

Cycle de conférences des Jeudis des villes ADUrables

« Logement innovant, attractif et moins cher, est-ce possible ? »



Jeudi 10 octobre 2013 à 17h30

Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard

8 av des alliés

25200 Montbéliard

Contact presse : Nathalie FERNANDEZ

Chargée de communication de l'Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard

n.fernandez@adu-montbeliard.fr – Tél. : 03 81 31 86 17





Introduction

1. Les intervenants

- Laurent ESCOBAR
- Didier VANONI
- Stephan MUZIKA

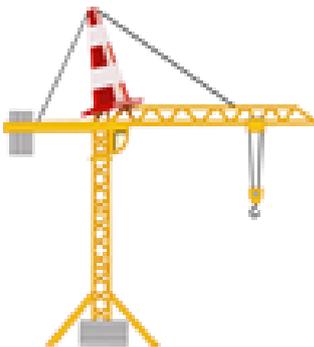
2. Comment définir le logement abordable et pour qui ?

3. Les dysfonctionnements économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et urbains

4. La troisième voie du logement et la Loi Duflot : Les nouveaux modes d'habitat

5. Orientation bibliographique





Aujourd'hui, le logement représente une part importante dans le budget des ménages, premier poste de dépense qui n'a cessé d'augmenter depuis 15 ans, qui s'élève jusqu'à 35 % des revenus. La flambée des prix des logements neufs affecte la quasi-totalité des ménages, toutefois la classe moyenne est fortement pénalisée et éprouve de grandes difficultés à se loger.

« 80 % des logements neufs ne sont accessibles qu'aux Français les plus riches »

En effet, depuis 2006, on observe une réelle déconnexion entre les capacités d'investissement des ménages et le prix de vente des logements qui rend l'accès à la propriété quasiment impossible, avec un taux d'effort qui, en 20 années, est passé de 15 à 40 %.

Ce constat est d'autant plus préoccupant qu'il crée à la fois des dysfonctionnements **économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et urbains**.

L'enjeu est donc de s'intéresser aux classes moyennes qui peinent à trouver des logements adaptés à leurs besoins. La pénurie d'offre dans les centres urbains contraint souvent les familles à rejoindre les couronnes périurbaines, un processus relativement coûteux pour la collectivité.

Sachant que cette catégorie représente environ la moitié du marché du logement neuf en France : combien de temps les dispositifs de défiscalisation et la vente aux investisseurs pourront-ils soutenir artificiellement le marché de l'immobilier du logement ?

« Comment produire du logement moins cher en réalisant des économies d'échelle »

Un logement neuf abordable se situe entre 112 000 et 192 000 euros, l'enjeu de la production à prix abordables est de proposer des logements compatibles aux besoins des ménages détenteurs de ces budgets.

« Décloisonner le processus de production de logements »

Les leviers d'action que l'on peut mobiliser au sein de la filière de production de logements consistent, d'une part à faire baisser les coûts des honoraires et frais annexes des promoteurs qui peuvent représenter jusqu'à 11 % du prix de revient d'une opération. D'autre part, une première étape de diagnostic paraît indispensable, à savoir **se demander qui on veut loger, quels sont ses besoins et ses capacités**, afin de partir dès l'initial avec les bonnes équations financières. Manuel ESCOBAR, *directeur associé du bureau d'études Adéquation* estime **« que l'on peut réaliser une économie allant de 400 à 500 euros/m², de l'action foncière à la livraison du bâtiment »**.

Cette volonté de construire du logement abordable nécessite d'affiner les orientations données par le gouvernement et de faire évoluer la planification et les règlements d'urbanisme.

« Le rôle de la collectivité dans le montage et le pilotage d'un projet urbain »

Enfin, la programmation actuelle du logement à travers les programmes locaux de l'habitat est, selon Manuel ESCOBAR, encore contre productive, il préconise le fait que la collectivité s'interroge sur le rôle qu'elle doit tenir globalement dans **le montage et le pilotage du projet urbain**, en vérifiant la cohérence des différentes étapes entre les acteurs de la chaîne de production.





Logement abordable

REVENUS DES MENAGES

Péréquation urbaine

**Chaîne de production
du logement**

Foncier maîtrisé

Prix du logement neufs

Fracture résidentielle

Etalement urbain

Economie d'échelle

Logement groupé

Logement solidaire

Coûts de construction

Régulation du marché

Plan local de l'habitat



1. Les intervenants



©Adequation

Laurent ESCOBAR

Directeur associé du cabinet indépendant Adéquation en charge des observatoires des marchés immobiliers.

