

le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Faisabilité des projets d'habitat
dans les marchés ruraux et de villes moyennes

Urba Session : approche de la programmation

Intervention de Laurent Escobar, directeur associé, Adequation

PNR des Monts d'Ardèche – vendredi 17 novembre 2017

siège

31 rue Mazenod – 69003 Lyon
tél. 04 72 00 87 87 – fax. 04 78 27 70 72

agence de Paris

8 rue de Valois – 75008 Paris
tél. 01 40 28 12 00

agence de Montpellier

50 rue Ray Charles – 34000 Montpellier
tél. 04 67 07 99 00

agence de Nantes

11, allée Duquesne – 44000 Nantes
tél. 02 40 95 64 64

agence de Nice

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

Le projet d'aménagement est l'occasion pour la collectivité de concrétiser des objectifs de développement durable, notamment en matière d'habitat et de mixité sociale

- La plupart des territoires ont des difficultés pour **loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne**
- Soit en raison de **prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus**
- Soit en raison du **manque d'offre adaptée en secteurs détendus**
- Les **projets d'aménagement d'initiative publique** sont des lieux privilégiés pour reconstituer les parcours résidentiels, préserver la cohésion et la mixité sociale des territoires
- De fait, il n'est pas rare qu'un minimum de **50% des droits à construire de logements doivent s'inscrire dans une fourchette basse** pour créer les conditions d'une offre suffisante en logements sociaux et en accession aidée

- Se pose alors le problème de l'**équilibre financier des projets d'aménagement**

- Cela nécessite de combiner **plusieurs paramètres** pour les optimiser :
 - Contextualisation par rapport à la **demande locale et au marché immobilier concurrentiel** ;
 - **Typologie de produits**, surfaces et prix de vente en fonction des morphologies urbaines ;
 - Interactions entre **charges foncières**, coût de construction et prix de vente ;
 - Respect des **équilibres financiers** du projet d'aménagement, définis avec la collectivité ;
 - **Phasage et allotissement** en fonction des opérateurs à solliciter.

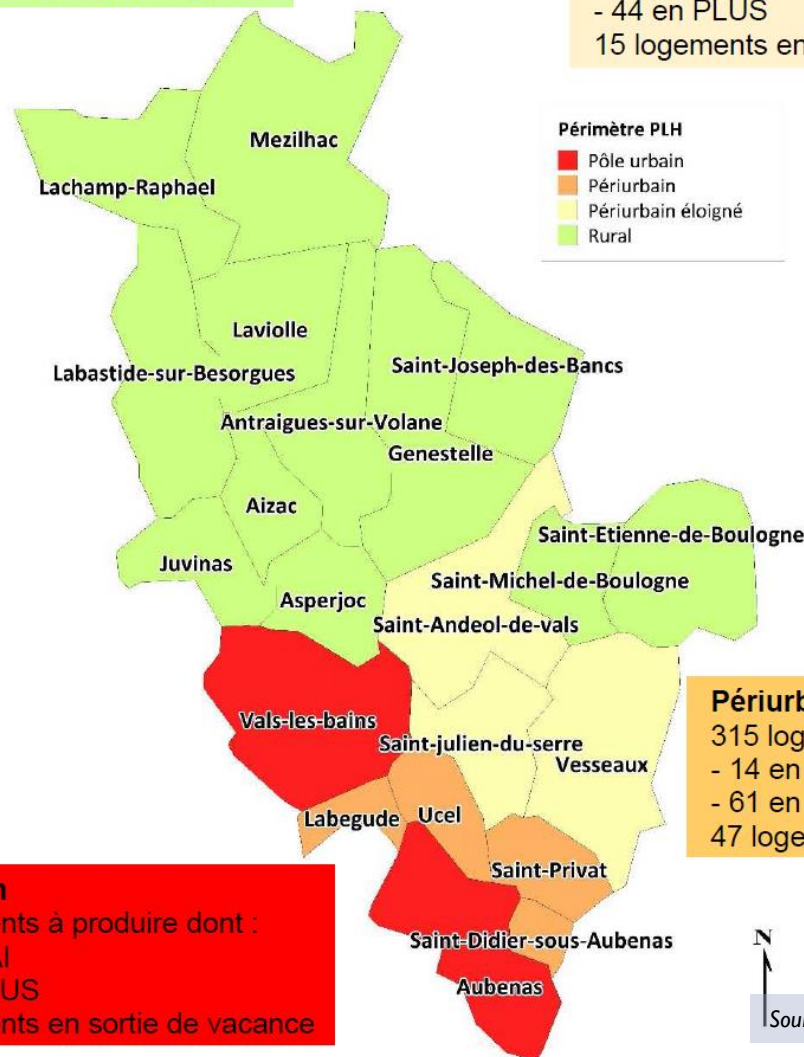
Un PLH 2014/2019 ambitieux se donnant pour objectif de produire 240 logements par an, dont 40 sur existant et 200 en neuf ; dont 105 en individuel, 60 en social et 85 en libre

