

ACCOMPAGNER

LA DENSIFICATION PAVILLONNAIRE



Séminaire régional sur le foncier
Un bien commun stratégique pour l'avenir du territoire

Difficultés à mobiliser le foncier

La rareté et le coût du foncier dans les secteurs bien desservis sont les facteurs le plus communément cités par les acteurs publics et privés de la construction de logements pour expliquer la chute de la construction.

En réalité il ne s'agit pas de foncier physiquement rare : [...] plus de 3 millions de m² peuvent être mobilisés dans la seule sphère du ministère de l'Équipement ; il s'agit, en réalité, **du foncier mis sur le marché** dans le but de construire des logements qui, lui, est effectivement rare et cher, en zone agglomérée

POMMELET Pierre, *Relancer l'habitat en Ile de France par la mobilisation des actifs fonciers publics*, Rapport au ministre de l'Équipement, 2003

Difficultés à mobiliser le foncier





Difficultés à mobiliser le foncier

80 % du foncier habité


1.4 millions de propriétaires

Transition démographique

33% 
des propriétaires de maisons individuelles
sont retraités

Transition démographique

33% 
des propriétaires de maisons individuelles
sont retraités

52% 
des propriétaires de maisons individuelles
ont plus de 55 ans

Transition démographique

33% 
des propriétaires de maisons individuelles
sont retraités

52% 
des propriétaires de maisons individuelles
ont plus de 55 ans

1/2 
une maison sur deux est habitée
par moins de deux personnes



ICI
ESPACE DE VENTE
 APPARTEMENTS DÉCORÉS
PROMOGIM
 IMMOBILIER RESIDENTIEL

PROMOGIM



RUE
Richard DELAHAYE





BATOU

Polena Daniela
Polena Marina

STOP. PUS. SPP

STANCIJA
KOPENHAGEN

STANCIJA
KOPENHAGEN

FAIRE

**PAVILLON de
l'ARSENAL**

**TRANSFORMATIONS
PAVILLONNAIRES**

FAIRE LA MÉTROPOLÉ AVEC LES HABITANTS



Propriétaire d'une maison à Arcueil ?

Participez à une étude inédite sur l'avenir de l'habitat individuel dans le Grand Paris et explorez les possibilités d'évolution de votre propriété avec un architecte, **gratuitement et sans engagement de construire.**



PAVILLON de
l'ARSENAL



**Vous souhaitez vous inscrire ?
Ou tout simplement en savoir plus ?**

Contactez-nous :

Sur notre site : www.iudo.co

Par e-mail : iudo@iudo.co

Ou en nous appelant au : 09 83 41 28 75

**Réunion d'information et d'inscription
le jeudi 29 mars de 19h30 à 21h30 à la
Maison de la Bièvre, 66 rue de la Division
du Général Leclerc, 94110, Arcueil.**



8 ménages volontaires

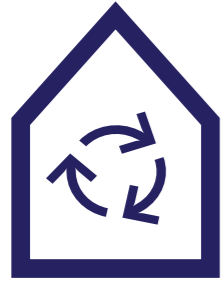
iudo
l'immobilier par l'habitant

FAIRE PARIS



Modes d'intervention

1



Rénovation -
Restructuration
interne

2



Extension

3



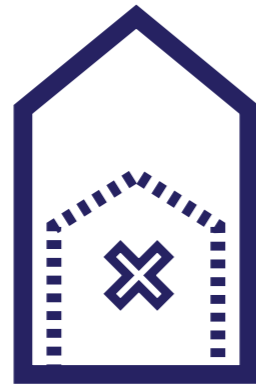
Surélévation

4



Nouvelle
Construction

5



Démolition
/ re-
construction

≈ + 1.200 m²

Dont environ **750m² créés** et
450m² réhabilités.

**≈ + 19 nouveaux
habitants et 21
places de bureaux**

**88% du bâti
existant
conservé**

**90% des
surfaces
de jardin
préservées**



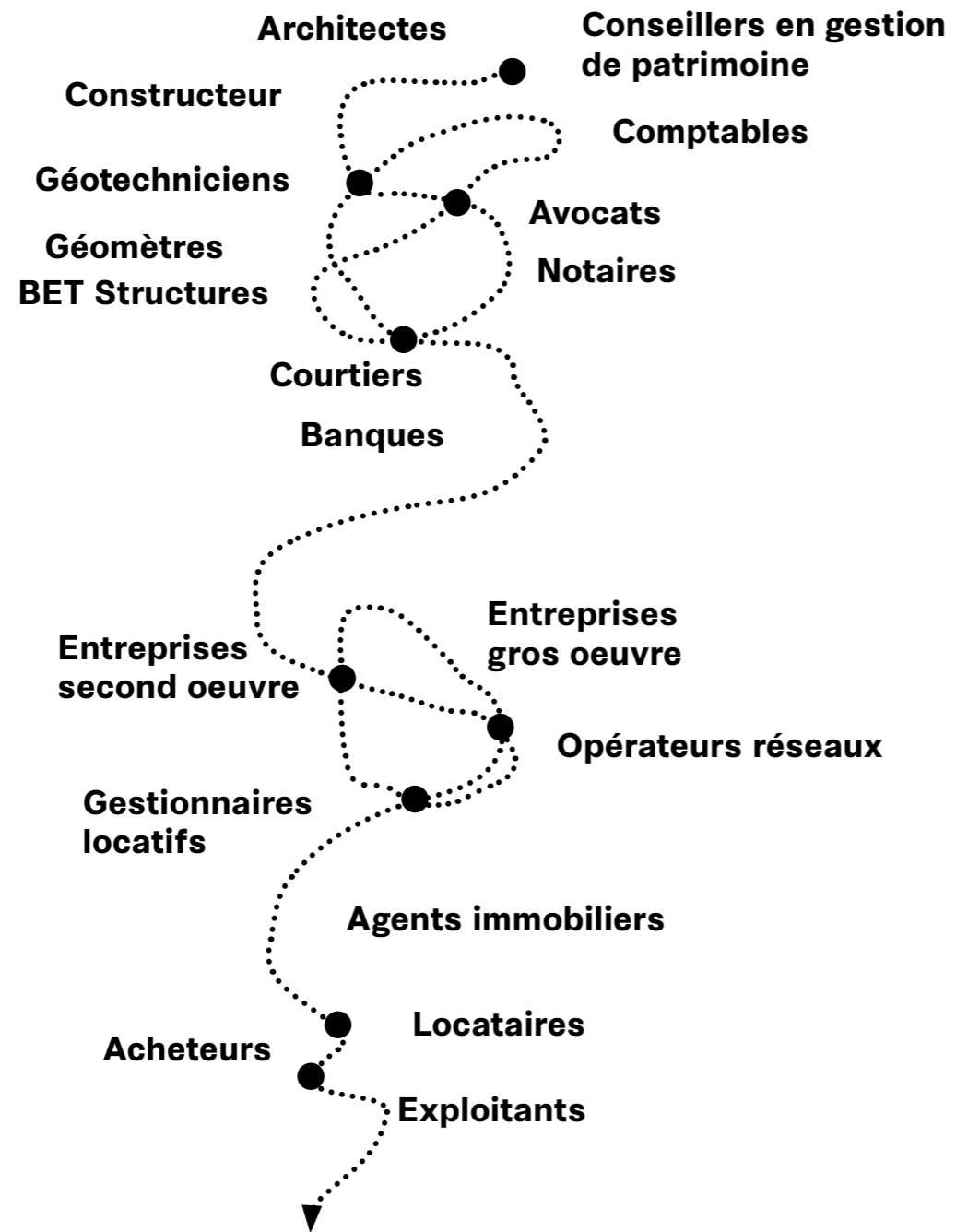
L'immobilier par l'habitant

iudo

**visé à stimuler l'offre immobilière
en facilitant les projets portés
par les propriétaires de pavillons
sur leur propre terrain**

