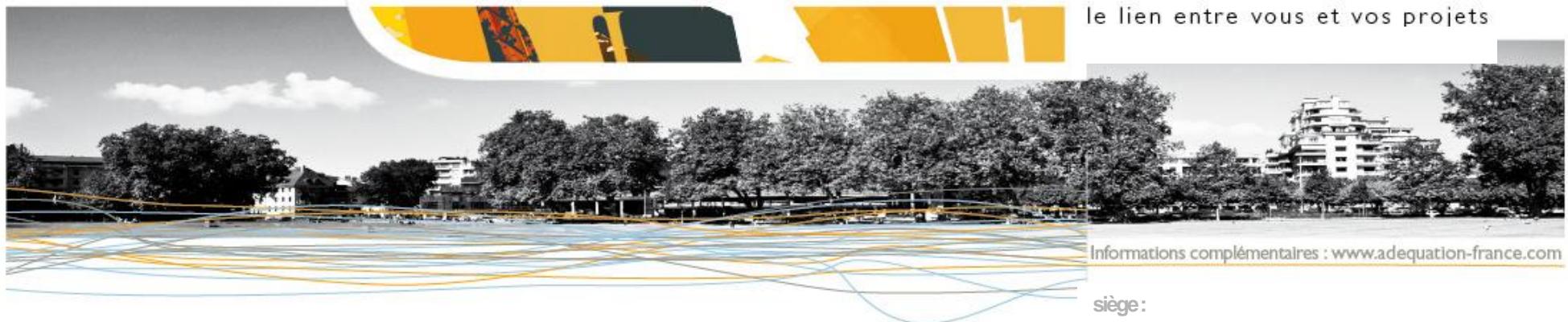


informations immobilières / études & conseil



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Atelier EcoQuartier

Programmer un projet d'aménagement :
