



#CONNECT

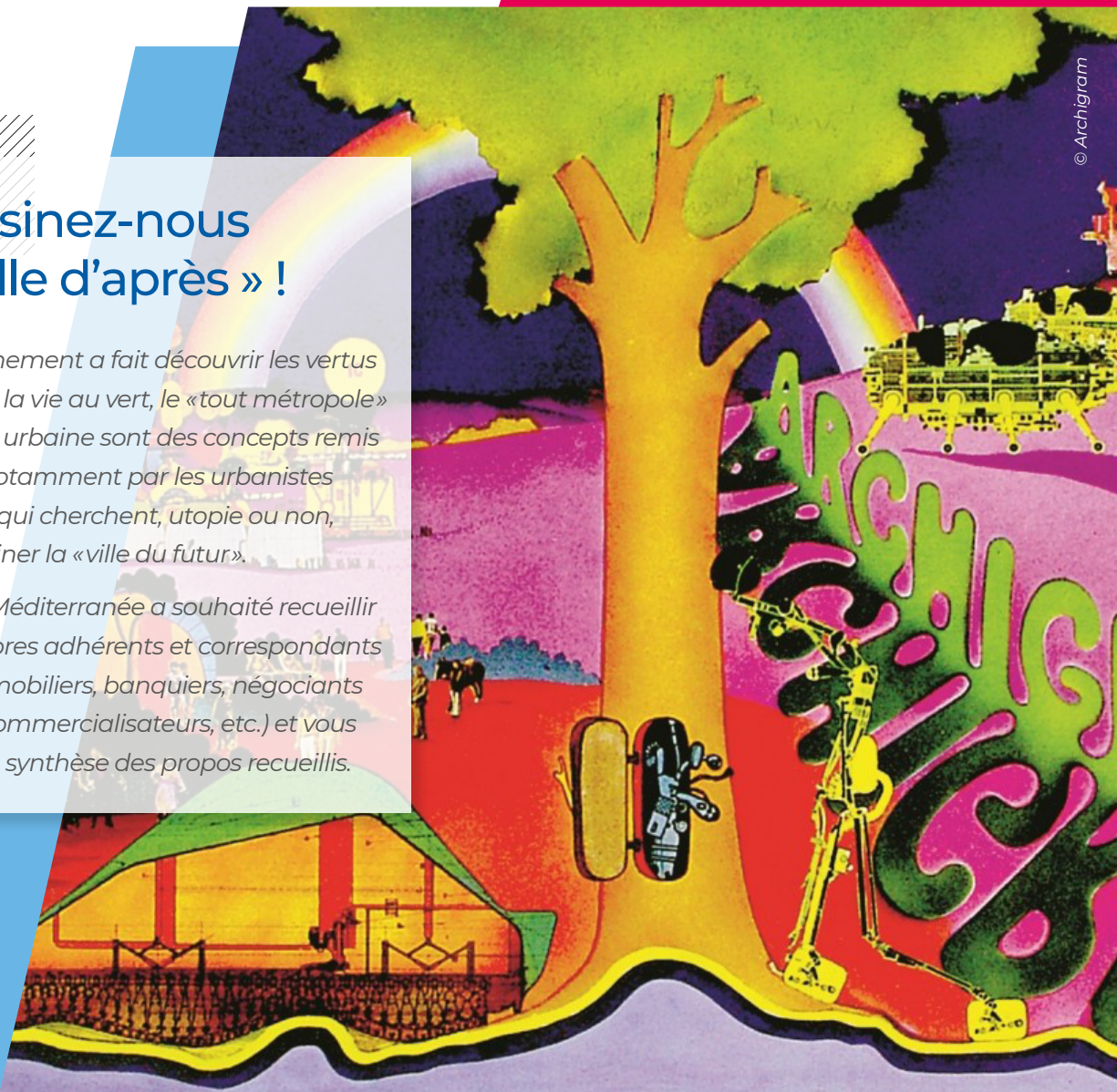
#Connect 19 • Avril - Mai 2020



Dessinez-nous la « ville d'après » !

Alors que le confinement a fait découvrir les vertus du télétravail et de la vie au vert, le « tout métropole » et la densification urbaine sont des concepts remis en question notamment par les urbanistes et architectes qui cherchent, utopie ou non, à dessiner la « ville du futur ».