Rural

100 logements à produire dont :
- 1 en PLAI
- 12 en PLUS
32 logements en sortie de vacance

Périurbain éloigné

144 logements à produire dont :
- 9 en PLAI
- 44 en PLUS
15 logements en sortie de vacance



Pôle urbain

881 logements à produire dont :
- 42 en PLAI
- 166 en PLUS
159 logements en sortie de vacance

Périurbain

315 logements à produire dont :
- 14 en PLAI
- 61 en PLUS
47 logements en sortie de vacance



Source : PLH de la CCPAV – 2014/2019

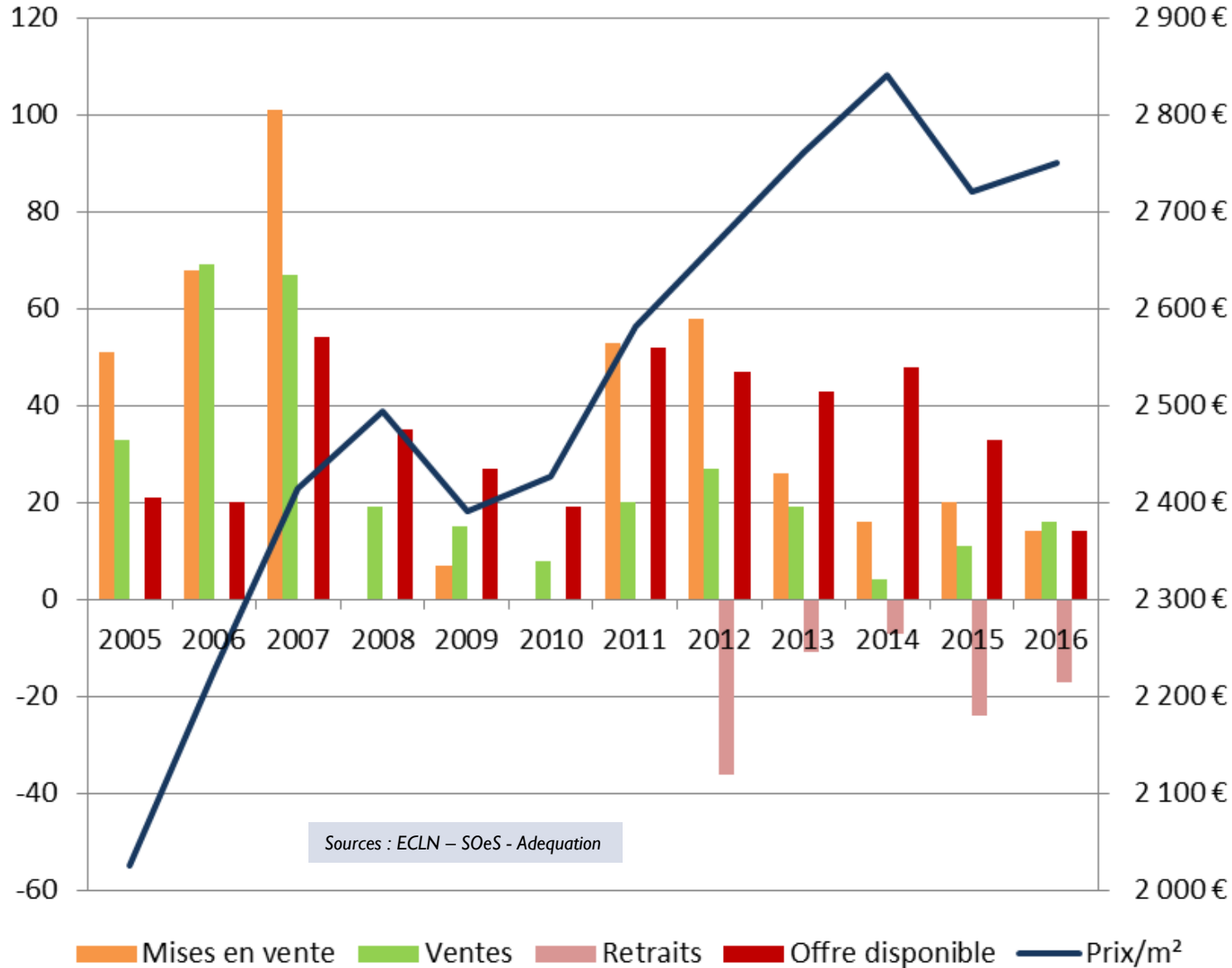
Une chute de la production depuis 2013 ; on est passé de 170 à 110 logements par an ; dont 80 en individuel, 15 en social et 15 en libre