Basé à Lyon, le cabinet d'expertise Adéquation est un institut d'observations structurées des marchés immobiliers français.

Adéquation travaille notamment en partenariat avec les fédérations professionnelles et les collectivités territoriales afin d'analyser les données du marché de l'habitat neuf dans de nombreuses agglomérations.



Site internet :

<http://www.adequation-france.com/>





©FORS-
Recherche
sociale

Didier VANONI

Directeur de FORS Recherche Sociale depuis 1995, en charge des études touchant aux questions de logement et d'habitat ainsi qu'aux démarches de développement social urbain.

Il assure au sein de de FORS-Recherche la réalisation et la coordination des différentes recherches relatives à l'habitat et aux politiques de développement territorialisées. Il a coordonné les chercheurs concernant les villes nouvelles et a réalisé de nombreux diagnostics socio-urbains.

Il a par ailleurs conduit un très grand nombre de recherches et d'études prospectives ayant trait au politiques de l'habitat et collabore depuis 14 ans à la rédaction du rapport annuel du Mal-logement de la Fondation Abbé-Pierre.

FORS RECHERCHE
SOCIALE

Site internet : <http://www.fors-rs.com/>





©Serm68

Stephan MUZIKA

Directeur de la SERM

Société d'équipement de la région mulhousienne, depuis 2011.

Il possède 25 ans d'expérience dans des territoires en reconversion industrielle. Il croit aux vertus positives de l'action sur l'espace urbain, qui transforme la visions d'une ville....et la vie des gens.

Stephan MUZIKA a fait des études d'urbanisme à Paris, il a travaillé 13 ans en Lorraine et 11 ans à Saint-Etienne, dans des territoires forgés par la révolution industrielle et qui vivent les conséquences d'une mutation profonde de leur économie.

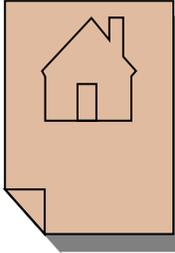
Il présentera le projet de la ZAC Vauban Neppert à Mulhouse, qui s'attache à la production de nouveaux espaces publics et de logements neufs.

Site internet :