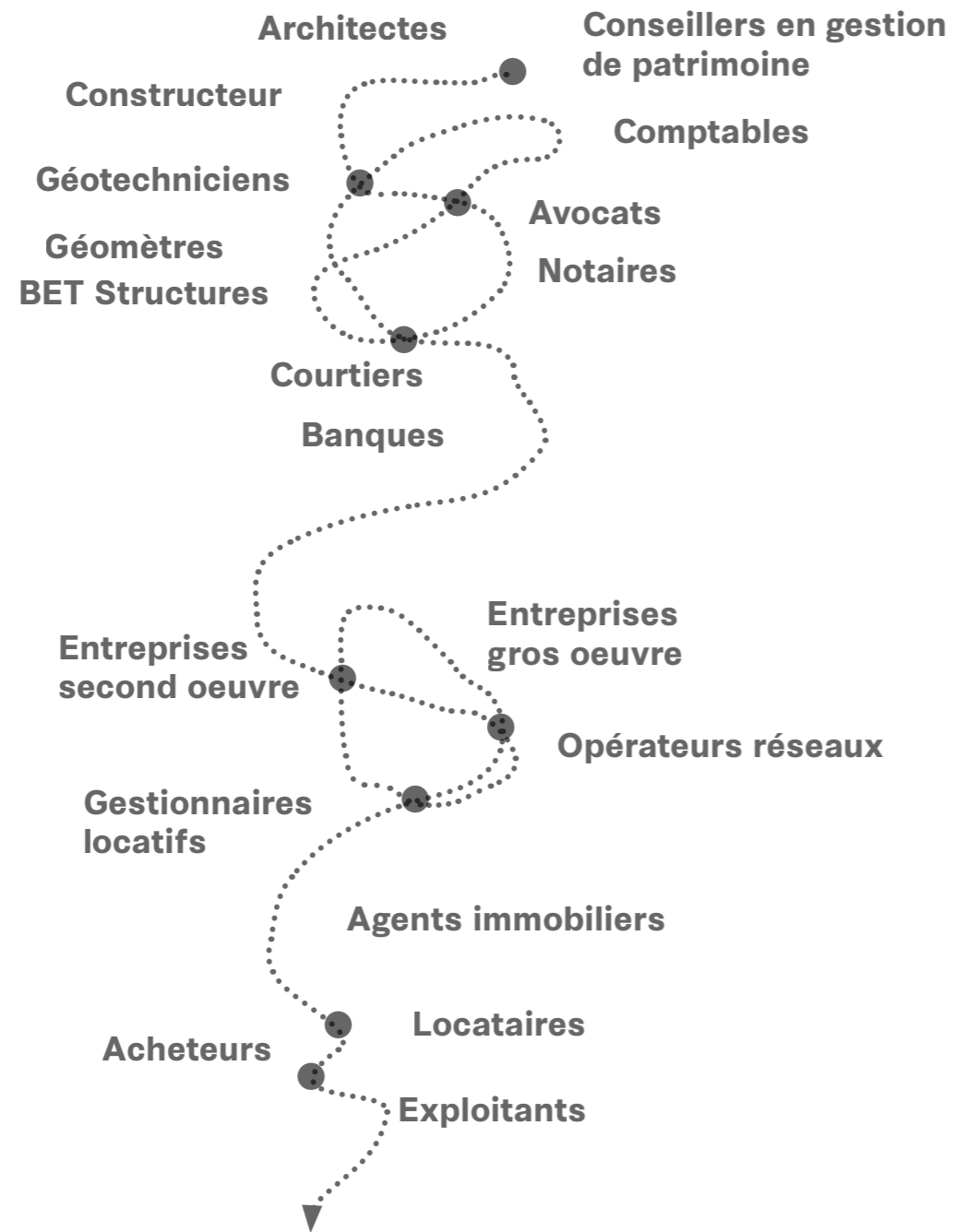
Proposition de valeur

Sans iudo

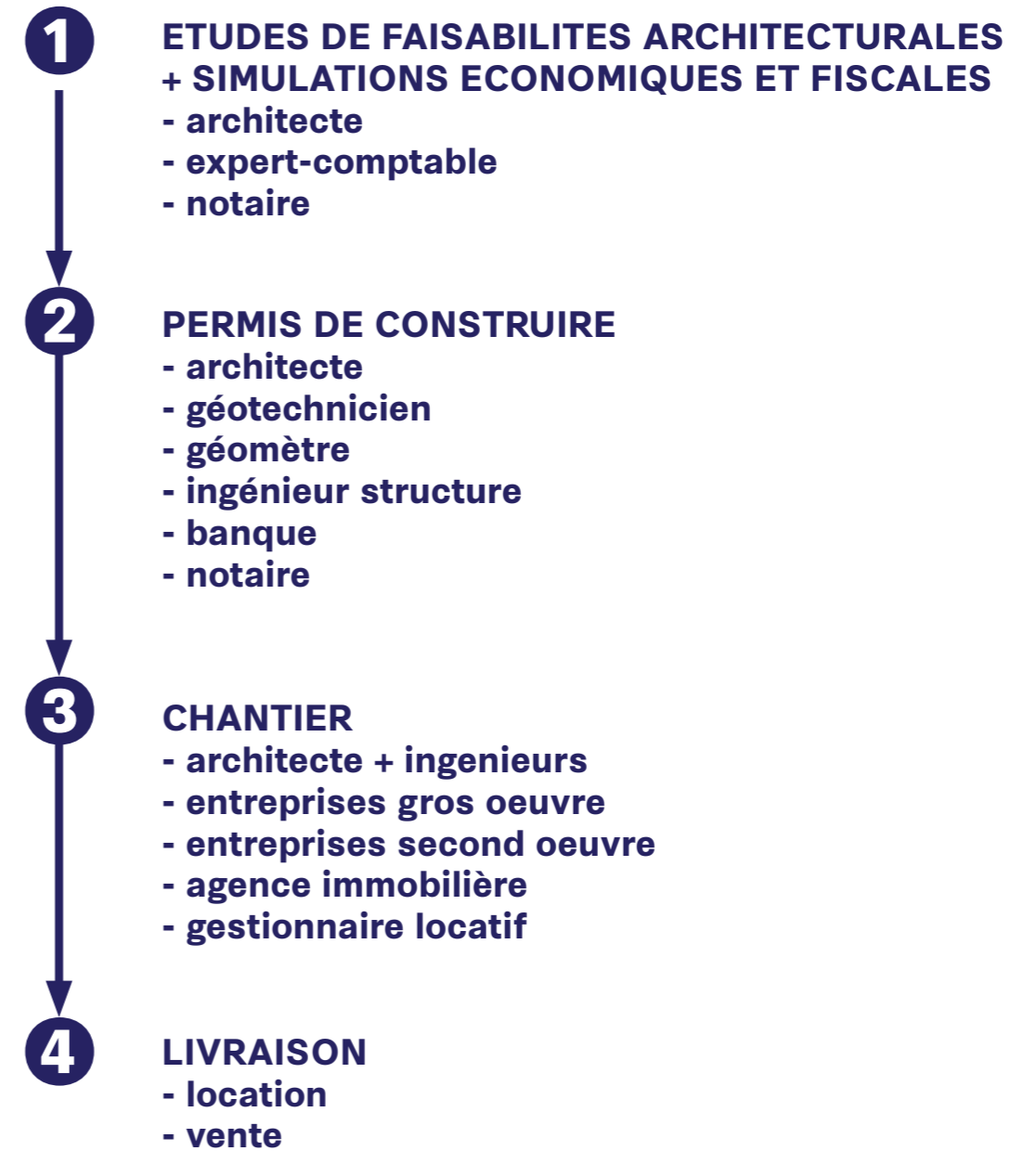


Proposition de valeur

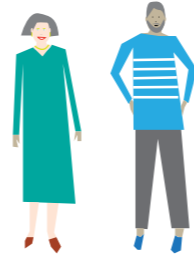
Sans iudo



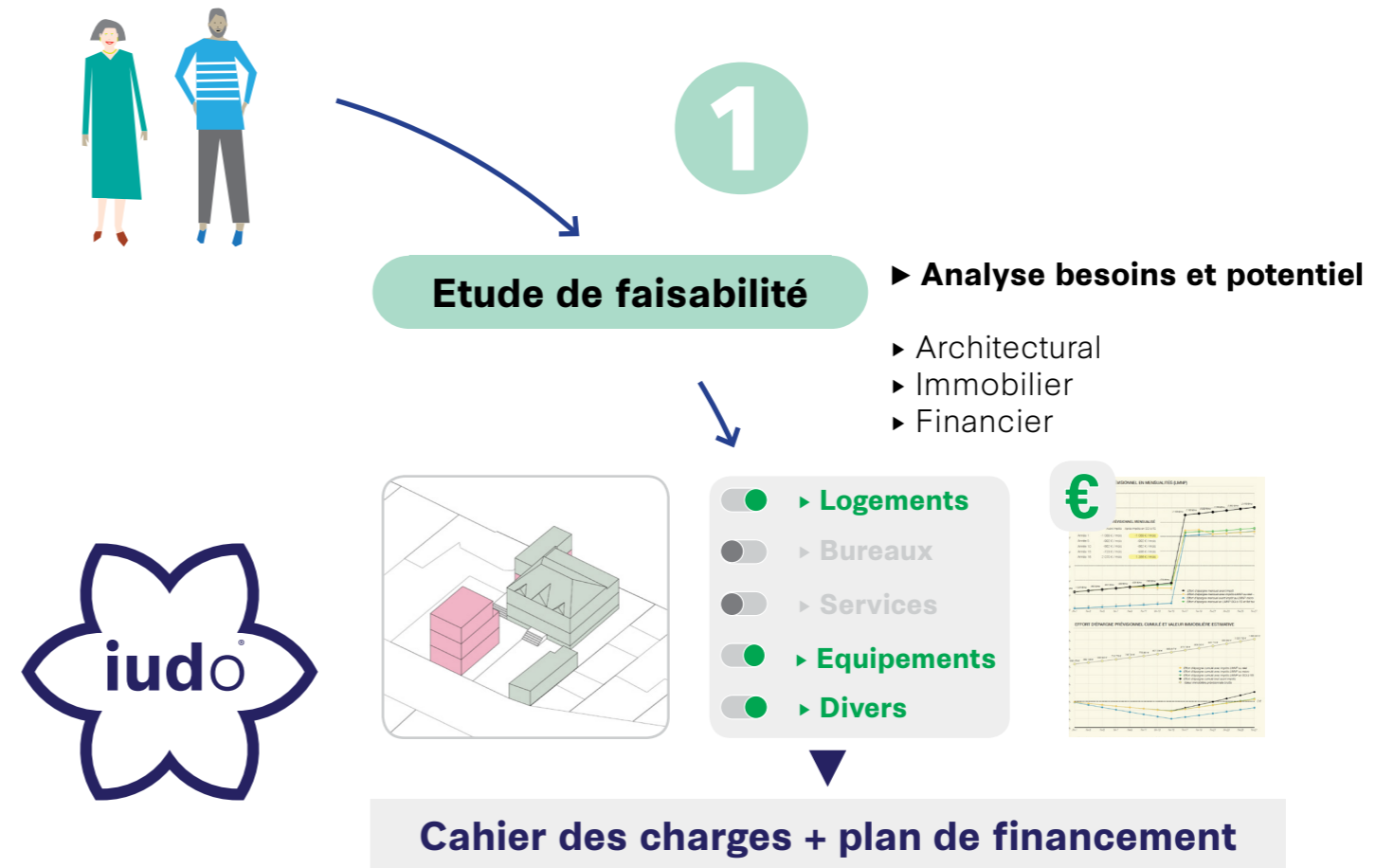
Avec iudo



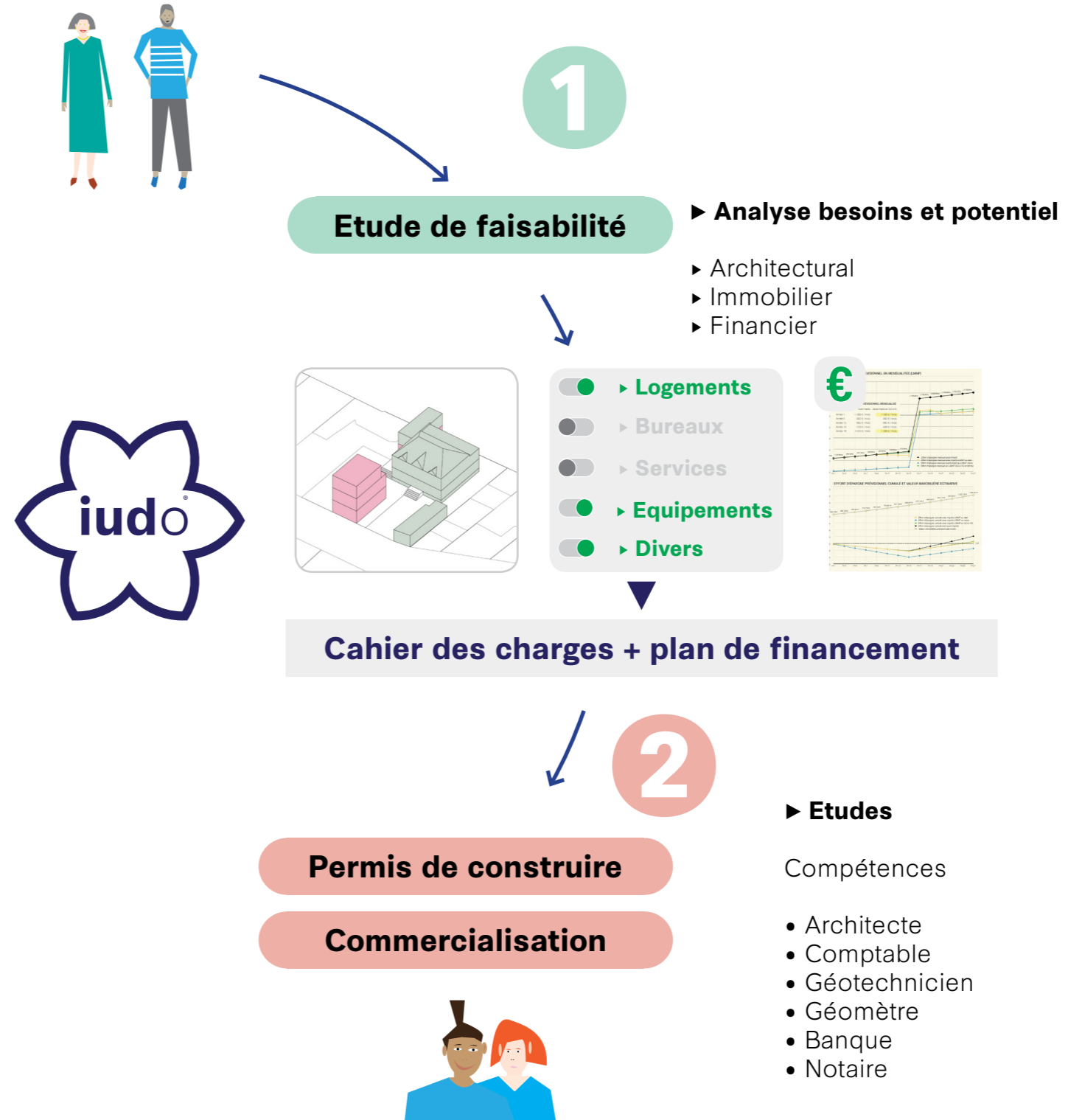
La solution iudó®



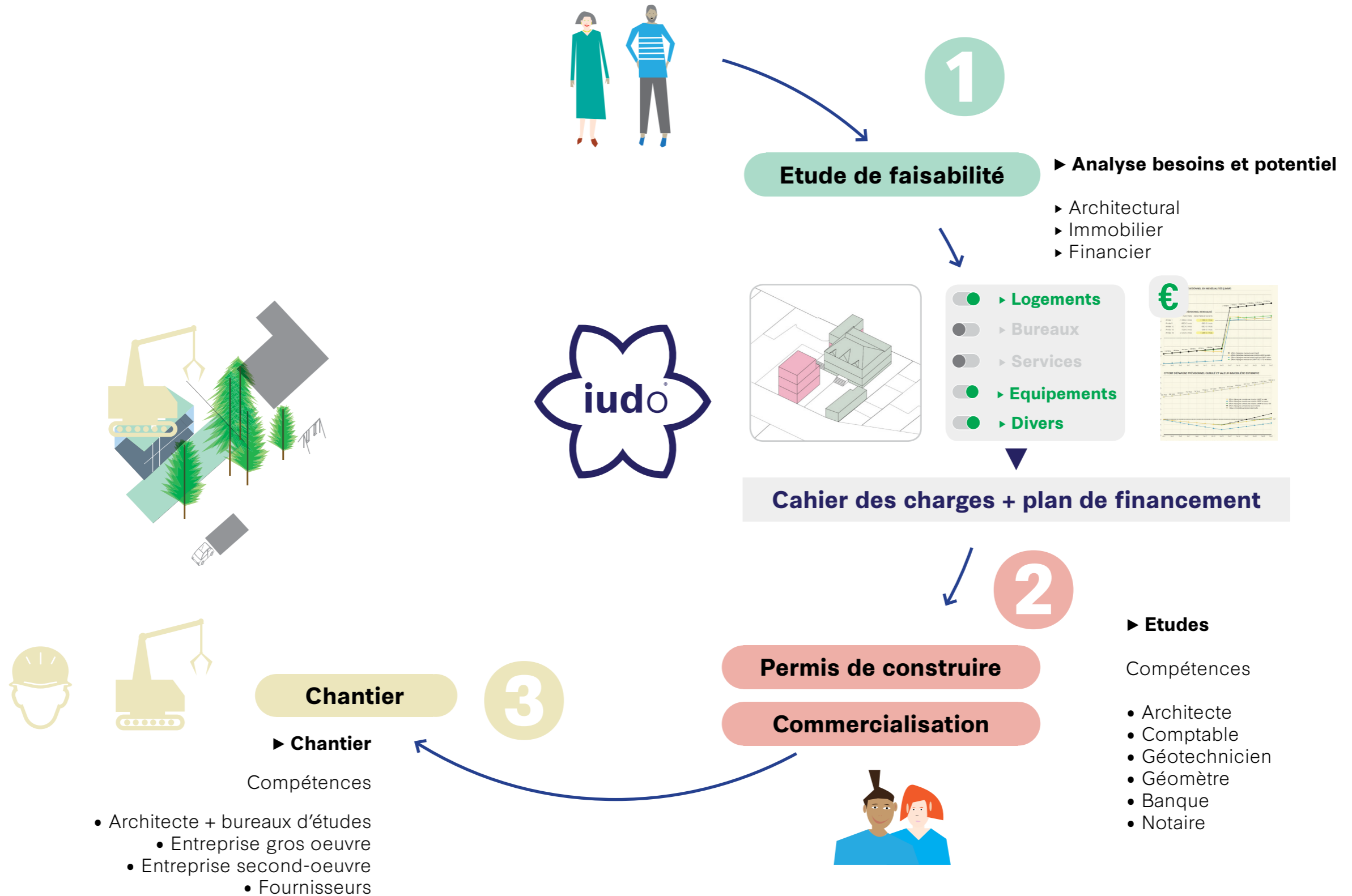
La solution iudo®



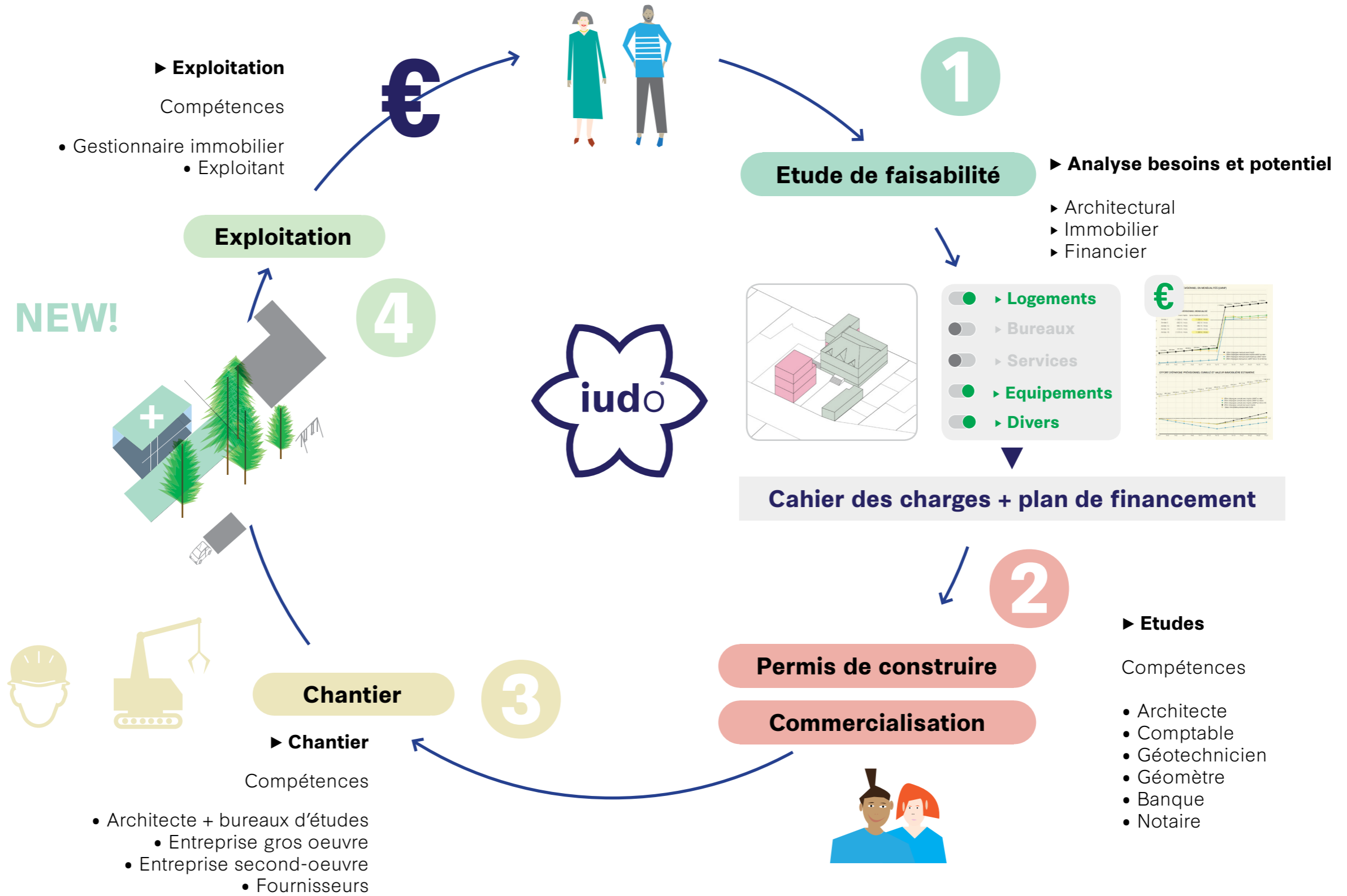
La solution iudo®



La solution iudo®



La solution iudo®



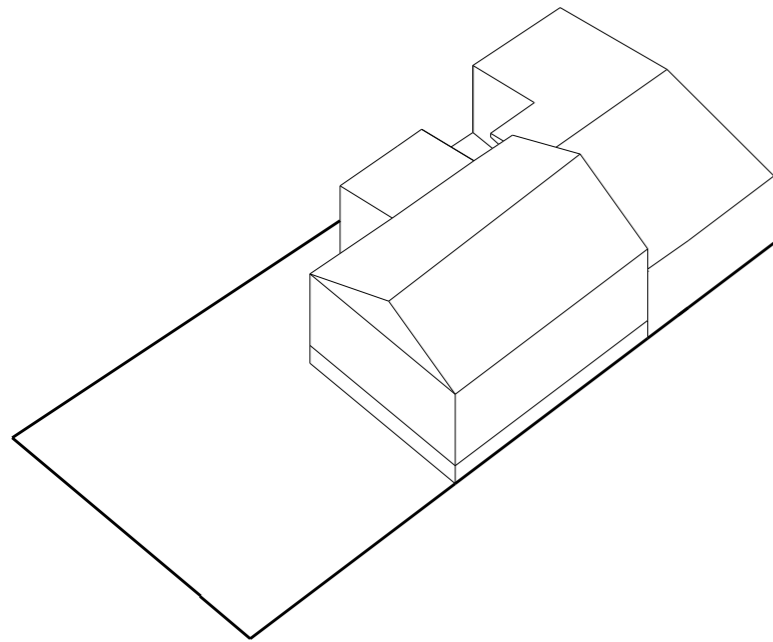
Etude de cas



Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €

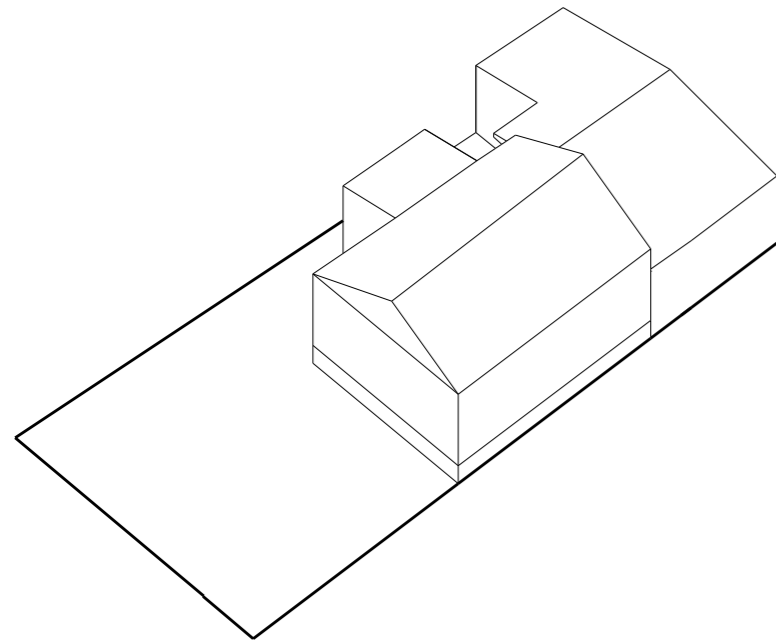


- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

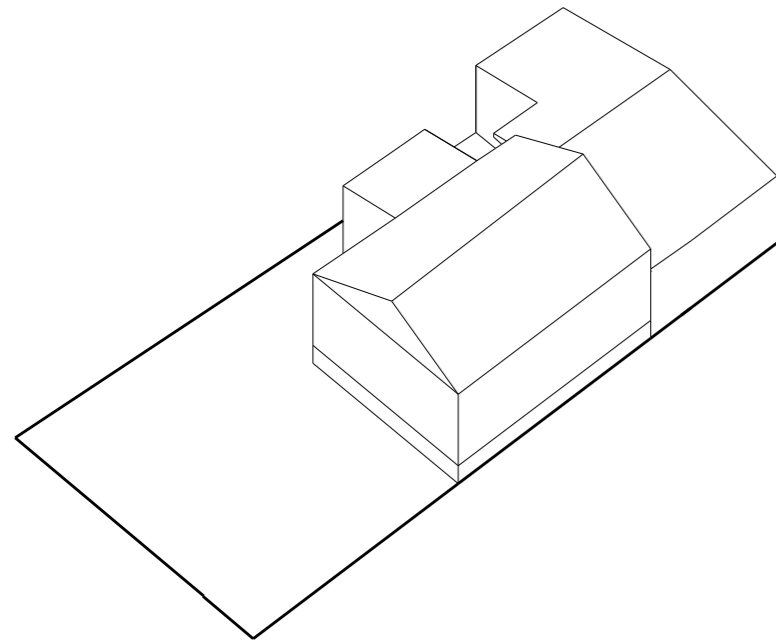
C

Capacité
d'endettement

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

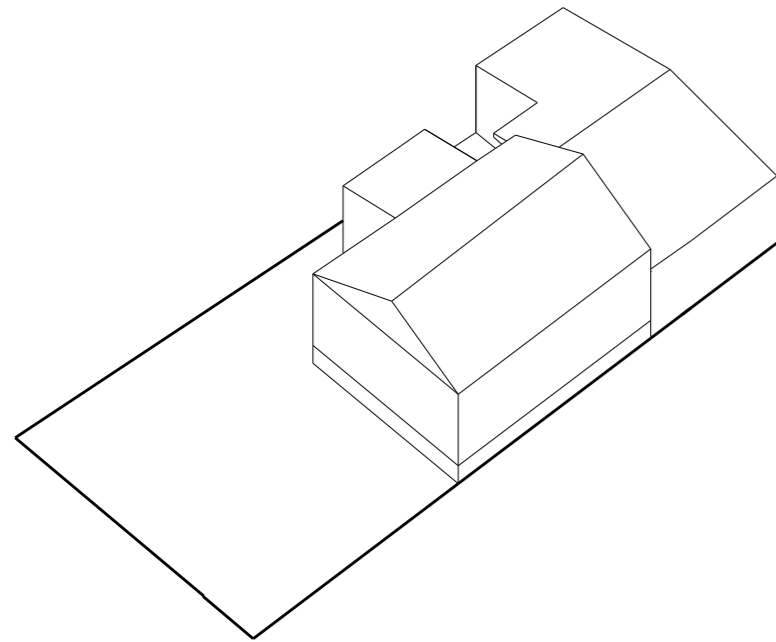
