



le lien entre vous et vos projets

Informations complémentaires : [www.adequation-france.com](http://www.adequation-france.com)

## Atelier EcoQuartier

Programmer un projet d'aménagement :  
quels leviers pour du logement plus abordable ?

**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

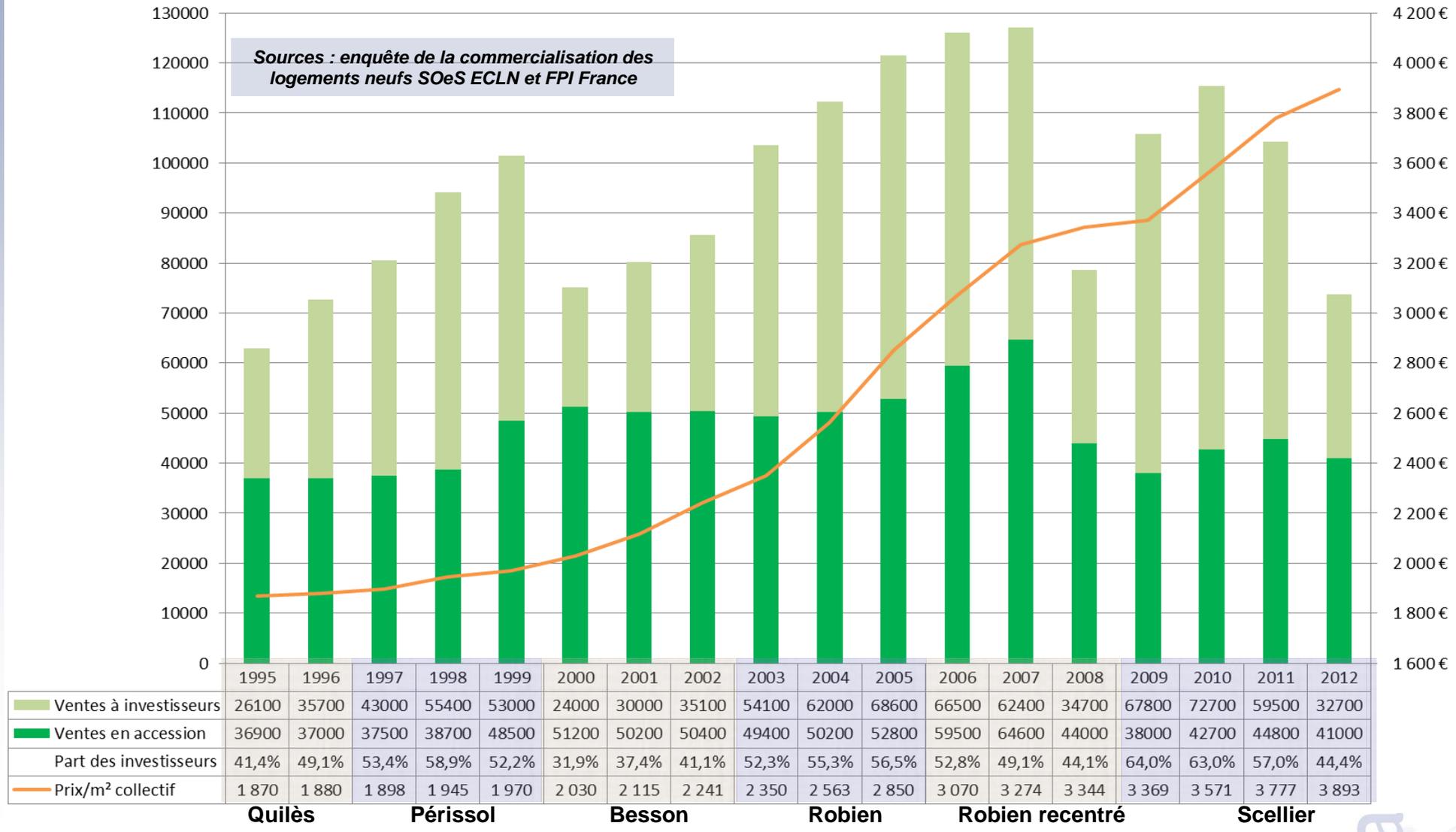
**agence de Nice :**

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

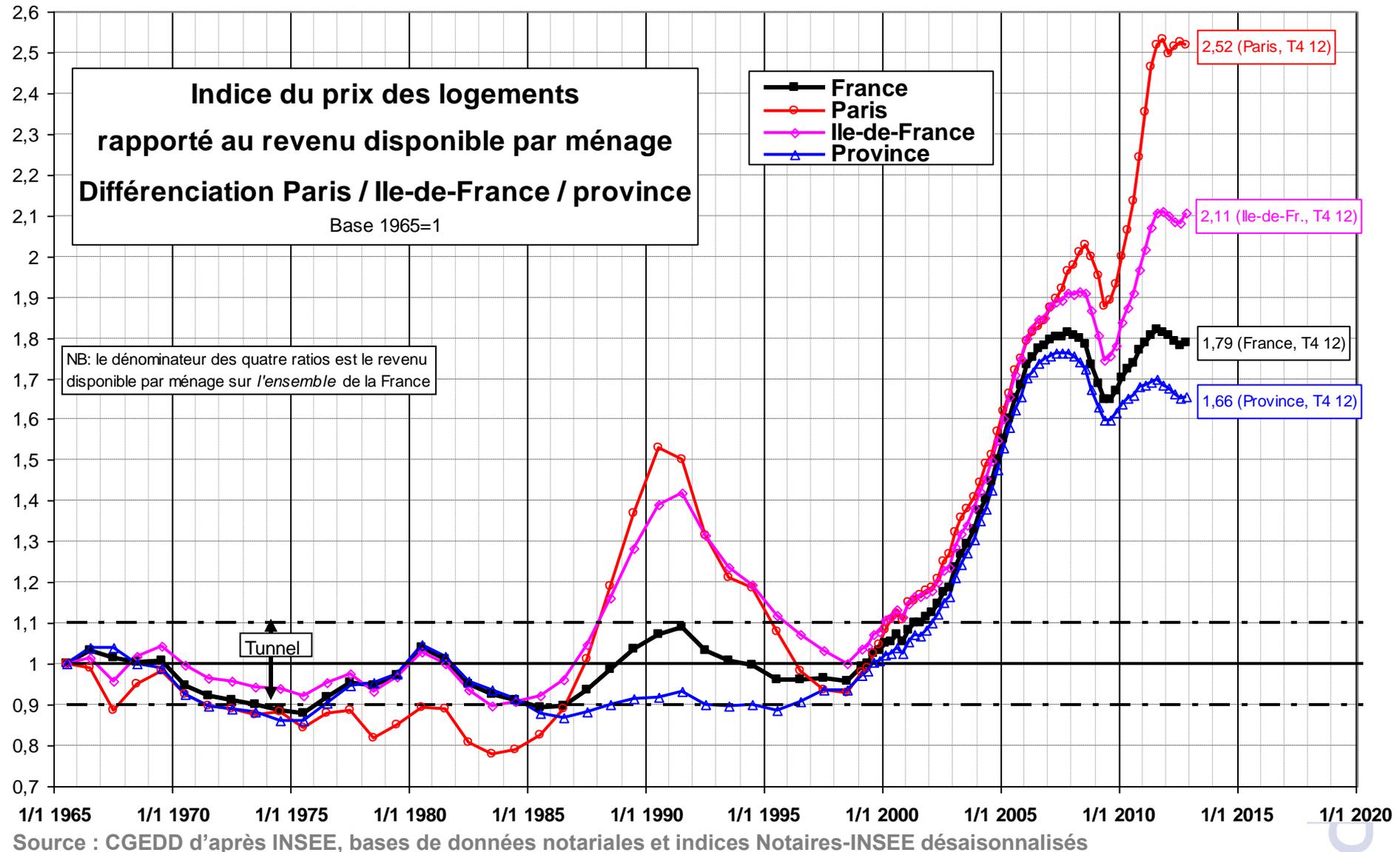
## Le projet d'aménagement est l'occasion pour la collectivité de concrétiser des objectifs de