

La Gazette de votre territoire

N°2
Eté 2022

Métropole de Lyon • Rhône • Ain • Isère • Savoie

Le journal d'information sur l'aménagement foncier et l'habitat au plus près de votre territoire, par le Groupe SLCI, acteur du réseau Procivis et ses filiales.



DOSSIER : VALORISATION DU PATRIMOINE DES COMMUNES

Morancé : la valorisation au service d'une nouvelle polarité de village

page 2

SLCI, un acteur du renouvellement urbain

page 3

Conjoncture immobilière

page 4

Le Château de Chânes - Béliigneux

Edito

La valorisation du patrimoine immobilier des communes constitue un levier important de leur politique urbaine, et ce, à plusieurs titres.

Souvent situés en coeur de ville, ces biens offrent une opportunité de renforcer leur centralité à travers des opérations mixtes alliant habitat, services et commerces de proximité.

C'est aussi pour les communes un moyen de rationaliser la gestion de certains équipements parfois mal situés sur leur territoire et le plus souvent frappés d'obsolescence notamment en termes de performance énergétique.

La nature des biens ciblés est très disparate, il peut s'agir d'un centre technique, d'une école, d'une cure, d'une salle des fêtes ou encore d'un stade de foot et plus généralement d'équipements sportifs.

Tirer parti de la vacance ou de la sous-utilisation de ces biens constitue un enjeu financier important dans un contexte de suppression de la taxe d'habitation et de la baisse des dotations.

C'est également un moyen de lutter contre l'artificialisation des sols en offrant une nouvelle destination ou un nouvel usage à ces sites, en encourageant leur mutation ou leur restructuration.

Les communes qui adoptent ce type de démarche agissent en faveur d'une politique de reconstruction raisonnée et durable de la ville sur la ville.

Le groupe SLCI accompagne les collectivités locales dans l'identification des gisements potentiels sur leur territoire, dans l'élaboration d'un schéma directeur et de programmation correspondant à leurs enjeux locaux et enfin dans leur valorisation.



Le Château Bouchet - Fareins

VALORISATION DU
PATRIMOINE DES
COMMUNES
Un enjeu à l'heure du
ZAN et de la baisse des
recettes budgétaires

Morancé, un exemple de valorisation d'un bien communal au service d'une nouvelle polarité de village



©Photo Le Team

La commune de Morancé est un village de 2 000 habitants des Pierres Dorées situé à seulement 25 km au nord de Lyon.

En 2018, la commune s'est portée acquéreur, à travers l'EPORA, d'une maison bourgeoise du début du XIX^{ème} siècle et d'un ténement foncier jouxtant l'ancienne cure du village.

La proposition du groupe SLCI a été retenue pour réaliser cette opération de renouvellement urbain stratégique de par sa position très centrale au sein du village. Les objectifs poursuivis par la commune sont

multiples : à la fois **développer une offre de logement abordable** venant compléter le parc existant. En ciblant des logements avec des typologies plus petites, la municipalité a favorisé le parcours résidentiel des administrés en **encourageant la primo-accession** devenue impossible avec l'augmentation des prix immobiliers.

Ce projet a été aussi pour elle l'opportunité de **renforcer sa centralité** en accueillant une moyenne surface commerciale, un cabinet dentaire et un tiers lieu. Ces services soit, sont absents sur la commune, soit souffrent d'un emplacement qui ne

permet pas une exploitation rationnelle ou d'atteindre une taille critique gage de leur pérennité.

Enfin en reprenant le vocabulaire de l'architecture beaujolaise et en le réinterprétant, ce projet viendra **épaissir le tissu urbain existant** en cassant l'effet de « village rue » provoqué par la présence d'une route départementale.

Il permettra également de **rééquilibrer le développement communal** de façon plus harmonieuse en apaisant la circulation automobile et en **renforçant les modes doux** entre les différentes polarités du village.



