce la volonté d'Eklo d'être engagé et responsable dans ses projets hôteliers de la construction à l'exploitation. »

Amundi a levé plus d'1 Md€ en dette privée immobilière

2019 a été une nouvelle année dynamique pour Amundi Immobilier qui a réalisé 4,3 Mds€ de transactions pour le compte des fonds et mandats qu'elle gère portant ainsi à 22 Mds€ le montant des transactions cumulées sur les cinq dernières années. Parallèlement, Amundi a levé plus d'1 milliard sur le marché de la dette privée immobilière senior en zone Euro, activité lancée en 2018. Ainsi, le fonds Amundi Commercial Real Estate Loans (ACREL) totalise 250 M€ dont 90 % ont déjà été déployés. Deux mandats institutionnels dédiés ont été par ailleurs confiés à Amundi pour un montant de 600 M€. Enfin, Nest, premier fonds de pension anglais, a sélectionné Amundi à la suite d'un appel d'offres compétitif pour se déployer sur cette classe d'actifs à hauteur de 500 M€ sur 3 ans avec une approche multi-stratégie de dette immobilière en Europe, aux États-Unis et en Asie. « La dette privée immobilière capitalise avec succès sur les expertises historiques d'Amundi en immobilier et en dette privée, conclut Pedro Antonio Arias, directeur du métier actifs réels et alternatifs d'Amundi. Amundi Immobilier a pour sa part conforté sa place au niveau européen avec près de 37,7 Mds€ d'encours sous gestion et une collecte importante tant auprès des particuliers que des institutionnels. Nous poursuivons en 2020 notre stratégie d'investissement avec l'objectif premier de délivrer une performance durable à nos investisseurs. »

Gérard Rul lance Valores Expertises

Gérard Rul, ancien directeur général adjoint de Crédit Foncier Expertise, crée Valores Expertises. Spécialisée dans l'immobilier résidentiel, Valores Expertises a pour vocation de couvrir tous les aspects liés à l'évaluation d'actifs résidentiels : immeubles de rapport, résidences gérées, immobilier de luxe, villas, châteaux. Pour ce faire, Valores Expertises s'entoure de compétences, avec notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la valorisation d'oeuvres d'art. « L'évaluation de biens atypiques est une problématique que se posent les professionnels, tels que les propriétaires institutionnels, notaires, avocats, banques privées ou family offices, explique Gérard Rul. La rareté des références, la diversité des éléments qui composent la valeur (travaux, aménagements, mobilier, forêts, etc.) justifient une approche spécifique. » Née de l'association avec Ikory Services Immobiliers, Valores Expertises a pour vocation à se développer sur l'ensemble du territoire. Ses marchés de prédilection sont concentrés sur l'Île-de-France, mais

aussi la Côte d'Azur et quelques spots en stations de sports d'hiver. « Pour Ikory, dont l'ADN est centré sur le résidentiel, proposer via cette association une offre en expertise est un atout complémentaire, ajoute Stéphane Imowicz, président-directeur général d'Ikory.

C'est, pour nous, le moyen de compléter notre gamme de services qui va du conseil à l'asset management, en passant par le conseil à l'investissement et la vente d'immeubles par lot. »

Jean-François Joumier prend la direction de Sopic Paris

Jean-François Joumier est nommé directeur de Sopic Paris. Dans ses nouvelles fonctions, il a pour mission d'accompagner le développement de Sopic Paris et de poursuivre les relations avec les partenaires. Il est rattaché directement à Jean-Pascal Gabagnou, président de Sopic Paris. Titulaire du master immobilier bâtiment énergie de l'École nationale des Ponts et Chaussées et du master aménagement de l'Institut français de l'urbanisme de Marne-la-Vallée, Jean-François Joumier bénéficie d'une expérience de près de 20 ans dans le secteur de l'urbanisme et de l'immobilier. Après une première partie de carrière effectuée dans les services urbanisme de plusieurs collectivités, il rejoint Nacarat en 2008, où il occupe successivement les postes de responsable de développement, directeur opérationnel et directeur du développement Ile-de-France.