comment assurer mixité sociale et fonctionnelle ?

Intervention de Laurent Escobar, directeur associé, Adequation

siege :

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

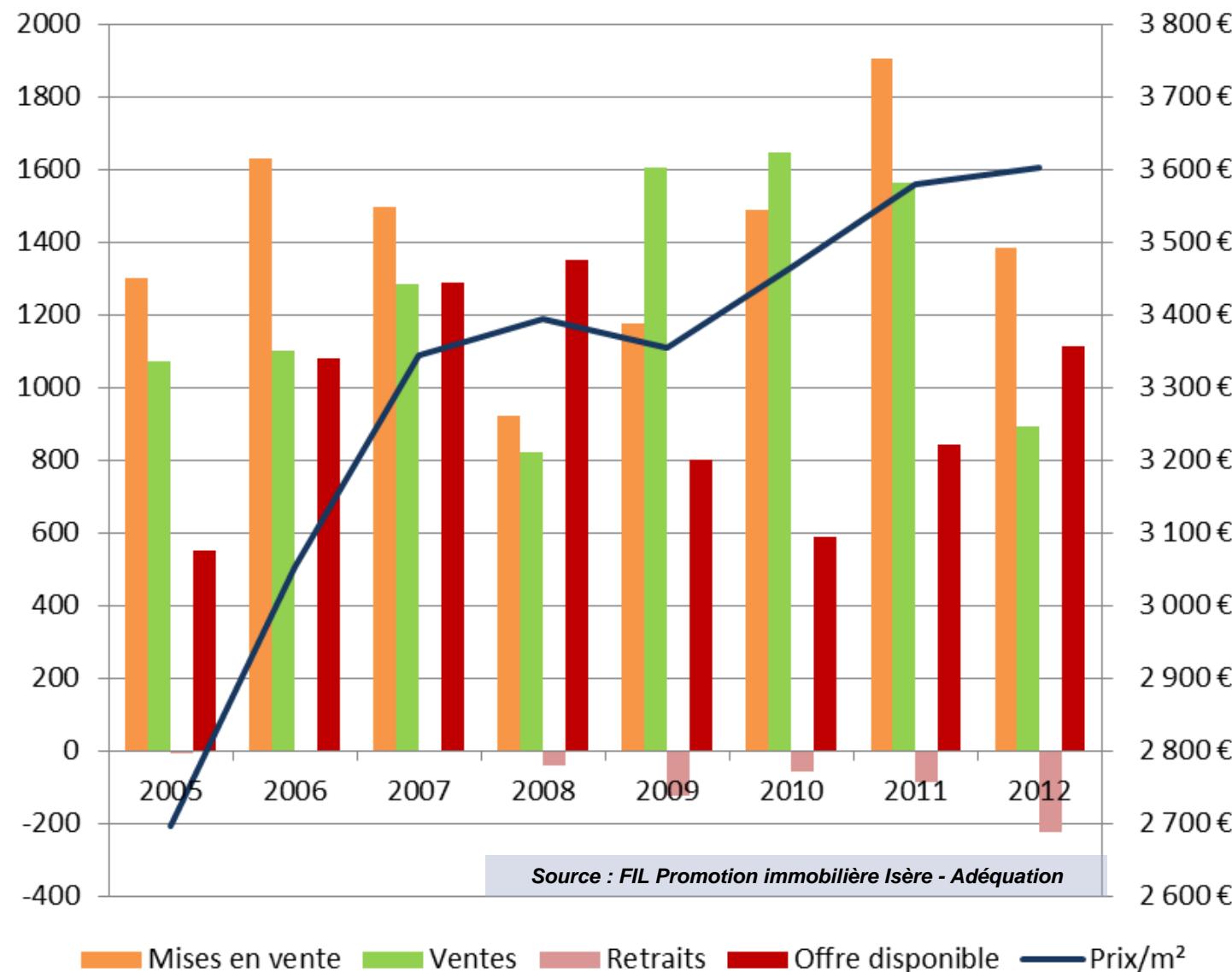
agence de Nice :