développement durable, notamment en matière d'habitat et de mixité sociale

- 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.

Les 2 meilleures années au cours des 25 dernières, 2006 et 2007, ont culminé à 125.000 ventes, la moyenne étant de 90.000 logements, dont 50.000 investisseurs. Moins de 74.000 ventes en promotion immobilière en 2012. Et en 2013 ?

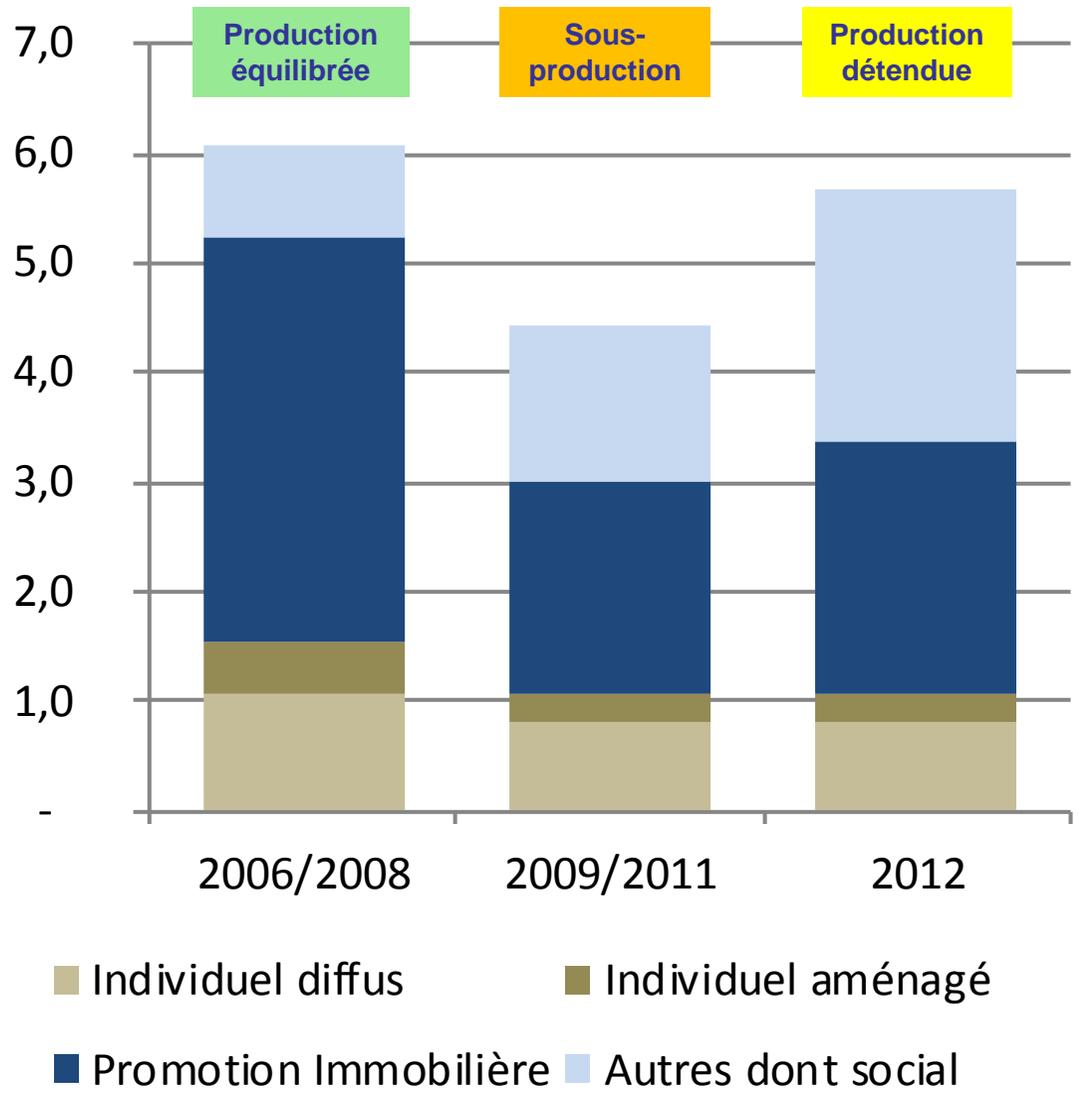


# Tunnel de Friggit : l'indice de solvabilité des ménages a franchi depuis 2005, le seuil de 1,5 qui avait déjà été déclencheur de crise de 1991 à 1995