Les mises en vente de logements neufs ont diminué de 14,2 % en 2019

2019 a été marquée par un déséquilibre entre une demande en légère baisse mais toujours soutenue (près de 160 000 logements vendus par les promoteurs, -3,3 % par rapport à 2018) et une offre en net déclin selon la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI). Les mises en vente ont diminué de 14,2 %, après cinq ans de hausse continue. Fin 2019, moins de 100 000 logements étaient disponibles à la vente, 12 000 de moins que fin 2018. Le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures, il atteint même 7,2 mois en Ile-de-France. Il y avait 63 000 logements en projets mi-2018 ; 18 mois plus tard, il y en a près de 20 000 de moins. « Les raisons de cette baisse sont connues : moins de permis de construire (-6,7 % sur un an pour les logements collectifs, la légère reprise de fin d'année restant à confirmer), des projets toujours plus longs à faire aboutir, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment ou encore les recours de voisinage, détaille le communiqué de presse. La frustration est d'autant plus grande que la demande est au rendez-vous, du côté des particuliers comme des organismes HLM et – fait nouveau – des institutionnels. » Cette tension fait monter les prix : le prix moyen national du logement neuf a augmenté de 4,6 % en 2019. « Il n'y a pas de crise générale du logement en France, il y a une crise du logement abordable là où sont les besoins, en particulier là où sont les emplois, précise Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI France. Le gisement de logements vacants à y remettre sur le marché n'est pas du tout à l'échelle des besoins : contrairement à ce qui s'est passé en 2019, il faut donc accentuer la production, pas la ralentir. » La fédération estime que les déséquilibres de 2019 ne vont pas se résorber rapidement en 2020. Les prochaines élections municipales constitueront une étape-clé. « Les discours actuels sont riches de considérations sur ce qu'on ne fera plus : la « bétonisation », l'artificialisation, la métropolisation etc, ajoute Alexandra François-Cuxac. Tout cela dessine un modèle stimulant à l'horizon 2050 et, espérons-le, à un horizon de temps plus rapproché. Mais dès demain, il faudra bien répondre aux besoins de logements d'une population qui croît, qui veut se loger confortablement, dans une ville saine, près des emplois, avec un salaire médian de 1 800 €/mois. Pour cela, construisons différemment, mais construisons. »

Le résidentiel de luxe poursuit son essor à Paris

Le marché parisien des biens d'exception a enregistré une hausse de 6,4 % en 2019 selon Savills, contre 4,5 % sur l'année précédente. « L'immobilier parisien bénéficie actuellement d'un alignement de facteurs qui a tiré la demande intérieure vers le haut et boosté son attractivité à l'international, affirme **Hugues de La Morandière, directeur général de l'agence Varenne,** partenaire exclusif de Savills à Paris.

Cette croissance repose entre autres sur les réformes engagées par le président Macron, les taux d'intérêt bas et une économie stable. » Paul Tostevin, directeur de Savills World Research, ajoute : « La hausse des prix dans la capitale française tranche avec l'inertie observée dans bon nombre de métropoles. Les biens de prestige, concentrés dans le centre historique, sont considérés comme

des placements sûrs à long terme. Aux yeux des acquéreurs étrangers, les prix restent attractifs comparés au marché mondial. » Le prix au mètre carré de ces biens s'élève à Paris en moyenne à 15 000 €, soit 66 % de moins qu'à Hong Kong, 37 % de moins qu'à New York et 17 % de moins qu'à Londres. Quartier montant de la capitale, le 10^e arrondissement affiche la meilleure performance sur 2019, avec une flambée de 9,7 % entre septembre 2018 et septembre 2019, pour s'établir à un prix moyen de 9 700 € du mètre carré. Le 6^e arrondissement se classe juste derrière, avec une hausse de 9,1 %. Dans un foncier dominé par les appartements, les hôtels particuliers constituent une part réduite, mais de plus en plus recherchée, de l'offre immobilière. Ces quatre dernières années, le nombre de ventes a plus que doublé par rapport à la décennie précédente, pour se hisser à une trentaine au total. Le rapport fait également ressortir une autre tendance : l'intérêt croissant des acquéreurs étrangers pour les appartements clé en main, gérés professionnellement et bénéficiant d'un service de conciergerie. Les promoteurs repensent donc bâtiments et appartements pour répondre aux exigences et aux critères observés dans d'autres grandes villes mondiales. « Face à cette montée des prix, l'immobilier de luxe parisien s'étend au profit des banlieues ouest, où les acquéreurs recherchent de plus grandes surfaces à prix égal, conclut le communiqué de presse. L'amélioration des infrastructures prévue par le Grand Paris tend à estomper la frontière du périphérique. Des communes telles que Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud et Versailles, gagnent en popularité auprès des familles en quête d'une demeure qui permet de rallier facilement le centre de Paris. »

