

le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Espace Eiffel – 18/20, rue Tronchet – 69006 Lyon
tél. 04 72 00 87 87 – fax. 04 78 27 70 72

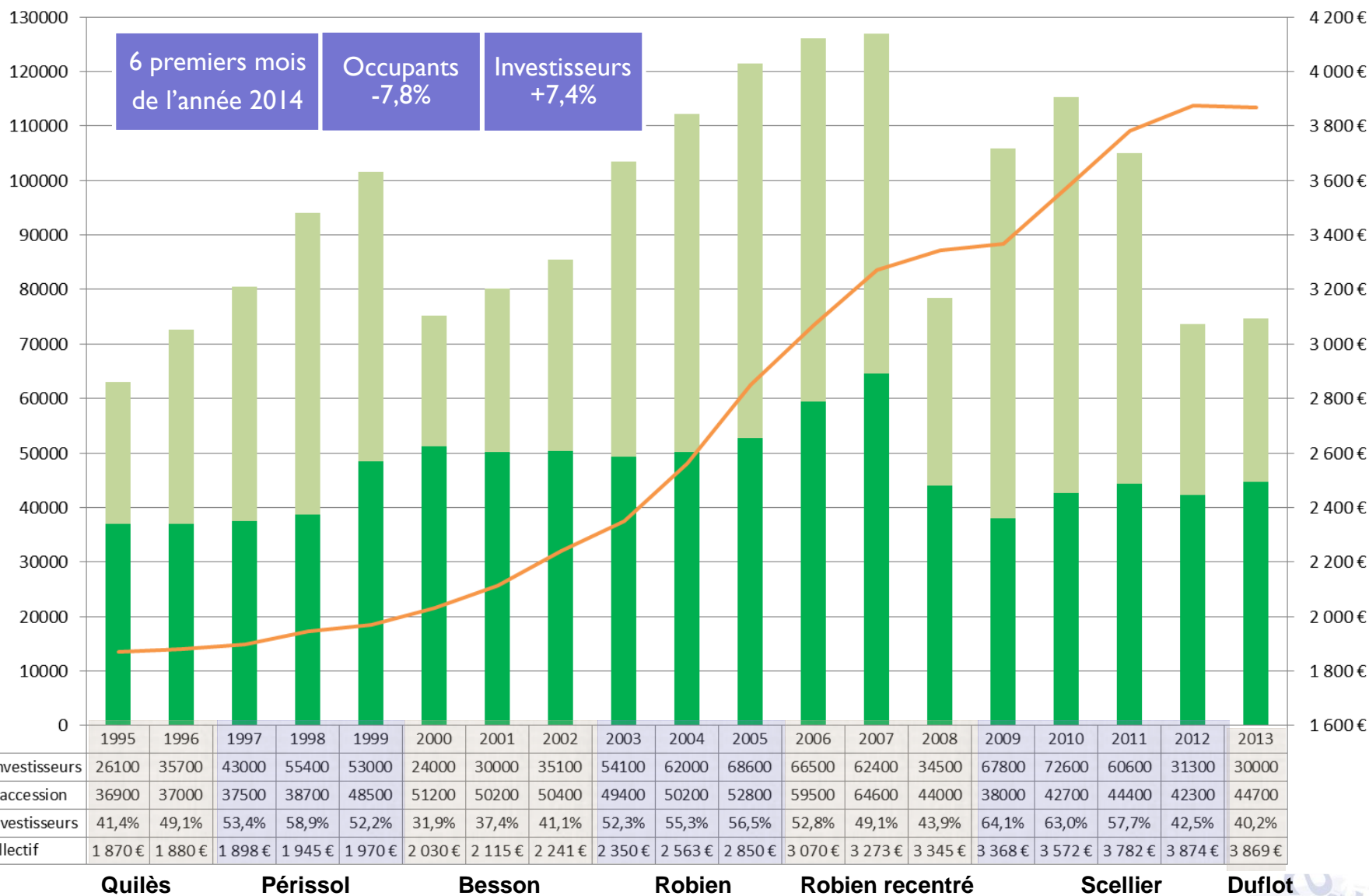
« Comment développer une offre de logements
abordables et diversifiés ? »