	Logts produits en moy. par an [2008-2013]	Logements produits en 2014	Objectif annuel de production de logements	dont logements neufs
pôle urbain	88	51	147	120
périurbain	36	26	53	45
périurbain éloigné	25	35	24	22
rural	14	3	17	11
Pays d'Aubenas Vals	162	115	240	198

source Sitadel2, DREAL, logements commencés

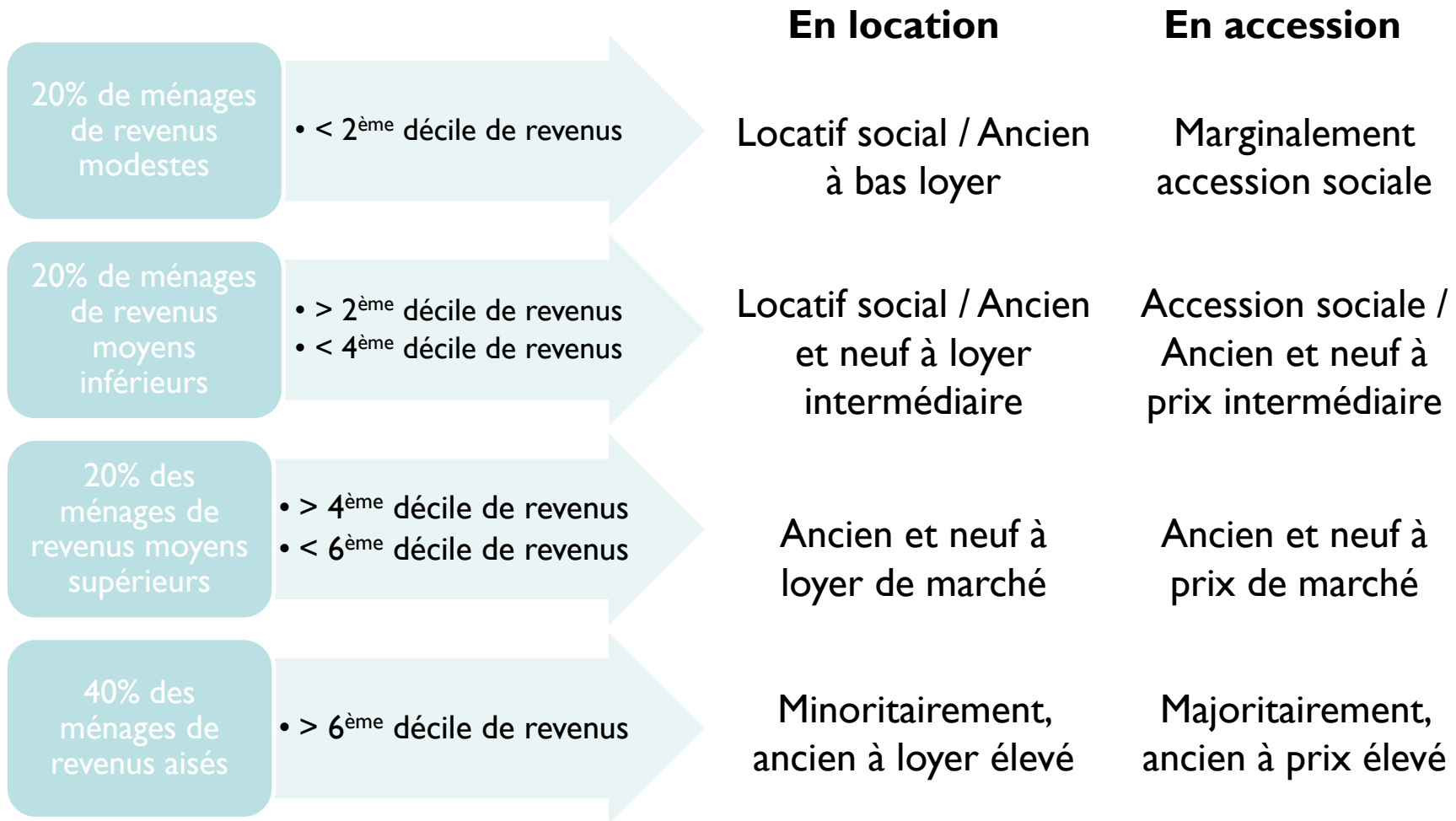
Source : bilan 2015 du PLH de la CCPAV

Le prix du neuf a franchi le cap des 2.400 €/m² en 2008 et dépasse désormais 2.700 €/m² pkg inclus. Une activité qui a pu atteindre 70 ventes/an, désormais à moins de 20 par an