En Seine-et-Marne, pour 1.325.000 habitants, un retour à 7.500 log./an en 2012, après 3 ans à moins de 6.200 ; 40% en promotion immobilière, contre 60% en 2006/2008

### Seine-et-Marne - Production/an/1.000 hab.

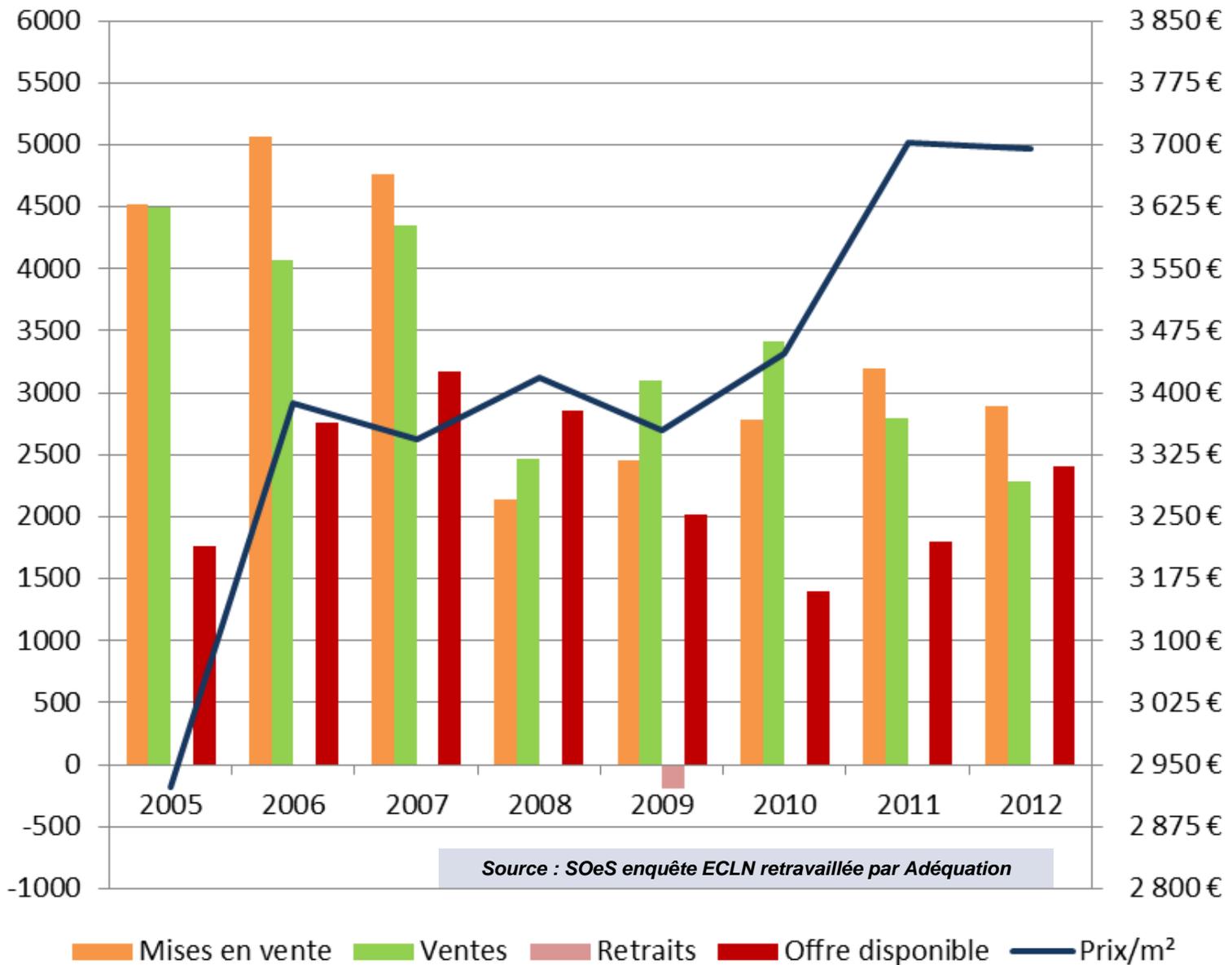


Sources : statistiques INSEE RGP 2007 et 2010 et des mises en chantier de logements ordinaires neufs SOeS Sit@del2 (en dates de prise en compte) détaillées pour l'individuel pur en individuel diffus et aménagé grâce au retraitement national des permis de construire individuels réalisé par Adequation 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