Intervention de Laurent Escobar, directeur associé, Adequation

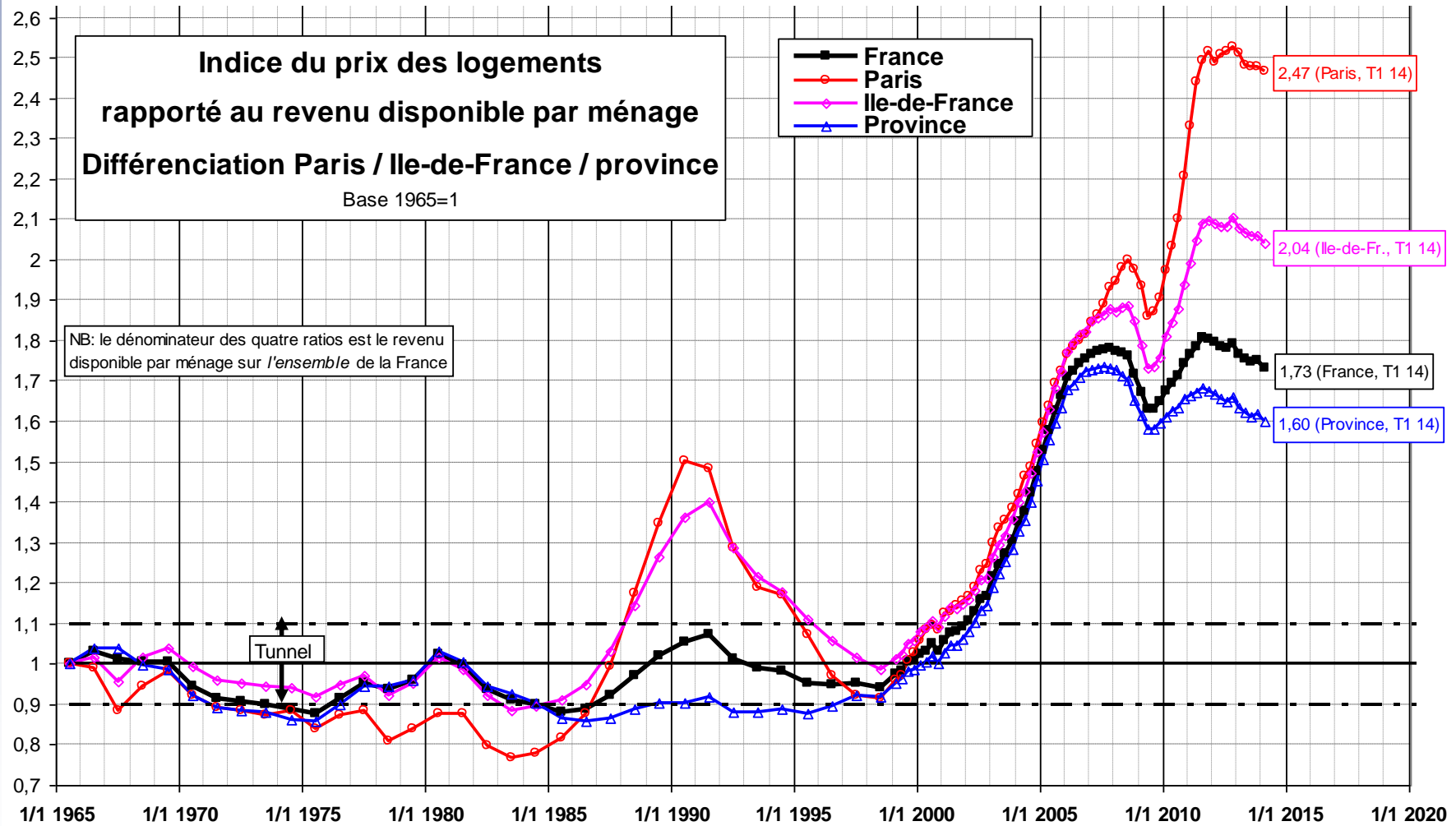


Les 2 meilleures années à 125.000 ventes ; une baisse à 74.000 en 2012

La moyenne sur 18 ans étant de 90.000 logements, dont 50.000 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