Xavier Fromage
Directeur du Développement



©Nicolas Corsi



©Nicolas Corsi

SLCI, un acteur du renouvellement urbain

Le Groupe SLCI est un acteur de la valorisation du patrimoine des communes en proposant, en lien avec ses partenaires, la rénovation complète de bâtiments remarquables sur le plan patrimonial au sein d'opérations mixtes de l'habitat. Cette activité, encore marginale il y a quelques années, est aujourd'hui en forte croissance sous l'impulsion des politiques publiques en faveur de la reconstruction de la ville sur la ville.

Le château de Chânes - Béligneux (01)

Parmi nos références les plus emblématiques, il faut citer la réhabilitation du **Château de Chânes sur la commune de Béligneux (01)**. Cette construction du début du XIX^{ème} siècle de style néo-classique était à l'abandon ainsi que ses nombreuses dépendances. Victime de vandalisme, le château de Chânes aurait pu complètement tomber en ruine et disparaître. Le développement d'une opération immobilière de plus grande ampleur sur ce site a permis de dégager les ressources financières suffisantes pour lui donner une seconde vie en accueillant **une copropriété de 10 logements**.



©Bureau d'études Réalités

Le manoir de Beauregard - Vienne (38)



©Trait d'Union

Notre démarche fut la même dans le cas du **manoir de Beauregard à Vienne (38)**.

Cet édifice du début du XX^{ème} siècle, lieu de villégiature pour la bourgeoisie viennoise et lyonnaise, est très représentatif du style art nouveau de cette période. Campé au milieu d'un parc boisé de deux hectares, sa localisation privilégiée sur les hauteurs à proximité du centre-ville a permis de **développer un programme immobilier haut de gamme** alliant préservation du patrimoine architectural et modernité.

Le château Bouchet - Fareins (01)

Le château Bouchet à Fareins (01) est un autre exemple de valorisation du bâti ancien. Dépourvue de moyens financiers suffisants, la commune propriétaire, était dans l'incapacité d'en assurer la conservation de façon pérenne. Constitué d'un logis principal du XIX^{ème} siècle et de nombreuses dépendances, ce site remarquable accueille depuis plus de 10 ans dans son parc la **biennale d'art contemporain**.

Sa position centrale au sein de ce centre-bourg de 2 250 habitants fait du site un **enjeu urbain majeur** pour la commune en fédérant plusieurs quartiers et équipements publics.

En 2014, la municipalité, via l'EPFL* de l'Ain a décidé de lancer un appel à projet en vue d'ouvrir à la construction une partie de son parc. Cette opération, décrochée par SEFI, a permis de valoriser une partie de celui-ci en mettant en scène les eaux pluviales collectées au sein du projet et en dégageant pour la commune des financements suffisants pour permettre la transformation des dépendances en cantine scolaire et en centre de loisirs.

* *Etablissement Public Foncier Local*



©François Roux - Vue D'oiseau



©Atelier d'Urbanisme et d'Architecture - Céline Grieu

Frontenas (69)

La société SEFI s'est portée acquéreur d'une ferme beaujolaise du XVIII^{ème} siècle dans le secteur des Pierres Dorées. Cet ensemble immobilier constitué de plus de 800 m² de bâti ancien est destiné à recevoir une **copropriété de cinq logements et de quatre constructions neuves** sur un terrain adjacent. Un travail collaboratif a été conduit avec les services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) en vue de finaliser le plan masse du projet et son cahier des charges architecturales. Le travail de réécriture et de réinterprétation mené par notre architecte, le cabinet AUA, a permis de conserver le **caractère des lieux** sans tomber dans le pastiche.

Ce qu'il faut connaître pour vendre un bien communal

Les modalités de vente d'un bien dépendent de la nature de son **classement dans le patrimoine communal**. Dans le cas d'un bien inscrit au domaine public, il sera préalablement nécessaire de procéder à sa désaffectation et à son déclassement après enquête publique.