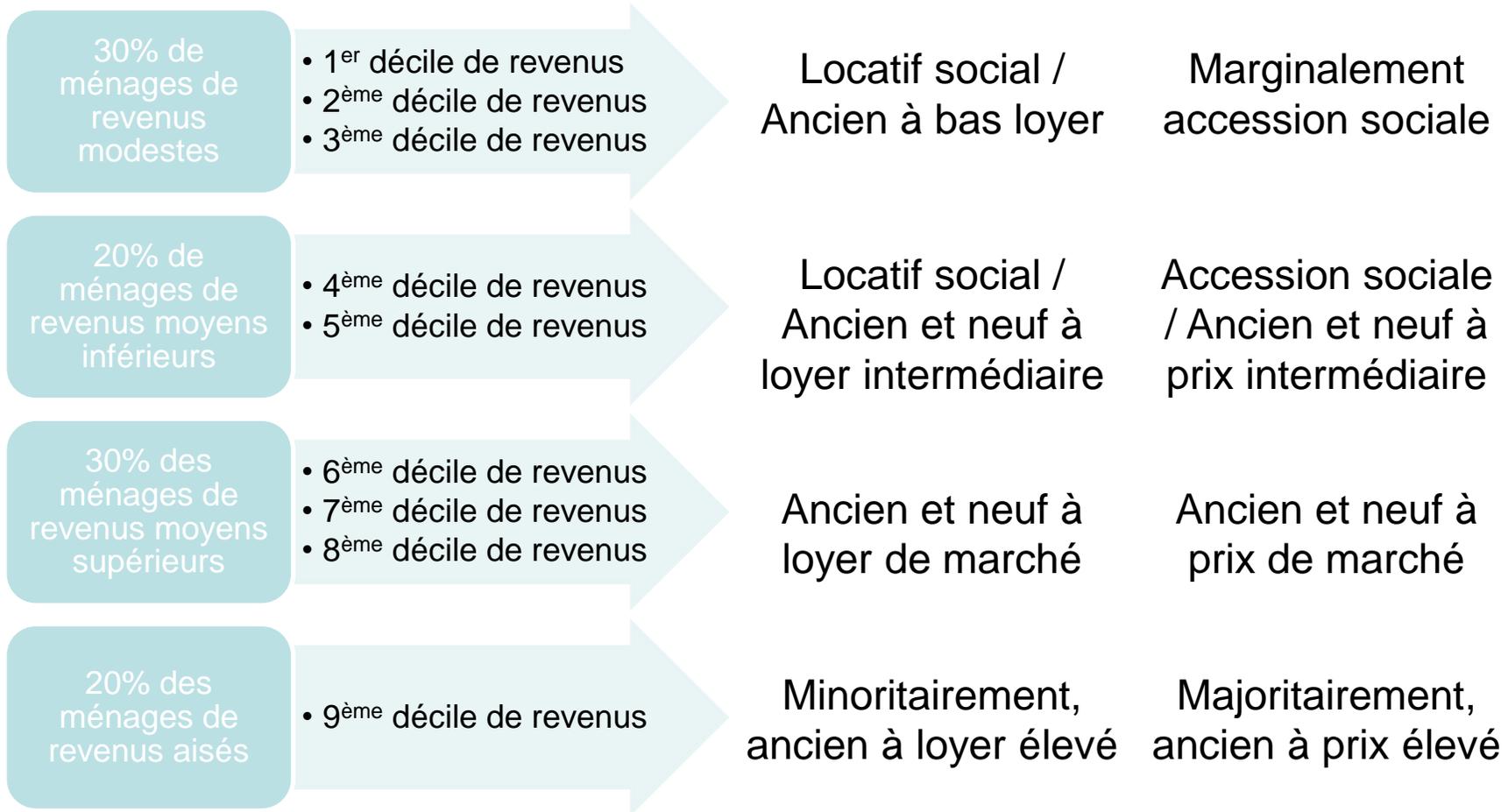


Entre 4.000 de 4.500 ventes/an en promotion immobilière les meilleures années ; moitié moins aujourd'hui ; un prix moyen qui a progressé par paliers jusqu'à 3.700 €/m<sup>2</sup> hab.



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

- ◆ **50% des ménages**, situés entre le 3<sup>ème</sup> et le 7<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> décile de revenus, pèsent près de **50% de la demande de logements neufs**, à prix et loyers abordables