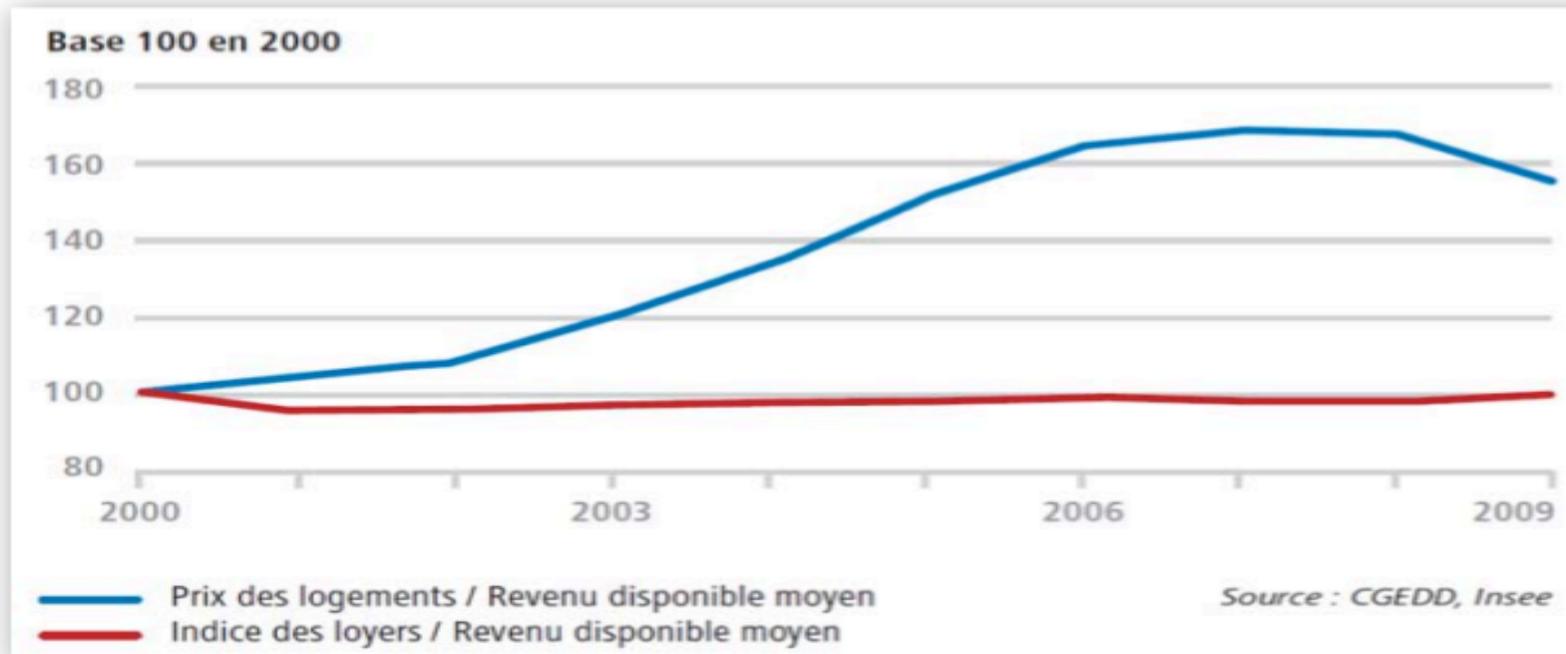
<http://www.serm68.fr>



2. Comment définir le logement abordable ?

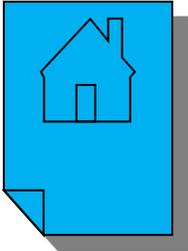


Deux critères fondamentaux et incontournables : les besoins et ressources des ménages.



Evolutions comparées du prix des logements et de l'indice des loyers par rapport au revenu disponible *Source CGEDD, INSEE*

La courbe du bas, en base 100, représente l'évolution des loyers du secteur privé par rapport à celle du revenu moyen des ménages français ; la courbe du haut celle des prix à l'acquisition par rapport à ce même revenu moyen. L'évolution de ces courbes met en évidence que, si l'accès des ménages aux logements locatifs reste relativement stable depuis 10 ans, la situation s'est dramatiquement détériorée concernant l'accession à la propriété. Une part grandissante de ménages de la classe moyenne n'est plus capable d'accéder à la propriété, tant dans le neuf que dans l'ancien, et ce sur l'ensemble du territoire national, à des degrés variables selon la plus ou moins grande tension des marchés.



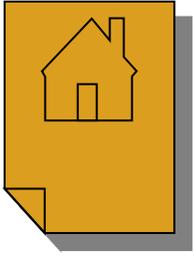
La segmentation du marché par les déciles de revenus

Les budgets d'acquisition maximum, parking inclus, en fonction du revenu des ménages primo-accédants, en zone BI, avec le levier du PTZ+ (source Adequation)

En BBC, avec 10% d'apport, et un emprunt principal sur 25 ans à 4,4% (octobre 2011)

Logement abordable : destiné aux ménages allant du 3^{ème} au 5^{ème} décile de revenus, soit 30 % des ménages, et entre 50 % et 60 % de la demande de logements neufs en accession, correspondant au haut de la classe modeste et au début de la classe moyenne.

	Taille du ménage / Revenus	Sans PTZ +	Avec PTZ +	Delta	
3 ^{ème} décile	1 personne - 1.700 €/mois	115.000 €	130.000 €	+ 15.000 €	T2 de 43 m ² 3.023 €/m ²
	1 personne - 2.100 €/mois	139.000 €	150.000 €	+ 11.000 €	T2b de 53 m ² 3.019 €/m ²
4 ^{ème} décile	2 personnes - 2.100 €/mois	139.000 €	160.000 €	+ 21.000 €	
	2 personnes - 2.500 €/mois	165.000 €	186.000 €	+ 21.000 €	T3 de 63 m ² 3.015 €/m ²
Médiane	3 personnes - 2.500 €/mois	165.000 €	190.000 €	+ 25.000 €	
	3 personnes - 3.000 €/mois	194.000 €	219.000 €	+ 25.000 €	T3b de 72 m ² 3.111 €/m ²
6 ^{ème} décile	4 personnes - 3.000 €/mois	194.000 €	224.000 €	+ 30.000 €	
	4 personnes - 3.500 €/mois	230.000 €	261.000 €	+ 34.000 €	T4 de 82 m ² 3.244 €/m ²
7 ^{ème} décile	5 personnes - 3.500 €/mois	230.000 €	266.000 €	+ 36.000 €	



Une définition par les outils

- **En accession**, le logement abordable peut mobiliser les outils suivants

Collectif ou individuel groupé



- **PSLA** (prêt social de location accession)

- **Accession sociale** : sous condition de plafonds de ressources et de prix de vente définis chaque année par décret ministériel, et faisant bénéficier les acquéreurs de la sécurisation HLM
- **Habitat coopératif**
- **Logement libre** en périmètre PNRU (programme nationale pour la rénovation urbaine) ou dans un rayon de 500 m
- **Habitat à prix maîtrisé** (en ZAC)

