

Les Jeudis des Villes ADUrables

Habitat abordable = l'expérience mulhousienne

Intervention de Stephan MUZIKA

Directeur Général de la SERM68

Jeudi 10 Octobre 2013



LES BESOINS EN LOGEMENTS

Territoires PLH



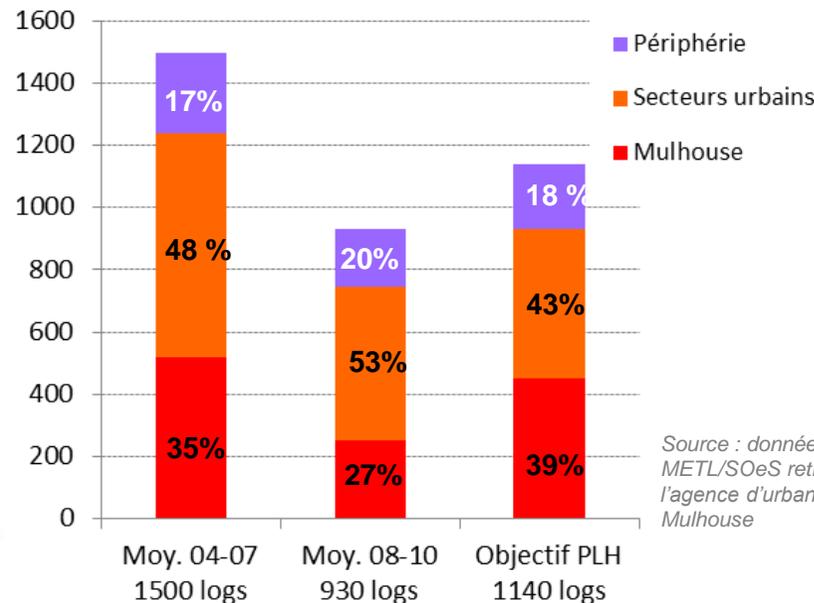
Secteurs urbains*

Périphérie*

(*) Appellations Adequation dans le cadre de la mission



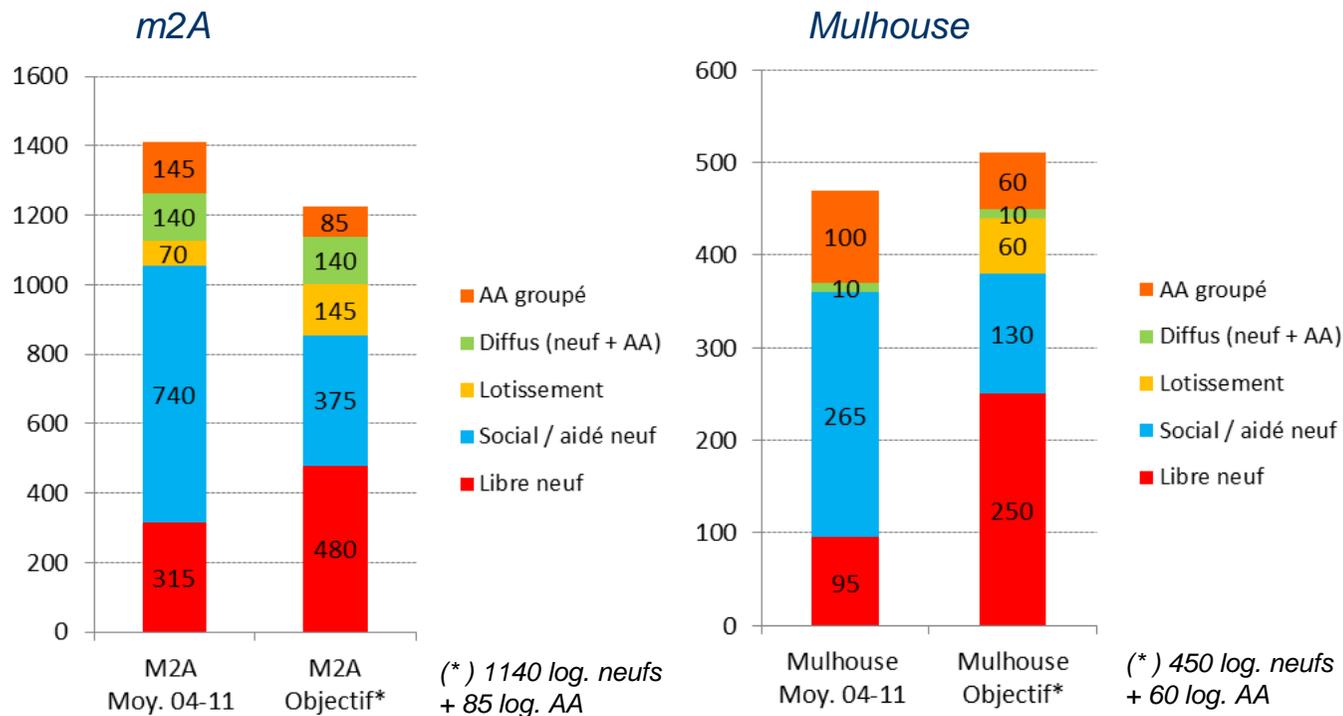
Moyenne sur 2 périodes et objectif annuel PLH



