

IMMOBILIER : LA GRANDE RÉVOLUTION

Le Covid-19 aura définitivement eu plusieurs effets. Tout d'abord sanitaire bien évidemment. Ensuite la maladie aura marqué les esprits de toute une génération. Enfin, plusieurs secteurs auront définitivement été impactés. Parmi ceux-ci, on songe à la technologie, mais aussi (et surtout ?) à l'immobilier qui a opéré une révolution historique. Synthèse et analyse d'une thématique d'investissement forte.



Auteur
John PLASSARD

📅 08.05.2023 📍 Genève - CH

Immobilier

Investissement Responsable

Développement durable

Les faits

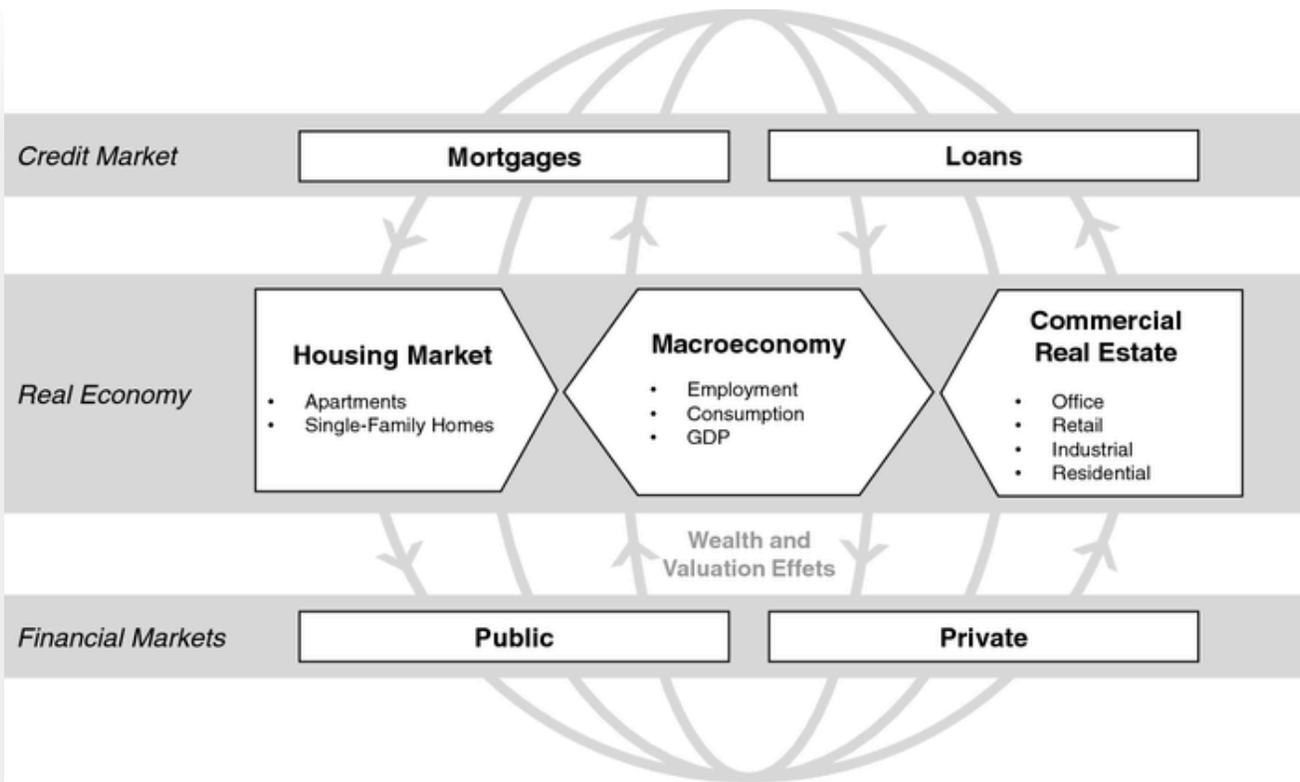
La pandémie de COVID-19 a radicalement changé nos vies. Dans des conditions d'enfermement et d'éloignement physique, le domicile est devenu un lieu vital pour toute une série d'activités quotidiennes afin d'éviter la transmission du virus. L'utilisation du domicile comme lieu de travail est rapidement devenue une "nouvelle norme" pour ceux qui peuvent travailler à distance et qui sont encouragés à "rester à la maison" et à "travailler de chez eux si possible".