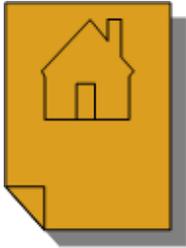
Maisons individuelles

- **En location**

- PLS investisseur (TVA réduite)
- Locatif libre intermédiaires (entreprises sociales de l'habitat, réseau, Action logement)
- Scellier social (peu utilisé)

Sources : Adéquation





Economie réalisable par la conception du programme

Projet standard	Projet de logements abordables	Economie
30% d'accédant	70% d'accédants	
70% d'investisseurs	30% d'investisseurs	
Logement moyen : 71,8 m ² de SHON	Logement moyen : 84,4 m ² de SHON	
53 logements	45 logements	- 5%
53 stationnements	45 stationnements	- 5%
100% en sous-sol	30% en aérien	- 4%
Total des économies de coût de construction		-14%

On passe de 1 450 € HT/m² habitable à 1 250 € HT/m² habitable, hors VRD et espaces verts



LE LOGEMENT ABORDABLE: *les prix plafonds*

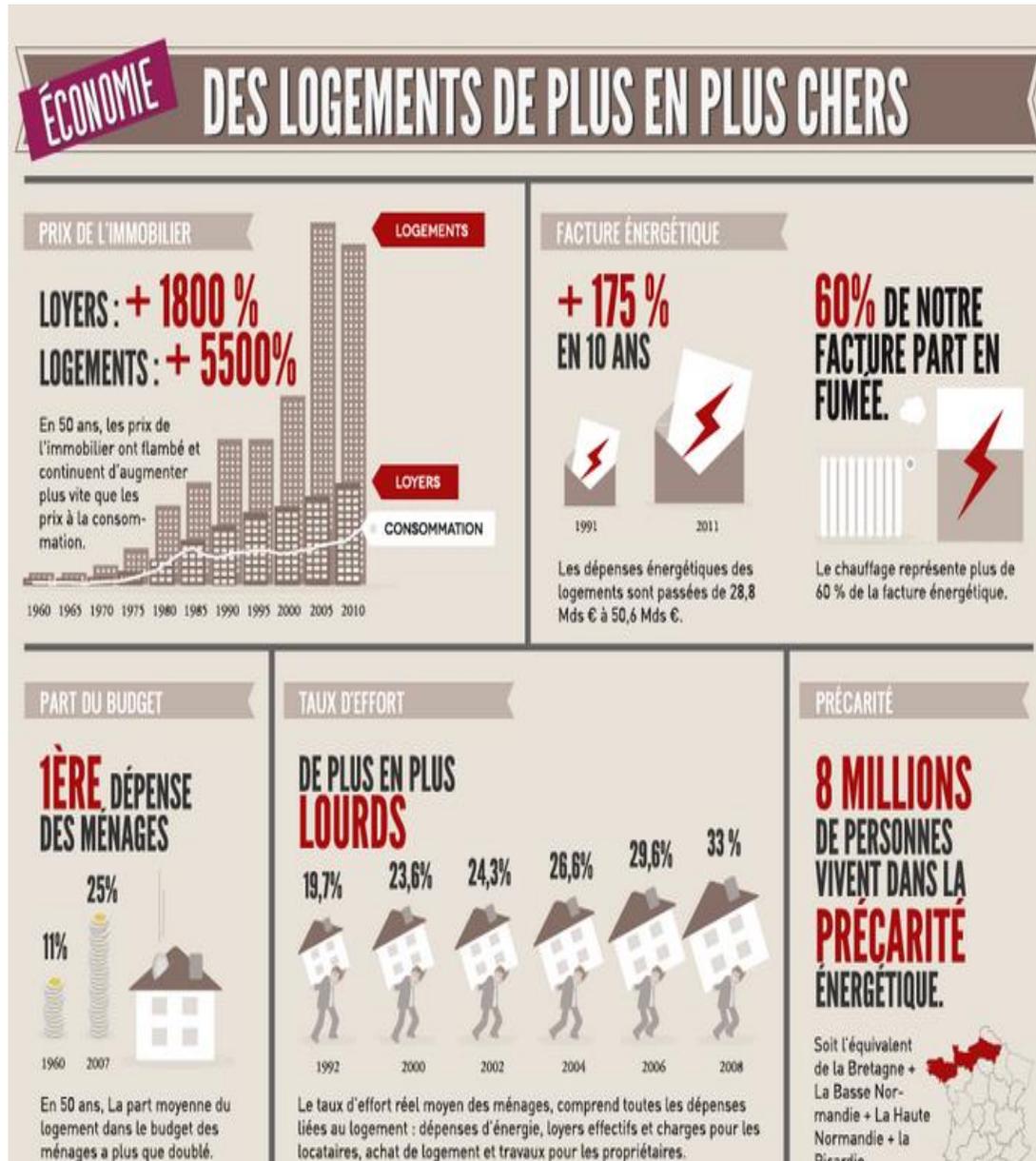
Logement abordable, tout logement construit sur l'agglomération dont le prix de vente respecte le référentiel communautaire et dont l'acquisition est réservée au public cible défini.