Source : données Sitedel METL/SOeS retraitées par l'agence d'urbanisme de Mulhouse

- 1.500 logements neufs produits en moyenne chaque année de 2004 à 2007 sur le territoire de m2A : bien plus que l'**objectif du PLH, 1.140 logements annuels**, mais **moins de 1.000 par an depuis 2008**
- Une production localisée à **plus de 70% hors de Mulhouse** (près de 700 log./an)
- Seulement **250 log./an depuis 2008 sur la ville de Mulhouse**, contre plus de 500 entre 2004 et 2007
- **Le PLH donne comme objectif une augmentation de la ville centre** en part (39%) et en volume (passer de 250 log./an à 450 log./an), en contenant secteurs urbains et périphérie dans les volumes actuels

Répartition de la production de logements entre 2004 et 2011 et proposition de déclinaison des objectifs annuels du PLH



Source : données Sitadel et ECLN METL/SOeS travaillées par Adequation

- Les forts volumes construits depuis 2004 étaient soutenus par une importante production en locatif social ; **les besoins à satisfaire en social sont désormais réduits de moitié au PLH**
- **L'effort est donc mécaniquement reporté sur le groupé libre et l'individuel loti**
- **Le logement réhabilité devrait continuer de représenter un volume significatif**, même si une diminution est envisagée au regard de la difficulté croissante à obtenir des crédits et de l'effort de réhabilitation du parc déjà réalisé

Croisement entre budgets des ménages (hors PTZ) et prix praticables dans m2A

Profil des ménages ciblés en logements libres neufs	Décile	CA M2A	Fourchette de revenus nets mensuels	Budget location maximum	Fourchette de prix unitaire	Accession aidée	Gamme de prix majoritaire pour actifs	Gamme de prix maximum pour actifs	
Classes modestes**	1er 2e	18%	< 1 192 €	298 €	< 75 000 €	T1 standard 32 m ²			
	3e	5%	1 193 € - 1 352 €	338 €	75 000 € - 85 000 €	T1 spacieux 37 m ²			
		6%	1 353 € - 1 514 €	378 €	86 000 € - 96 000 €	T2 standard 42 m ²	32 m ²		
Classes moyennes**	4e	3%	1 515 € - 1 677 €	419 €	96 000 € - 106 000 €	T2 spacieux 47 m ²	37 m ²		
		6%	1 678 € - 1 840 €	460 €	106 000 € - 117 000 €	T2bis 52 m ²	42 m ²	32 m ²	
	5e	6%	1 841 € - 2 027 €	507 €	117 000 € - 128 000 €	T3 compact 57 m ²	2200 - 2400 €	47 m ²	37 m ²
		5%	2 028 € - 2 213 €	553 €	128 000 € - 140 000 €	T3 standard 63 m ²		52 m ²	42 m ²
	6e	4%	2 214 € - 2 448 €	612 €	140 000 € - 155 000 €	T3 spacieux 68 m ²		57 m ²	47 m ²
4%		2 449 € - 2 682 €	670 €	155 000 € - 170 000 €	T3bis 73 m ²		63 m ²	52 m ² 3250 - 3450 €	
Classes aisées**	7e	6%	2 683 € - 2 959 €	740 €	170 000 € - 188 000 €	T4 compact 78 m ²		68 m ²	57 m ²
		5%	2 960 € - 3 236 €	809 €	188 000 € - 205 000 €	T4 standard 83 m ²		73 m ²	63 m ²
	8e	6%	3 237 € - 3 608 €	902 €	205 000 € - 229 000 €			78 m ²	68 m ²
	9e 10e	21%	> 3 981 €	> 995 €	> 253 000 €			83 m ²	73 m ²
Total / Moyenne :									
		100%							