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

- ◆ 40% des ménages, situés entre le 2^{ème} et le 6^{ème} décile de revenus, représentatifs de la classe moyenne, pèsent près de 90% de la demande en accession dans le neuf .
- ◆ Les 20 premiers % de cette classe, entre le 2^{ème} et le 4^{ème} décile de revenus, pèsent à eux seuls 50% de cette demande, à prix abordables



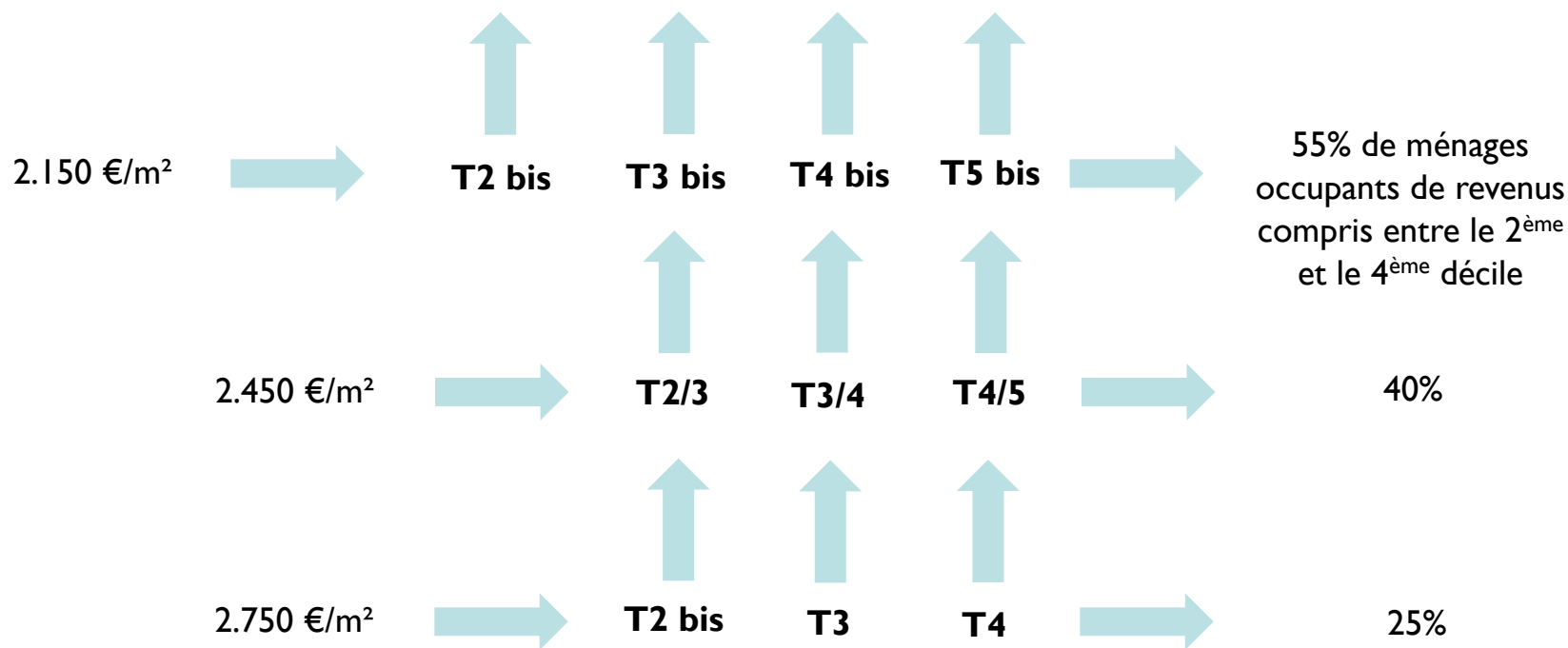
sur le Bassin d'Aubenas, l'essentiel de la demande en promotion immobilière financable entre 94.000 et 173.000 €. Le marché de la maison de l'Agglomération commence à 160.000 €