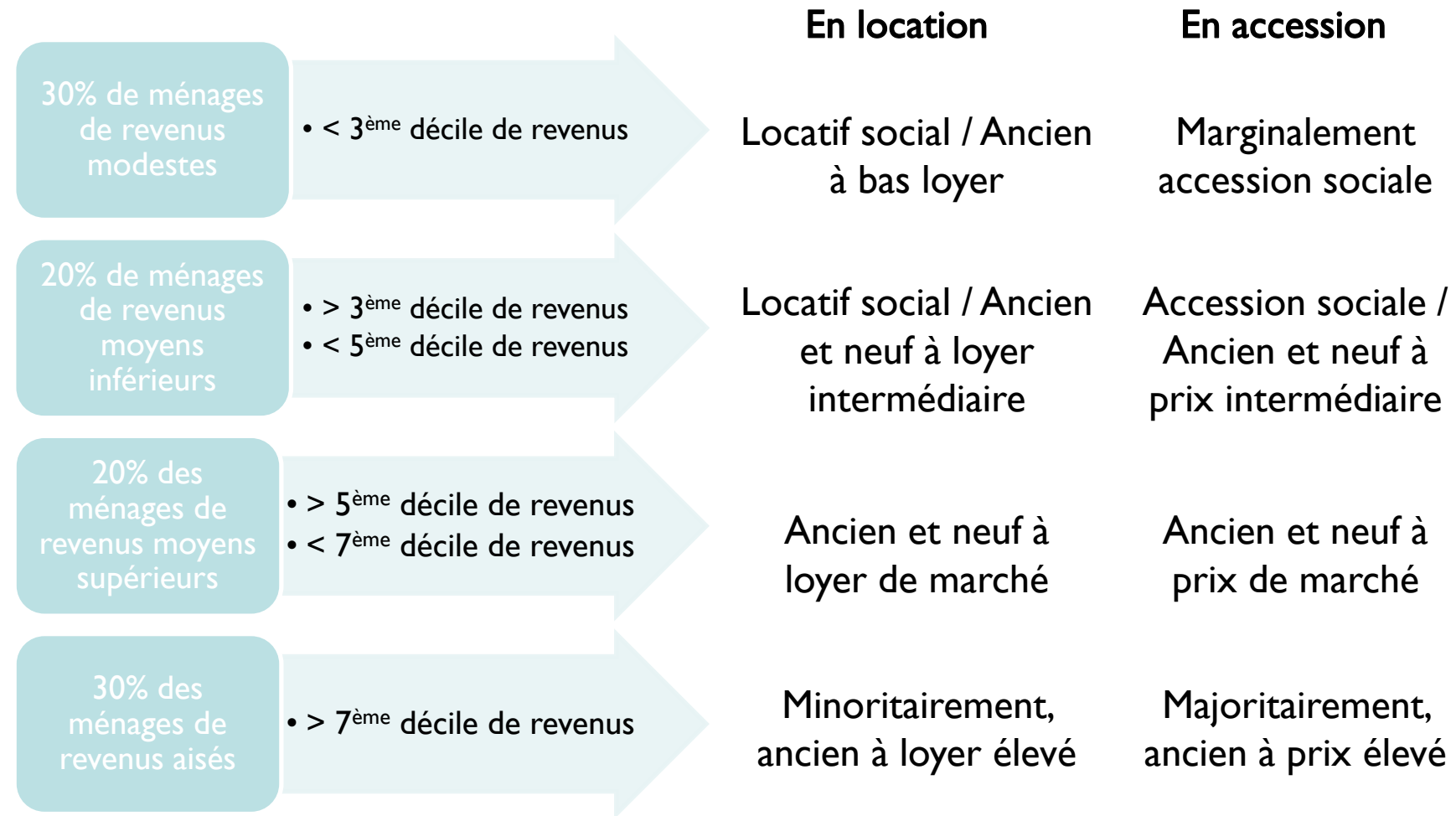
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés