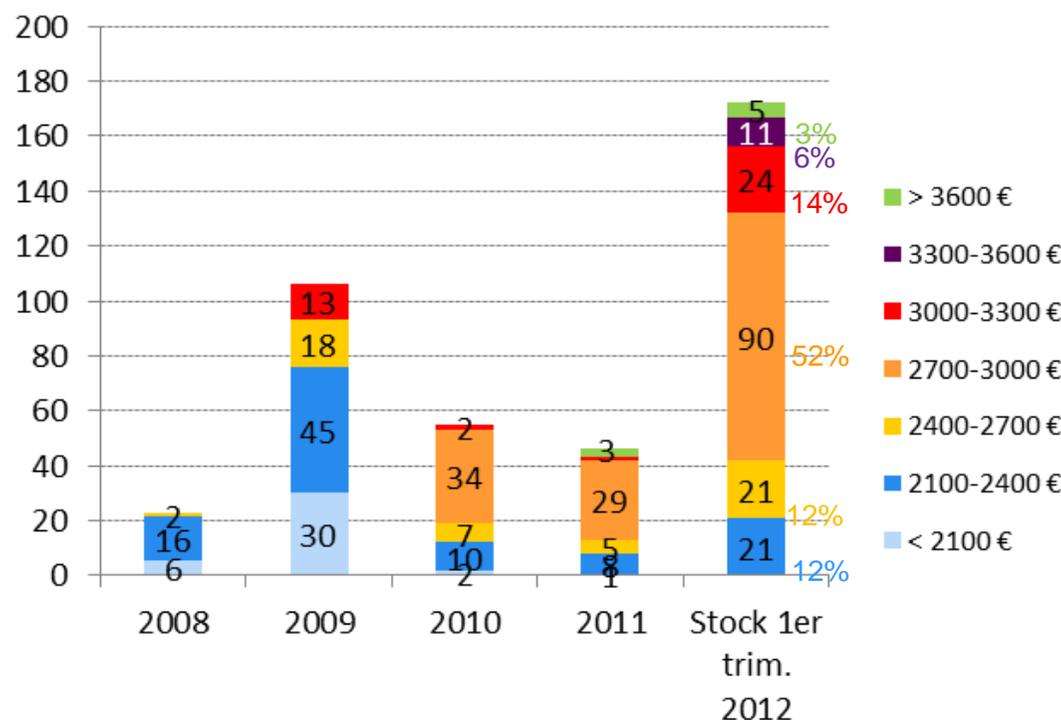
** Classes modestes : Ménages des 3 premiers déciles de revenus/ Classes aisées : ménages des 3 derniers déciles de revenus/ Classes moyennes : ménages du 4e au 7e décile

- La classe moyenne pèse 40 % des ménages et près de **80 % de la demande de logements neufs**
- Sur m2A, la classe moyenne dispose de **budgets compris entre 98 000 € et 206 000 €**
 >> des réponses à trouver en priorité dans **3 gammes de prix** en fonction de la taille des logements recherchés : **< 2.400 €, < 2.700 €, < 3.000 €/m²**
- **Utile de développer des logements à moins de 2.100 €/m²**, pour concerner également une partie de la classe modeste, proposer une pièce en plus aux ménages ciblés, et permettre à certains ménages de passer du statut de locataire à propriétaire
- **Un maximum** au-delà duquel la clientèle d'occupants de la classe moyenne se raréfie, **3.300 €/m²**

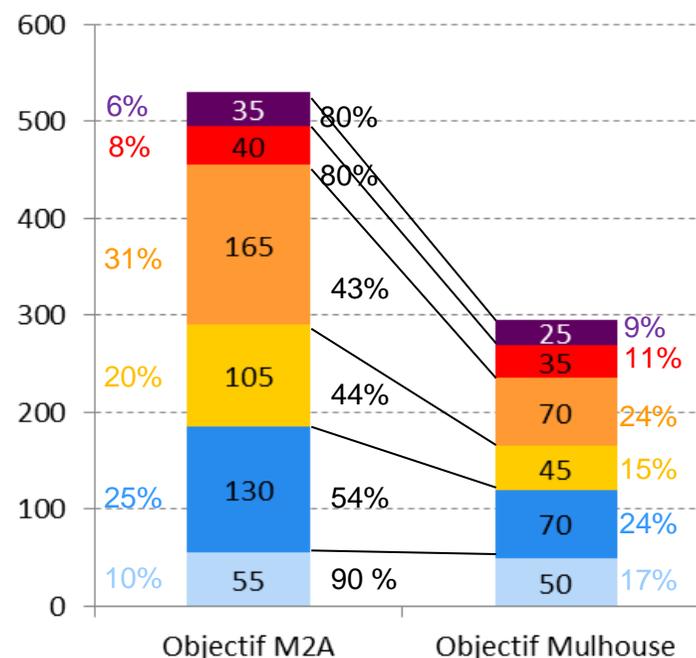
La nécessité de réalimenter fortement les gammes de prix les plus abordables, à moins de 2.700 €/m², pour atteindre les volumes du PLH

- Le PLH se limite à distinguer l'objectif global de production entre locatif social et logement libre
- Pour le groupé libre** qui, avec plus de 500 log./an, pèse l'essentiel et affiche un ambitieux objectif de progression, **il faut segmenter plus finement le volume par gammes de prix**, pour s'assurer de répondre à la demande