Classes de revenus	Part des ménages	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget avec 25% d'apport ou pour investisseur
Revenus moyens (< 2 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.160 €	94.000 €	113.000 €
Revenus moyens (< 3 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.481 €	120.000 €	144.000 €
Revenus moyens (< 4 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.776 €	144.000 €	173.000 €
<i>Maison individuelle en périphérie</i>				
Revenus moyens (< 5 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.147 €	174.000 €	209.000 €
Revenus moyens (< 6 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.562 €	208.000 €	250.000 €

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE
 ffilosofi 2013 – www.empruntis.com
 Taux effectif global : 2,15% au 01/11/2017
 Durée d'emprunt : 21 ans
 Taux d'endettement : 33%

Une part de ménages du 2^{ème} au 4^{ème} décile qui varie suivant les typologies accessibles par déciles ; des seuils de prix au m² définis en conséquence

CC du Bassin d'Aubenas	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile
Revenus mensuels nets 2012	1 160 €	1 481 €	1 776 €	2 147 €	2 562 €
Budget avec 10% d'apport	94 000 €	120 000 €	144 000 €	174 000 €	208 000 €
Budget avec 25% d'apport	113 000 €	144 000 €	173 000 €	209 000 €	250 000 €



Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE
 ffilosofi 2013 – www.empruntis.com
 Taux effectif global : 2,15% au 01/11/2017
 Durée d'emprunt : 21 ans
 Taux d'endettement : 33%

Un des enjeux : une offre plus diversifiée et étagée entre 125 K€ et 225 K€

OBJECTIF pour 2.450 €/m² habitables :



Préconisations couples surfaces / prix

Type	Surfaces	Fourchette de prix unitaires	
T2	42 m ²	110 000 €	115 000 €
T2 bis	48 m ²	120 000 €	125 000 €
T2/3	55 m ²	135 000 €	140 000 €
T3	61 m ²	145 000 €	150 000 €
T3 bis	67 m ²	155 000 €	160 000 €
T3/4	74 m ²	170 000 €	175 000 €
T4	80 m ²	180 000 €	185 000 €
T4 bis	86 m ²	190 000 €	195 000 €

- Varier les typologies, créer des typologies intermédiaires
- Mixer les formes urbaines pour faciliter cette diversité typologique
- Et trouver des leviers pour faire baisser les prix de revient

Déciles desservis par l'offre préconisée

CC du Bassin d'Aubenas	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile
Revenus mensuels nets 2012	1 160 €	1 481 €	1 776 €	2 147 €	2 562 €
Budget avec 10% d'apport	94 000 €	120 000 €	144 000 €	174 000 €	208 000 €
Budget avec 25% d'apport	113 000 €	144 000 €	173 000 €	209 000 €	250 000 €



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

Leviers 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 parking hors sol	Maison de ville
Coût de construction parking et VRD inclus (€ HT/m ² shab)	1.450 €	1.290 €	1.100 €
Charge foncière (€ HT/ m ² SDP)	90 €	80 €	105 €
Prix de vente pkg inclus (€ TTC/m ² shab)	2.750 €	2.450 €	2.150 €