La FPI Occitanie Méditerranée a souhaité recueillir l'avis de ses membres adhérents et correspondants (promoteurs immobiliers, banquiers, négociants de matériaux, commercialisateurs, etc.) et vous présente ici une synthèse des propos recueillis.



© Archigram

Une publication de la Fédération de promoteurs Immobiliers Occitanie-Méditerranée.



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



CONNECTER L'INNOVATION © L'USAGE

LE CONSTAT GÉNÉRAL : IL Y AURA UN « APRÈS » COVID-19 ET MESURES DE CONFINEMENT

En pleine actualité sur le « déconfinement », la crise sanitaire nous révèle un bouleversement de nos modes de fonctionnement et de notre organisation collective. « *L'impératif de confinement influence nos modes de vie et constitue une occasion inattendue de les remettre en question. La crise sanitaire a modifié notre rapport à l'environnement, à la mobilité, au travail. Les circuits courts, les relations de proximité*

et de solidarité renaissent. Nous ne pouvons plus faire aujourd'hui l'économie de penser à une vi(e)lle nouvelle ».

Les marqueurs de cette crise, et donc de la situation qui en résulte, sont profonds et vont influencer la façon de vivre de beaucoup. Et ce, dans la mesure des moyens de chacun, bien entendu.



©Metropolis / Fritz Lang

Plusieurs éléments sont à souligner :

Vivre le confinement dans des grandes métropoles ou des villes importantes a mis en avant l'inconfort de cette situation par rapport « *à des cadres plus restreints en flux et où l'accès à la nature est plus facile* ». Il est fort probable, pour la majorité des personnes qui ont répondu à cette enquête, que

cette situation peut durer, et risque fortement de se reproduire dans l'inconscient du plus grand nombre.

La gestion et la protection des enfants sont une priorité pour le plus grand nombre. Ainsi, l'école ou le retour à l'école est plus rassurant dans une zone de flux moins dense.

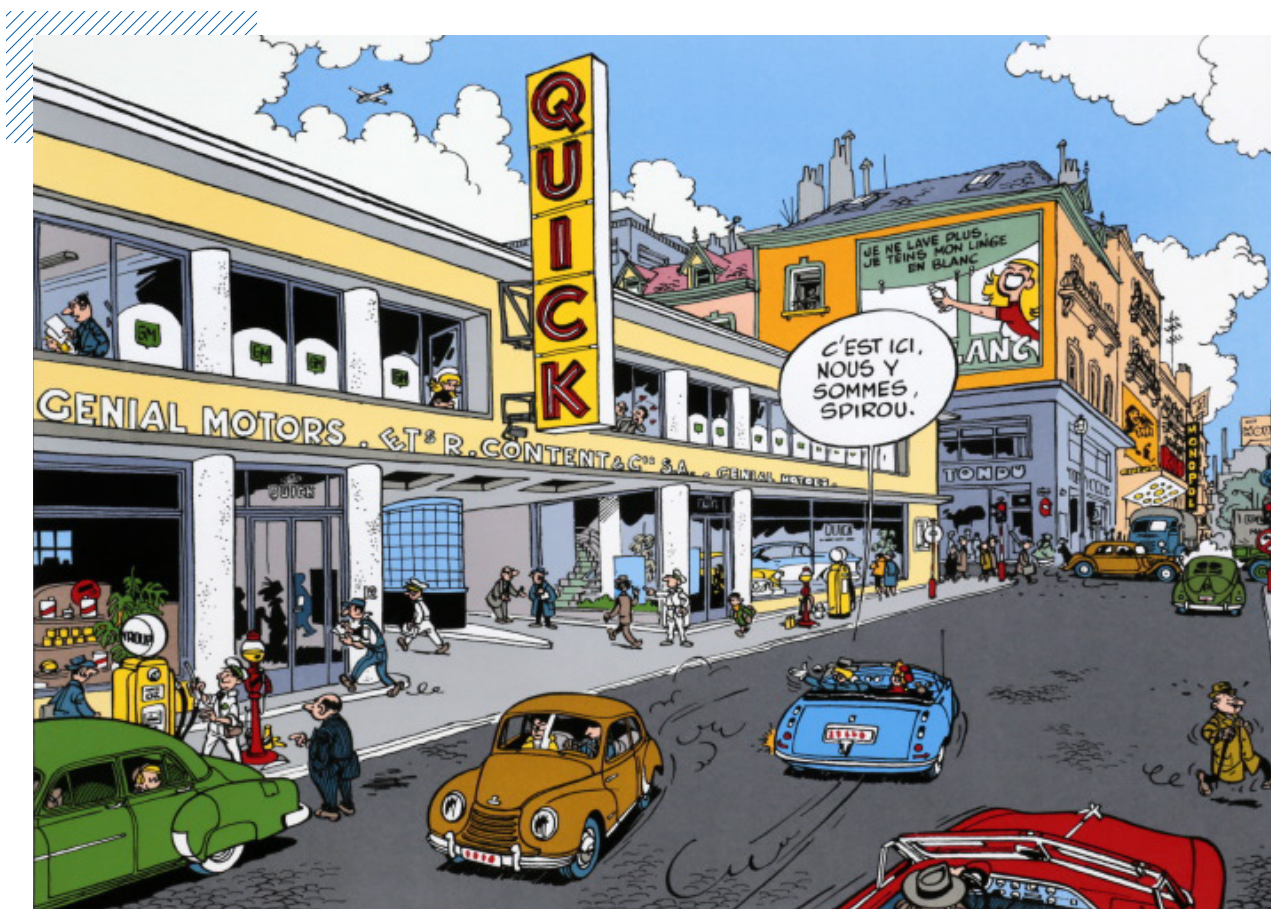
Le recours massif au télétravail pendant cette période a permis aux entreprises comme aux collaborateurs de constater que c'était là un moyen facile à mettre en oeuvre et relativement efficace. Il est probable que cette pratique sera maintenue dans la durée ou renouvelée, grâce aux nombreux outils de communication à disposition (visioconférence, messagerie, espace clients...).