Répartition des ventes en promotion immobilière neuve par gamme de prix /m² m2A

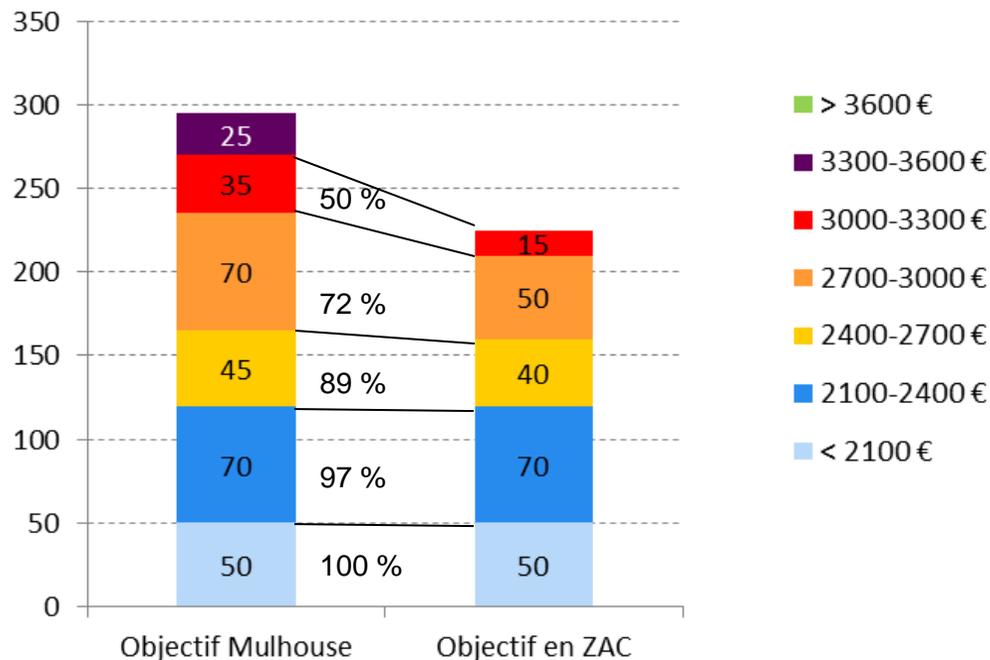


Proposition de répartition des objectifs annuels de volume PLH (+ AA)

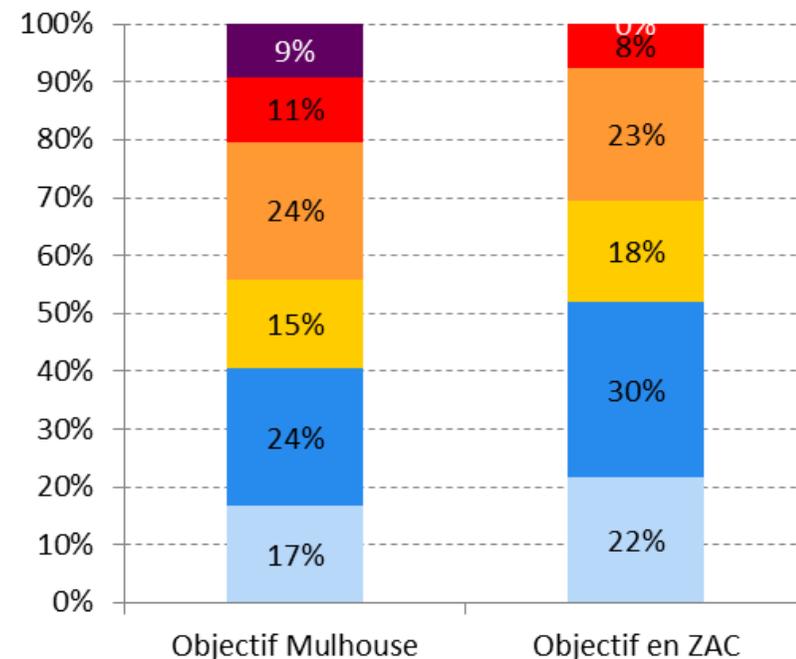


- En 3 ans, faute d'offre adaptée, écrasement des gammes à moins de 2.700 €/m² de 93 à 14 ventes/an
- Une offre disponible constituée à près d'1/4 de logements à plus de 3.000 €, et d'1/2 à plus de 2.700 €/m²