Le Val d'Oise varie de 2.000 ventes en promotion immobilière, les années faibles, à 2.700 en années fortes, à des prix ayant progressé de 3.000 à 3.900 €/m² depuis 2005, avec des ajustements en 2009 et 2013



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

- ◆ 40% des ménages, situés entre le 3^{ème} et le 7^{ème} décile de revenus, représentatifs de la classe moyenne, pèsent plus de 80% de la demande en promotion immobilière .
- ◆ Les 20 premiers % de cette classe, entre le 3^{ème} et le 5^{ème} décile de revenus, pèsent à eux seuls 50% de la demande en promotion immobilière, à prix/loyers abordables

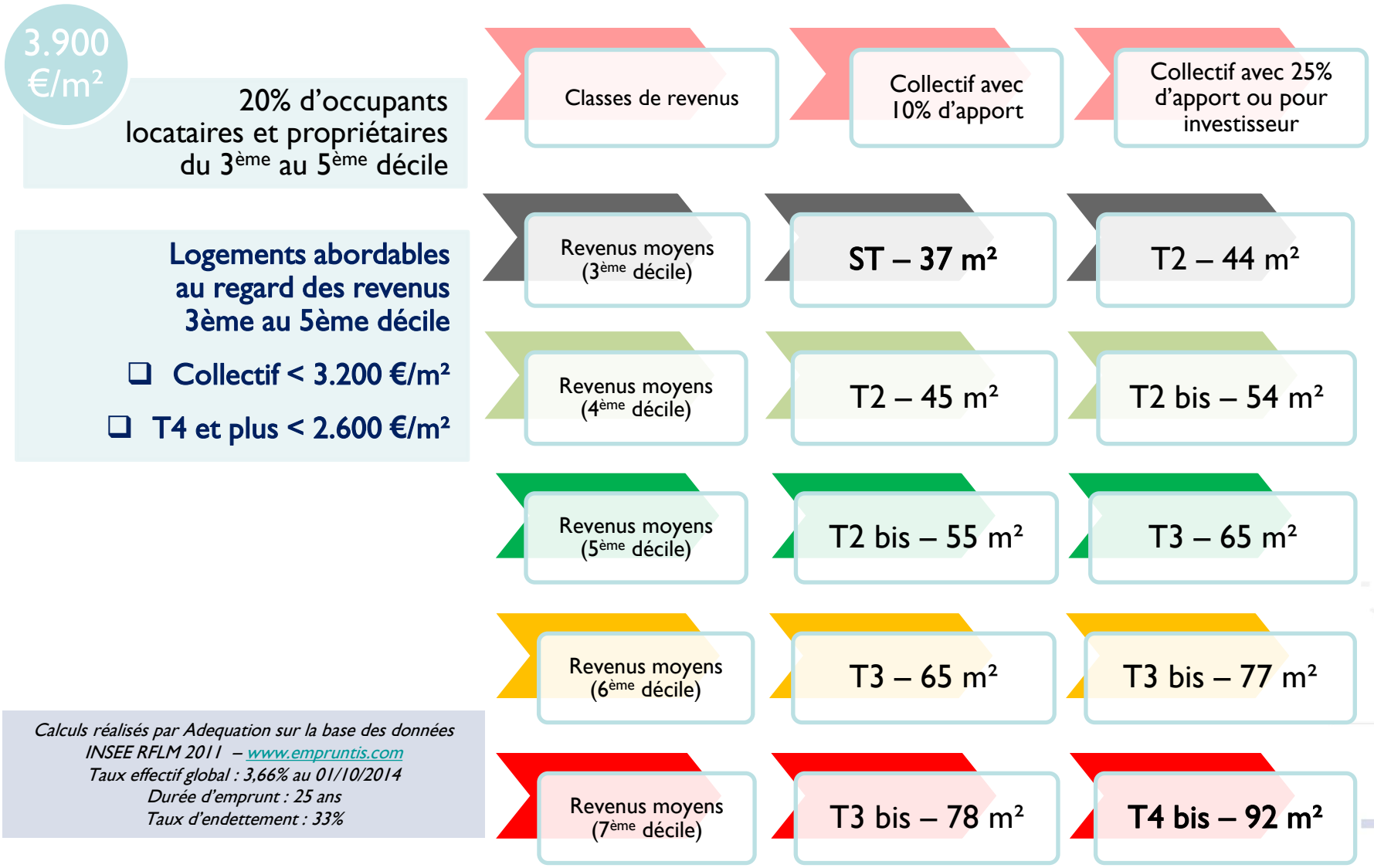


Dans le Val d'Oise, 50% de la demande en promotion immobilière, finançables entre 143.000 et 256.000 €. La classe moyenne finançable jusqu'à 361.000 €

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 (< 3 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.962 €	143.000 €	172.000 €
Revenus moyens (< 4 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.409 €	176.000 €	211.000 €
Revenus moyens (< 5 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.922 €	213.000 €	256.000 €