Les transports en commun sont une grande source de stress. Ils ont été évités durant ces périodes. Il convient de repenser certains accès.

Les français ont redécouvert **les commerces de proximité**, le consommateur local et le Bio/Circuits courts qu'ils vont vouloir conserver dans la mesure de leurs possibilités.

La peur du voyage, notamment lointain, avec le passage dans les hubs de flux et autres moyens de transport comme évoqué au-dessus pourrait laisser des traces et modifier les comportements... de même que « la phobie de la proximité de contact ».

Beaucoup d'entre nous risquent de vouloir changer de lieux de vie en particulier si le confinement a été mal vécu, ce qui va créer une forte demande et engendrer la mise en place d'une nouvelle offre. Le lieu autant que la qualité de vie risquent d'être remis en cause...



©Spirou / André Franquin

LES VILLES MOYENNES : LE VENT EN POUPE ?

Aujourd'hui plus qu'hier encore, nous pouvons nous interroger sur la ville ou les modèles de villes désirables d'après. Quel avenir pour les villes moyennes ?

Alors qu'elles étaient jusqu'à cette pandémie, en grande difficulté par rapport à la tendance de métropolisation, les villes moyennes ont aujourd'hui « une carte fantastique à jouer ». Elles peuvent en effet, répondre à beaucoup de préoccupations qui sont nées avec le Covid-19. Un grand nombre de personnes ne voudra plus vivre dans un flux concentré d'habitants.

Les villes moyennes, dès lors que les déplacements professionnels et les frais qui en découlent seront limités grâce au télétravail (diminution du nombre de kilomètres à parcourir, deuxième véhicule inutile...) répondent à cette nouvelle prise de conscience, grâce à leur atouts :

- ▶ Qualité de vie ;
- ▶ Sécurité des enfants ;
- ▶ Pas de transports en commun bondés ;
- ▶ Prix de l'immobilier moins cher que dans les grandes villes ;
- ▶ Accès facile aux circuits courts et magasins de proximité ;
- ▶ Possibilité accrue d'un jardin ;
- ▶ Moins d'insécurité.

Autres avantages des villes moyennes dans notre ex-Languedoc-Roussillon : la proximité du littoral, la proximité d'un bel arrière-pays, des centres villes charmants avec commerces, la proximité facile d'une métropole, une météo clémente. « Dans notre région, il y a beaucoup de potentiels et nous pourrions voir arriver un flux massif d'habitants d'autres régions, au-delà des prévisions démographiques qui étaient déjà très bonnes. »

Le développement potentiel de ces villes moyennes ne doit cependant pas remettre en question ce qui fait leur charme : « un caractère rural et bucolique pour les fans de nature, avec des densités peu verticales, des commerces de proximité et de l'espace vert majoritaire (exemple Saint-Aunes). »

Reste que la ville moyenne (« exemple sous-préfecture ») comportera des avantages dès lors qu'elle réunira plusieurs conditions :

1. Un prix bien plus attractif que la métropole ;
2. Une ouverture plus généreuse que la ville dense vers la nature et des surfaces de logements plus conséquentes ;
3. Une connexion via des modes de déplacements doux, et une connectivité sans faille pour répondre aux nouveaux usages de travail (télétravail, flex office...)