Objectif de production en secteurs aménagés



Transcription en pourcentages

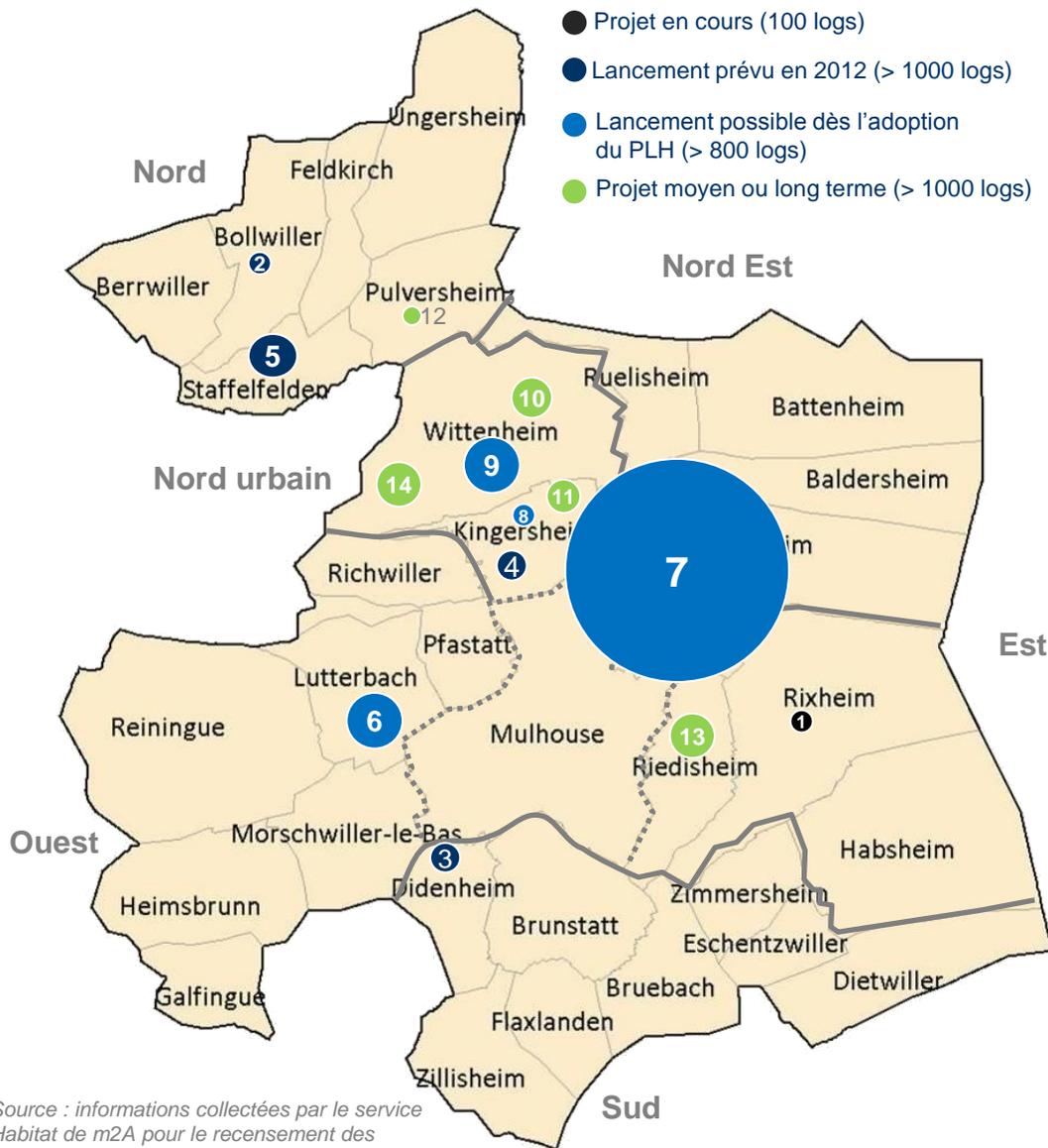


Faire reposer sur les ZAC l'essentiel des objectifs de production dans les gammes les plus abordables à moins de 2.700 €/m², grâce à une plus grande maîtrise du coût du foncier et de la programmation

⇒ **76% des capacités d'absorption du marché de la ville de Mulhouse en secteurs aménagés**

Comment atteindre ces objectifs ?

