



le lien entre vous et vos projets

Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Onzième rencontre des Jeudis des Villes ADUrables

Comment programmer l'habitat autrement, les leviers d'action ?

Intervention de Laurent Escobar, directeur associé, Adequation

siège :

Espace Eiffel – 18/20, rue Tronchet – 69006 Lyon
tél. 04 72 00 87 87 – fax. 04 78 27 70 72

agence de Montpellier :

133, rue Olof Palme – Toumezy – 34070 Montpellier
tél. 04 67 07 99 00 – fax. 04 67 07 90 91

agence de Nantes :

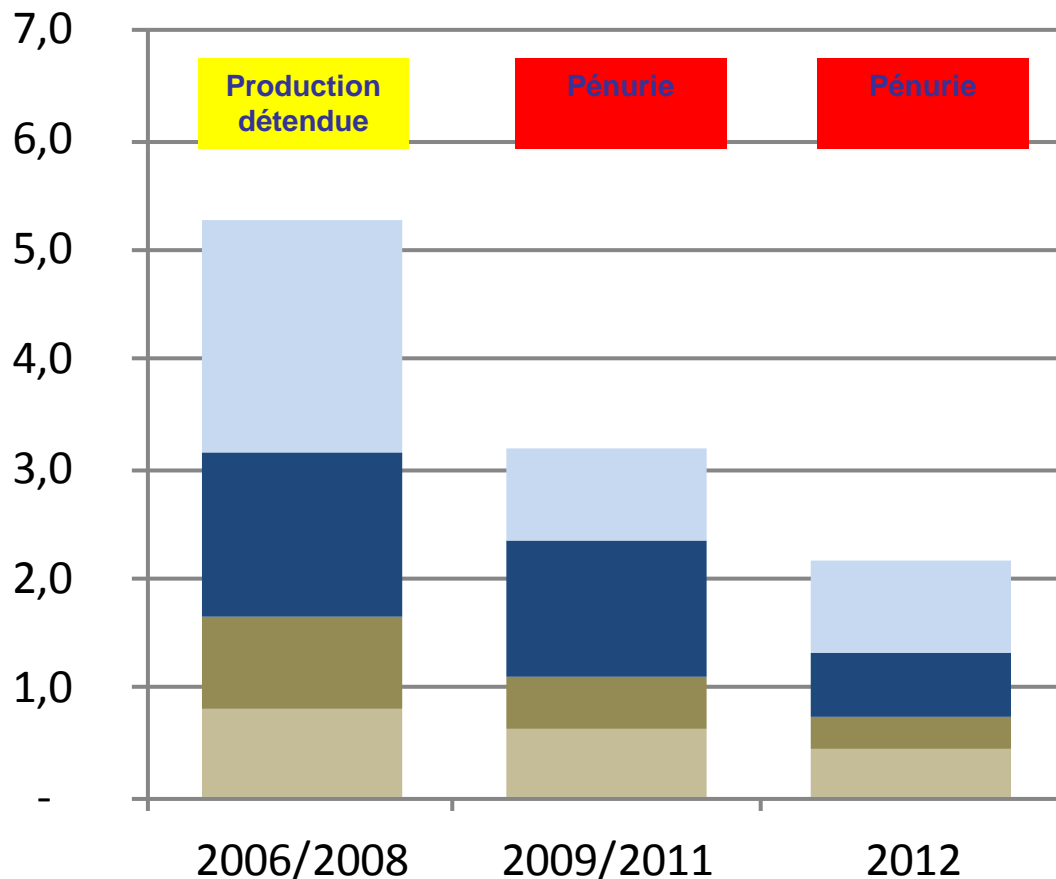
1, allée Cassard – 44000 Nantes
tél. 02 40 95 64 64

agence de Nice :

23, rue Jean Canavèse – 06100 Nice
tél. 04 93 51 01 11 – fax. 04 93 51 01 64

Le pays de Montbéliard a perdu plus de 3,500 habitants en 4 ans. Pour 117.500 habitants, à peine 250 logements construits en 2012, dont 37% en promotion immobilière
 Après 3 ans à près de 60%, la promotion immobilière revient en 2012 à 40% du logement groupé

Pays de Montbéliard - Production/an/1.000 hab.