C Capacité
d'endettement

A Apport

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité
d'endettement

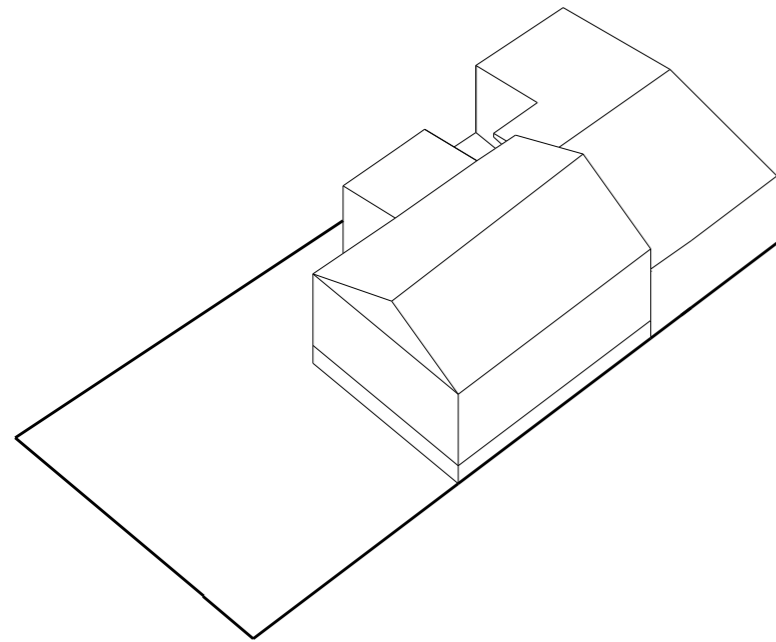
A Apport

F Fiscalité

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

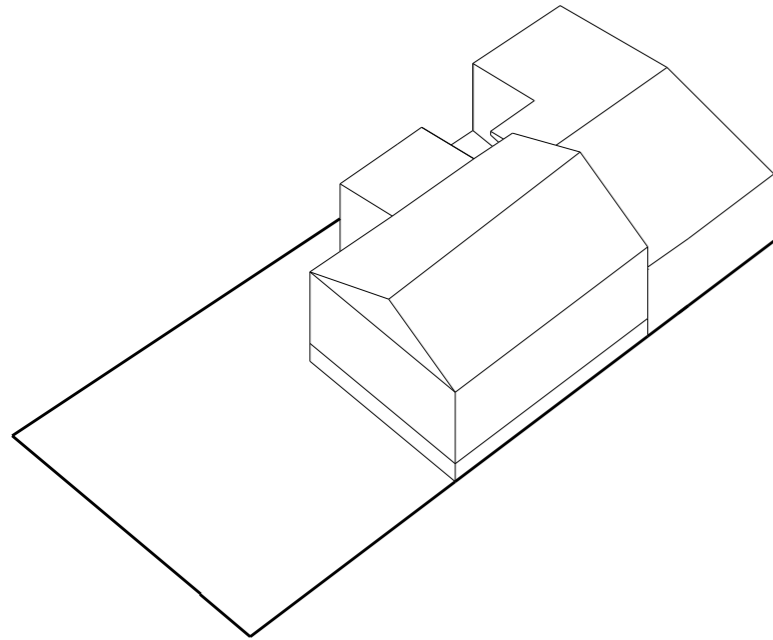
M Montages juridiques

E Eligibilité aux aides

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

M Montages juridiques

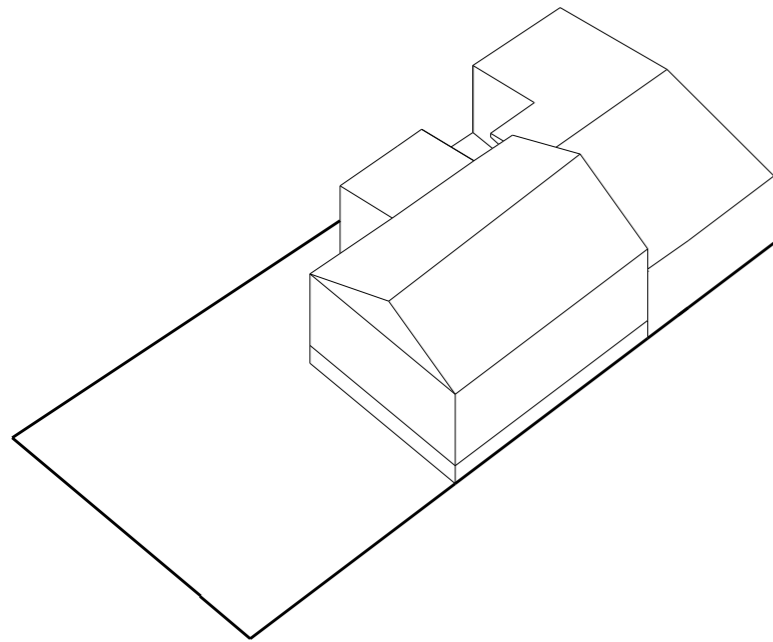
E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

S Stationnement et Accès

M Montages juridiques

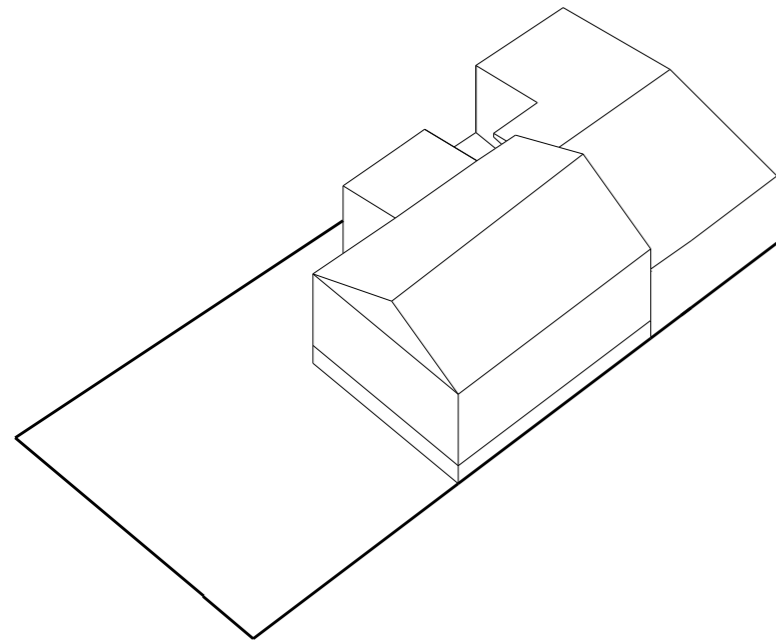
E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

S Stationnement et Accès

E Emprise au sol et Pleine Terre

M Montages juridiques

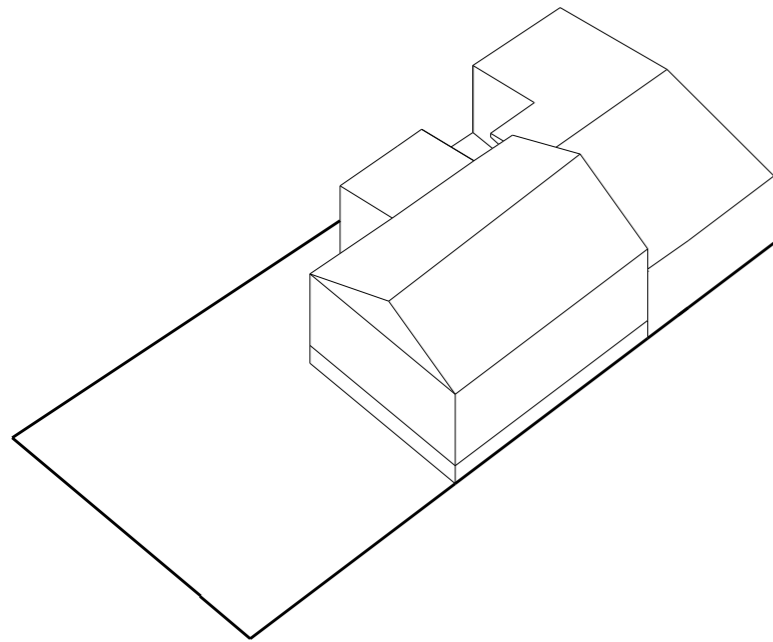
E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité
d'endettement