La société d'analyse immobilière CoreLogic signale que les investisseurs ont acheté un pourcentage record de plus de 25% de toutes les maisons individuelles en Grande-Bretagne en 2022.

Si le travail et l'apprentissage à domicile sont devenus une "nouvelle norme", une question clé se pose alors : comment les habitations existantes devraient-elles être repensées et réorganisées pour devenir des espaces multifonctionnels où l'on peut effectivement s'installer, travailler et apprendre ?

Cette question est essentielle pour comprendre les implications en matière d'urbanisme et de conception urbaine si le fait de servir le domicile comme lieu de vie, de travail, d'apprentissage et de socialisation devient une nouvelle norme de la vie urbaine.

Les leçons tirées jusqu'à présent de la pandémie et de ses conséquences ont fourni l'occasion de relever certains défis dans les habitations urbaines en réexaminant les processus de (re)développement, les réglementations et les politiques, les normes et les codes actuels en matière d'urbanisme. On parle maintenant de sustainable city ou de smart city ou de ... smart sustainable cities !



Source: <https://rdcu.be/dbB87>

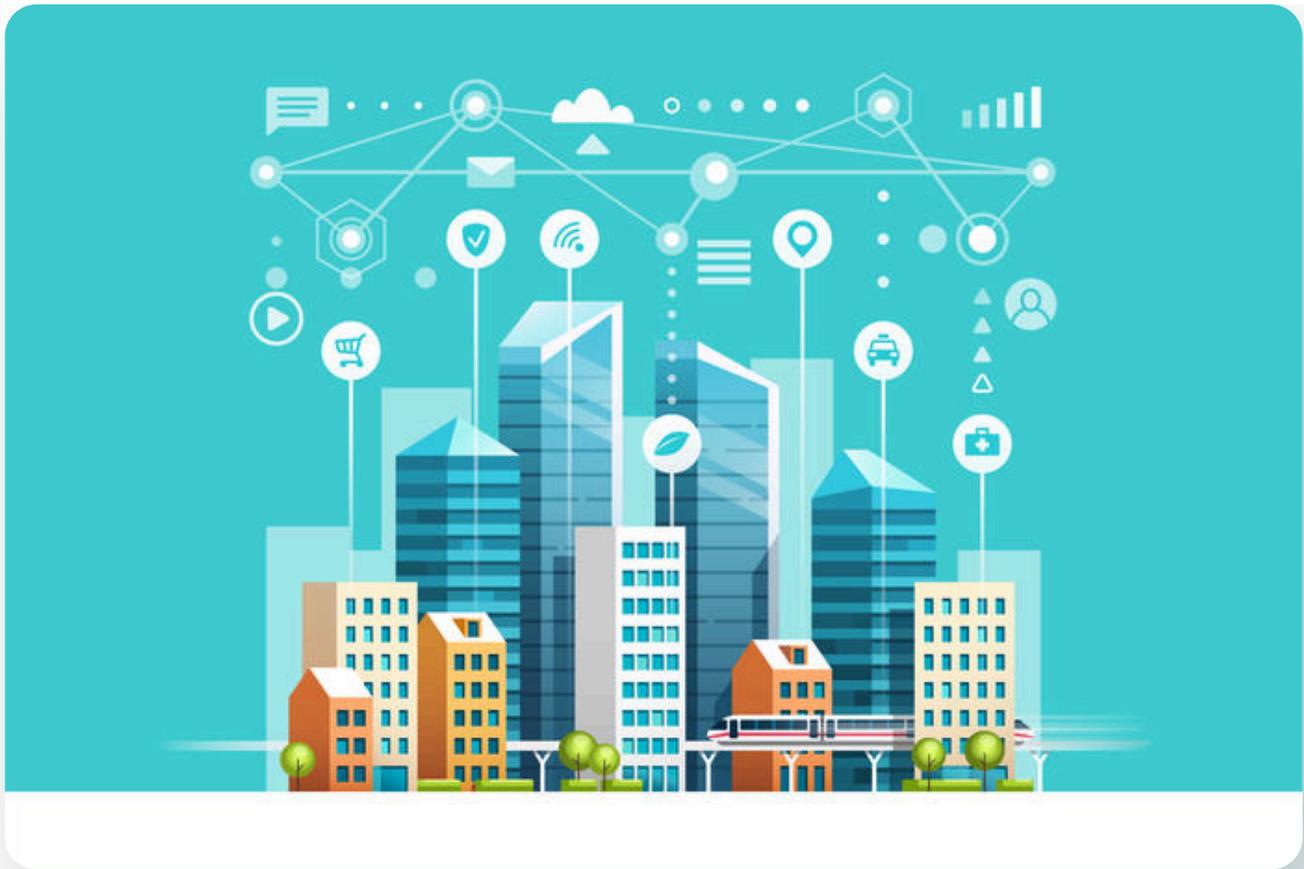
Qu'est-ce que qu'une smart sustainable city ?