Revenus moyens (< 6 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 3.485 €	254.000 €	305.000 €
Revenus moyens (< 7 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 4.128 €	301.000 €	361.000 €

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE RFLM 2011 – www.empruntis.com
 Taux effectif global : 3,66% au 01/10/2014
 Durée d'emprunt : 25 ans
 Taux d'endettement : 33%

Le prix des logements collectifs neufs avoisinant 3.900 €/m² dans le Val d'Oise, les ménages du 3^{ème} au 5^{ème} décile ne représentent plus que 20% de l'occupation des programmes



Un des enjeux : une offre plus diversifiée et étagée entre 140 K€ et 310 K€



Préconisations couples surfaces / prix

Type	Surfaces	Fourchette de prix unitaires	
T2	42 m ²	145 000 €	150 000 €
T2 bis	48 m ²	160 000 €	165 000 €
T2/3	55 m ²	180 000 €	185 000 €
T3	61 m ²	200 000 €	205 000 €
T3 bis	67 m ²	215 000 €	220 000 €
T3/4	74 m ²	235 000 €	240 000 €
T4	80 m ²	250 000 €	255 000 €
T4 bis	86 m ²	265 000 €	270 000 €
T4/5	93 m ²	285 000 €	290 000 €
T5	100 m ²	305 000 €	310 000 €