©Archigram

LES MÉTROPOLIS : UN DÉVELOPPEMENT REMIS EN QUESTION ?

Nos métropoles ont besoin de poursuivre leur renouvellement. Comment imaginez vous ce renouvellement ? Faut-il abandonner le postulat de la densité verticale ? Pour certains, il est trop tôt pour faire ce constat. Reste à savoir si l'expérience du Covid-19 va dicter l'acquéreur sur son choix d'immeuble ? Sur cette question également les avis sont partagés.

Il y a les professionnels qui défendent l'idée de la métropolisation et de la « verticalisation » des bâtiments. « La densité est une réponse qui va dans le sens de la biodiversité de la limitation de la consommation de l'espace. Reculer serait néfaste pour d'autres raisons que le Covid-19. La densité doit perdurer mais la conception des métropoles doit sûrement prendre en compte cet épisode de pandémie ». Pour certains, il faut même aller plus loin et « accroître la densification des métropoles par une verticalisation sans limite en l'accompagnant de l'assouplissement des contraintes techniques.

Il faut franchir le postulat des R+6 + attique dans les nouveaux quartiers. Il faut progressivement délaissier les grandes nappes de stationnements onéreux et mutualiser les modes de déplacement personnels ».

Nos métropoles ont besoin de poursuivre leur renouvellement. Mais, « ce renouvellement doit reposer sur des bâtiments résilients, bas carbone, qui accueillent la nature et dont la conception soit centrée sur la notion d'immeubles partagés et connectés à la ville. Abandonner le postulat de la densité verticale ne paraît-il pas un peu simpliste ? Ne devrions-nous pas collectivement assumer définitivement une densité de qualité ? »

Reste à l'inverse, les professionnels qui craignent pour l'avenir des métropoles et pensent qu'elles vont être amenées à repenser leur développement. « Une partie des habitants des métropoles va chercher à s'en éloigner pour trouver des logements plus grands, plus vivables et de plus en plus avec

jardin. Ils vont sacrifier du temps de trajet pour du confort de vie, compensé par la mise en place du télétravail. Les transports en commun seront moins utilisés et les voitures et autres moyens de transport « individuels » privilégiés. On va chercher à fuir le flux. Les villes en proximité de métropole avec de bonnes conditions de vie vont être très recherchées. Le risque de paupérisation des métropoles peut s'accélérer... ».

Cette période de confinement a mis en exergue des failles importantes. Ainsi, une autre remarque concernant le devenir des villes a été relevée : « Parvenir à loger correctement les nombreuses personnes qui vivent dans des logements insalubres ou de mauvaise qualité sera le vrai défi de demain pour toutes les métropoles et villes moyennes ».



© Metropolis / Fritz Lang

COMMENT FAIRE POUR MAINTENIR OU ATTIRER DES HABITANTS DANS CES MÉTROPOLIS ?

Ceux qui craignent pour l'avenir des métropoles suite à l'expérience du Covid-19, pensent qu'il va donc falloir amener de la qualité de vie dans les métropoles pour donner l'impression à leurs habitants qu'ils sont dans des « villes moyennes ». La sécurité devra être renforcée. « *La densité verticale va donc prendre un coup mais c'est surtout la conception des lieux de vie qu'il va falloir revoir. Il faudra beaucoup de vert dans les métropoles donc dans les lieux de vie...* »

Il va falloir...

- ▶ Redonner des m² aux habitations après des années de réduction et utiliser d'autres m² non pas pour du béton mais pour des espaces verts partagés, qui seront des multitudes de poumons verts pour la ville...
- ▶ Créer des voies de circulation réservées à la mobilité verte et individuelle au détriment de certains transports en commun jusqu'à ce que nous en inventions un nouveau (plus aérien peut-être) pour nous adapter à ces nouveaux usages.
- ▶ Maintenir des transports en commun mais dont le but sera de connecter des points centraux des métropoles rapidement et sans être bondés afin que les autres déplacements soient gérés individuellement.
- ▶ Réserver des fonciers dédiés aux maisons individuelles avec jardin dans les villes pour limiter le risque de paupérisation et de fuite de ceux qui ont le plus de moyens. Ce sera là, un des gros enjeux...