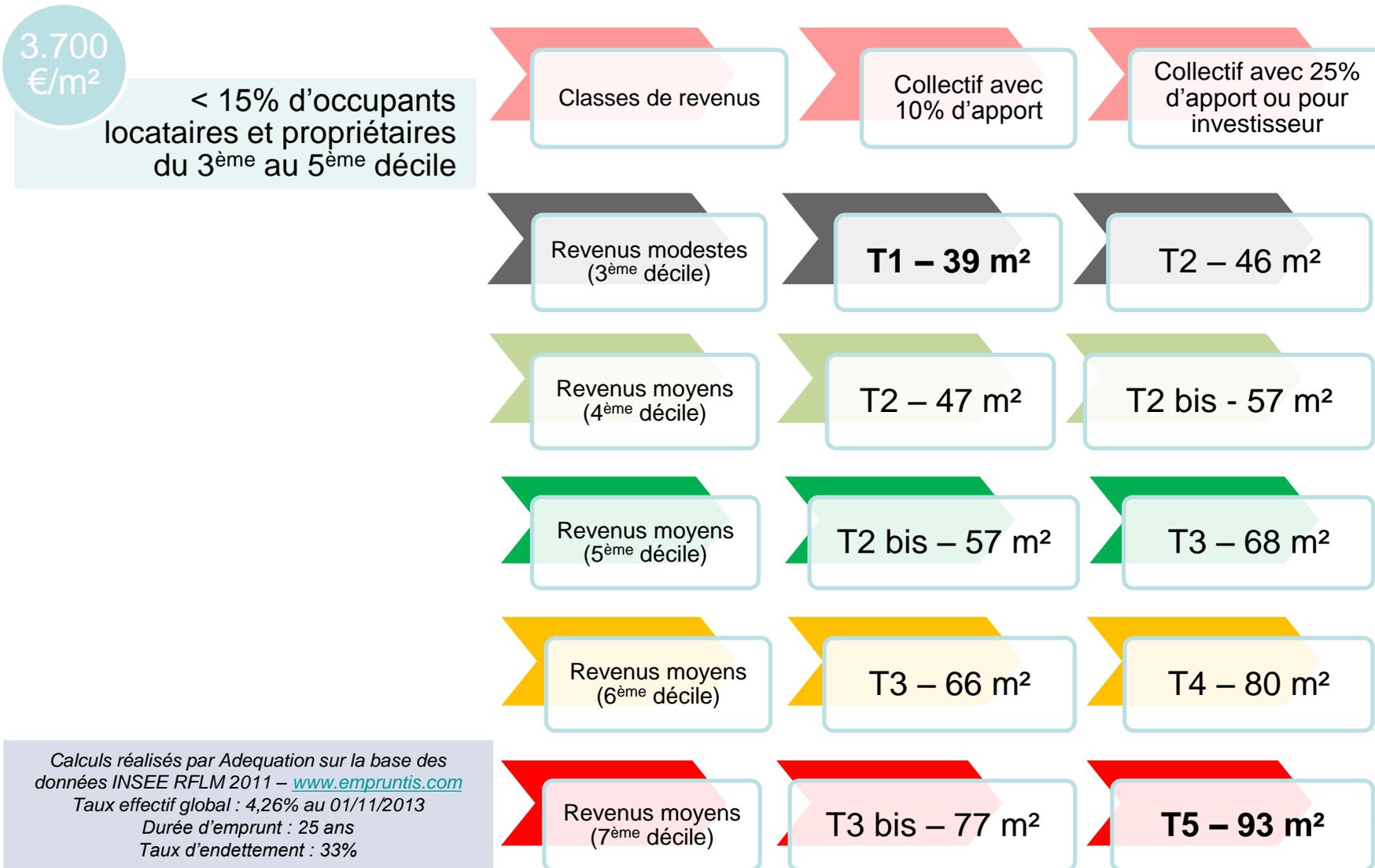


20% des ménages de Seine-et-Marne, pesant près de 50% de la demande en neuf, finançables entre 143.000 et 251.000 €. La classe moyenne finançable jusqu'à 343.000 €

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 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.086 €	<b>143.000 €</b>	172.000 €
Revenus moyens (< 4 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.553 €	175.000 €	210.000 €
Revenus moyens (< 5 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 3.049 €	209.000 €	<b>251.000 €</b>
Revenus moyens (< 6 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 3.574 €	245.000 €	294.000 €
Revenus moyens (< 7 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 4.170 €	286.000 €	343.000 €

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 – [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)  
 Taux effectif global : 4,26% au 01/11/2013  
 Durée d'emprunt : 25 ans  
 Taux d'endettement : 33%

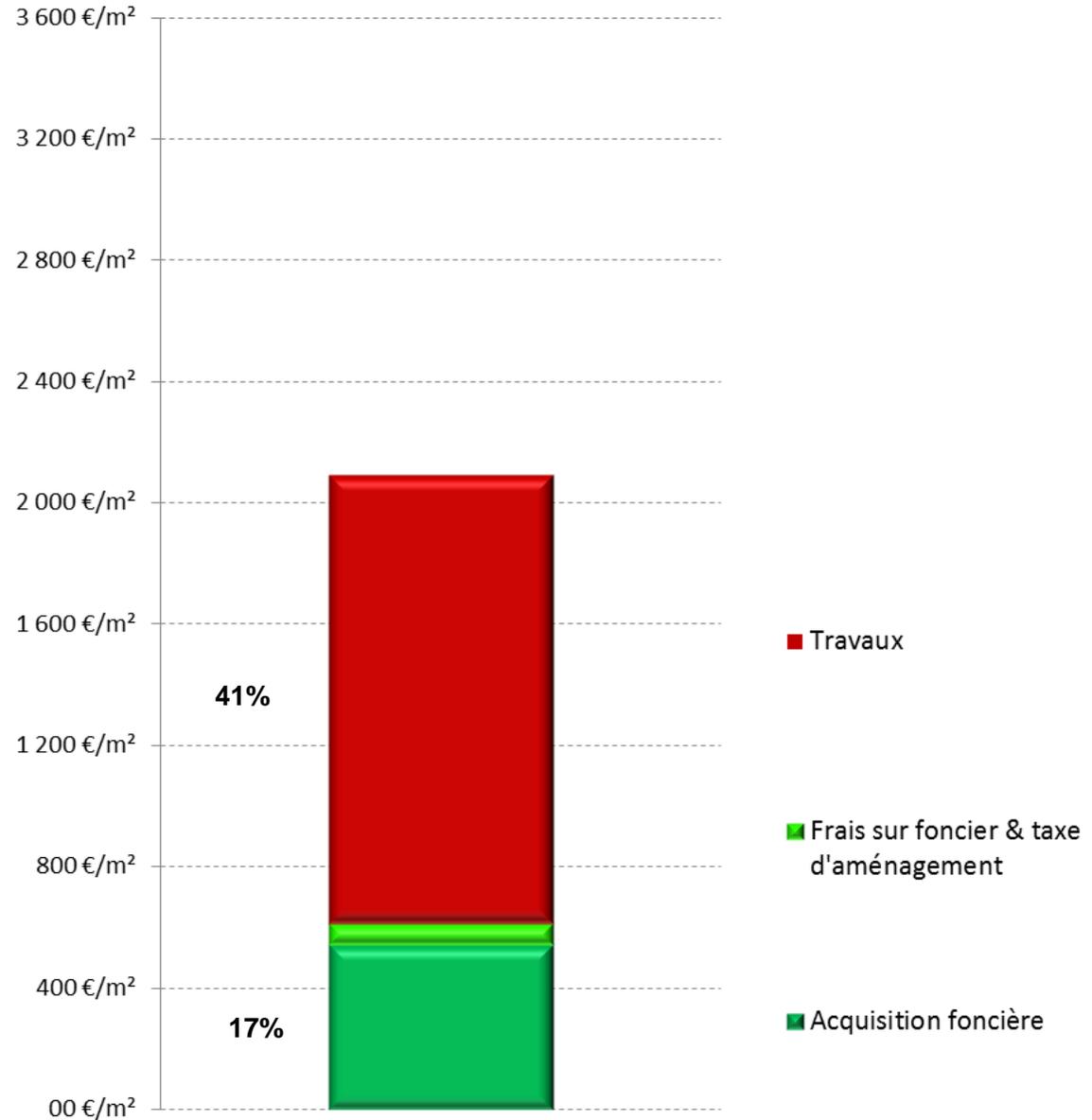
Le prix des logements collectifs neufs avoisinant 3.700 €/m<sup>2</sup> en Seine-et-Marne, les ménages du 3<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> décile représentent moins de 15% de l'occupation des programmes neufs, et ne peuvent se loger que du studio au T3 suivant leurs revenus