Adapter la conception architecturale à l'objectif de coût de construction

Leviers pour produire du logement abordable

1 447 € HT/m² hab.
- 8 %



5

R+ (n+1)
1 cage
avec sous-sol
toiture terrasse

1 290 € HT/m² hab.
- 18 %



6

R+ (n+1)
1 cage
sans sous-sol
toiture terrasse

1 250 € HT/m² hab.
- 20 %



7

R+ (n+1)
1 cage
sans sous-sol
toiture tuile

Source : Développer le logement abordable – ABC HLM – juin 2015

Adapter la conception architecturale à l'objectif de coût de construction

Leviers pour produire du logement abordable

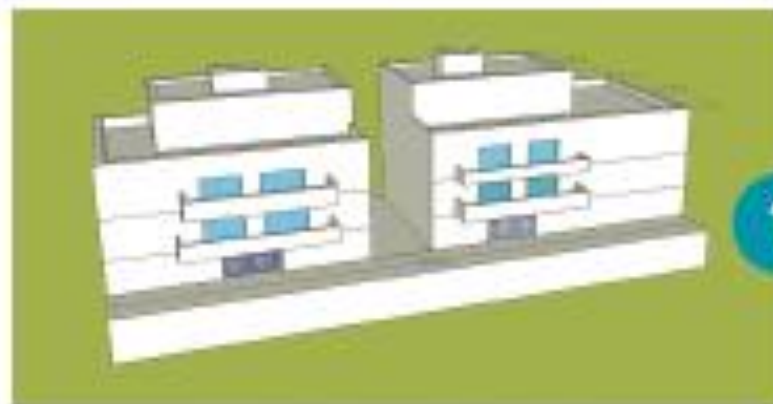
+ 2 %
1 600 € HT/m² hab.



2

R+ (n + attique)
1 cage en coursive
avec sous-sol

1 570 € HT/m² hab.



1

R+ (n + attique)
2 cages avec faille
avec sous-sol

1 530 € HT/m² hab.
- 2,5 %



3

R+ (n + attique)
2 cages
avec sous-sol

Source : Développer le logement abordable – ABC HLM – juin 2015

Pour couvrir l'ensemble des gammes de prix, combiner formes urbaines et dispositifs aidés

	Collectif libre	Collectif aidé	Intermédiaire libre	Intermédiaire aidé	Individuel libre	Individuel aidé
< 1.850 €/m ²						X
1.850-2.150 €/m ²				X	X	X
2.150-2.450 €/m ²		X	X	X	X	
2.450-2.750 €/m ²	X	X	X			
> 2.750 €/m ²	X					