Typologie	Surface "standart" en m ² hab		Collectif				Individuel dense			
			Nantes		Autres communes		Nantes		Autres communes	
			Collectif	Individuel	prix TTC*	en €/m ²	prix TTC*	en €/m ²	prix TTC*	en €/m ²
T1	33-38		95 000	2 700						
T2	45		120 000	2 650	110 000	2 450				
T3	60-65	65-75	155 000	2 500	140 000	2 300	170 000	2 450	160 000	2 285
T4	75-85	80-85	190 000	2 350	170 000	2 100	210 000	2 550	190 000	2 300
T5		90-95					240 000	2 600	210 000	2 400

* y compris stationnement

Référentiel au 1/9/11 – actualisation annuelle / IRL

3. Les dysfonctionnements économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et urbains



Sources :

FINANCE

UN ACCÈS DIFFICILE AU FINANCEMENT

EMPRUNTS IMMOBILIERS

POUR **52%**
DES FRANÇAIS
**L'OBTENTION
DIFFICILE DE PRÊTS**
FREINE LEUR ACHAT
DE LOGEMENT.



AIDES FINANCIÈRES

25%
DES FRANÇAIS
METTENT EN AVANT
**LE MANQUE D'AIDES
FINANCIÈRES.**



Sources :

BÂTiCiTÉS
www.bati-cites.fr

SOCIAL

DES LOGEMENTS DE MOINS EN MOINS ADAPTÉS

FAMILLES MONOPARENTALES

2 FOIS PLUS
DE FAMILLES
MONOPARENTALES

Le nombre de familles monoparentales a doublé depuis 1962.

AUJOURD'HUI ELLES
REPRESENTENT
2 FAMILLES
SUR DIX

UNE SUR TROIS
VIT EN **HLM**

JAMAIS LA FRANCE N'A CONNU AUTANT DE FAMILLES MONOPARENTALES. OR CELLES-CI ÉPROUVENT PLUS DE DIFFICULTÉS FACE AU LOGEMENT.



PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT

28%



63%



HABITENT DANS UNE MAISON



PART DES RESSOURCES CONSACRÉES AU LOGEMENT

37%



28%



PERSONNES ÂGÉES

3 FOIS PLUS
DE PERSONNES ÂGÉES
ISOLEES



Avec la diminution des cohabitations entre générations, le nombre de personnes âgées vivant seules a triplé depuis 1962.