## Mécanisme d'un bilan de promotion immobilière en logements neufs

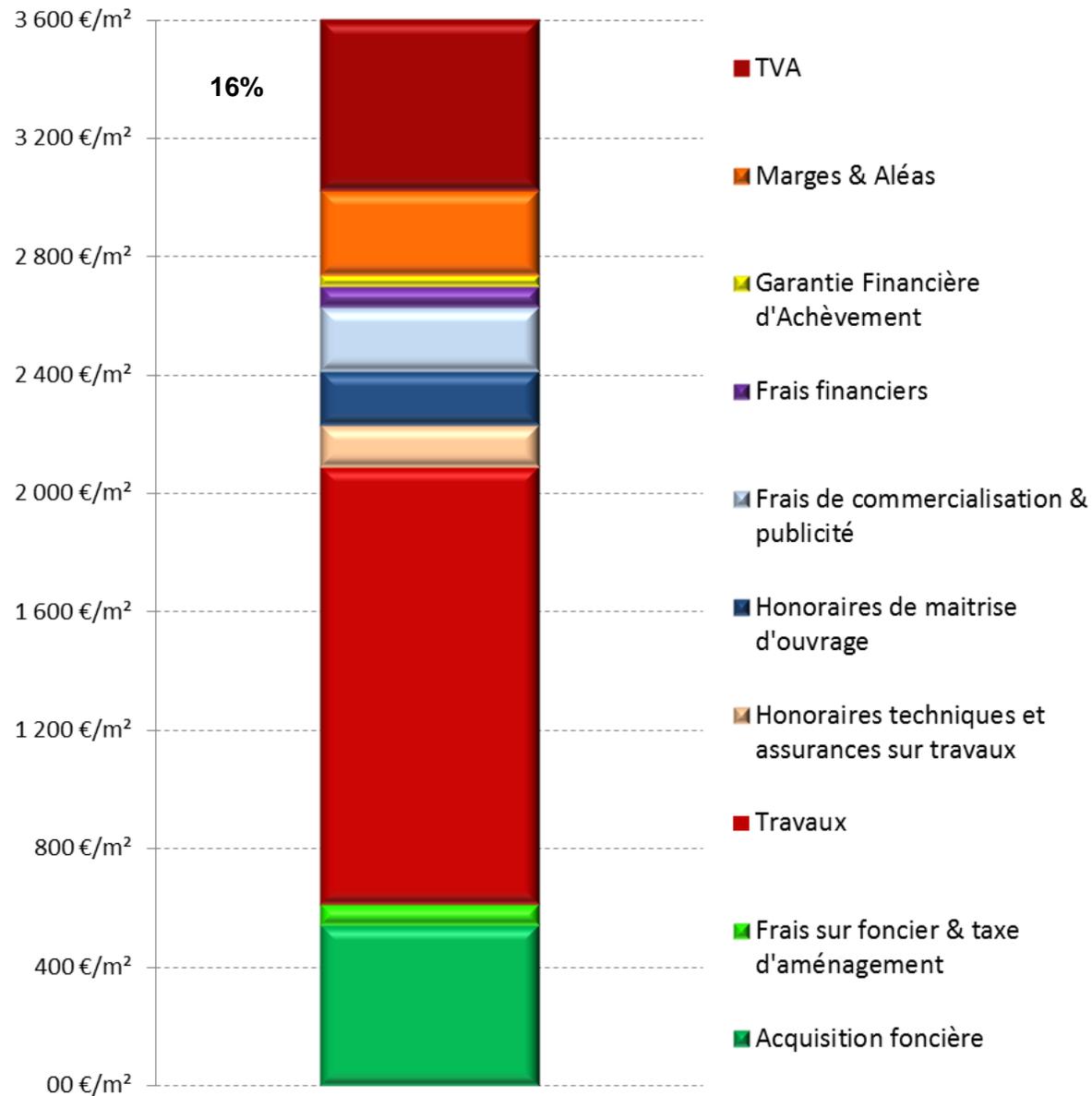
Le prix de revient HT Terrain + Travaux représente 58% du prix de vente TTC

- Les **2 variables principales** d'un bilan sont le prix du foncier ( € HT /m<sup>2</sup> de SDP) et le coût de construction (€ HT/ m<sup>2</sup> de SHAB, parking inclus).
- Additionnés, ils forment ce qu'on appelle communément le **prix de revient**.
- Dans une structure de bilan classique de vente en TVA 19,6%, ce prix de revient pèse **58% du prix de vente TTC**.
- Dans ce prix de revient, les poids relatifs du foncier et du coût de construction sont variables.
- Ainsi, **le prix du foncier HT peut représenter entre 5% et 20 %** du prix de vente TTC. Plus le prix est bas, plus la part du foncier est faible.



## Dix postes majeurs dans un bilan de promotion immobilière en logement libre

- **Dix postes majeurs** dans un bilan d'opération, en notant que le **bilan se fait toujours à rebours**, c'est-à-dire que l'on détermine en premier lieu le prix de vente du programme, pour en déduire celui de la charge foncière admissible, en fonction des postes de dépenses, dont le coût de construction.
- Calculs sur la base d'un exemple d'une opération de promotion immobilière de **30 logements collectifs avec parking complet en sous-sol**, proposée à **3.600 €/m<sup>2</sup>** (hors stationnement).