A Apport

F Fiscalité

M Montages juridiques

E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

S Stationnement
et Accès

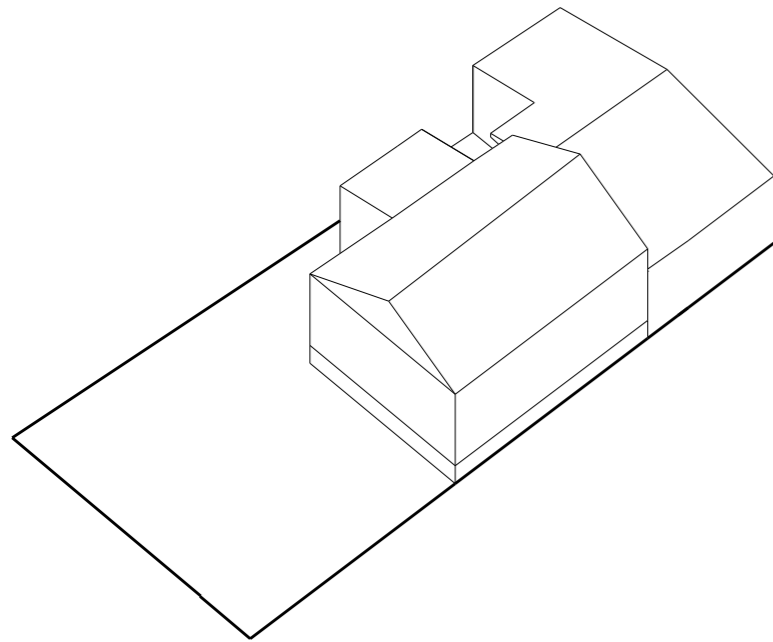
E Emprise au sol
et Pleine Terre

P Prospects
et Hauteurs

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

S Stationnement et Accès

E Emprise au sol et Pleine Terre

P Prospects et Hauteurs

R Risques Naturels

M Montages juridiques

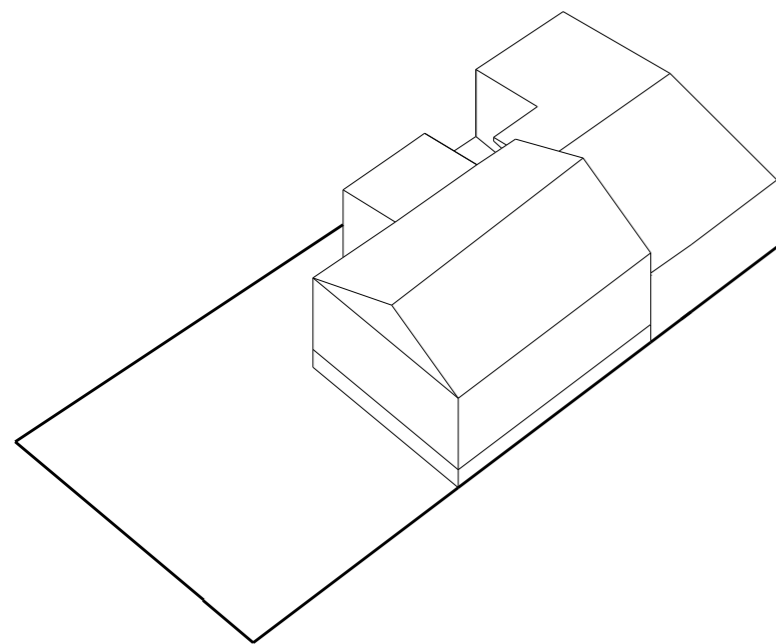
E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

S Stationnement et Accès

E Emprise au sol et Pleine Terre

P Prospects et Hauteurs

R Risques Naturels

M Montages juridiques

E Eligibilité aux aides

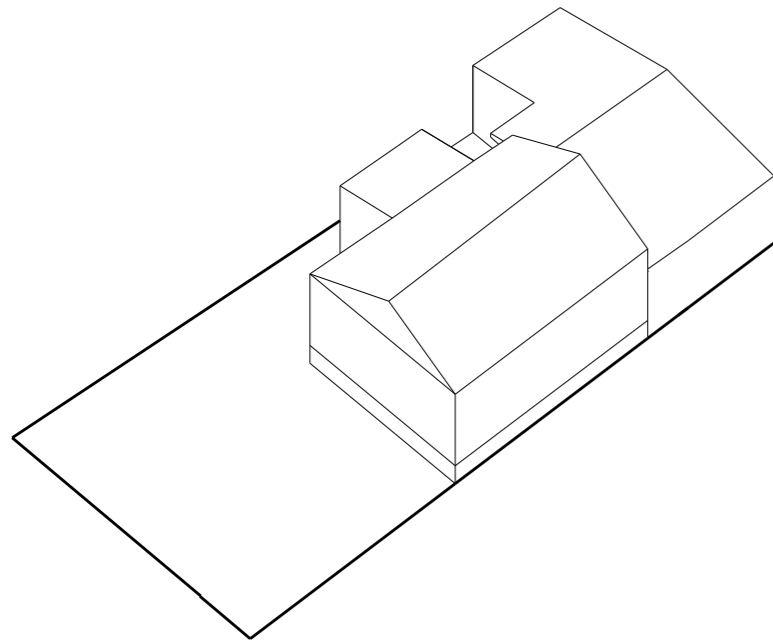
T Trajectoire résidentielle

L Logement collectif ou individuel

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

S Stationnement et Accès

E Emprise au sol et Pleine Terre

P Prospects et Hauteurs

R Risques Naturels

M Montages juridiques

E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

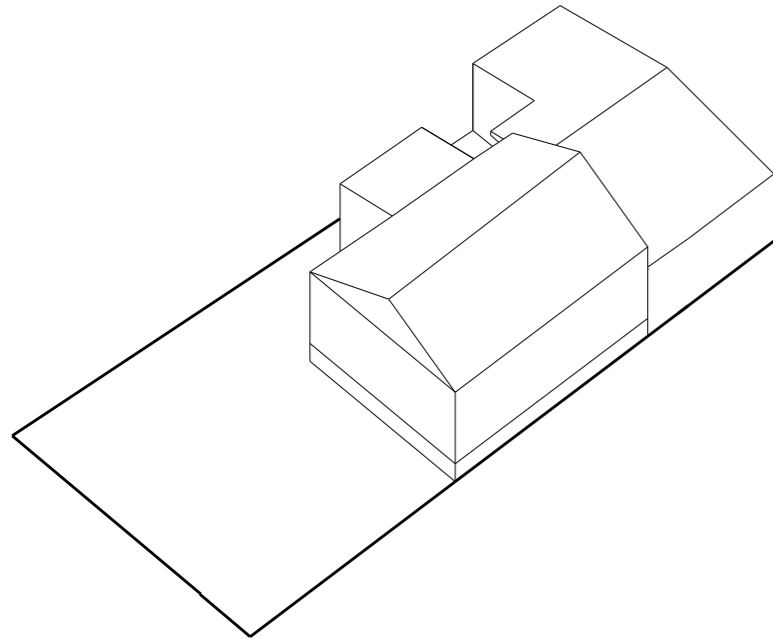
L Logement collectif ou individuel

A Accessibilité

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

S Stationnement et Accès

E Emprise au sol et Pleine Terre

P Prospects et Hauteurs

R Risques Naturels

M Montages juridiques

E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

L Logement collectif ou individuel

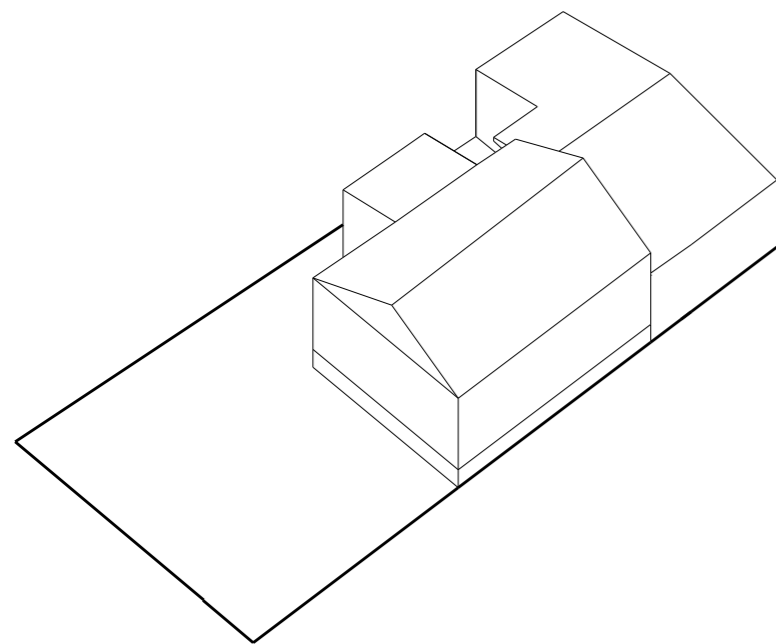
A Accessibilité

I Incendie

Faisabilité



- non-marié
- 40 ans
- 85 000 €



- 208 m²
- 97 m² / 47 %
- 48 m²
- 1 place

C Capacité d'endettement

A Apport

F Fiscalité

M Montages juridiques

E Eligibilité aux aides

T Trajectoire résidentielle

S Stationnement et Accès

E Emprise au sol et Pleine Terre

P Prospects et Hauteurs

R Risques Naturels

L Logement collectif ou individuel

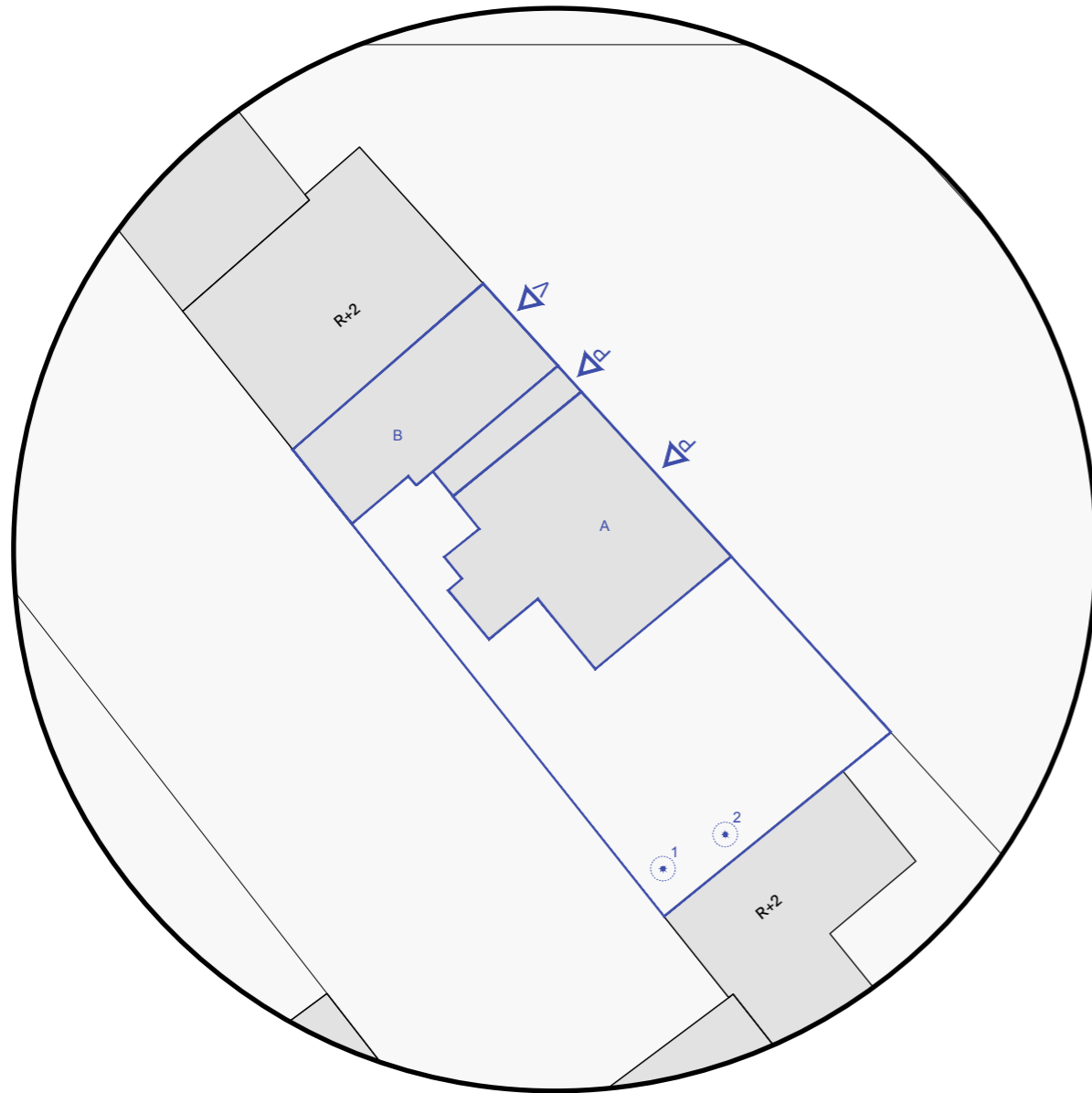
A Accessibilité

I Incendie

POUVOIRS PUBLICS

CONTEXTE

DONNEES

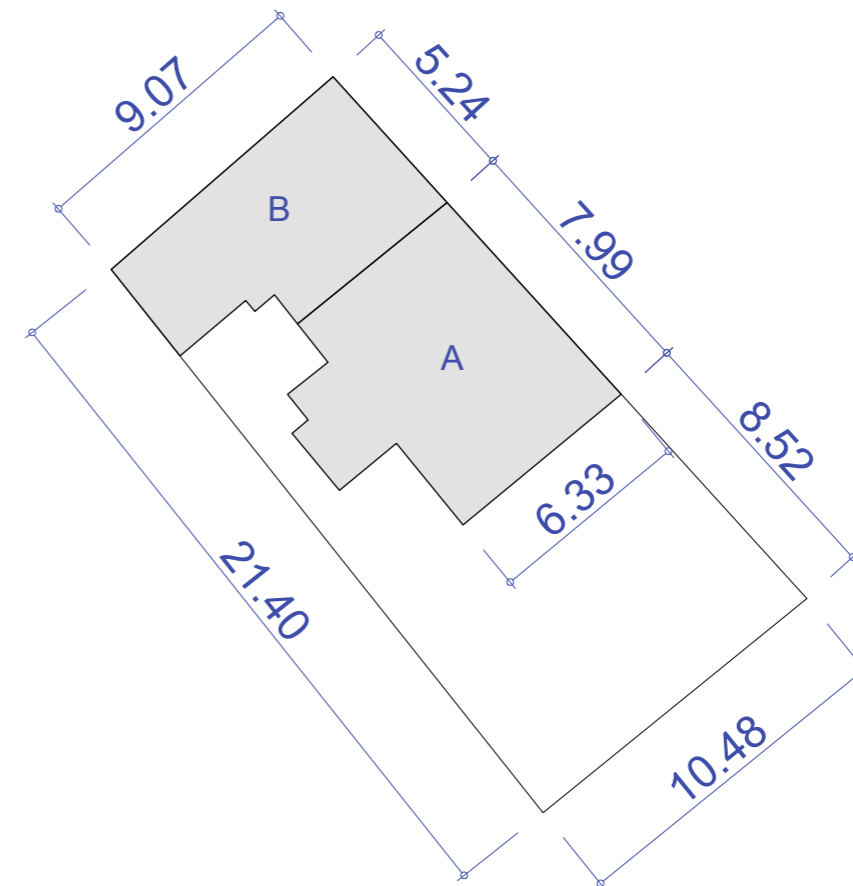


- Patrimoine végétal majeur
- Patrimoine végétal mineur
- Accès stationnement
- Accès piéton
- Maison principale repérée
- Garage

- Présence d'ancienne carrière
- Fonti
- Ombre portée
- Rapport de vis-à-vis à prendre en compte
- Nuisance sonore à prendre en compte