LOGEMENT INDIVIDUEL 95%

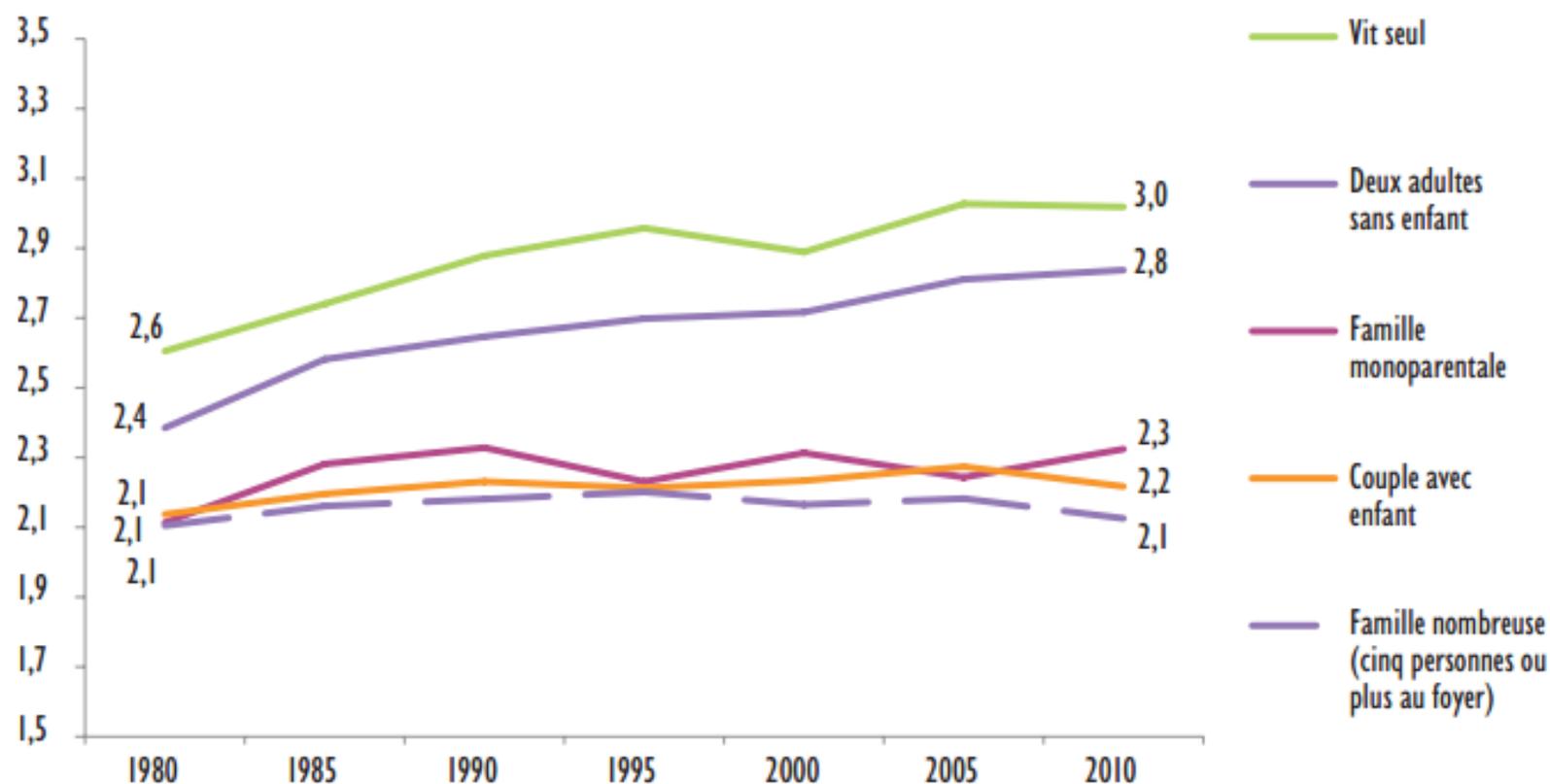
LOGEMENT COLLECTIF 5%

La majorité des plus de 60 ans vit en logement individuel.

Sources :

LES FAMILLES AVEC ENFANTS ONT PEU PROFITÉ DE L'AUGMENTATION DES SURFACES DE VIE

Le nombre moyen de pièces par personne selon le type de famille



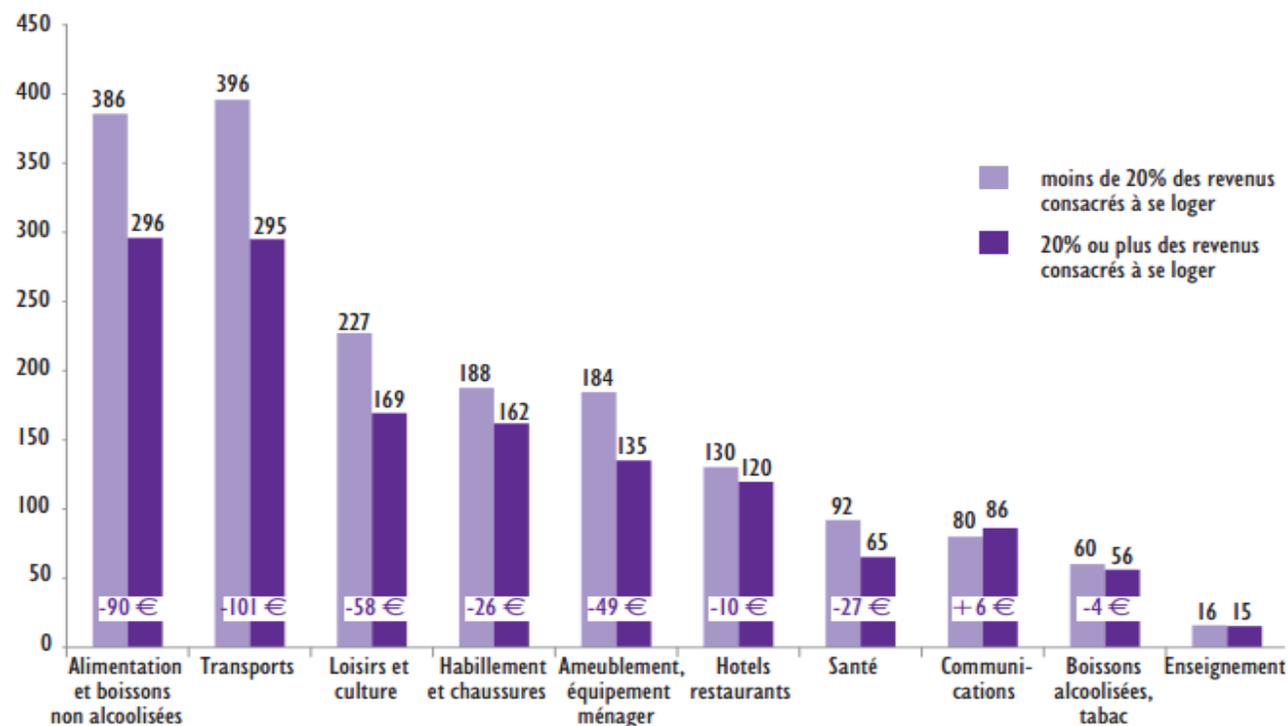
Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations ».