D'un côté une ville durable (sustainable city) est une ville conçue pour prendre en compte l'impact social, environnemental et économique par le biais de la planification urbaine et de la gestion de la ville. De nombreuses initiatives durables sont réalisées en intégrant des alternatives écologiques dans l'infrastructure de la ville, telles que l'adoption de voies piétonnes et cyclables. Les réglementations et les amendes peuvent également entraîner des changements : il a été prouvé que les ordres d'enlèvement des déchets réduisaient la quantité de déchets mis en décharge.

Si la recherche de moyens d'aider la planète est essentielle au développement durable, la réduction des coûts et la création d'une culture dynamique pour les citoyens sont tout aussi importantes. Grâce à des infrastructures planifiées, des espaces verts publics, une élimination intelligente des déchets et bien d'autres choses encore, les villes peuvent laisser derrière elles une empreinte nette zéro pour un monde plus durable.

D'un autre côté une ville intelligente (smart city) est une zone urbaine qui est devenue plus efficace et/ou plus respectueuse de l'environnement et/ou plus inclusive sur le plan social grâce à l'utilisation des technologies numériques. L'objectif d'une ville intelligente est d'améliorer son attractivité pour les citoyens et/ou les entreprises en améliorant et/ou en ajoutant des services urbains.

Une *smart sustainable city* est donc la combinaison des 2 définitions.



Comment devient-on une « ville durable » ?

Que font les villes pour devenir plus durables ? Un concept de ville durable intègre des pratiques écologiques, des espaces verts et des technologies de soutien dans l'environnement urbain afin de réduire la pollution atmosphérique et les émissions de CO₂, d'améliorer la qualité de l'air et de protéger les ressources naturelles.

Les villes peuvent faire un certain nombre de choses pour soutenir les pratiques durables :

- Faciliter les déplacements sans voiture
- Ajouter des stations de recharge pour véhicules électriques
- Fournir un accès aux ressources publiques et aux espaces verts
- Améliorer la conservation de l'eau et la gestion des eaux usées
- Soutenir l'agriculture urbaine
- Mettre en oeuvre une architecture verte
- Accentuer la « mixité sociale »

Le boom des « ceintures »

Avant même que le coronavirus ne frappe, il y avait déjà des signes montrant que de plus en plus de personnes aux États-Unis par exemple déménageaient vers les banlieues, ce que l'on appelle les « ceintures ». Ces déménagements avaient comme « attrait » une volonté de « vivre différemment ».

Après des années de croissance, la population de la ville de New York avait commencé à décliner lentement en 2017.

Chicago et Los Angeles ont également vu leurs populations plonger ces dernières années, alors que l'économie reprenait dans les banlieues et ailleurs. D'autres grandes villes ont vu leur croissance pratiquement stagner.

Malgré tout, selon David Rosner, codirecteur du Centre pour l'histoire et l'éthique de la santé publique de l'université Columbia, historiquement, les épidémies ont joué un rôle important dans la détermination du lieu et de la manière dont les gens vivent à New York et dans d'autres villes.