23, rue Jean Canavès – 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

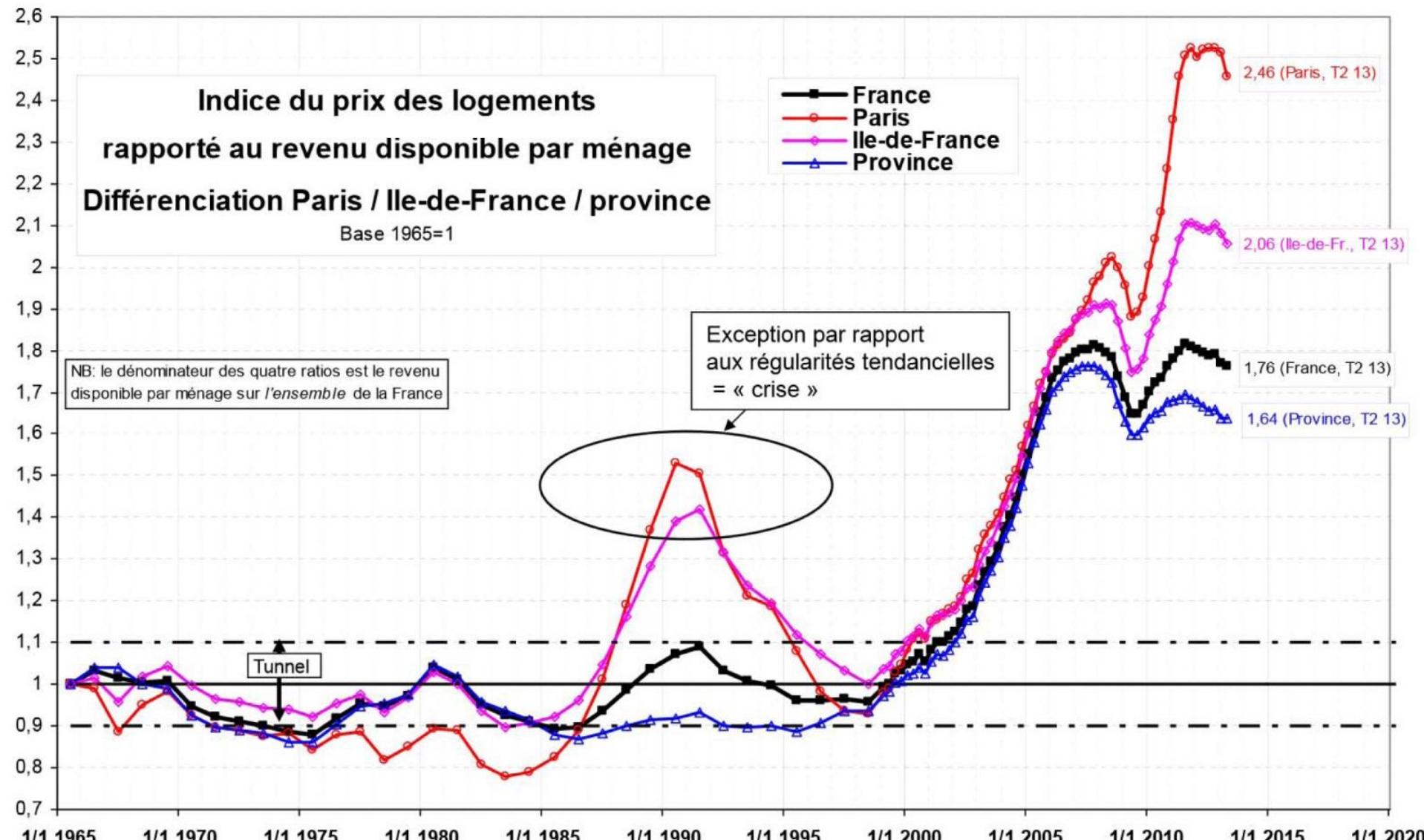
- La plupart des territoires ont des difficultés pour **loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne**
- Soit en raison de **prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus**
- Soit en raison du **manque d'offre adaptée en secteurs détendus**
- Les **projets 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.