Guide de lecture : Les personnes vivant seules jouissent en moyenne de 3 pièces par personne (unité de consommation en 2010).

Sources :

DES BUDGETS ÉTOUFFÉS PAR LE POIDS DES DÉPENSES DE LOGEMENT

Dépenses mensuelles moyennes du foyer en euros sur différents postes de consommation selon l'effort financier consacré à se loger

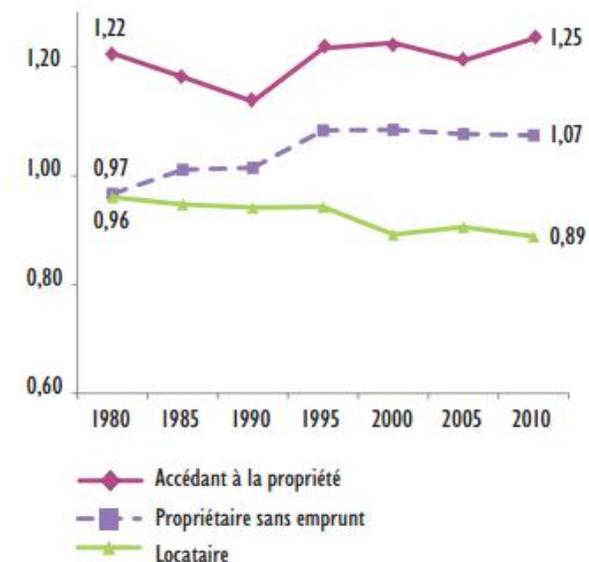


Source : Calculs CRÉDOC à partir des données de l'enquête Budget des Familles, INSEE, 2006.

Guide de lecture : Les ménages dont le taux d'effort en matière de logement est supérieur à 20 % dépendent en moyenne 296 euros en alimentation chaque mois, soit 90 euros de moins que ceux dont le taux d'effort est plus faible.

LES REVENUS DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES S'ÉLOIGNENT

Évolution des revenus relatifs des locataires, propriétaires, accédants à la propriété par rapport au revenu de l'ensemble de la population.



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations ».

Guide de lecture : en 2010, les propriétaires sans emprunt ont un revenu supérieur de 7 % à la moyenne. Les locataires ont des revenus inférieurs de 11 % à la moyenne.

Sources :



4. La troisième voie du logement et la loi DUFLOT : les nouveaux modes d'habitat

L'habitat groupé participatif est une forme d'habitat intermédiaire entre individuel et collectif, né de l'engagement préalable et de la coopération des futurs habitants aux divers stades de sa production et de sa gestion.

Ce principe suppose que les habitants se réunissent en amont de l'opération et participent à sa programmation, à son financement, voire, dans une certaine mesure à sa conception et à sa construction. Une solution pour les familles qui aspirent à un habitat choisi, durablement approprié, et qui ne veulent ou ne peuvent accéder à une maison individuelle isolée.

Il existe aujourd'hui des montages financiers pour ce type d'habitat, adaptés à tous les niveaux de ressources.

Plus d'informations : [AERA, les programmes](#)

La loi sur le logement présentée par Cécile Duflot veut donner un statut légal aux logements dits «participatifs». Cécile Viallon, coprésidente de l'association Eco habitat groupé, considère qu'il est temps de combler cette «carence de la loi française».