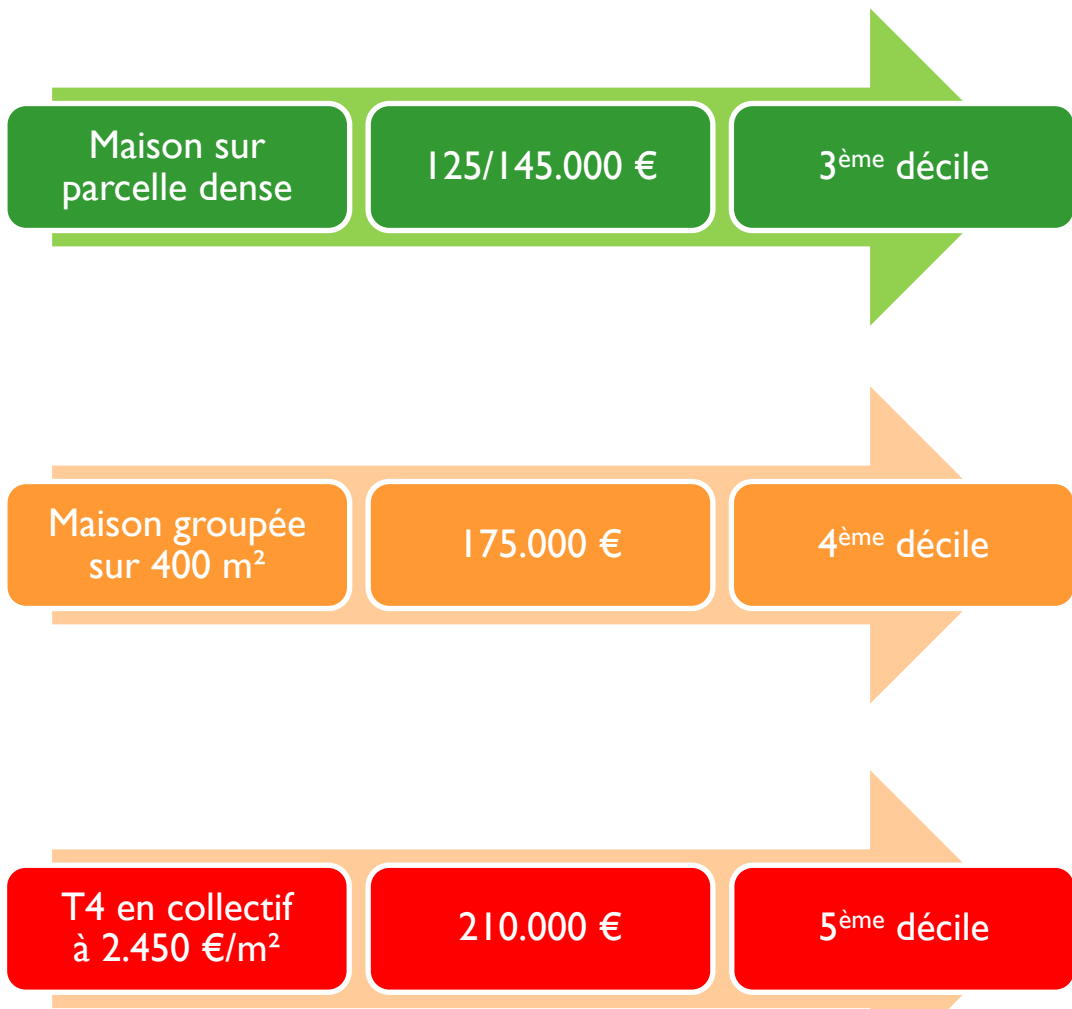
- A charge foncière comparable pour une localisation donnée, les prix sont inférieurs d'environ 90 €/m², entre le collectif sur sous-sol et l'intermédiaire, entre l'intermédiaire et l'individuel. En raison de coûts de construction plus bas (structure moins coûteuse, peu ou pas de parties communes, parking hors sol, absence d'ascenseur...).
- Plus le logement est grand, plus le prix au m² doit être bas, pour entrer dans le budget des ménages. Logement intermédiaire et individuel groupé sont donc des formes urbaines à privilégier pour le logement familial. Ces formes urbaines correspondent également mieux au désir d'habiter des ménages concernés
- Le logement aidé est celui qui bénéficie d'un ou plusieurs dispositifs permettant de minorer les prix (TVA minorée en prêt social locatif-accession et périmètres ANRU, habitat participatif, Pass foncier local, bail à construire, démembrement) ou les loyers (prêt locatif social, locatif intermédiaire type SNI ou Action Logement).

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

En milieu urbain, des parcelles < 200 m² (exemple de prix à atteindre à Aubenas)

Des densités supérieures à 50 logements/hectare

Des recettes foncières 3 à 4 fois supérieures à l'individuel groupé à SDP équivalente



	3 pièces	4 pièces
Surface habitable	67 m ²	85 m ²
Prix de la construction	89 000 €	102 000 €
Prix du terrain	33 000 €	40 000 €
Aménagement extérieur	3 000 €	3 000 €
Prix total TTC	125 000 €	145 000 €
Prix total au m ² habitable	1 866 €	1 706 €
Déciles ciblés	3 ^{ème}	3 ^{ème}



Economie sur les coûts de montage : l'habitat participatif

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

	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 %	+



10 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**
2. Bien définir les **équilibres de programmation** en logement et éviter les **effets pervers des péréquations**
3. Ajuster le nombre et la **gestion des stationnements**
4. Mixer les **formes urbaines**
5. **Définir des allotements de taille critique adaptée** à la structure des opérateurs
6. Favoriser l'initiative en matière de **qualité architecturale et environnementale**
7. Proposer un objectif et des règles d'**encadrement de la charge foncière**
8. Partager avec l'opérateur un **objectif de prix unitaires**, plutôt que de prix au m²
9. **Discuter préalablement** les objectifs et les modalités de la consultation avec les opérateurs
10. **S'appuyer sur les services de la collectivité** en capacité d'observer, conseiller et coordonner à chaque étape du processus, de la planification à l'opération

Des T3 < 174.000 €

(en TVA 20%, pour un habitat intermédiaire R+2 sans sous-sol, cc : 1.290 € HT/m² parking inclus)

69 m²

2.520 €/m²

CF en RT 2012 : 120 €/m²

71 m²

2.450 €/m²

CF en RT 2012 : 80 €/m²

73 m²

2.380 €/m²

CF en RT 2012 : 40 €/m²