MESURES



Solde d'emprise au sol

28 m²

Zone PLU : **UA**

Surface Unité Foncière : **208 m²**

Surface de plancher : **48 m²**

Emprise au sol actuelle : **97/208 m² - 47/60 %**

Emprise au sol autorisée : **125 m² - 60 %**

Solde d'emprise au sol : **28 m² - 13 %**

A - Maison

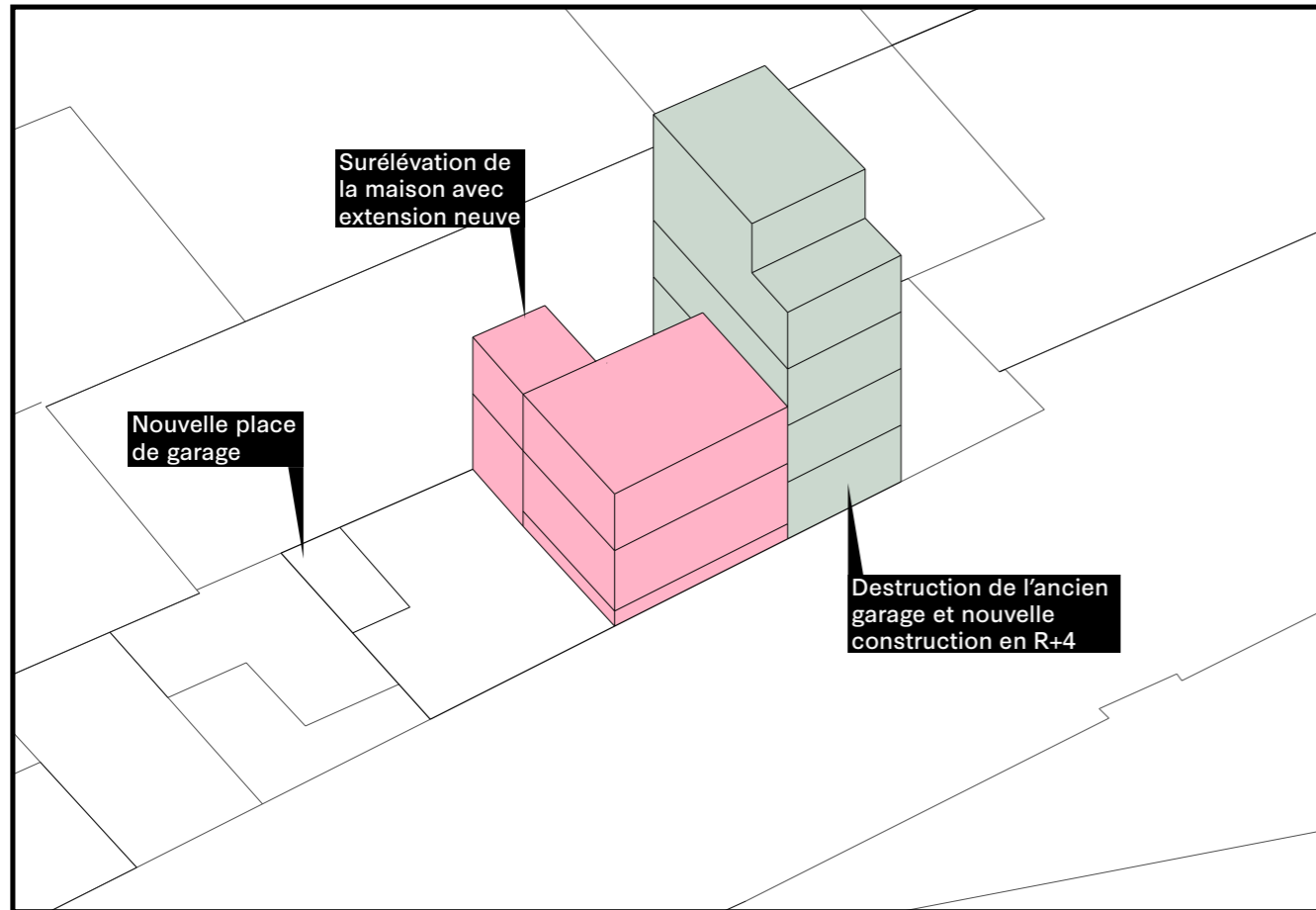
Emprise au sol actuelle
55/208 m² - 26/60 %

B - Garage

Emprise au sol actuelle
42/208 m² - 20/60 %

SCENARIO 3

Rénovation, extension et surélévation de la maison + immeuble neuf en R+4



Programme :

Résidence principale réhabilitée au RDC et surélevée d'un étage avec ajout d'une extension pour créer une courrette Sud + destruction du garage existant pour un immeuble neuf en R+4 avec 2 studio et 1duplex.

Points particuliers :

Destruction du garage actuel + création d'une nouvelle place de parking dans le jardin

Nouvelle Emprise au Sol : **107/208 m² - 51/60 %**

Impact Emprise au Sol : **+ 10 m²**

Nombre de logements : **4**

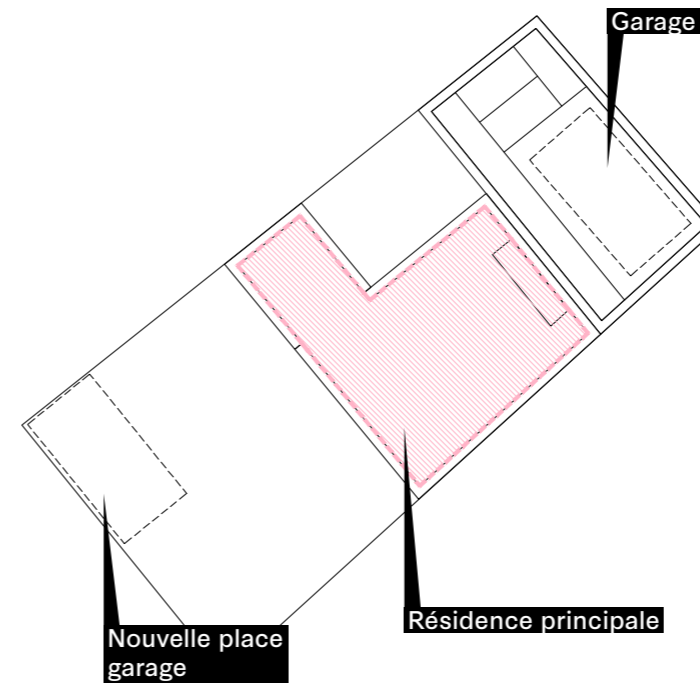
Impact Surface de Plancher : **+ 177 m²**

Places de parkings : **2**

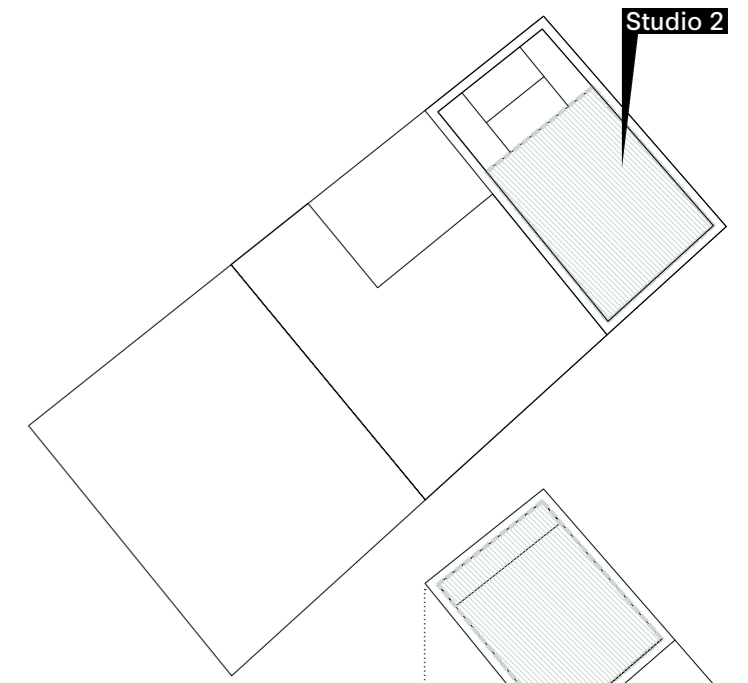
Total Surface propriétaire
105 m²

Total Surface locative
120 m²

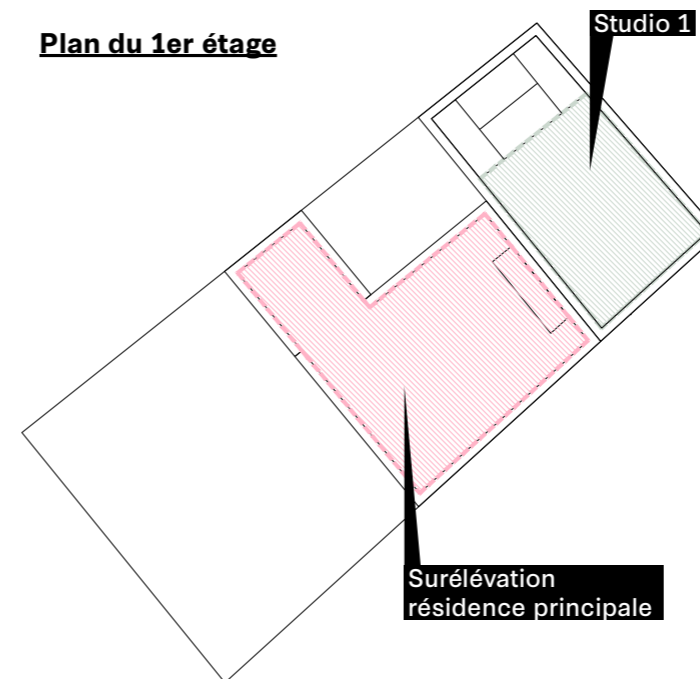
Plan du RDC



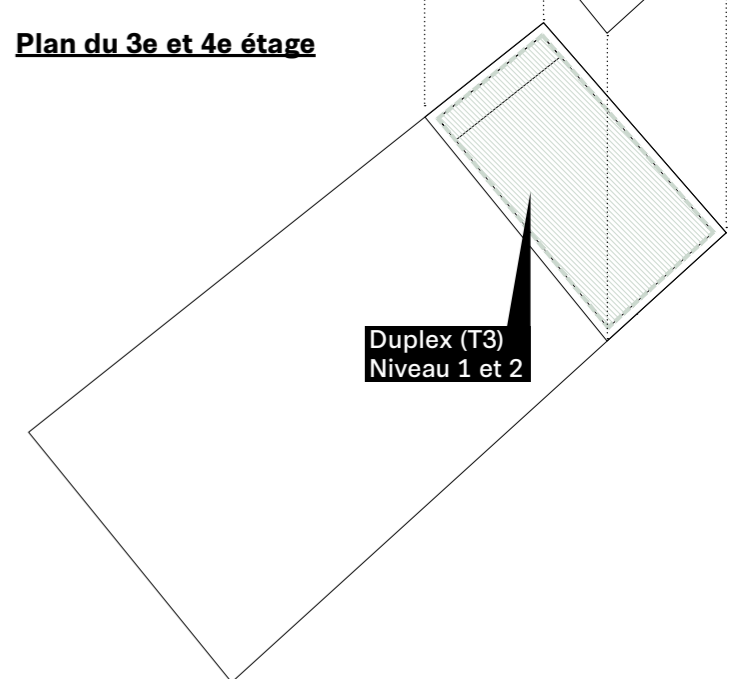
Plan 2e étage



Plan du 1er étage



Plan du 3e et 4e étage



Coût d'investissement estimatif TTC

Y compris meubles pour LMNP

765 436 €

Soit 3 050€ TTC / m²

DÉTAILS COMPOSITION DU PRIX (EN TTC)

PARTIE IUDO

Coût de construction	406 021 €
Prestations intellectuelles	63 566 €
Assurances, provisions et aléas	19 726 €
Taxes locales prévisionnelles	10 213 €

TOTAL TTC 499 526 €

PARTIE PROPRIÉTAIRE

Coût de construction	227 033 €
Prestations intellectuelles	22 484 €
Assurances, provisions et aléas	11 758 €
Taxes locales prévisionnelles	4 634 €

TOTAL TTC 265 910 €

RETOUR SUR INVESTISSEMENT ANNÉE 1

Valeur estimative du bien

689000

Gain brut avant impôt

+ 189 474 €

Taux de retour sur investissement brut

25 %

Soit 3 339€ TTC / m²

MODALITÉS DE FINANCEMENT

APPORTS

Apport initial	200 000 €
Recette nette en cas de vente d'une partie de l'opération	0 €
Autre apport complémentaire	0 €

TOTAL APPORT(S) 200 000 €

HYPOTHÈSE D'EMPRUNT

Montant de l'emprunt	565 436 €
Durée	15 ans
Taux d'intérêt	1,5 %
Assurance	0,035 %

MENSUALITÉS D'EMPRUNT 3 848 € / mois

REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNEL EN MEUBLÉ

BILAN PRÉVISIONNEL LOCATIF ANNÉE 1

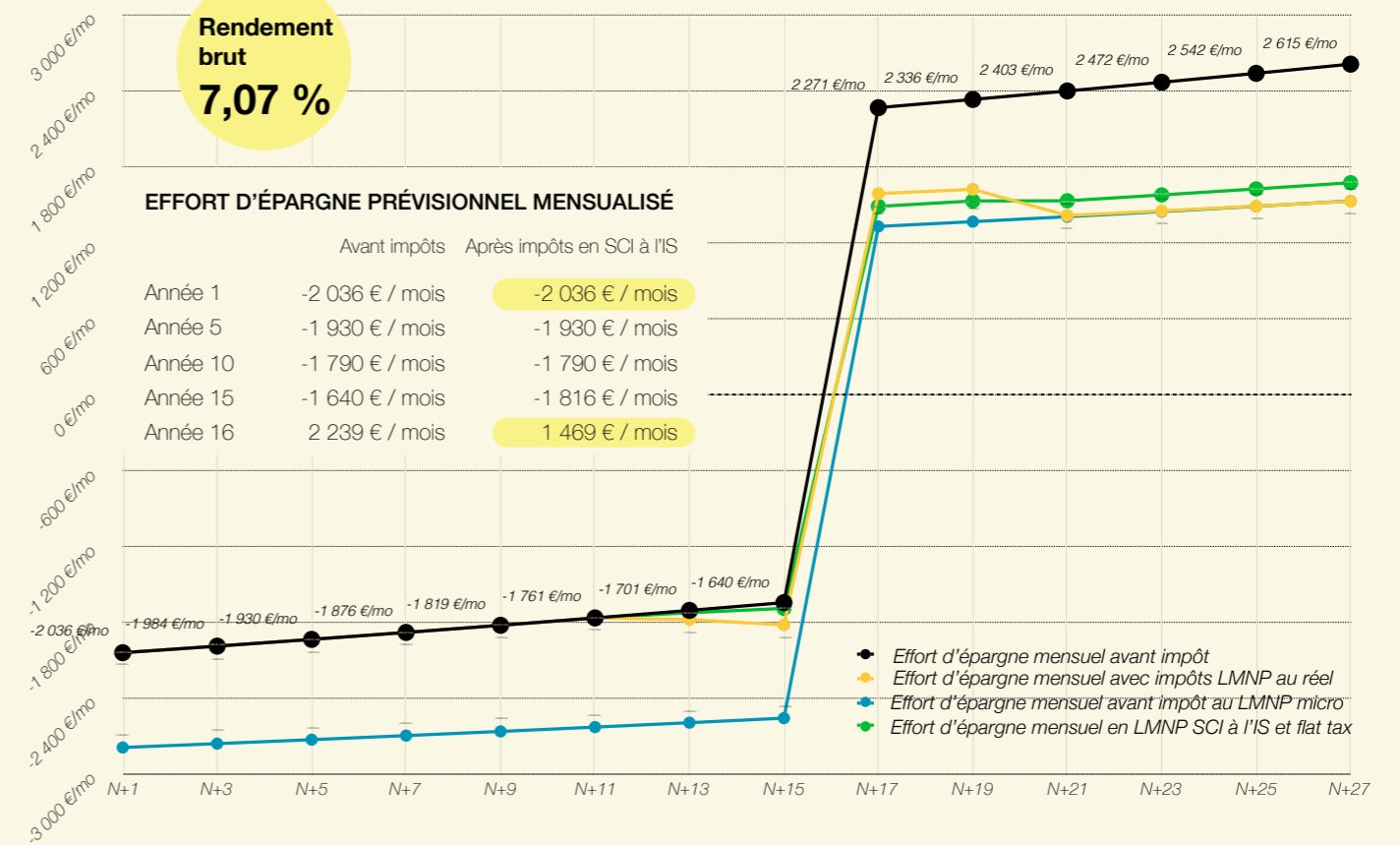
Revenus locatifs bruts	35 305 € HC / an
Vacance locative prévisionnelle (1,5 mois / an)	-4 413 € HC
Charges locatives annuelles prévisionnelles	-9 143 €
Annuité d'emprunt	-46 176 € / an