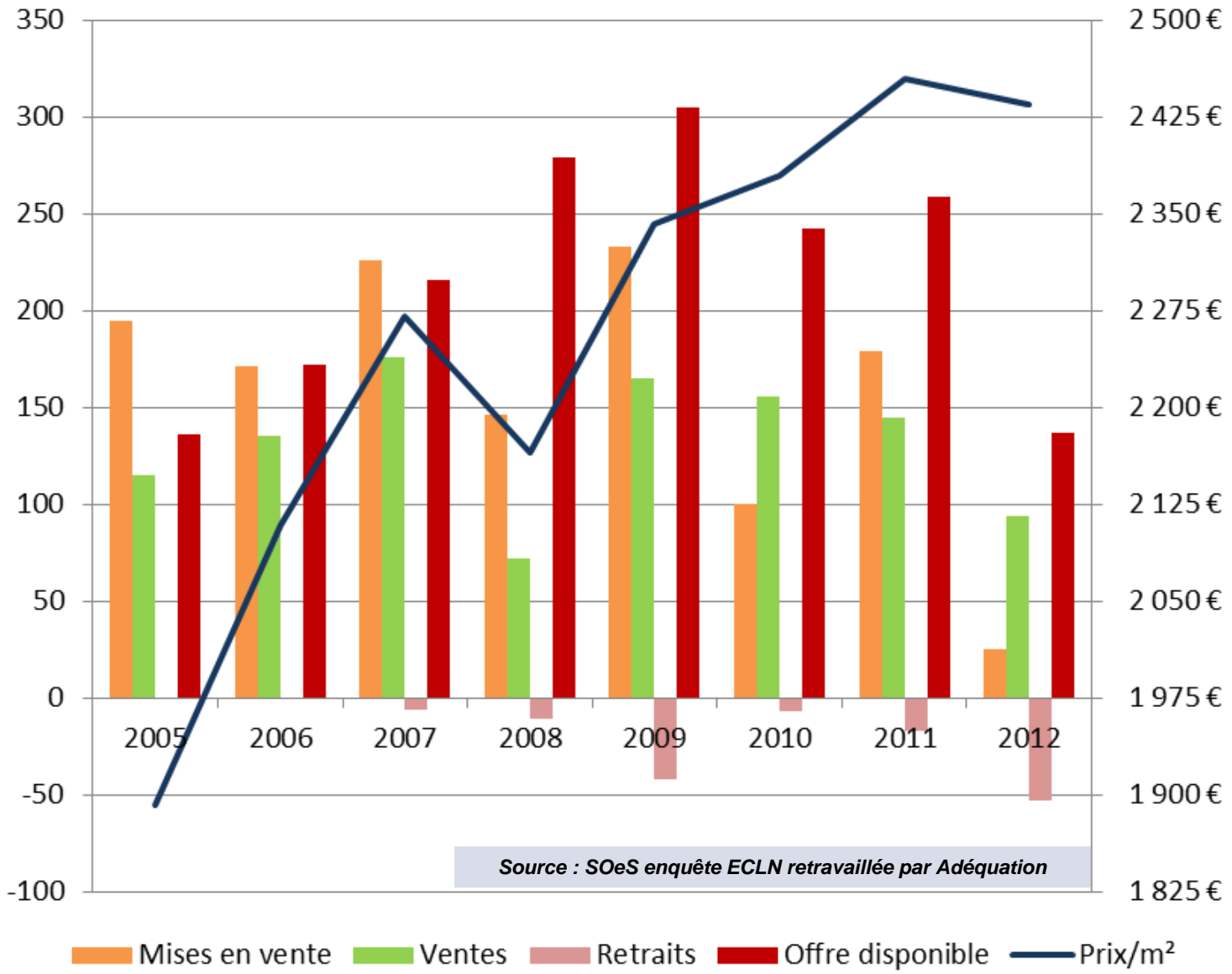
Sources : statistiques INSEE RGP 2007 et 2010 et des mises en chantier de logements ordinaires neufs SOeS Sit@del2 (en dates de prise en compte) détaillées pour l'individuel pur en individuel diffus et aménagé grâce au retraitement national des permis de construire individuels réalisé par Adequation et Caron Marketing dans le cadre de leurs études respectives sur les marchés de l'aménagement et de la maison individuelle pour le compte du SNAL et l'UMF

- >= 10,0 Production sous tension
- 8,0 - 9,9 Production soutenue
- 6,0 - 7,9 Production équilibrée
- 5,0 - 5,9 Production détendue
- 4,0 - 4,9 Sous-Production
- < 4,0 Pénurie