[Lire l'article Libération 10 septembre 2013](#)

Un projet innovant : un lotissement vertical « Les Hauts Plateaux »

Porté par la ville de Bègles, [un habitat modulable et participatif](#)

Un concept innovant de 21 logements/maisons à la carte avec jardin compris entre 120 et 220m² avec possibilités de surfaces évolutives.

Le bailleur social Domofrance s'est engagé pour y proposer une accession sociale à la propriété à un prix attractif de 2700 euros/m², contre 3400 euros sur le marché libre.



© Domofrance

Logements solidaires à Aulnay-sous-Bois Deux résidences, un chantier exemplaire

Composées de 40 logements chacune, les résidences Balagny et Savigny participent à la politique de construction d'Aulnay Habitat en faveur de 40 nouveaux logements sociaux neufs de qualité.

Montant de l'opération : 7 millions d'euros

Les travaux, initiés à l'automne 2011, ont fait l'objet d'un **programme innovant**.

C'est en effet **une seule et même entreprise** qui s'est chargée de mener à bien les travaux sur les deux résidences.

Cette démarche, dénommée « CQFD » pour « **coût, qualité, fiabilité, délai** » a permis de réaliser des économies d'échelle par la conduite des deux projets en parallèle par un seul maître d'œuvre. Un processus qui a fixé les principes d'une construction rapide, à coûts et charges maîtrisés tout en utilisant des matériaux garantissant la qualité et la durabilité des futurs logements.



A Villeurbanne, un projet initié par ses usagers avec la première coopérative d'habitants de France, dont ils sont collectivement l'unique propriétaire et qu'ils gèrent démocratiquement, sans spéculation ni but lucratif.

« Quand l'écologie rencontre le social »

Des habitants ont pensé et fait construire une propriété collective et écologique. Jardins communs, partage des tâches, charte écologique, propriété collective, lutte contre la spéculation immobilière : après huit ans de projet et de chantier, quatorze familles ont enfin pu emménager en juin dans leur «village vertical», autoproclamé «laboratoire d'écologie urbaine».



Le Village vertical
coopérative d'habitants



Image de la ZAC : ASYLUM / Image d'inscription de l'immeuble ASH : Gilles Perle et - Denis G... 2013

©le village vertical coopérative d'habitants

A Nantes, réalisé par Habitat 44 aux Dervallières, l'immeuble Boréal présente une architecture surprenante, avec loggia et jardin, conçu pour vivre comme dans une maison. À prix raisonnables.

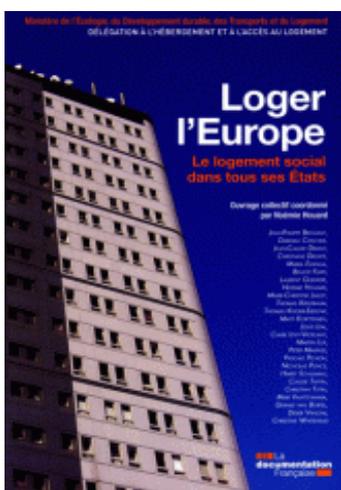


vivre à Nantes côté nature
boréal

5. Orientation bibliographique



Actes des ateliers et de la conférence Adéquation 2011
Solutions pour le logement abordable
Trois ateliers pour un grand chantier – Adéquation



Loger l'Europe « Les obstacles à l'accès au logement social »,
Le logement social dans tous ses états.
La Documentation française, 2011

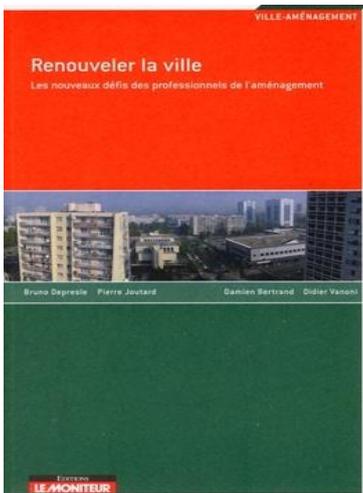


Logement et cohésion sociale, le mal logement, au cœur des inégalités
Christophe Robert /Didier Vanoni
Editions la Découverte, 2007





« Renouveler la ville : les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement »
Editions du Moniteur- Club Ville-Aménagement
2008



« Crise sociale et logement, des pistes pour y répondre »
Synthèse des ateliers logement, Profession Banlieue
Mai 2009



Livre blanc de l'habitat participatif

Ouvrage collectif – Manifeste pour l'habitat participatif