A l'échelle de m2A, une densité de projets qui nécessite d'être organisée

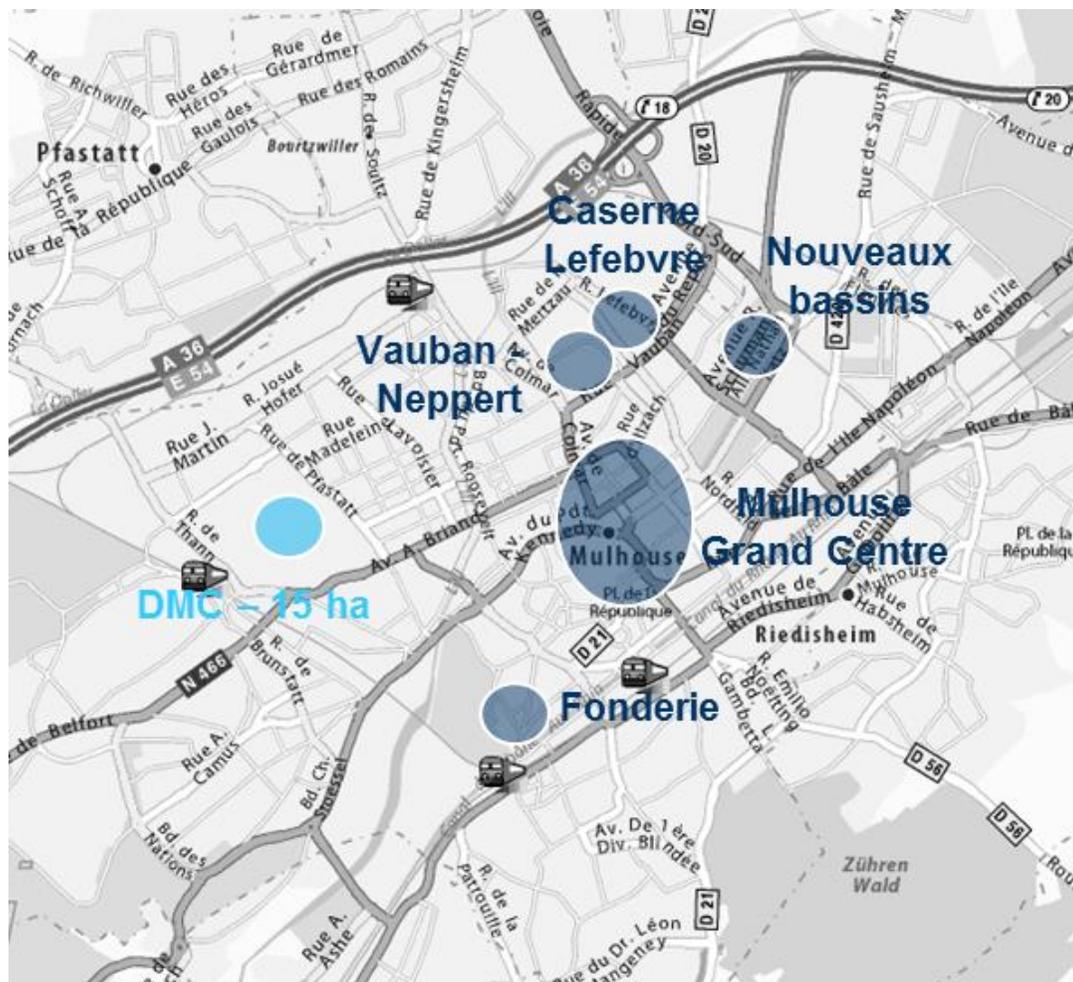


- De nombreux projets de logements sont envisagés en périphérie
- Ils excèdent largement les capacités d'absorption du marché et les objectifs du PLH (560 logs /an)
 - Les seuls projets dont le lancement est prévu en 2012 saturent à eux seuls 2 ans d'objectifs de construction pour le PLH et les projets dont le lancement est envisagé pour après le PLH saturer plus de 3 ans d'objectifs.
- Il est nécessaire de les échelonner sur au moins 2 PLH afin d'éviter les phénomènes de concurrence entre projets, en particulier avec ceux déjà engagés à Mulhouse

- 1 - Rixheim : projet de 200 logements en cours de commercialisation
- 2 - Bollwiller : lotissement de 220 logs / 1^{ère} des 2 ou 3 tranches en juin 2012
- 3 - Didenheim : ZAC Habitat (15 ha) de +/- 270 logs / 1^{ère} tranche en 2012
- 4 - Kingersheim et Illzach : ZAC TIVAL 2 => 250 logs - démarrage en 2012
- 5 - Saffelfelden : Eco-quartier de 360 logs / avancé en tranches / démarrage en 2012 par une RPA
- 6 - Lutterbach : ZAC Habitat au Frohnmaten : de 400 à 600 log / lancement après approbation du PLU (fin 2012 / 1^{ère} livraisons fin 2014)
- 7 - Illzach : ancienne friche SIPP (4 ha) => 2000 à 3200 logs / démarrage après approbation du PLU en 2013
- 8 - Kingersheim : Eco-quartier près école du centre => 225 logs après approbation du PLU : 2013
- 9 - Wittenheim : 2 zones habitat à venir/ démarrage fin 2013 après approbation du PLU
- 10 - Wittenheim : ZAC des Bosquets du Roy (8 ha), 1^{ère} tranche de 180 logements
- 11 - Kingersheim : friche AMECO => 300 logs mais pb charge foncière /
- 12 - Pulversheim : 100 logs a minima
- 13 - Riedisheim : Mutation de la zone industrielle en Eco-Quartier (100 ha) => à long terme
- 14 - Wittenheim : Eco-quartier en bordure de la ZAC du Mittelfeld (90 ha)

Source : informations collectées par le service Habitat de m2A pour le recensement des projets et capacités foncières des communes lors de l'élaboration du PLH

- **6 grands projets d'habitat développés par la SERM à Mulhouse**
- **Des capacités résiduelles d'environ 85.000 m² de Surface de Plancher (hors projet DMC)**
 - équivalant à 1.000 logements
 - Soit 76% des capacités d'absorption de Mulhouse à réaliser sur ces secteurs aménagés pendant 4 à 5 ans
 - à condition de limiter sur la période la concurrence générée par le secteur diffus à un maximum de 70 log./an



Besoins en logements



LEVIERS POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

et DÉCLINAISONS POSSIBLES DANS LES PROJETS ETUDIÉS

En collectif, des logements de taille plus familiale dans chaque typologie, du T2 au T4, et une optimisation des parkings en sous-sol peuvent générer une économie de coût de construction au bénéfice de prix plus abordables

Programme immobilier classique (70% investisseurs - 30% accédants)

Typologie	Répartition
ST / T2	+/- 35%
T3	+/- 45%
T4/T5	+/- 20%

SDP totale (hors logs sociaux)	5000 m²
SHAB moyenne / log	59 m²
Nb de logs envisagés	70 logs
Coût de construction	1.570 € HT/m² SHAB

Prix de vente au m ²	3.085 € /m² SHAB
Charge foncière	250 € HT/m² SDP

Programme à dominante accession (40% investisseurs - 60% accédants)

Typologie	Répartition
ST / T2	+/- 25%
T3	+/- 45%
T4/T5	+/- 30%

SDP totale (hors logs sociaux)	5000 m²
SHAB moyenne / log	64 m²
Nb de logs envisagés	68 logs
Coût de construction	1.480 € HT/m² SHAB