En collectif BBC R+5, sur 1,5 niveau de parking sous-sol, une charge foncière de 400 € HT/m<sup>2</sup> SDP génère des prix de vente de 3.200 € TTC/m<sup>2</sup> habitable

- Un **coût de construction**, parking inclus, de **1.540 € HT/m<sup>2</sup> habitable**, parking inclus, hors VRD
- Un coût de construction qui peut fortement varier uniquement en fonction de la manière dont sont gérés les parkings en sous-sol

R+2			R+2		R+2
R+1			R+1		R+1
RDC			RDC		RDC
R-1		R-1	R-1		R-1
		casquette			R-2



Postes	Paramètres	Valeur
Terrain		<b>4</b> 1 500 m <sup>2</sup>
COS		1,67
<b>Total SDP</b>		<b>3</b> <b>2 500 m<sup>2</sup></b>
SHAB/SDP		0,83
Total SHAB		2 075 m <sup>2</sup>
<b>Nb de logements</b>		<b>35 logts</b>
<b>SDP moyenne</b>		71 m <sup>2</sup>
SHAB moyenne		59 m <sup>2</sup>
<b>Prix de vente TTC</b>	<b>14</b> 3 200 € TTC/m <sup>2</sup>	<b>6 640 000 €</b>
<b>Nb de places parkings</b>	<b>5</b> 1,50 place/log.	<b>53</b>
Dont places en <b>sous-sol</b>	17 m <sup>2</sup> shob/place	<b>47</b>
Prix de vente TTC	<b>15</b> 14 000 € TTC/place	651 000 €
Dont places <b>extérieurs</b>		<b>7</b>
Prix de vente TTC	<b>16</b> 4 000 € TTC/place	26 000 €
<b>CA net HT</b>		6 117 893 €
TVA sur recettes	19,6%	1 199 107 €
<b>CA net TTC</b>	<b>3 526 € TTC/m<sup>2</sup></b>	<b>7 317 000 €</b>
<b>Acquisition foncière</b>	<b>17</b> 400 € HT/m <sup>2</sup> SDP	<b>1 000 000 €</b>
<b>Total coût foncier</b>		1 207 750 €
Construction superstructure	<b>12</b> 1250 € HT/m <sup>2</sup> hab.	2 593 750 €
Construction pkg ss/sol	<b>10</b> 11000 € HT/place	511 500 €
Construction pkg aérien couvert	<b>11</b> 3000 € HT/place	19 500 €
Aléas sur construction	2,5%	77 631 €
<b>Total coût construction</b>	<b>13</b> 1 543 € HT/m <sup>2</sup> hab.	<b>3 202 381 €</b>
<i>Coût de construction VRD inclus</i>	1 592 € HT/m <sup>2</sup> hab.	3 302 381 €
<b>Total honos techniques</b>	9,6% CC+VRD+DEMOL	<b>318 105 €</b>
<b>Total frais de gestion</b>	12,3% HT/CA TTC	<b>898 040 €</b>
<b>Dépenses HT</b>		<b>5 626 276 €</b>
TVA sur dépenses	19,6%	1 082 284 €
TVA résiduelle		116 823 €
<b>Marge et aléas</b>	<b>17</b> 8,0% /CA HT	<b>491 617 €</b>

En passant en R+4, avec 1,2 parking/logement sur 1 niveau de sous-sol, à charge foncière équivalente, le prix de vente baisse à près de 3.000 € TTC/m<sup>2</sup> habitable

- Un **coût de construction**, parking inclus, qui baisse de **1.540 € à 1.410 € HT/m<sup>2</sup> habitable, parking inclus**
- Ce simple ajustement permet de **solvabiliser** un demi-décile de revenus, soit **près de 10% de la demande**

R+2			R+2		R+2
R+1			R+1		R+1
RDC			RDC		RDC
R-1		R-1	R-1		R-1
		casquette			R-2



Postes	Paramètres	Valeur
Terrain		4 1 500 m <sup>2</sup>
COS		1,67
<b>Total SDP</b>		3 2 500 m <sup>2</sup>
SHAB/SDP		0,87
Total SHAB		2 175 m <sup>2</sup>
<b>Nb de logements</b>		<b>34 logts</b>
<b>SDP moyenne</b>		74 m <sup>2</sup>
SHAB moyenne		64 m <sup>2</sup>
<b>Prix de vente TTC</b>	14 3 010 € TTC/m <sup>2</sup>	6 546 879 €
<b>Nb de places parkings</b>	5 1,20 place/log.	41
Dont places en <b>sous-sol</b>	17 m <sup>2</sup> shob/place	37
Prix de vente TTC	15 14 000 € TTC/place	518 000 €
Dont places <b>extérieurs</b>		4
Prix de vente TTC	16 4 000 € TTC/place	16 000 €
<b>CA net HT</b>		5 920 467 €
TVA sur recettes	19,6%	1 160 412 €
<b>CA net TTC</b>	3 256 € TTC/m <sup>2</sup>	7 080 879 €
<b>Acquisition foncière</b>	17 400 € HT/m <sup>2</sup> SDP	1 000 000 €
<b>Total coût foncier</b>		1 207 500 €
Construction superstructure	12 1250 € HT/m <sup>2</sup> hab.	2 718 750 €
Construction pkg ss/sol	10 7000 € HT/place	259 000 €
Construction pkg aérien couvert	11 3000 € HT/place	12 000 €
Aléas sur construction	2,5%	74 444 €
<b>Total coût construction</b>	13 1 409 € HT/m <sup>2</sup> hab.	3 064 194 €
<i>Coût de construction VRD inclus</i>	1 455 € HT/m <sup>2</sup> hab.	3 164 194 €
<b>Total honos techniques</b>	9,6% CC+VRD+DEMOL	304 794 €
<b>Total frais de gestion</b>	12,3% HT/CA TTC	869 705 €
<b>Dépenses HT</b>		5 446 193 €
TVA sur dépenses	19,6%	1 047 533 €
TVA résiduelle		112 879 €
<b>Marge et aléas</b>	17 8,0% /CA HT	474 274 €