■ Individuel diffus ■ Individuel aménagé
 ■ Promotion Immobilière ■ Autres dont social

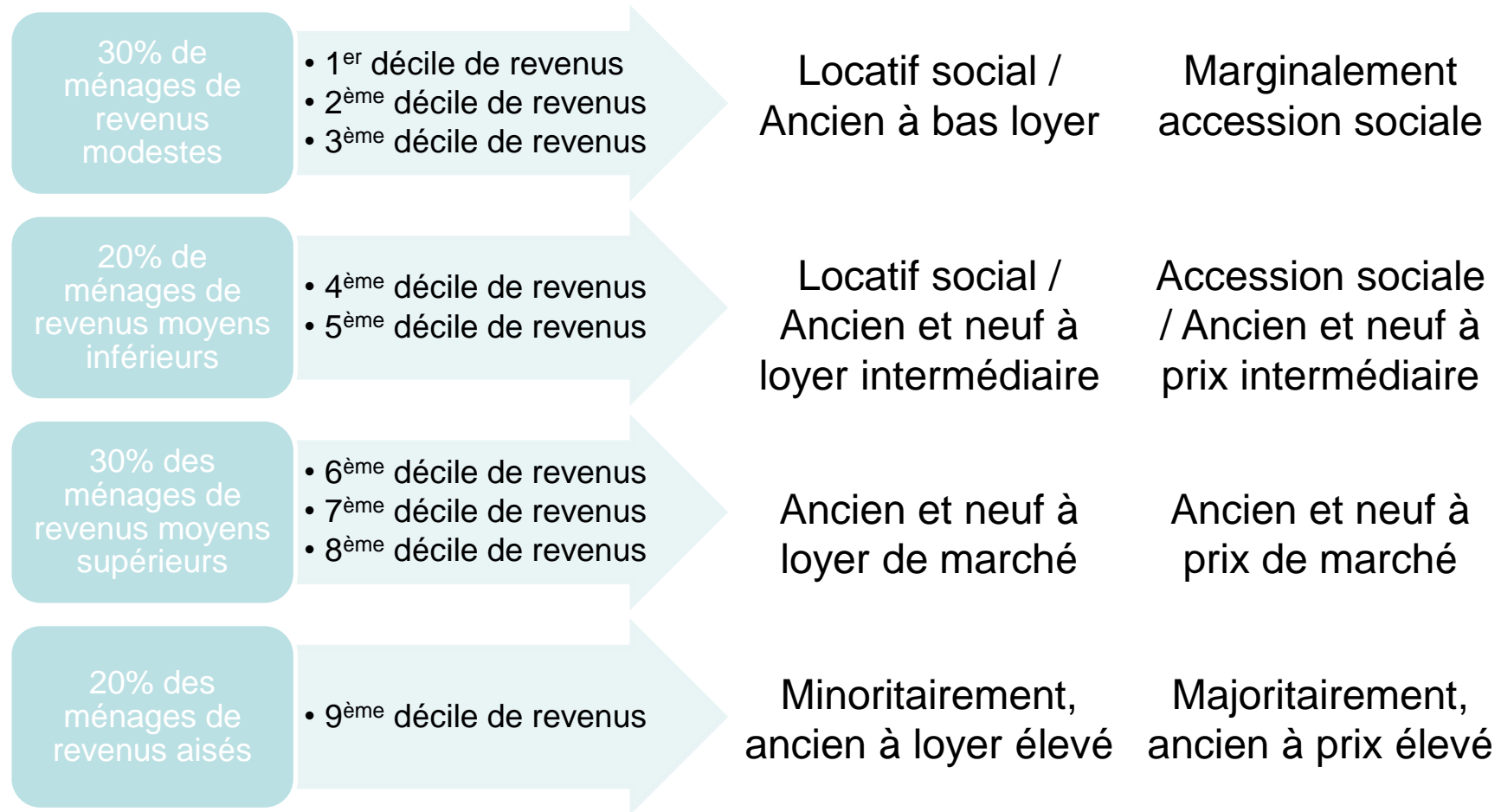


Autour de 150 ventes/an en promotion immobilière les meilleures années, à un prix moyen qui a grimpé jusqu'à 2.450 €/m² habitable. Une forte baisse des mises en vente et des retraits en 2012, comme dans la plupart des zones B2 françaises