Prix /m ² marché libre	2.880 € /m² SHAB
Charge foncière	250 € HT/m² SDP

Amélioration rapport SHAB/SDP →

Economie sur le coût de construction (+/-6%) →

Baisse du prix de vente à charge foncière constante (+/-7%) →

Calculs réalisés par Adequation pour un immeuble R+4/5 sur sous-sol dans le cadre des études de programmation de projets d'aménagement (à adapter en fonction des paramètres influant sur les coûts de construction), réalisé à partir de bilans de promotion immobilière, dont les paramètres sont actualisés tous les 6 mois avec le concours d'un panel de promoteurs

Des alternatives au parking sous-sol pour certains immeubles collectifs

Stationnement hors sol = économie de 80 à 110 € HT /m² habitable sur le coût de construction
 ⇒ économie de 150 à 200 € TTC /m² sur le prix de sortie dans un montage classique en TVA 19,6 %

Collectif avec stationnement sous pilotis

Résidence « Boréal » à Nantes, ZAC Vallon des Dervallières

Habitat 44, Architecte : Tetrarc



Collectif avec stationnement au sol - Meccano Architkten, Rotterdam



ements - Rotterdam

Collectif sur socle de stationnement - Les allées de la Roseraie à Grenoble, ZAC Vigny-Musset - Meunier Promotion, Architecte : Groupe 6



Déclinaison possible sur la Fonderie et sur Nouveau Bassin





- L'écart de coût de construction est significatif entre le logement collectif et des formes intermédiaires ⇒ **marges de manœuvre sur le prix de vente** du logement ou sur la charge foncière
- **Superstructure moins coûteuse** : moindre hauteur, pas d'ascenseur, pas / peu de parties communes, parking hors sol
- Un coût de revient et une morphologie **plus adaptés au logement familial**



Typologie	Collectif	Intermédiaire	Maison de ville
Coût de construction (€ HT/m ² shab)	1.480 €	1.370 €	1.190 €
Charge foncière (€ HT/ m ² SDP)	250 €	250 €	250 €
Prix de vente (€ TTC/m ² shab)	2.880 €	2.670 €	2.310 €



Déclinaison possible à la Fonderie sur l'îlot C1, sur la Caserne Lefebvre et sur Vauban Neppert

- Sur des parcelles de taille équivalente à l'individuel groupé, des **maisons plus grandes en lot à bâtir**
 - 61.600 € la parcelle de 480 m² + 119.400 € la maison de **105 m² de shab = 181.000 €, soit 1.720 €/m²**
 - En individuel groupé, un 4P de 86 m² à 199.000 €, soit 2.310 €/m² habitable
 - Pour un 5P de 105 m², **prévoir un budget de 245.000 € en individuel groupé**
 - **En collectif**, un T4 est proposé en moyenne à **245.000 € pour 86 m²**, soit 2.850 €/m², hors parking
- **Des recettes pour l'aménageur plus importantes** : l'équivalent de 450 € HT/m² SDP en lot à bâtir au lieu de 300 € HT/m² SDP en individuel groupé
- La possibilité d'atteindre des budgets encore plus abordables, en **lotissements urbains denses**
- Une **ingénierie spécifique à prévoir pour encadrer** la qualité architecturale et paysagère



Villas Vanille – ZAC Malbosc, Montpellier – Pragma, Architecte : Cusy Maraval

Déclinaison possible à la Fonderie sur l'îlot C1

Montage en habitat participatif = Economies substantielles pour les futurs acquéreurs (- 6% à 15%) + Risque +/- important pour l'acquéreur suivant le montage juridique

- Le promoteur du projet propose aux futurs propriétaires de s'associer en société civile coopérative de construction (S3C) ou en société civile immobilière d'attribution (SCIA) ; **la coopérative d'habitants peut ainsi :**

	Economie sur le prix de vente	Risque
Acquérir le foncier et assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération avec une AMO	12 à 15 %	+++
Acquérir seulement le foncier et passer un contrat de promotion immobilière (CPI) avec un opérateur	8 à 10 %	++
Acheter les logements en VEFA à un opérateur qui acquiert le foncier et assure la maîtrise d'ouvrage	6 à 7 %	+

- Les travaux ne peuvent commencer que si au moins 70% des logements à construire sont souscrits ⇒ **diminution du montant des honoraires et frais de commercialisation**
- Un fonds d'investissement public ou privé apporte en concours le solde de fonds propres ⇒ **réduction sensible du recours à l'emprunt et donc, du montant des frais financiers**. Le montant des fonds propres investis étant moindre, ils sont donc rémunérés par une **marge réduite**
- A charge foncière équivalente, **les prix peuvent baisser de 6 à 15% selon le montage utilisé**. Notre préconisation : le montage intermédiaire SCIA + CPI

Exemples de programmes montés en habitat participatif



Programme de Terra Cités à Strasbourg (67)



Programme de Urban Coop à Martigues (13)