Après l'épidémie de choléra qui a frappé la ville au XIXe siècle, par exemple, les gens ont commencé à quitter le sud de Manhattan pour d'autres quartiers, s'ils en avaient les moyens.

On a alors commencé à voir les communautés de banlieue se séparer en fonction de la classe sociale et des mouvements de population.

Plus proches de nous, en France, les dépôts de CV et les demandes de logements dans les périphéries des villes ont été multipliés par trois entre le printemps 2020 et la fin de l'année passée.

Enfin, comment ne pas rappeler qu'il y a un besoin de logement fondamental. Une étude de l'ESCP Junior Conseil pour la Fédération des promoteurs immobiliers montre par exemple que la France aurait besoin de près de ... 5 millions de logements sur dix ans.

L'exemple du Grand Paris

Si on avait pu prendre l'exemple de New York ou de Miami, la ville de Paris traduit tout à fait le changement fondamental du marché immobilier dans le monde qui a connu une accélération certaine depuis la crise du Covid-19.

Avec l'arrivée du métro, « Grand Paris Express » et ses 200 km de voies et 68 gares, la banlieue parisienne va connaître des changements d'ici à 2030.

Ce chantier va aussi se traduire par la création de grands pôles d'activités, de zones commerciales et de recherche. Le développement économique du Grand Paris reposera surtout sur ses grands pôles d'activité desservis par les nouvelles rames comme La Défense (pôle de la finance), la Plaine Commune (pôle de la culture et de la création), Roissy-Charles De Gaulle (pôle des échanges internationaux), Le Bourget (pôle de l'aéronautique), ou encore le plateau de Saclay (nouveau pôle d'innovation scientifique et technologique). Ces pôles doivent participer à l'attractivité et la compétitivité de la Métropole du Grand Paris à l'échelle mondiale.

Chaque pôle devrait générer des milliers d'emplois et la construction de logements (70'000 par an sont prévus sur une période de 25 ans dont 30% de logements sociaux).

L'Insee prévoit que la population du Grand Paris, évaluée à 7 millions d'habitants, sera plus jeune (voir Point d) et serait multipliée par 1,7 à l'horizon 2030. Celle-ci est organisée en 12 territoires d'au moins 300'000 habitants et étendue sur 814km², soit huit fois la superficie de la Ville de Paris.

Le Grand Paris a et va bouleverser le marché immobilier en déplaçant une partie des transports à l'extérieur de Paris. La demande de logements a bien évidemment suivi tout comme les prix...

Selon les données des Notaires du Grand Paris le marché des maisons en grande couronne (Yvelines, Essonne, Val d'Oise et Seine-et-Marne) poursuit son envolée.

Logiquement les prix suivent l'engouement : en hausse en moyenne de 4,8 % sur un an sur l'ensemble des départements de la grande couronne.

Plus globalement, les 7 millions d'habitants vivant dans la métropole produisent 75% du PIB régional et 30% du PIB national. Avec la création du Grand Paris Express, la métropole est susceptible de générer de plus fortes retombées économiques.

À long terme, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Île-de-France estime que le Grand Paris apportera une richesse supplémentaire de 140 milliards d'euros au PIB français et plus de 60 milliards d'euros de recettes publiques par an à l'horizon 2030.

Synthèse

La crise sanitaire du Covid-19 a accéléré une tendance sur le secteur de l'immobilier qui était déjà en vogue : l'agrandissement des grandes villes à travers « l'annexion » des communes voisines. Ces nouvelles mégapoles vont permettre de désengorger les centres-villes qui étaient à l'asphyxie et redessiner notre manière de travailler et de nous loger.

[Information importante](#)

N'hésitez pas à vous adresser à votre interlocuteur privilégié chez Mirabaud ou à nous [contacter ici](#) si ce sujet vous intéresse. Avec nos spécialistes dédiés, nous nous ferons un plaisir d'évaluer vos besoins personnels et de discuter des éventuelles solutions d'investissement qui seraient adaptées à votre situation.