Comprendre les dynamiques résidentielles, en partant des budgets de la demande

- ♦ **50% des ménages**, situés entre le 3^{ème} et le 7^{ème} décile de revenus, représentatifs de la classe moyenne, pèsent plus de **80% de la demande de logements neufs** .
- ♦ **Les 20 premiers %** de cette classe, entre le 3^{ème} et le 5^{ème} décile de revenus, pèsent près de **50% de la demande de logements neufs**, à prix et loyers abordables



20% des ménages du Pays de Montbéliard, pesant près de 50% de la demande en neuf, finançables entre 105.000 et 178.000 €. La classe moyenne finançable jusqu'à 254.000 €

Classes de revenus	Part des ménages	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget avec 25% d'apport ou pour investisseur
Revenus modestes (< 3 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.534 €	105.000 €	126.000 €
Revenus moyens (< 4 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.827 €	125.000 €	150.000 €
Revenus moyens (< 5 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.168 €	149.000 €	178.000 €
Revenus moyens (< 6 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.590 €	177.000 €	213.000 €
Revenus moyens (< 7 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 3.088 €	212.000 €	254.000 €

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 – www.empruntis.com
 Taux effectif global : 4,26% au 01/10/2013
 Durée d'emprunt : 25 ans
 Taux d'endettement : 33%

Le logement intermédiaire et la maison de ville en complément du collectif

Levier pour produire du logement abordable



- L'écart de coût de construction est significatif entre le logement collectif et des formes intermédiaires ou individuelles denses ⇒ marges de manœuvre sur le prix de vente du logement ou sur la charge foncière
- Les raisons : une structure moins coûteuse parce que moins haute, pas d'ascenseur, pas / peu de parties communes, un stationnement hors sol
- Un prix de revient et un mode d'habiter plus adaptés au logement familial



Typologie	Collectif sur sous-sol	Intermédiaire pkg hors sol	Maison de ville
Coût de construction (€ HT/m ² shab)	1.310 €	1.210 €	1.120 €
Charge foncière (€ HT/ m ² SDP)	140 €	140 €	140 €
Prix de vente (€ TTC/m ² shab)	2.450 €	2.250 €	2.100 €