LA CONCEPTION DU LOGEMENT BOULEVERSEE PAR LE DEVELOPPEMENT DU TÉLÉTRAVAIL

À la sortie du confinement, nous sommes amenés à nous questionner sur notre rapport au logement qui apparaît plus que jamais comme un bien de première nécessité. Comment améliorer ce rapport au logement ?

Quelles sont les innovations à apporter pour répondre à la demande des usagers ?

Cette récente période a obligé la mise en place expresse du télétravail pour des milliers de salariés et « nous aura permis de nous rendre compte que certains logements étaient simplement inadaptés aux exigences de ce nouveau mode de travail qui risque de se développer fortement. »

La continuité du développement du télétravail ne sera possible que pour les salariés qui disposeront

chez eux d'une pièce ou d'une surface dédiée au travail leur permettant de s'isoler en journée. Un des professionnels interrogés, considère que « *les architectes et les promoteurs qui proposeront ce type d'espaces permanent ou modulable en fonction de l'usage auront un avantage concurrentiel indéniable pour les acquéreurs* ». Et ce dernier va plus loin : « *Pourquoi ne pas envisager même mieux, en aménageant dans les parties communes des résidences, des espaces dédiés au coworking durant la journée ou la semaine et qui auraient d'autres fonctions le soir ou le week-end (par exemple salle de réception, salle d'exposition ou de conférence...)* ? Et pourquoi même, propose un autre professionnel, ne pas envisager « *la possibilité aux entreprises de payer un loyer à la copropriété pour en assurer la gestion ?* ».

Cette modularité du futur logement paraît aujourd'hui incontournable dans la conception du logement de demain. « Le maître mot à retenir est : Adaptabilité. »

L'adaptabilité doit également être déclinée par rapport à l'emplacement du logement. « Nous devons toujours cultiver le rapport dedans/dehors si cher au Sud de la France. Exit les logements sans terrasse ! Il convient de re-développer des espaces de convivialité extérieurs. »

Nous devons nous questionner sur notre rapport au logement. « Est-il réellement considéré comme un bien de première nécessité au regard de "l'important appareil fiscal imposé" dans la construction, la vente et la transmission ? Dans ce contexte peut-il être produit rapidement en volume suffisant, à un prix adéquat donc adapté au pouvoir d'achat des ménages sur tous les territoires ? Sait-on réellement répondre aux enjeux démographiques et aux phénomènes de décohabitation ? Sur ces points, dans un contexte de "sur administration et de sous digitalisation", l'ensemble de notre filière a besoin d'un choc de simplification et d'un choc de l'offre. »



© Mon Oncle / Jacques Tati

UN DÉSIR EXACERBÉ DE « COCON »

La réflexion principale viendra du fait qu'après une telle période, beaucoup de personnes auront encore plus envie de bien-être chez eux. Le désir d'une habitation «cocon» va s'en trouver exacerbé et « *la demande d'amélioration des lieux de vie actuels sera un élément clé. Au risque de perdre très rapidement ses occupants qui gardent une grande flexibilité dans leurs décisions. La qualité des prestations autant intérieures qu'extérieures va donc être un axe de différenciation et de succès pour tous les logements collectifs. Il faudra aller plus loin qu'aujourd'hui dans la réflexion. Cette demande sera partagée par les investisseurs qui souhaitent une certaine stabilité de leurs locataires.* »

Beaucoup de résidents, propriétaires comme locataires ont pris conscience que leur logement actuel n'était pas conçu pour accueillir toute la famille en même temps : pièce à vivre trop petite pour toute la famille, pas de pièce pour s'isoler pour le télétravail, cuisines et salles de bain trop petites...

La conception du logement collectif devra être approfondie afin d'en faire un lieu de vie qui

mélange extérieur et intérieur. Comme c'est le cas pour la maison individuelle. Les promoteurs devront apporter plus de propositions de personnalisation et des « *vrais services* » dans la vie de tous les jours des résidents. Le côté facilitateur et « *gain de temps* » sera encore plus recherché après la période que nous venons de traverser. « *Les gens vont vouloir toujours moins de contraintes et toujours plus de temps à eux.* »

L'individuel aura un avantage avec la présence des jardins. Mais sur ce marché également des réflexions sont à mener. « *Il va falloir insister sur la personnalisation des biens, aller plus loin là aussi dans les prestations, proposer des aménagements, intérieurs, extérieurs, des agencements... Tout le monde voudra se projeter et avoir des solutions clés en main. Il faudra aussi proposer une offre de terrains plus grands.* »

Cette demande nouvelle risque d'être à l'inverse des dernières mesures gouvernementales en matière de consommation de foncier...