Résultat annuel avant impôts année 1 -24 427 €

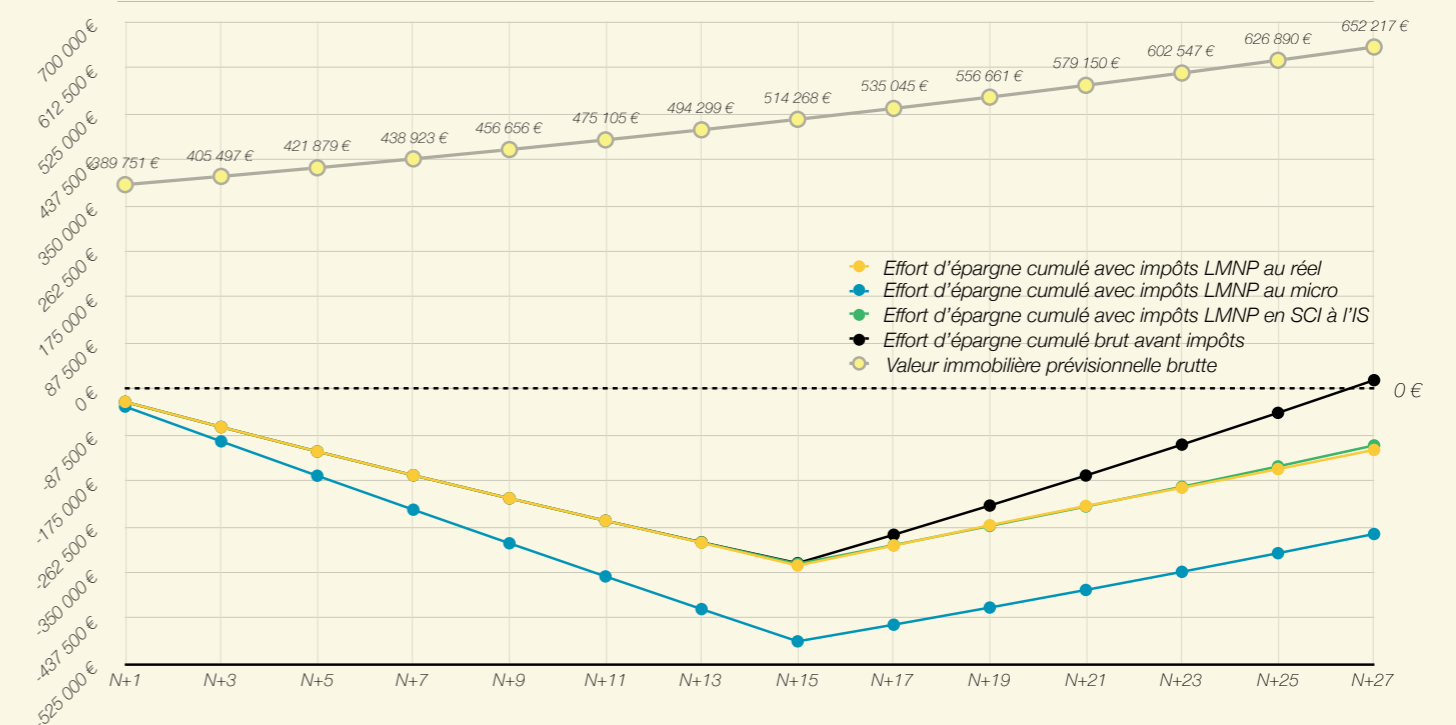
Effort d'épargne avant impôt

-2 036 € / mois

EFFORT D'ÉPARGNE PRÉVISIONNEL EN MENSUALITÉS (LMNP)

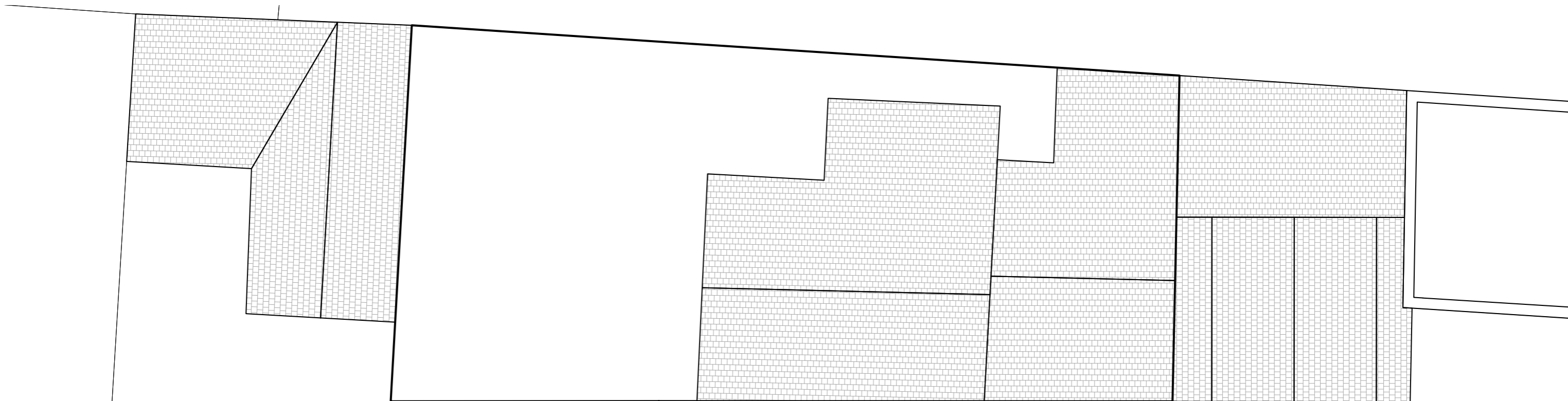
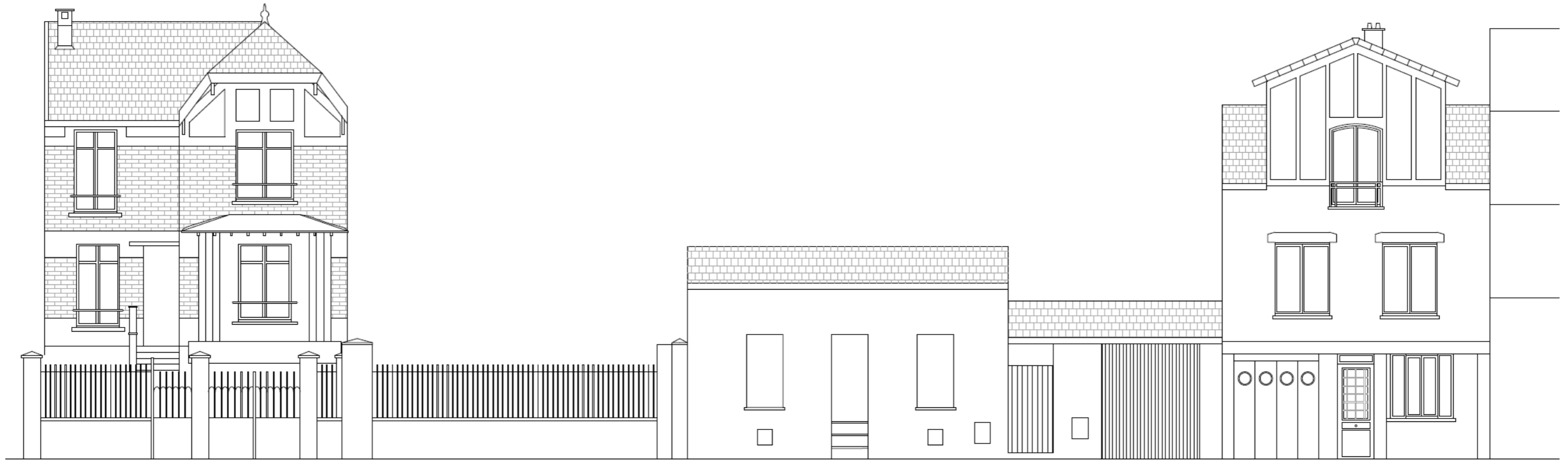


EFFORT D'ÉPARGNE PRÉVISIONNEL CUMULÉ ET VALEUR IMMOBILIÈRE ESTIMATIVE

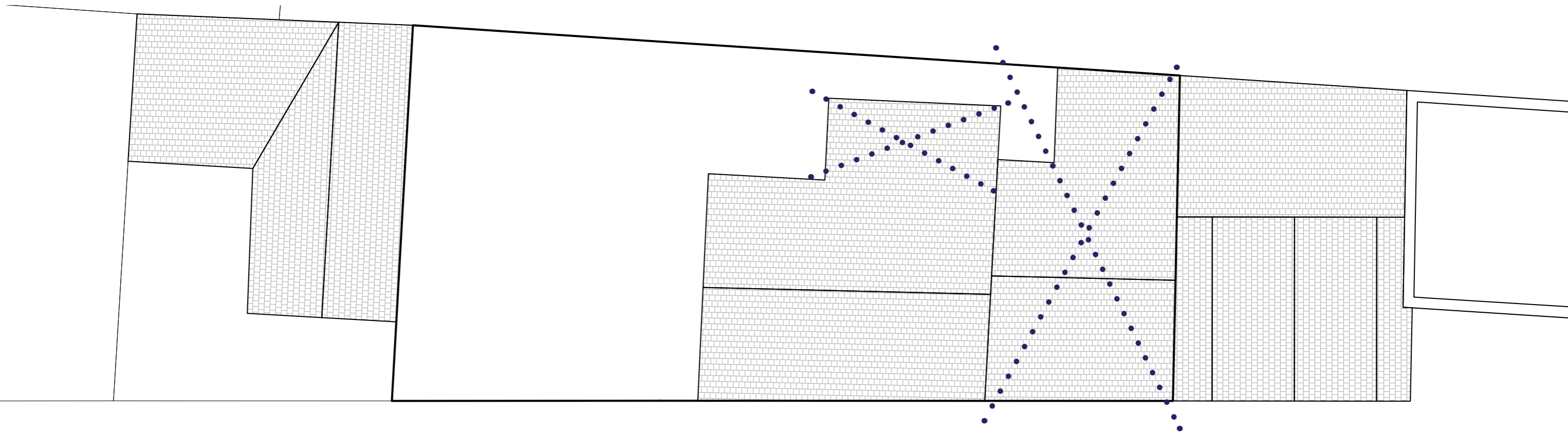
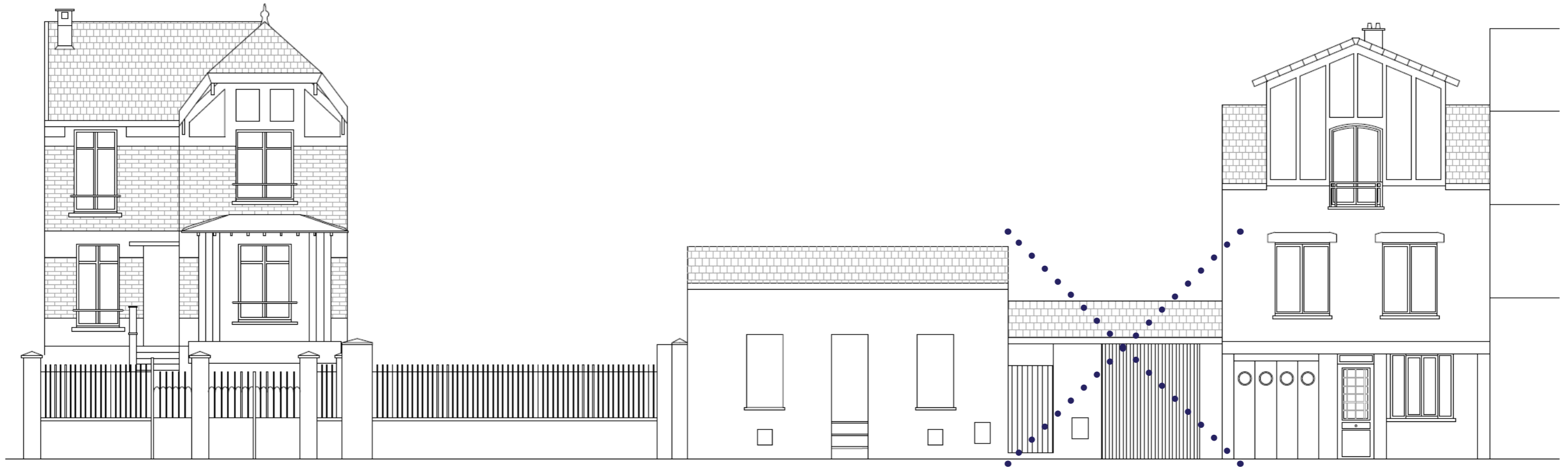


*Les prévisionnels présentés ci-dessus sont basés sur votre situation actuelle (tranche marginale d'imposition, composition du foyer) ainsi que des hypothèses constantes : un taux d'inflation annuel à 1,5% (moyenne lissée des 20 dernières années), un marché immobilier stable, et des règles de fiscalité constante. Ce prévisionnel est donc purement indicatif et doit être considéré avec précaution.