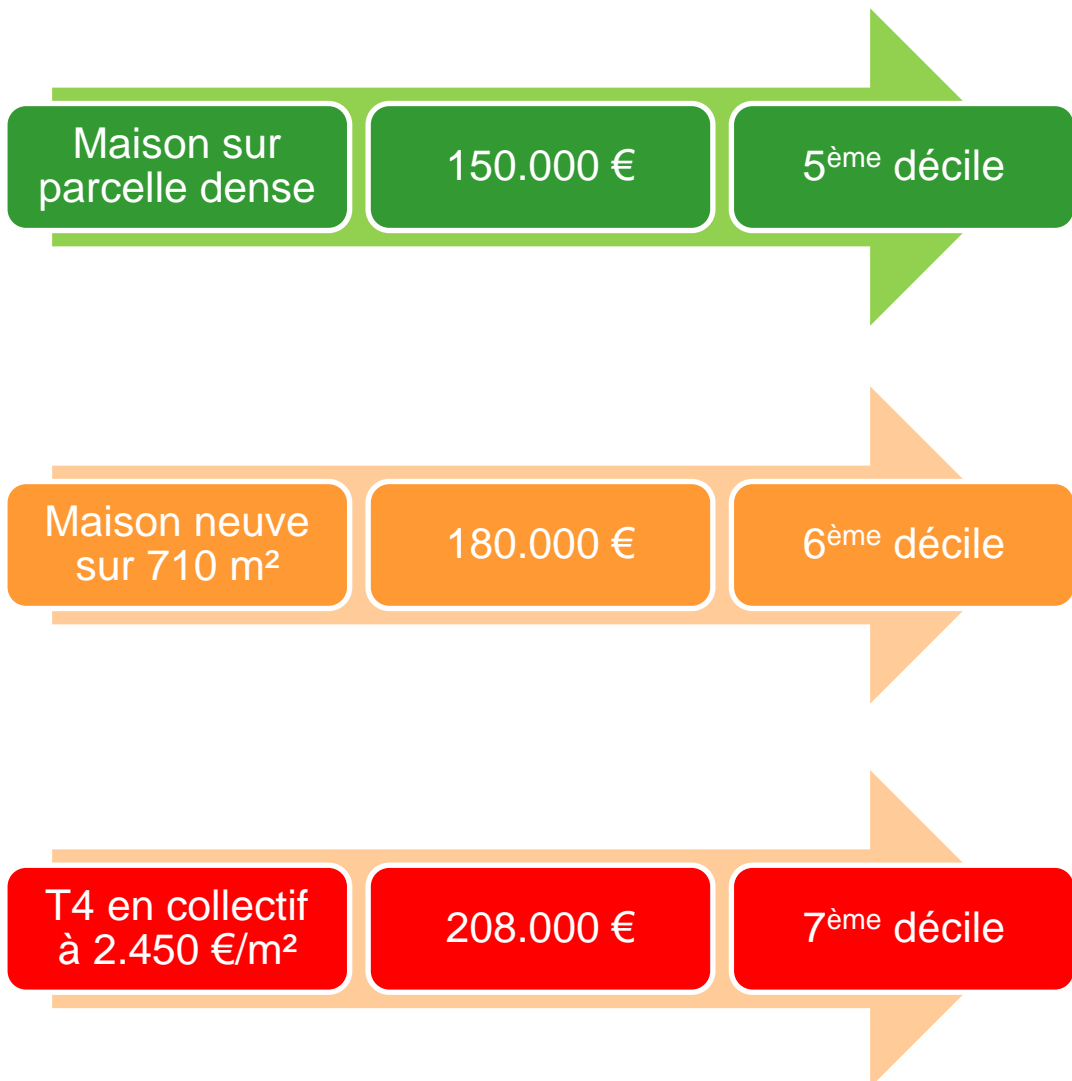


L'individuel, forme urbaine à se réappropriier, plus économique pour le logement familial

En milieu urbain, des parcelles < 200 m²

Des densités supérieures à 60 logements/hectare

Des recettes foncières de l'ordre de 300 € HT/m² de SDP



	3 pièces	4 pièces
Surface habitable	67 m ²	85 m ²
Prix de la construction	102 000 €	112 000 €
Prix du terrain	24 000 €	31 000 €
Aménagement extérieur	7 000 €	7 000 €
Prix total TTC	133 000 €	150 000 €
Prix total au m ² habitable	1 985 €	1 765 €
Déciles ciblés	4 ^{ème}	5 ^{ème}



9 clefs pour retrouver des marges de manœuvre et résoudre la difficile équation entre prix de sortie, qualité bâtie et charge foncière

1. Optimiser les recettes foncières des **programmes autres que le logement libre** : équipements publics, loisir, immobilier d'entreprise, commerces, hébergement, accession et locatif social
2. Bien définir les **équilibres de programmation** en logement libre, entre occupants et investisseurs, par gammes de prix, en fonction des ménages ciblés, et éviter les **effets pervers des péréquations**
3. Ajuster le nombre et la **gestion des stationnements** : hors sol, ils peuvent diminuer le coût de construction de 80 à 110 € HT/m² habitable. Et permettre, soit une baisse des prix de vente de l'ordre de 150 à 200 €/m², soit une amélioration des charges foncières de l'ordre de 90 à 120 € HT/m² shon, à prix de sortie équivalent
4. Mixer les **formes urbaines** dans un objectif global d'intensité urbaine et laisser des marges de manœuvre
5. Pour les opérateurs privés, **définir des allotements de taille critique adaptée** à leur structure (moins de 30 logements pour un opérateur local, plus de 60 pour un opérateur national) mixant éventuellement les formes urbaines (collectif, intermédiaire, maison de ville) et, si opportun, offrant des possibilités de cession en bloc
6. Favoriser l'initiative en matière de **qualité architecturale et environnementale**
7. Proposer un objectif et des règles d'**encadrement de la charge foncière** dans la consultation (valeur plancher pour l'aménageur, valeur plafond pour éviter la surenchère foncière, valeur pivot)
8. Partager avec l'opérateur un **objectif de prix unitaires**, plutôt que de prix au m² (cf. schéma ci-après)
9. **Discuter préalablement** les objectifs et les modalités de la consultation avec les opérateurs

Des T3 à 154.000 €

(en TVA 19,6%, pour un immeuble collectif R+4 sur un niveau de sous-sol, cc : 1.310 € HT/m² habitable parking inclus, hors VRD)

60 m²

2.570 €/ m²

CF en BBC : 210 €/m² SDP

63 m²

2.450 €/m²

CF en BBC : 140 €/m² SDP

66 m²

2.330 €/m²

CF en BBC : 70 €/m² SDP