- 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

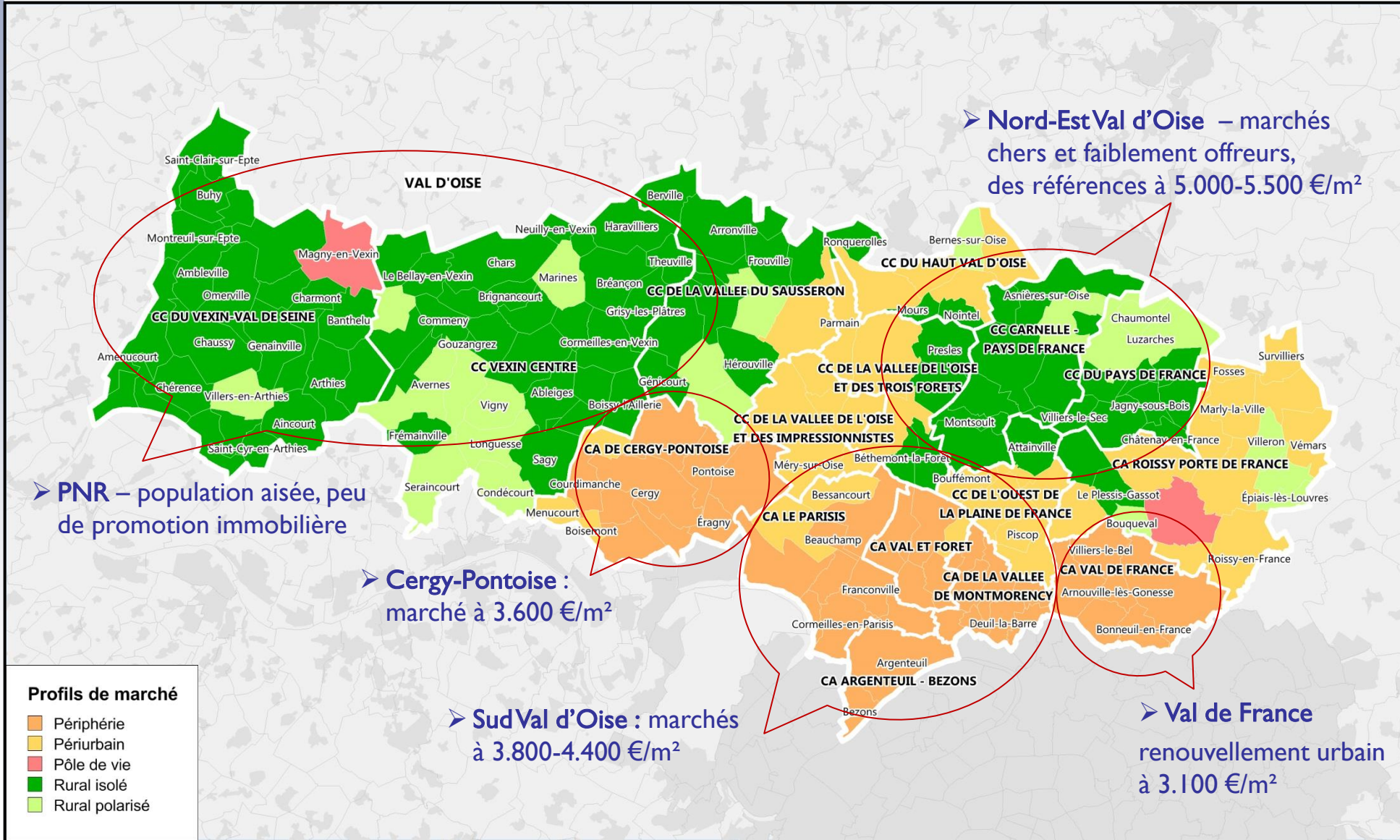
Déciles desservis par l'offre préconisée

Val d'Oise	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
INSEE RFLM 2011	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets des ménages	1 064 €	1 553 €	1 962 €	2 409 €	2 922 €	3 485 €	4 128 €	4 963 €	6 351 €
Budget avec 10% d'apport	78 000 €	113 000 €	143 000 €	176 000 €	213 000 €	254 000 €	301 000 €	362 000 €	463 000 €
Budget avec 25% d'apport	93 000 €	136 000 €	172 000 €	211 000 €	256 000 €	305 000 €	361 000 €	434 000 €	556 000 €