Concernant les conditions de la cession, celles-ci sont relativement souples dans la mesure où les règles de marché public ne s'appliquent pas, ce qui a pour effet de permettre à la commune de conduire un dialogue compétitif avec le ou les candidats qu'elle aura retenu(s). Leur sélection pourra se faire au terme d'un appel à projets auprès des opérateurs de son choix ou dans le

cadre d'un dialogue compétitif de gré à gré. Pour ce qui est de la fixation de la valeur vénale d'un bien, elle découle de la rencontre entre **l'estimation des domaines et la valorisation de la constructibilité associée au bien**. Un point de vigilance doit être apporté lorsque le projet comporte la réalisation d'un équipement public. Le transfert de sa réalisation à l'opérateur désigné ne doit pas consister en un détournement des marchés publics. Il en va de même des paiements en dation. Dans ce dernier cas, il sera préférable de procéder à une double vente dès lors où celle-ci ne porte pas sur la totalité de la construction.

Conjoncture immobilière : vers une inexorable hausse des prix ?

Le début d'année 2022 a été marqué par plusieurs événements majeurs. Le recul du risque sanitaire et la guerre en Ukraine ont eu à la fois pour effet de ralentir le mouvement de desserrement de la population vers l'extérieur des villes, d'augmenter les coûts de construction et les délais de livraison, mais également de renchérir le coût du crédit pour les acquéreurs.

A cela il faut ajouter des éléments endogènes à ce secteur d'activité, à savoir la mise en oeuvre de la nouvelle norme RE 2020 et les politiques locales en matière de planification urbaine ayant pour corolaire la raréfaction du foncier. Ces facteurs sont venus amplifier les tendances ci-avant décrites.

Pour la Métropole de Lyon, l'estimation des réservations à fin 2022 montre un net repli, à moins de 3 000 logements soit une division par 2 de leur volume en l'espace de 4 ans. Les transactions dans l'ancien sont elles aussi en recul après une année record

en 2021.

De manière générale, la hausse des prix continue dans les secteurs plus centraux, même s'il semble aussi apparaître une stabilisation au niveau de l'agglomération, par report de la demande vers les secteurs les plus éloignés.

Les taux d'intérêt et le niveau d'inflation constituent des points d'inflexion majeurs pour le marché de l'immobilier et font l'objet d'une attention particulière des professionnels déjà sévèrement touchés par l'augmentation des coûts, conduisant à l'abandon de certains projets ou à la destruction des marges opérationnelles.

La profession dans son ensemble milite pour une reprise efficace de la construction afin de rétablir une offre en adéquation avec la demande, seule possibilité selon elle de contenir l'inexorable hausse des prix.



Publication éditée par Procivis Rhône et le Groupe SLCI et ses filiales.
N°2 - Septembre 2022. Paru à 1 000 exemplaires. Directeur de publication Pierre-Marie Le Gloanec. Rédacteurs: Xavier Fromage, Emmanuel Augerd, Adeline Simon. Crédits photos SLCI, Flaticon, Freepik./ SLCI 1 rue Croix Barret, 69007 Lyon, SAS au capital de 19 000 000 € - RCS Lyon 391 577 608.

Procivis Rhône et SLCI :
deux acteurs indissociables



Procivis Rhône est la coopérative, actionnaire de SLCI. Issu du Crédit Immobilier de France, depuis plus de 100 ans, le Groupe SLCI intervient en faveur de la propriété pour tous. Aujourd'hui l'ensemble des filiales immobilières du groupe contribuent à développer des offres adaptées et accessibles.

SLCI couvre tous les métiers de l'immobilier résidentiel. L'aménagement lotissement avec SEFI, la construction de maisons avec Maisons Axial, la promotion immobilière avec SLCI Promotion et l'administration de biens avec SLCI Espace Immobilier.

Par la complémentarité de ses métiers, SLCI est en mesure de proposer aux communes des solutions d'habitat spécifique aux besoins de chacun dans la Métropole de Lyon mais aussi dans les départements du Rhône, de l'Ain, de l'Isère et de la Savoie.

En savoir + :
www.scli-groupe.com

Vous souhaitez en savoir plus ?
Votre contact :
Xavier Fromage
xavier.fromage@sefi-terrains.com
06 68 54 42 32

SLCI
L'immobilier engagé