Des associations de défense du patrimoine montent au créneau contre les éoliennes

9. C'est le nombre d'associations nationales (La Demeure Historique, Fédération Environnement Durable, Maisons Paysannes de France, Patrimoine Environnement, Rempart, Sauvegarde de l'art français Sites & Monuments, Vent de colère, VMF – Vieilles maisons françaises) engagées dans la défense de l'environnement et du patrimoine qui ont demandé au ministère de la Transition écologique et solidaire « de mettre ses actes en accord avec la prise de position du Président de la République, à savoir la transition énergétique ne doit plus passer par le développement de l'éolien, et le cadre de vie des Français doit être protégé par des mesures immédiates ». Des réunions se tiennent sous l'égide d'Emmanuelle Wargon, secrétaire d'État, visant à répartir « harmonieusement » 6 500 éoliennes (chiffre gouvernemental) d'ici 2028 dans le cadre d'une programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), en sus des 8 000 éoliennes terrestres déjà implantées « dans le plus grand désordre » depuis dix ans. « Les nouveaux engins seraient plus hauts que les précédents, plus puissants et donc plus agressifs, assurent les associations. Dès lors, aucune répartition « harmonieuse » n'est possible. Et pourtant, l'implantation de ces éoliennes est préparée par un démantèlement obstiné des normes de protection de l'environnement et une réduction sans précédent de la capacité d'agir en justice des citoyens (décrets Lecornu et De Rugy en 2018). Cet objectif se trouve en totale contradiction avec les déclarations récentes du chef de l'État. Normalement, celles-ci devraient se traduire par un moratoire de l'éolien terrestre. La secrétaire d'État à la Transition vient de le refuser. » Et de poursuivre : « Elle a ajouté que la PPE, qui prévoit une multiplication par deux et demi en dix ans du potentiel éolien terrestre installé dans notre pays, ne serait pas modifiée alors même que le rapport parlementaire sur les énergies renouvelables condamne la poursuite de cette programmation centrée sur l'éolien. » Les associations refusent le processus de répartition des 6 500 nouvelles éoliennes « visant à opposer les régions déjà victimes de ces machines à celles qui le sont moins par le biais d'un bonus-malus ». Elles demandent « que l'on accroisse, d'urgence, la distance minimale entre les éoliennes et les habitations ». Cette distance, actuellement fixée à 500 mètres à l'égard de toute habitation ou monument, « a été fixée à une époque où les éoliennes étaient deux fois moins hautes qu'aujourd'hui, selon elles. À présent, on voit surgir des projets de deux cents mètres, soit la hauteur de la tour Montparnasse. La distance minimale est donc à réviser. Elle devrait être portée à 10 fois la hauteur de l'éolienne, pale comprise, comme en Bavière ou en Pologne, avec un minimum de 1000 mètres (deux fois 500 mètres). » Les associations indiquent n'avoir reçu aucune réponse à cette proposition. Elles rappellent également que, selon l'estimation des Cours d'appel, des notaires et des professionnels, la valeur des biens immobiliers voisins d'éoliennes chute de plus de 30%, « quand leur propriétaire parvient à les vendre ». Le communiqué de presse souligne également : « Dans le cas des monuments historiques, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et, en cas de recours devant le préfet de région, celui de la Commission

régionale de l'architecture et du patrimoine (CRPA) doivent être recueillis pour toute implantation d'éolienne dans un rayon de 10 km des monuments et des sites protégés. La commission des affaires culturelles de l'Assemblée l'avait préconisé en 2016. Son initiative, reprise par le Sénat, est restée sans suite. » Les neuf associations enfoncent le clou : « Enfin, la pression des promoteurs éoliens sur le terrain résulte du maintien de recettes garanties exorbitantes, dont le coût pour la collectivité croît de manière exponentielle. La formule des appels d'offres, préconisée par Bruxelles pour respecter le principe de la libre concurrence, ne concerne en France que les ensembles de plus de 6 éoliennes et est systématiquement contournée ». Dans cette logique, les associations exigent que « la procédure des appels d'offre soit de manière immédiate appliquée à tout projet d'implantation d'éoliennes quel que soit leur nombre. »

ParFrançois Perrigault(@fperrigault)