UN APPEL AU CIVISME RENFORCÉ DANS LES IMMEUBLES



© Ravage/Barjavel

Avec cette période de confinement, le civisme a été mis en avant. L'appel au civisme doit surtout permettre de mieux utiliser son immeuble. Mais « *La technologie peut également répondre aux contraintes de pandémies grâce à :*

- ▶ *Une limitation des déplacements en période Covid (ou autre pandémie) dans l'immeuble (Avertissement par SMS, par exemple, de la présence de courrier dans la boîte aux lettres).*
- ▶ *Une limitation des contacts avec les portes ou des zones dans l'immeuble (ascenseur dirigé par smartphone ; porte automatique dans les parties communes...)*

LE MONDE D'APRÈS POURRAIT BÉNÉFICIER ÉGALEMENT À D'AUTRES MARCHÉS IMMOBILIERS

Les résidences secondaires de proximité risquent d'être très recherchées dans le futur. Il y aura bien sûr encore des déplacements. Mais « la peur du voyage » évoquée plus haut pourrait introduire un désir plus fort de sécurité. Une sécurité qui se retrouvera dans la proximité.

« Et ceux qui avaient des résidences secondaires lointaines ou qui voyageaient beaucoup pourraient arbitrer pour des biens plus proches avec une recherche privilégiée du littoral. »

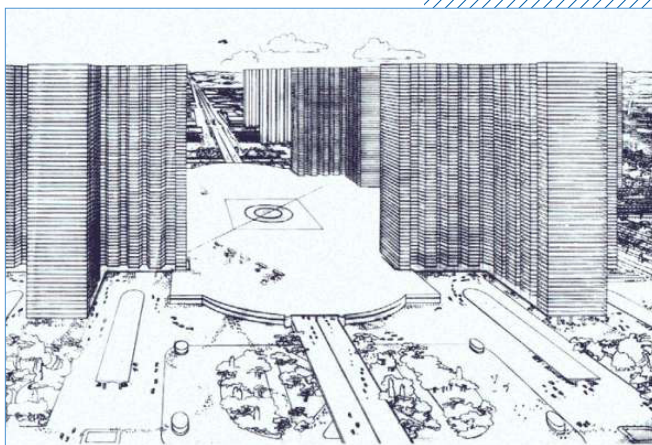
Ce pourrait être un enjeu très fort pour notre ex Languedoc-Roussillon !

La rénovation (intérieure et extérieure) pourrait elle aussi « exploser ». En effet, « les propriétaires qui n'auront pas moyens financiers de changer de logement, seront amenés à faire de gros travaux d'amélioration de leur espace de vie. Et qui est mieux placé que celui qui a vendu le bien dans la mesure où son client est déjà satisfait ? Le promoteur devra être concepteur-réalisateur sur cette branche là ! »

LA PIERRE, UNE VALEUR REFUGE

Il est une certitude aujourd'hui encore plus qu'hier : **il ne faut pas opposer immobilier et investissement**. Plus que jamais, la pierre a démontré qu'elle est une valeur refuge pour le patrimoine des Français. Il faut donc continuer à soutenir l'investissement dans l'immobilier sous toutes ses formes. Aider l'investissement est un acte économique de soutien aux actifs et un acte patrimonial pour les Français dans leur besoin de transmission. « Profitons de cette expérience pour réaffirmer le rôle essentiel du dialogue entre les branches de l'acte de Bâtir, du soutien de l'Etat et des collectivités pour développer ensemble de nouveaux modèles économiques pérennes ! »

Une tribune du Monde réservée à un groupe de scientifiques, titrait récemment « Il est temps de ne pas reprendre comme avant. » Il semblerait que les professionnels de l'immobilier et de la



© Plan Voisin / Le Corbusier

construction qui ont répondu à notre enquête partagent majoritairement cet avis... Merci à eux pour leur contribution à cette analyse !



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

RETROUVEZ-NOUS SUR
WWW.FPI-OCCITANIEMEDITERRANEE.FR

SUIVEZ-NOUS SUR