Déclinaison possible sur Vauban Neppert

Montages permettant de bénéficier de la TVA à 7 %

- **Le PSLA** (prêt social location – accession) : dispositif d'accèsion à la propriété qui permet aux ménages (sous condition de ressources) d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Le titulaire bénéficie d'une option d'achat après la période de location, et d'une **garantie de relogement s'il ne lève pas l'option**. Outre la TVA réduite, le PSLA ouvre droit à une exonération de taxe foncière durant 15 ans. Dispositif d'**accession sociale sécurisée** pouvant être commercialisé **par un promoteur social ou par un promoteur privé**, à condition qu'il propose les garanties susmentionnées

Déclinaison possible à la Fonderie sur l'îlot C1 et sur Nouveau Bassin

- **Le PLS privé** : logement à **loyer intermédiaire** (plafonné) à destination de ménages sous conditions de revenus, commercialisé à des particuliers investisseurs contre le **bénéfice d'une TVA à taux réduit**

Déclinaison possible sur Nouveau Bassin et sur Vauban Neppert

- **L'accession en TVA à taux réduit (7%) dans les 500 mètres autour d'un PRU** : sous condition de plafonds de ressources et de plafonds de prix au m² pondéré, qu'il faut confronter aux données locales d'offre et de demande, pour définir un prix de vente adapté qui, souvent, ne sature pas les plafonds

Eligibilité des projets Vauban Neppert , Caserne Lefebvre et de l'îlot B6 de Nouveau Bassin

1. Délibération du Conseil d'Agglomération incitant à produire dans les projets d'initiative publique « une offre de logement adaptée, par sa quantité, sa qualité et ses prix, aux attentes et capacités de la classe moyenne et des jeunes actifs, et ce afin de promouvoir la mixité sociale et l'équilibre démographique sur le territoire . »

2. Clauses insérées dans le CCTP et les actes de cession de droits à construire entre l'aménageur et les promoteurs immobiliers

- Bonification de charge foncière à 200 €/ m² de SDP (au lieu de 350 €) contre l'engagement de vendre **30% minimum de la SDP en accession aidée**, à moins de **2.400 €/m²** incluant le parking (valeur 2004, réévaluée depuis),
- Ventilation de l'offre en accession aidée en fonction de la situation des logements laissée à **l'initiative du promoteur**
- L'aménageur a un **droit de regard** sur la grille prévisionnelle de prix en accession aidée. Le notaire vérifie le respect du dispositif anti-spéculatif avant signature de l'acte authentique
- **En cas de non respect des prix de vente**, le promoteur est redevable à l'aménageur de 35% de la majoration constatée du prix de vente TTC, parking inclus
- **En cas de non respect du programme**, dommages et intérêts de 10% du prix foncier HT

3. Engagements de l'accédant à la propriété aidée pendant 7ans :

- Condition de **première propriété** (non propriétaire au cours des 2 dernières années)
- **Plafonds de ressources** : PLS, correspondant à plus de 80% des ménages de l'Agglomération
- Maintien de l'affectation à la **résidence principale**, ni location ni revendre **pendant 7 ans**
- **Sauf cas de force majeure** : revente au prix d'acquisition indexé (50% de la variation de l'indice BT01) + mêmes conditions pour le nouvel acquéreur

➤ **Très peu de dérives** constatées sur les **1.200 acquisitions en 8 ans** (7% du marché, 16% des ventes en ZAC) : de façon très marginale, quelques acquéreurs ont mis leur logement en location

➤ Une **péréquation trop forte** qui a contribué à renchérir le **logement non aidé à 3.350 €/m²**, hors parking

Déclinaison possible à la Fonderie et sur Nouveau Bassin

	< 2100 €	2100-2400 €	2400-2700 €	2700-3000 €	3000-3000 €
Logement participatif	Caserne Lefebvre <i>(Maisons de ville)</i> Vauban Neppert <i>(Maisons de ville)</i>				
PSLA	Fonderie <i>(intermédiaire ou maisons de ville)</i>	Nouveau Bassin <i>(collectif)</i>			
TVA 7 % en zone ANRU	Vauban Neppert <i>(Maisons de ville)</i>	Caserne Lefebvre <i>(collectif)</i> Vauban Neppert <i>(collectif)</i>	Nouveau Bassin <i>(collectif)</i>		
PLS privé		Nouveau Bassin <i>(collectif)</i> Vauban Neppert <i>(collectif)</i>			
Lotissement dense	Fonderie				
Accord de prix maîtrisé		Fonderie <i>(collectif)</i>			
Logement libre TVA 19,6 %			Caserne Lefebvre <i>(collectif)</i> Vauban Neppert <i>(collectif)</i> Fonderie <i>(collectif)</i>	Mulhouse Grand Centre <i>(collectif)</i> Nouveau Bassin <i>(collectif)</i> Vauban Neppert <i>(collectif)</i>	Mulhouse Grand Centre <i>(collectif)</i>
Réhabilitation / loft	Mulhouse Grand Centre <i>(collectif)</i>	Mulhouse Grand Centre <i>(collectif)</i>			