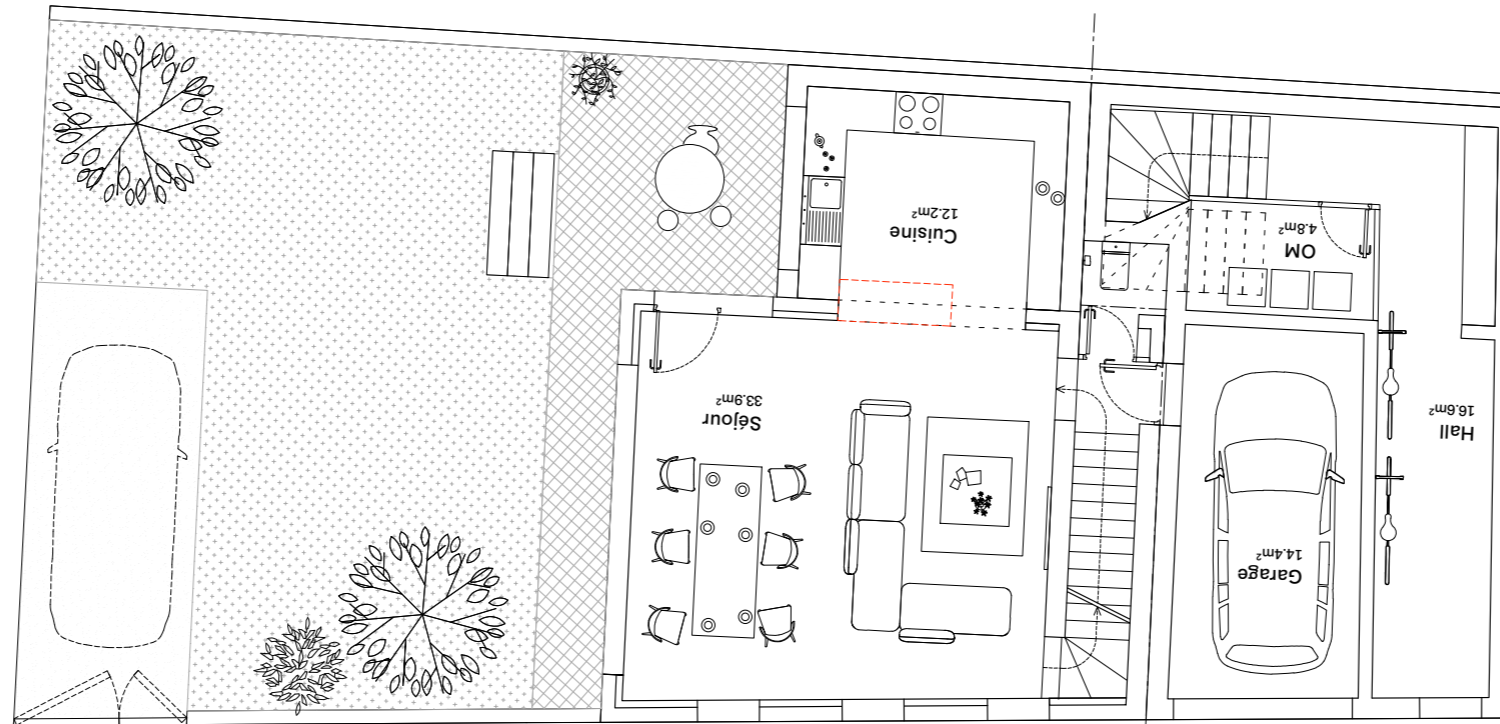
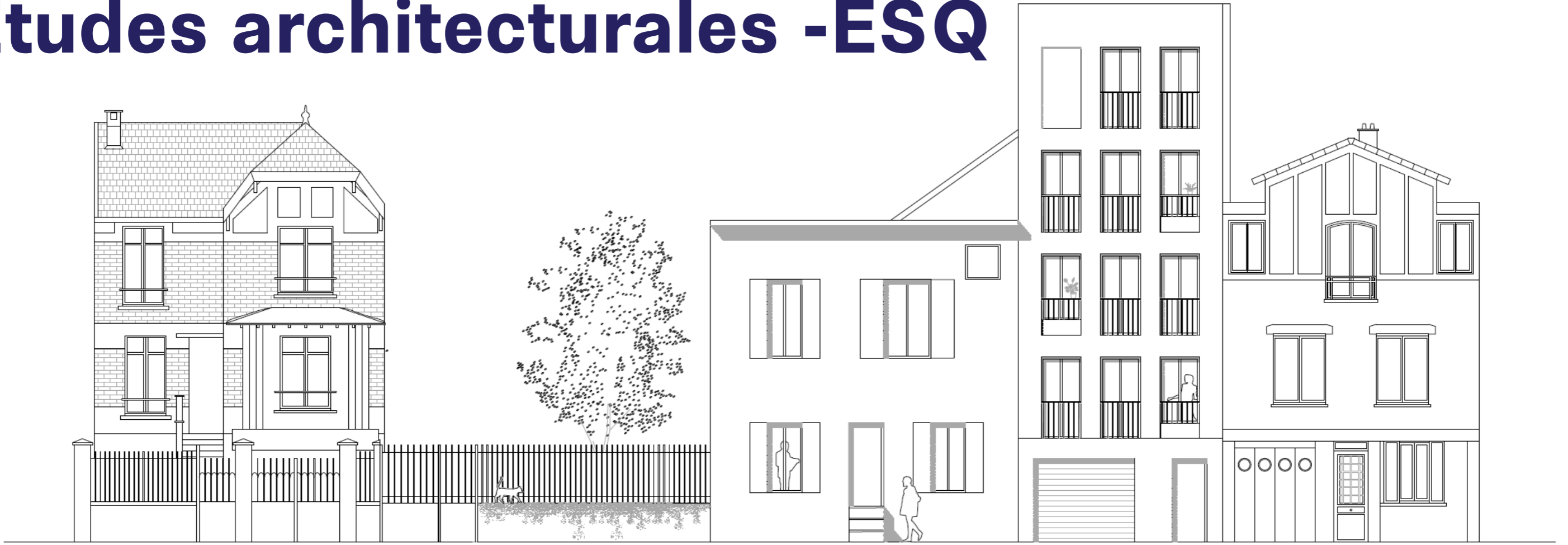
Etudes architecturales



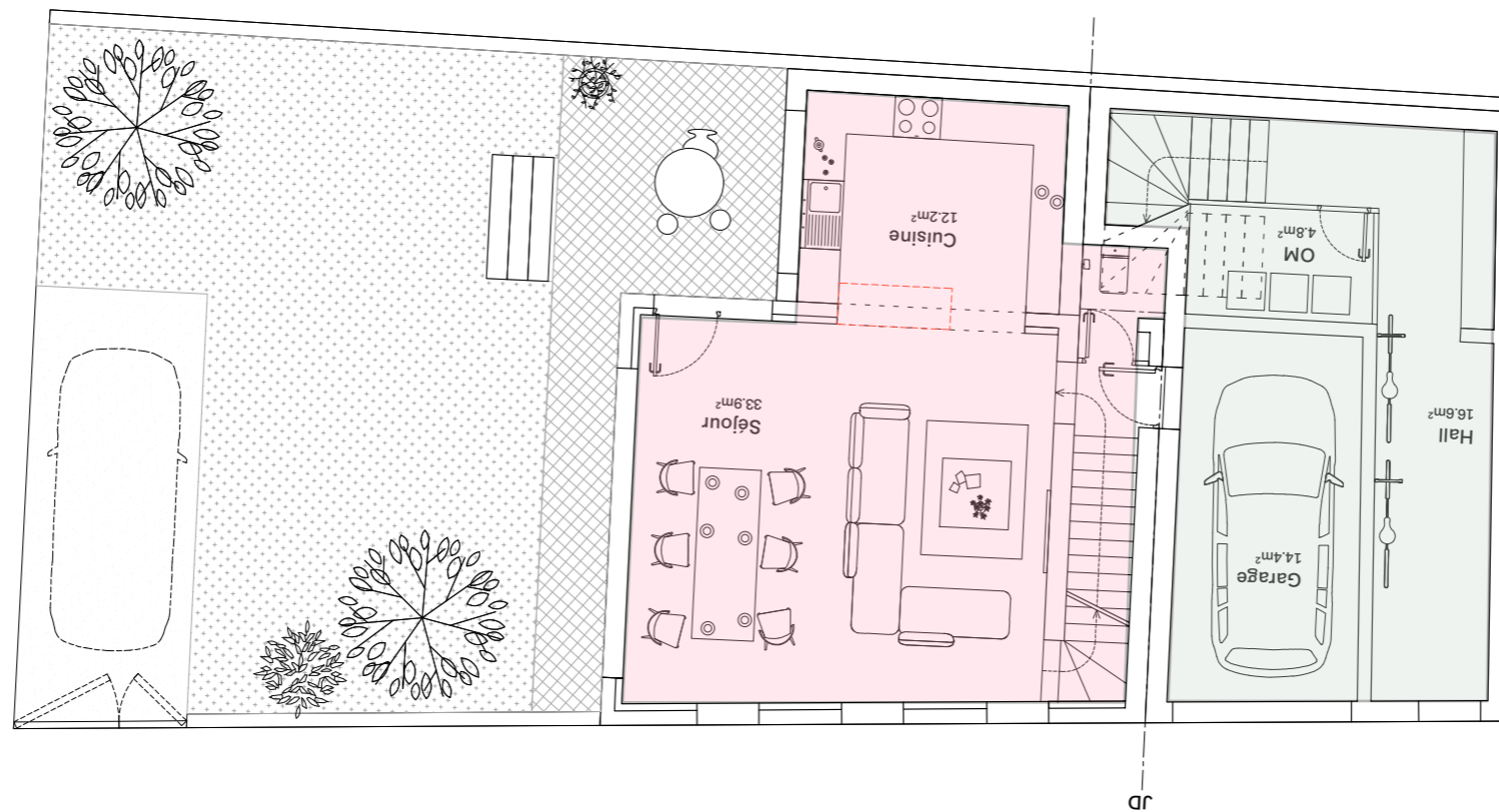
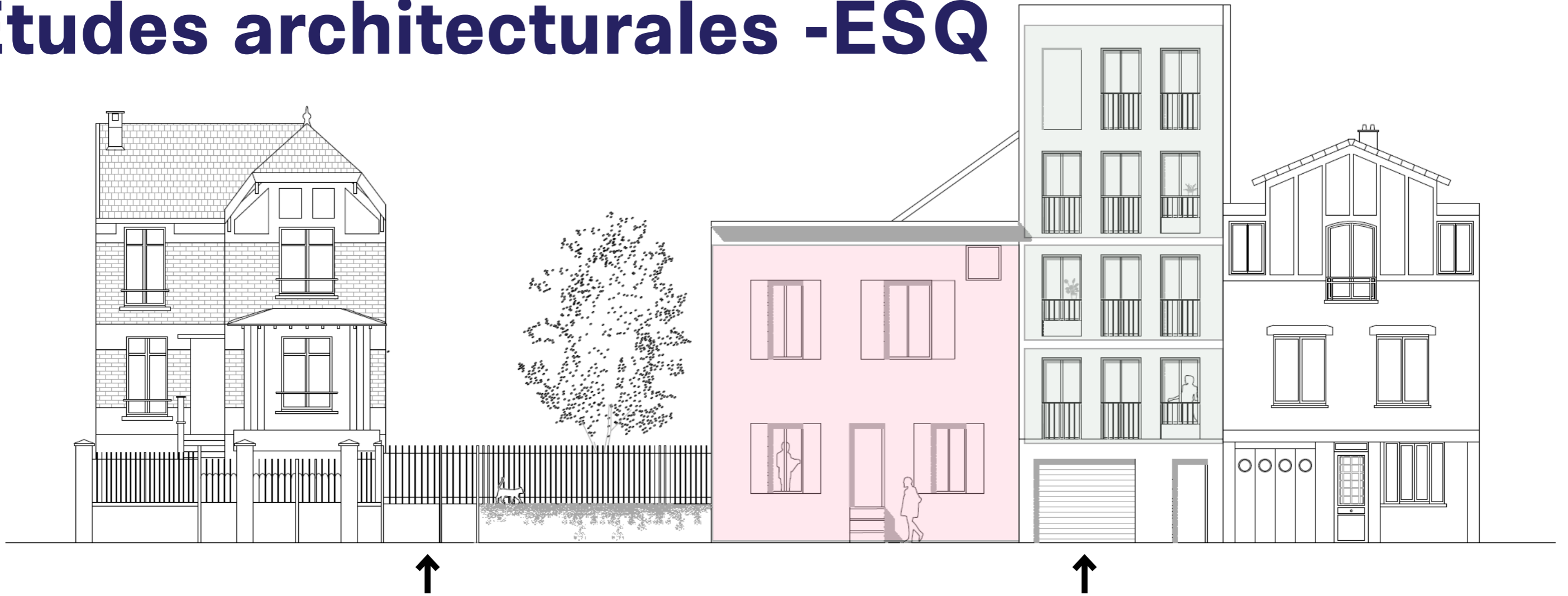
Etudes architecturales



Etudes architecturales -ESQ



Etudes architecturales -ESQ



Etudes architecturales -ESQ



S 2,5 PLACES

E 55 / 60 %

P 15 / 21 m

R RAS

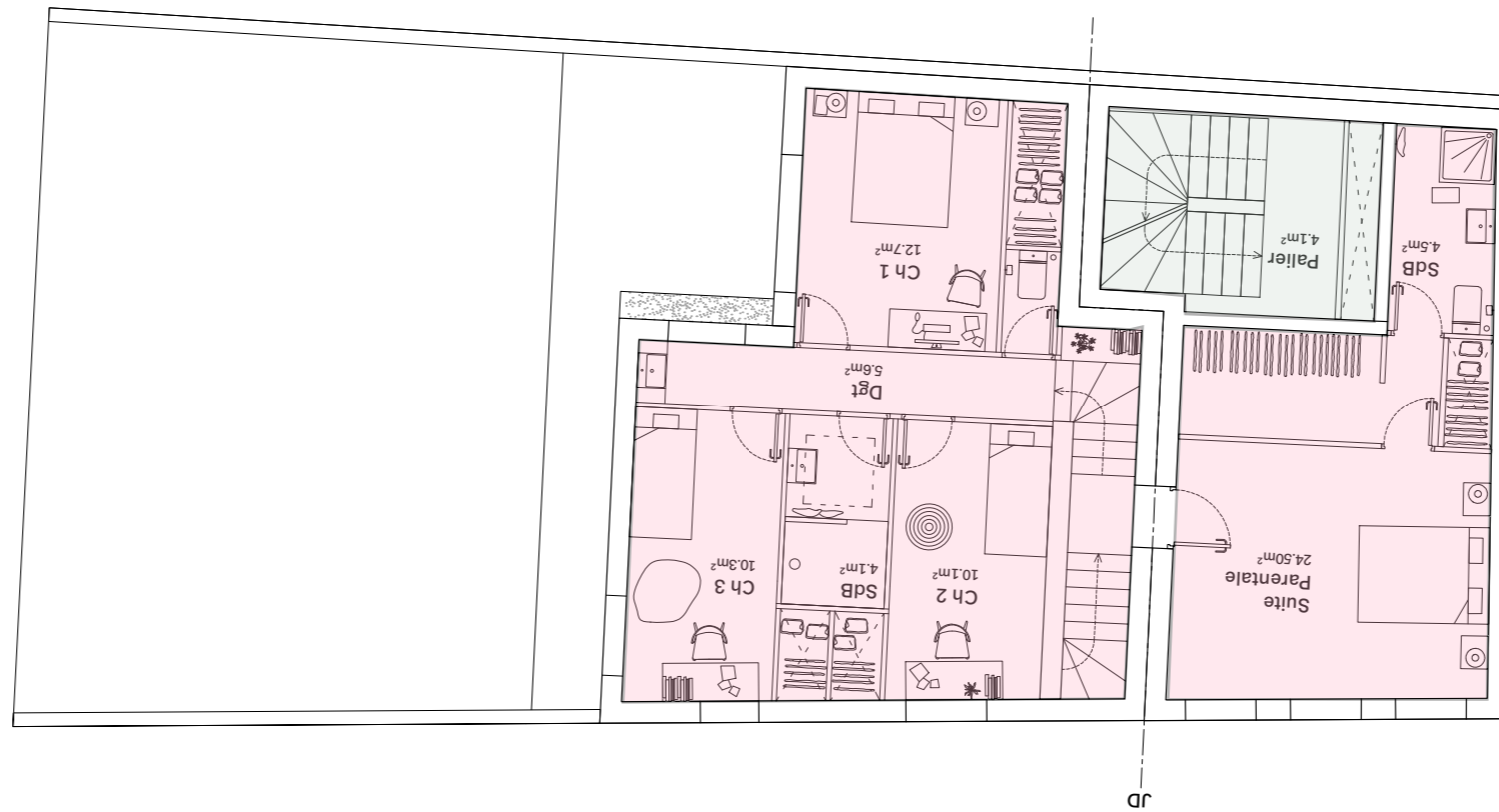
L 4 logements
(1 MI + 3 Appartements)