# 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 <sup>2</sup> shab)	1.550 €	1.430 €	1.170 €
Charge foncière (€ HT/ m <sup>2</sup> SDP)	250 €	250 €	250 €
Prix de vente (€ TTC/m <sup>2</sup> shab)	3.100 €	2.900 €	2.450 €

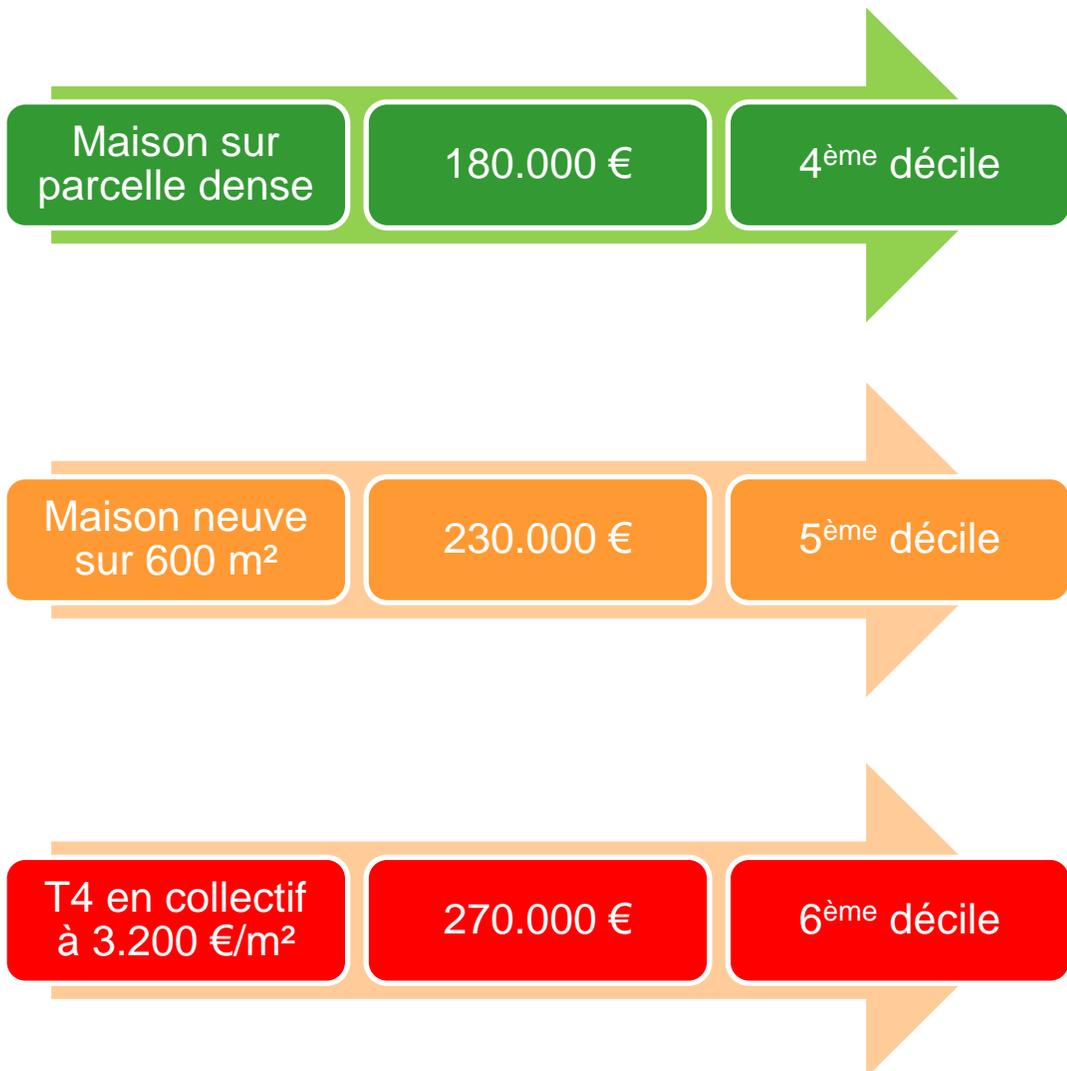


# L'individuel, forme urbaine à se réappropriier, plus économique pour le logement familial

*En milieu urbain, des parcelles < 200 m<sup>2</sup>*

*Des densités supérieures à 50 logements/hectare*

*Des recettes foncières de 1,5 à 2 fois supérieures à l'individuel groupé à SDP équivalente*



	3 pièces	4 pièces
Surface habitable	67 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Prix de la construction	102 000 €	112 000 €
Prix du terrain	39 000 €	62 000 €
Aménagement extérieur	7 000 €	7 000 €
Prix total TTC	148 000 €	181 000 €
Prix total au m <sup>2</sup> habitable	2 209 €	2 129 €
Déciles ciblés	4 <sup>ème</sup>	5 <sup>ème</sup>



# 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**

- Les futurs propriétaires s'associent 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)

## 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/m<sup>2</sup> habitable. Et permettre, soit une baisse des prix de vente de l'ordre de 150 à 200 €/m<sup>2</sup>, soit une amélioration des charges foncières de l'ordre de 90 à 120 € HT/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (cf. schéma ci-après)
9. **Discuter préalablement** les objectifs et les modalités de la consultation avec les opérateurs

**Des T3 à 199.000 €**

*(en TVA 19,6%, pour un immeuble collectif R+4 sur un niveau de sous-sol, cc : 1.550 € HT/m<sup>2</sup> habitable parking inclus, hors VRD)*

**60 m<sup>2</sup>**

**3.320 €/ m<sup>2</sup>**

**CF en BBC : 370 €/m<sup>2</sup> SDP**

**63 m<sup>2</sup>**

**3.160 €/m<sup>2</sup>**

**CF en BBC : 280 €/m<sup>2</sup> SDP**

**66 m<sup>2</sup>**

**3.020 €/m<sup>2</sup>**

**CF en BBC : 200 €/m<sup>2</sup> SDP**