Agglomération Grenobloise : la promotion immobilière a battu des records en 2012, avec près de 1.600 ventes, mais un prix moyen du collectif neuf qui tangente 3.600 €/m², Forte de baisse en 2012 puis petite reprise des ventes de +5% en 2013 ; avec 21% d'investisseurs



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

Revenus des ménages et prix admissibles

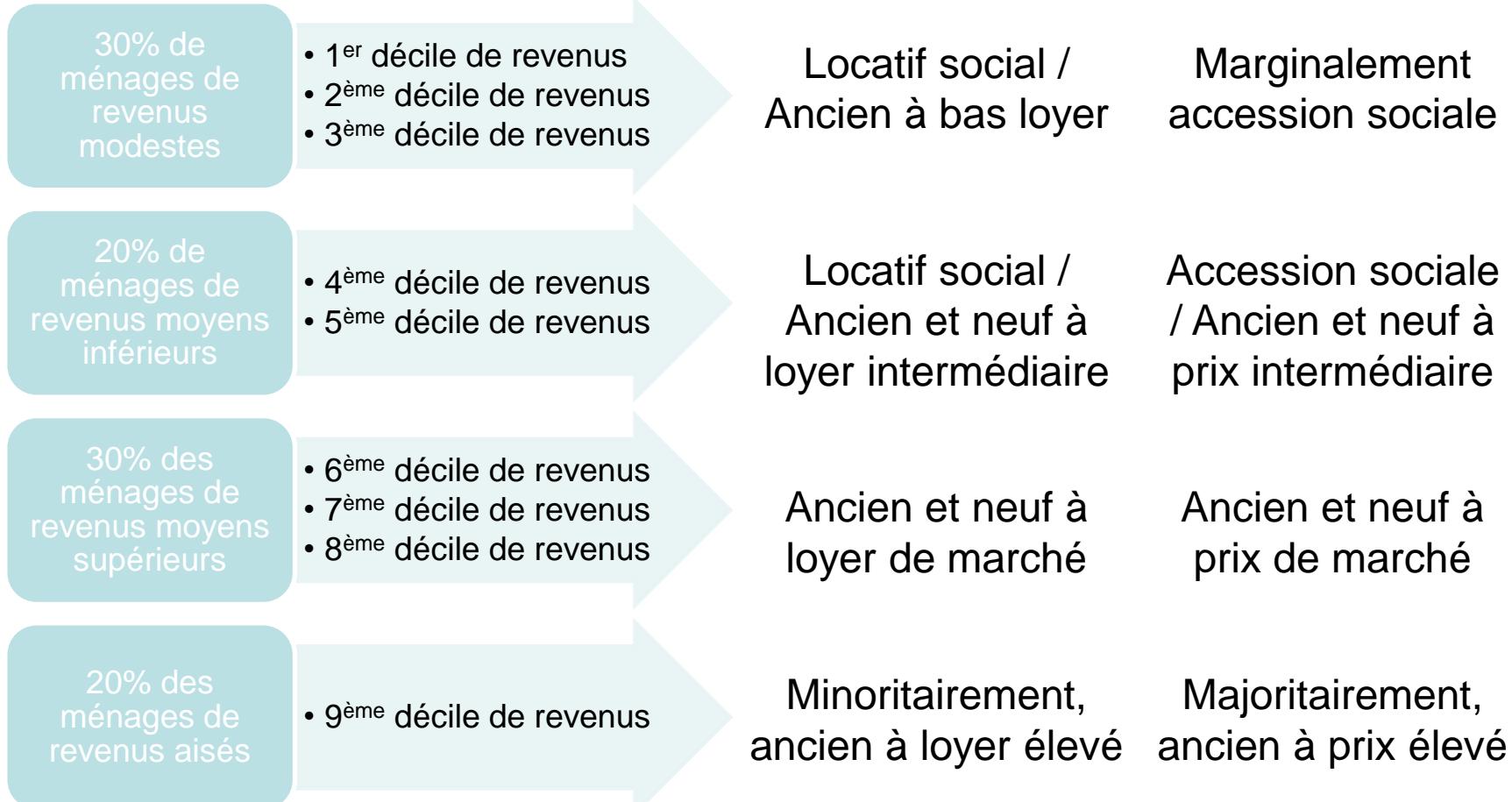


Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés

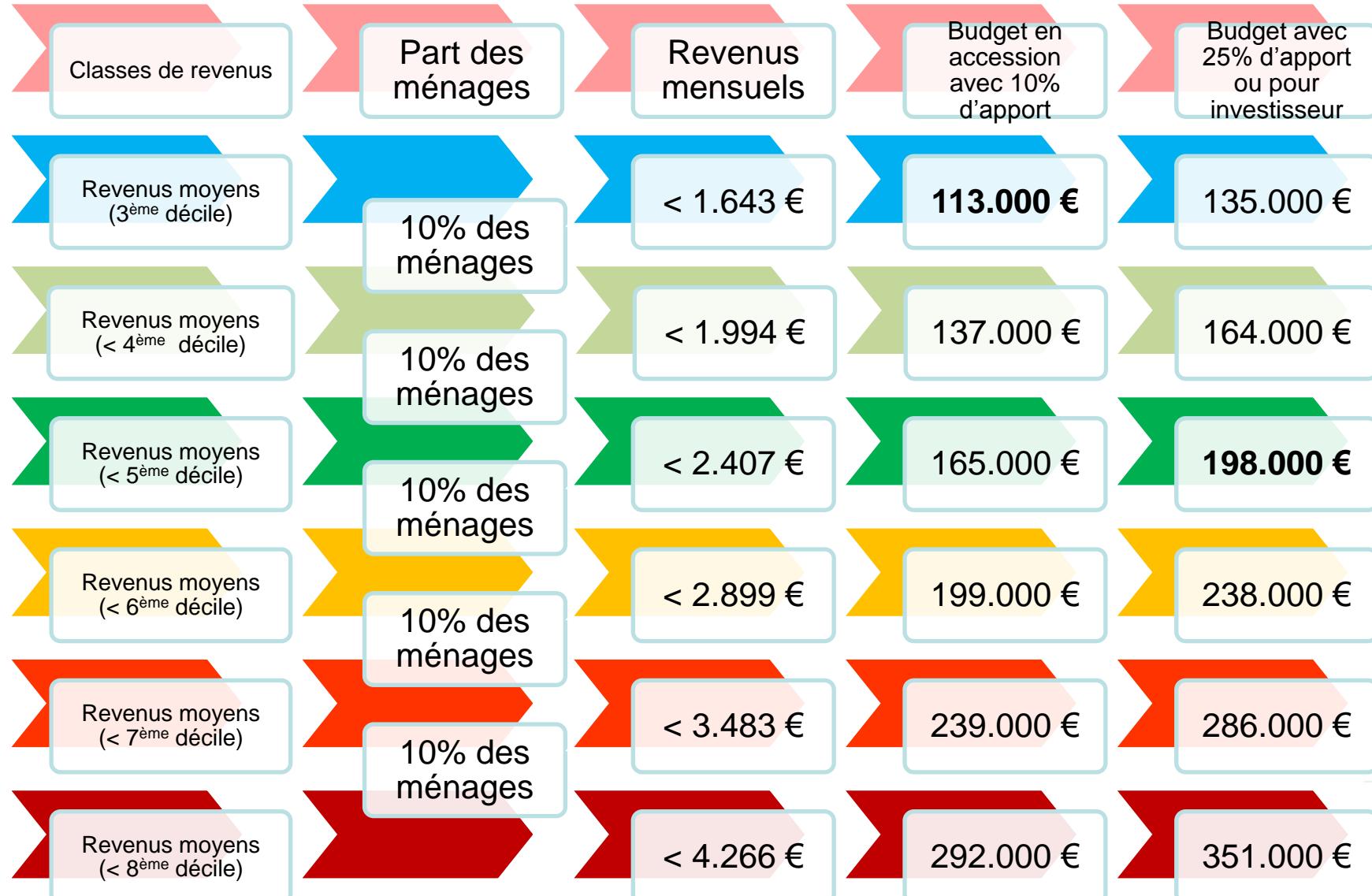
Comprendre les dynamiques résidentielles, en partant des budgets de la demande

- **Classe moyenne : 50% des ménages, 85 à 90% de la demande de logements neufs .**
- **Les 3^{ème} à 5^{ème} déciles de revenus pèsent près de 50% de la demande**

Quels logements pour quels ménages ?



50% de la demande de l'Agglomération Grenobloise finançable entre 113 et 198.000 €



Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 – www.empruntis.com

Quels prix cibler pour rendre le logement neuf accessible au plus grand nombre ?

3.600
€/m²

Agglo. Grenobloise

< 20% d'occupants locataires et propriétaires du 3^{ème} au 5^{ème} décile

Pour des logements abordables aux budgets du 3^{ème} au 5^{ème} décile :

- . Collectif < 3.000 €/m²
- . T4 et plus < 2.400 €/m²



- des prix abordables **-17%** en-dessous des prix actuel du collectif neuf
- Des prix abordables **comparables aux prix moyens** du collectif neuf **en 2006**
- La **problématique spécifique du logement familial**, difficile à proposer en collectif

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 – www.empruntis.com

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 pkg hors sol	Maison de ville
Coût de construction (€ HT/m ² shab)	1.540 €	1.430 €	1.190 €
Charge foncière (€ HT/ m ² SDP)	200 €	200 €	200 €
Prix de vente (€ TTC/m ² shab)	3.000 €	2.800 €	2.400 €