A R+3 - Pas d'ascenseur

I Dernier niv. Duplex - 8 m

M SCIA - copropriété

Etudes architecturales -ESQ



Etudes architecturales -ESQ



S 1,5 PLACES

E 55 / 60 %

P 15 / 21 m

R RAS

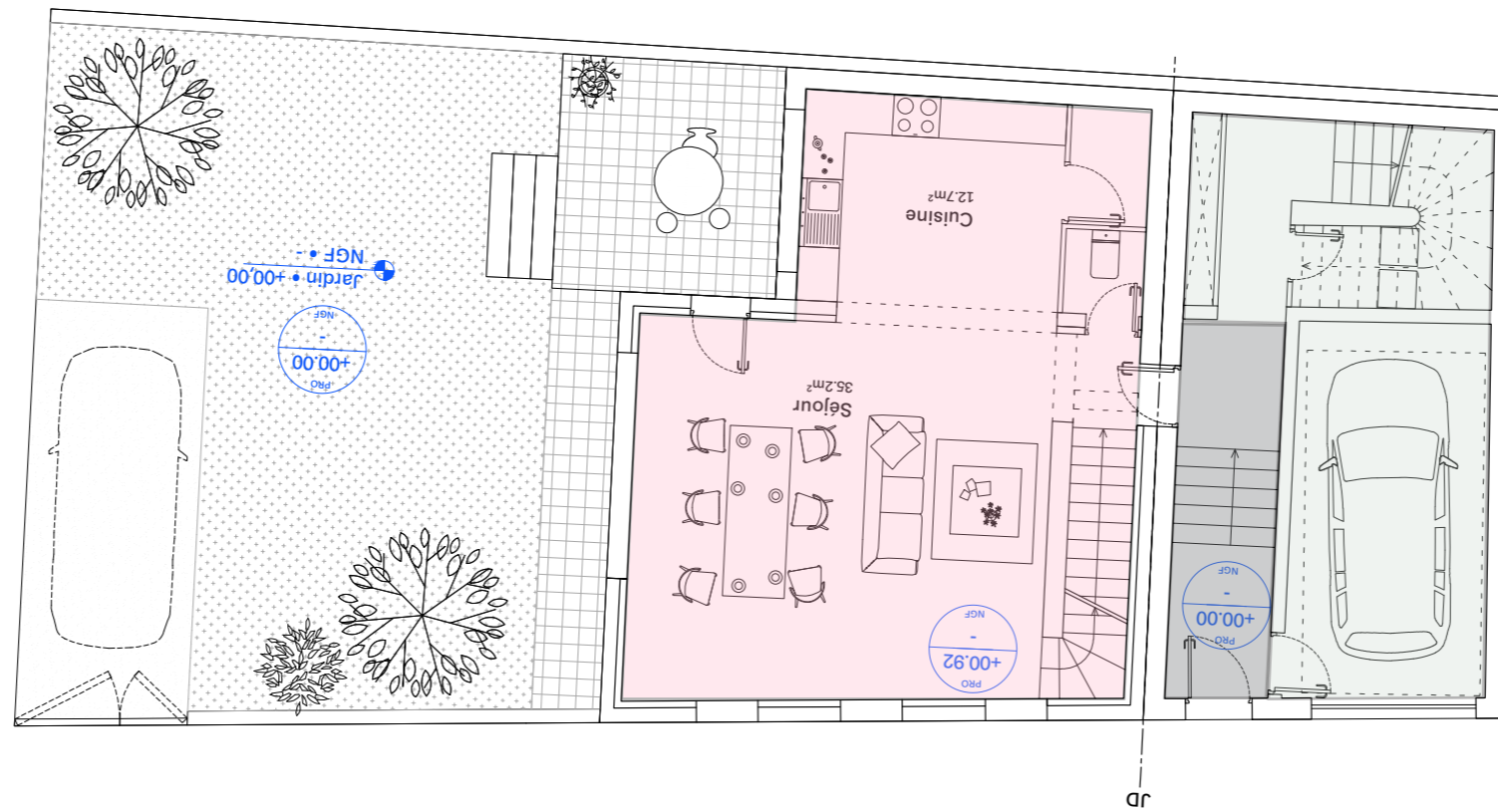
L 3 logements
(1 + 2 Appartements)

A R+3 - Pas d'ascenseur

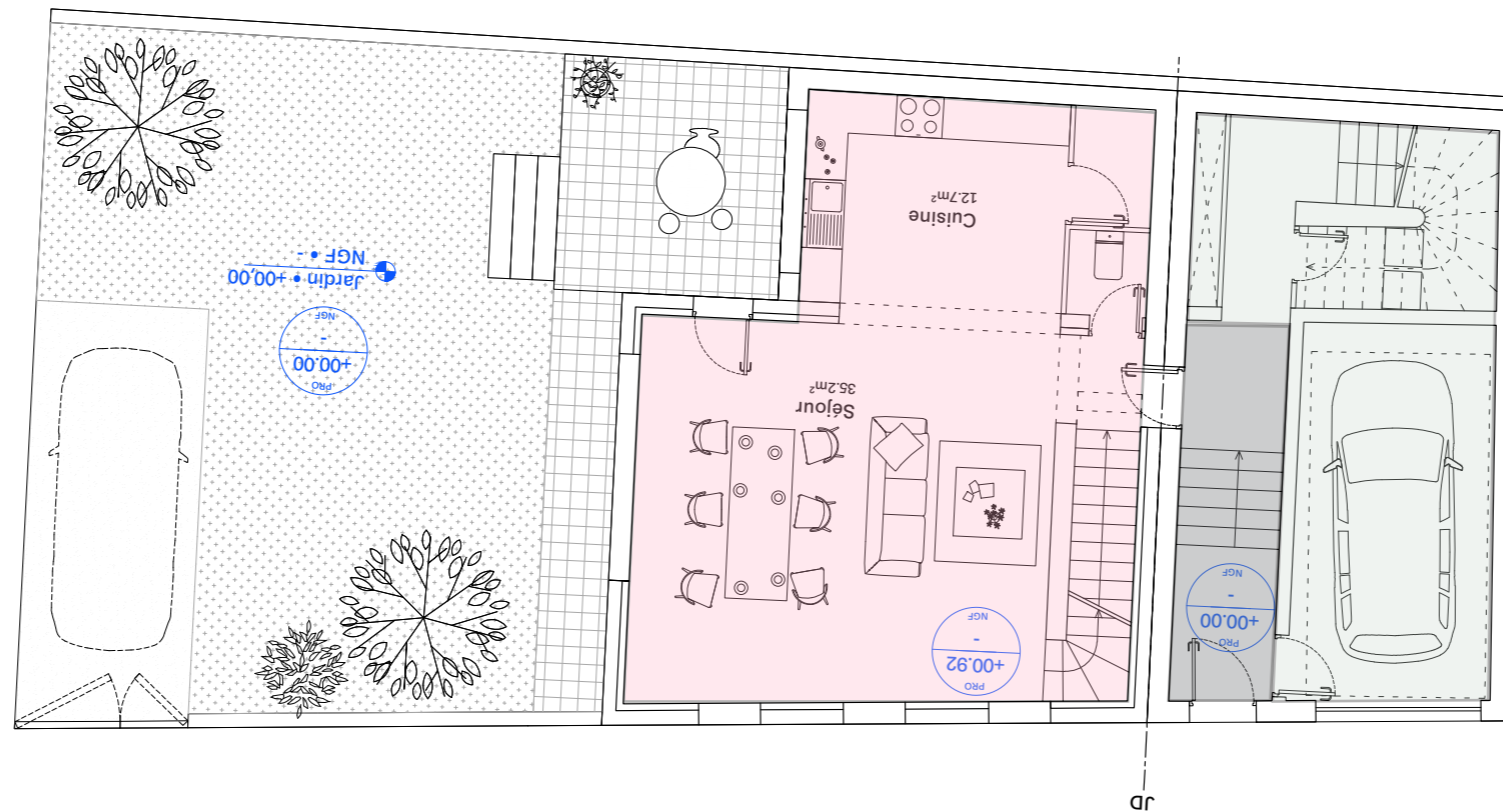
I Dernier niv. Duplex - 8 m

M SCIA - copropriété

Etudes architecturales -APS



Etudes architecturales -APS



Etudes architecturales -APS



S 1,5 PLACES

E 55 / 60 %

P 12 / 21 m

R RAS

L 3 logements
(1 + 2 Appartements)

A R+2 - Pas d'ascenseur

I Dernier niv. Duplex - 8 m

M Plein financement

Etudes architecturales -APS

1

BÉNÉFICIER D'ADAPTATIONS MINEURES ART. L. 123-1-9

« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, **à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** »

DÉROGATION STATIONNEMENT ART. L152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants [...] l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements **lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé** ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité »

Etudes architecturales -APS

BÉNÉFICIER D'ADAPTATIONS MINEURES ART. L. 123-1-9

1

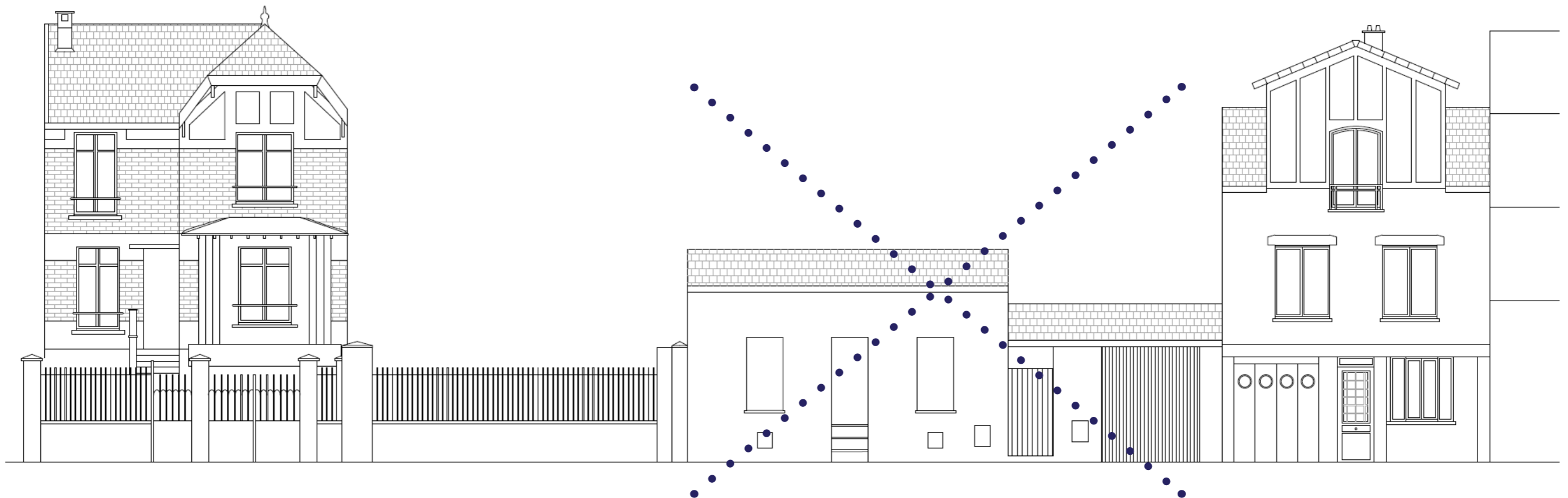
« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »

DÉROGATION STATIONNEMENT ART. L152-6

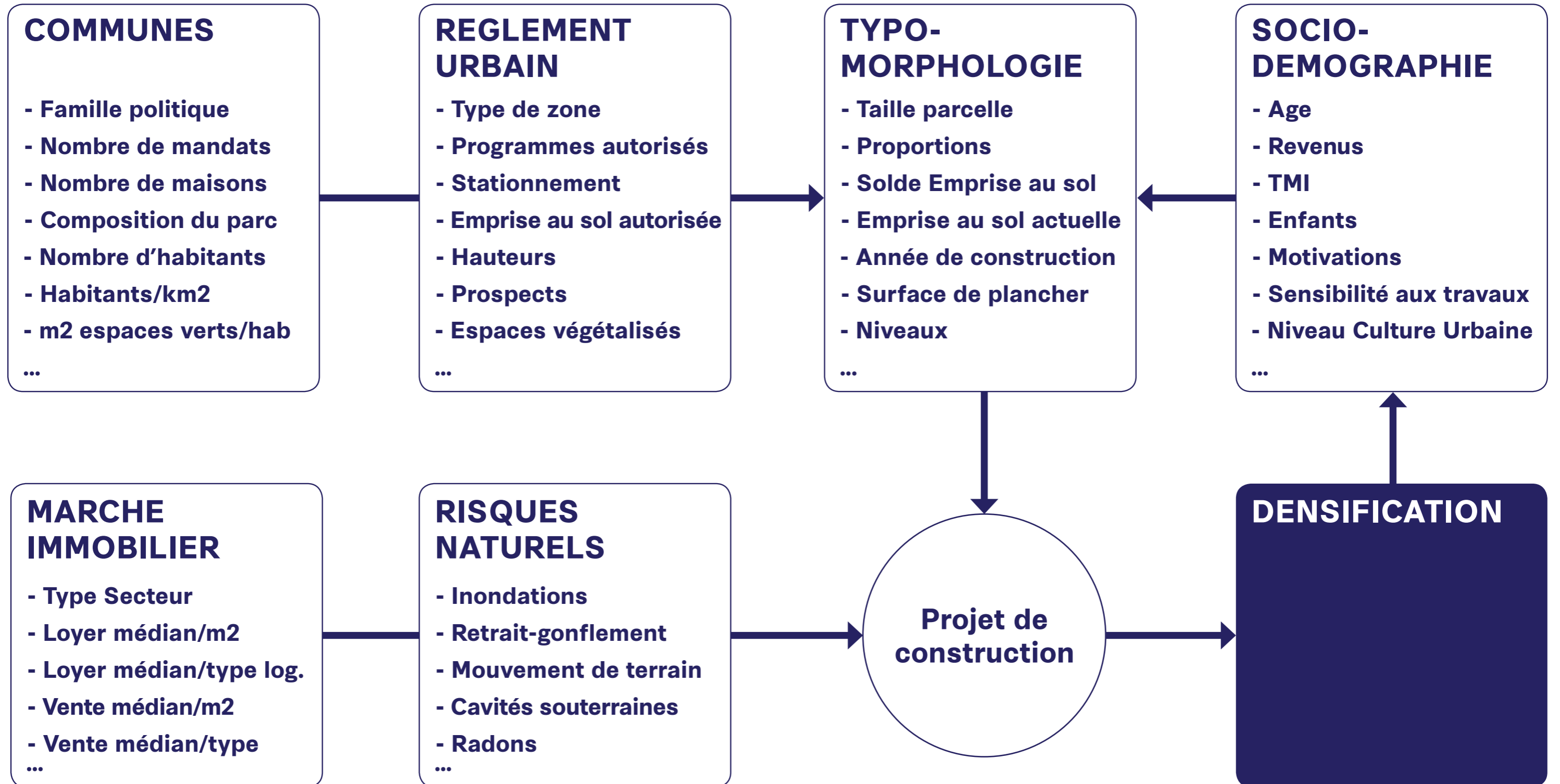
« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants [...] l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements **lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé** ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité »

2



Déceler les facteurs de la densification



Merci

iudo@iudo.co