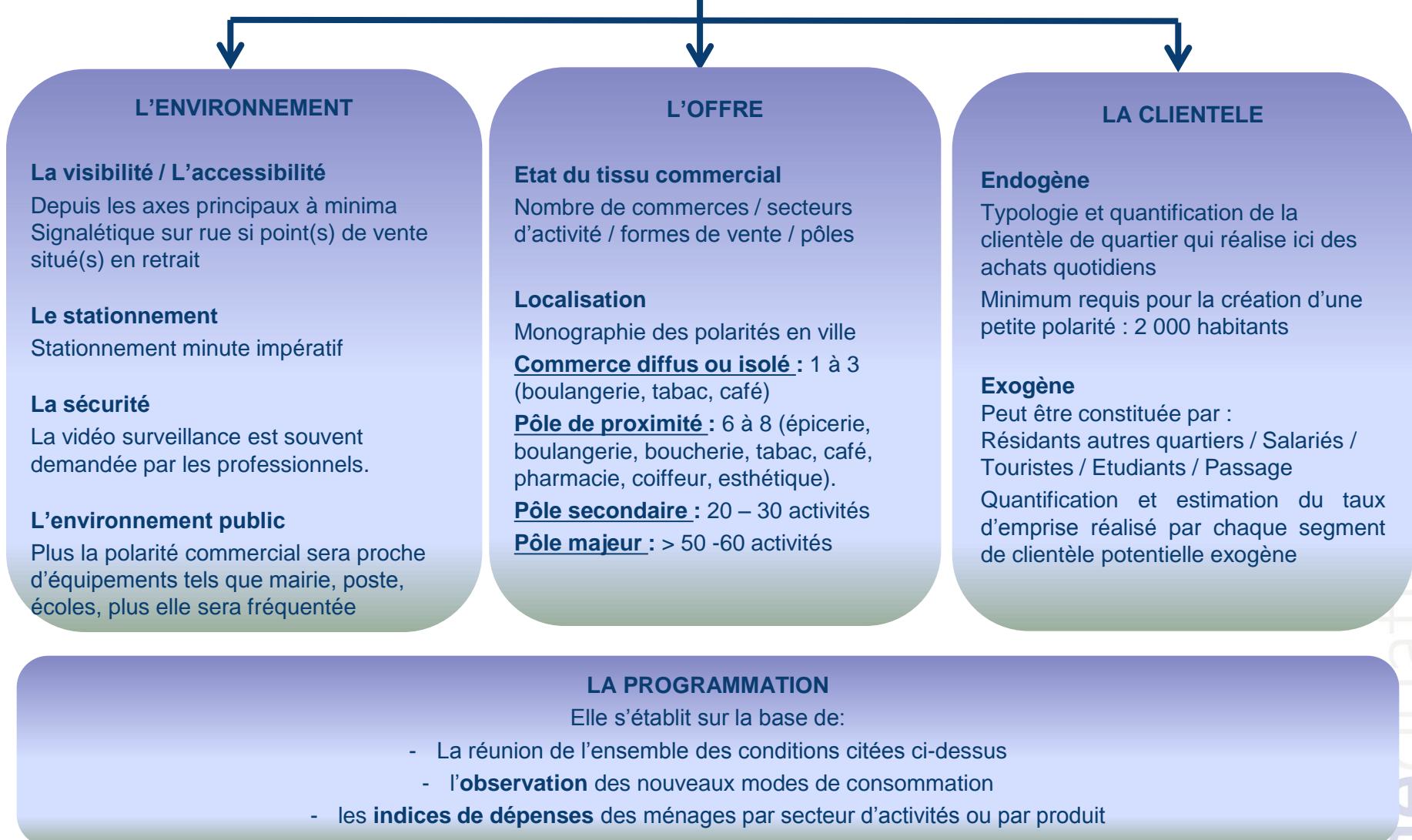


9 clefs pour retrouver des marges de manœuvre et résoudre la difficile équation entre prix de sortie, qualité bâtie et charge foncière

1. Optimiser les recettes foncières des **programmes autres que le logement libre**
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 allottements 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

Des T3 à 189.000 € <i>(en TVA 19,6%, pour un immeuble collectif R+4 sur un niveau de sous-sol, cc : 1.540 € HT/m² habitable parking inclus, hors VRD)</i>	60 m²	3.150 €/ m²	CF en BBC : 290 €/m² SDP
	63 m²	3.000 €/m²	CF en BBC : 200 €/m² SDP
	66 m²	2.860 €/m²	CF en BBC : 120 €/m² SDP

Les conditions de création d'une offre commerciale



Les critères principaux d'implantation tertiaire

Identifier les besoins des entreprises et l'offre par effet miroir