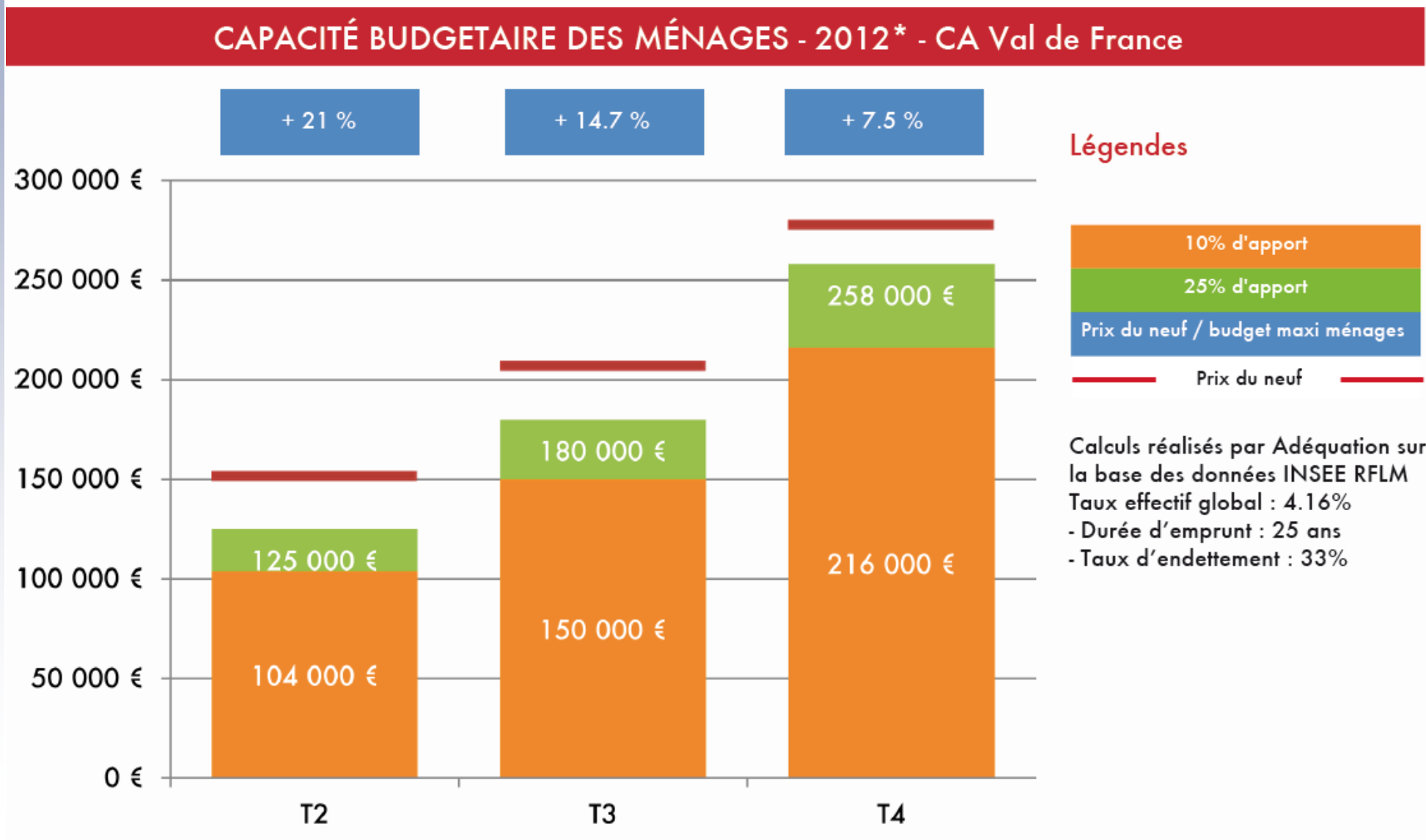
T2 T2bis / T3 T3bis/T4 T4bis/T5

Des prix admissibles à relativiser selon les territoires du Val d'Oise



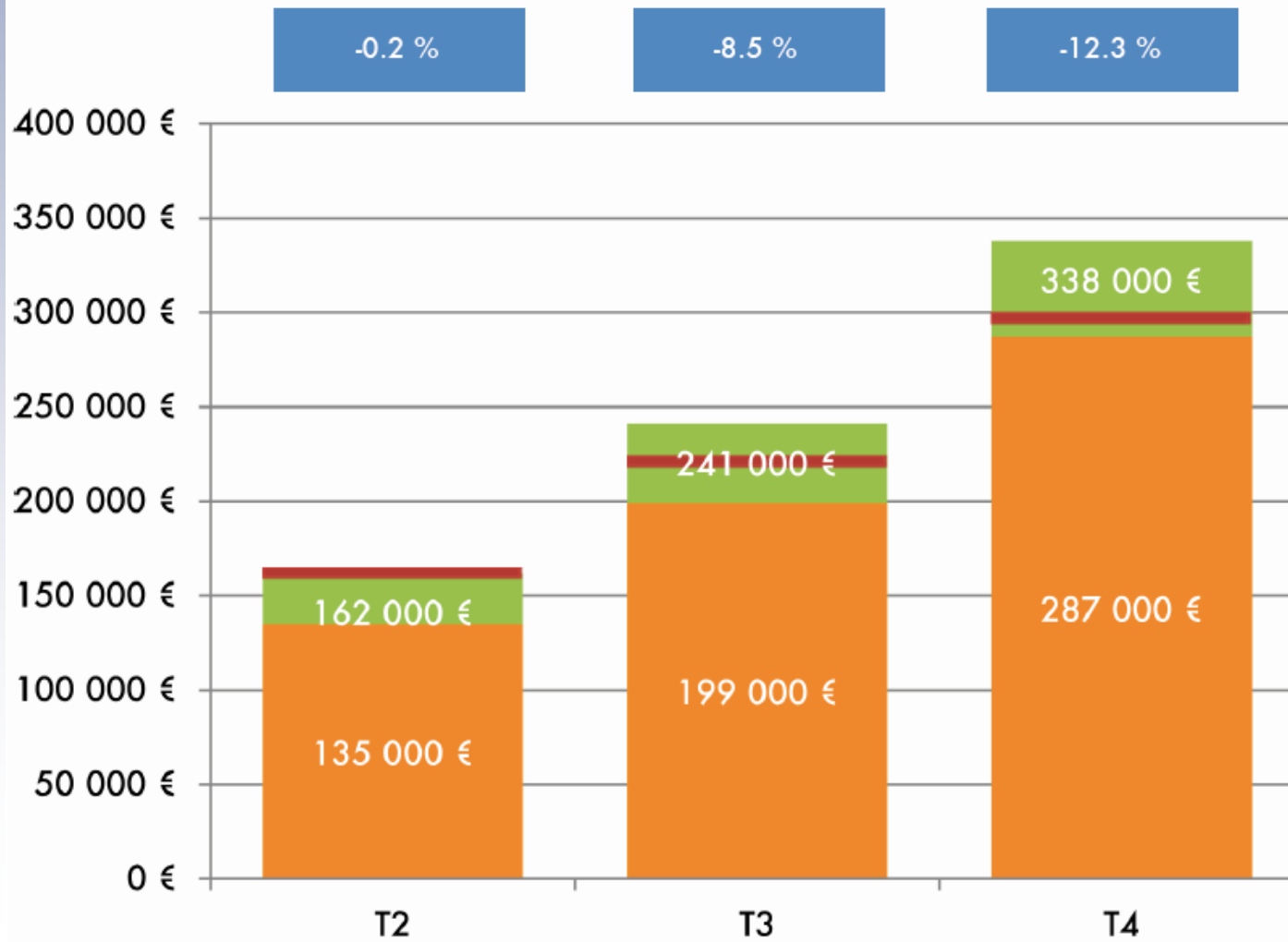
Val de France : des prix du neuf à 3.100 €/m², sensiblement au-dessus des prix admissibles par la classe moyenne de l'agglomération

Revenus des ménages et prix admissibles



Cergy-Pontoise : des prix du neuf à 3.600 €/m², dans le haut de la fourchette des prix admissibles par la classe moyenne de l'agglomération

CAPACITÉ BUDGETAIRE DES MÉNAGES - 2012* - CA de Cergy-Pontoise



Légendes

- 10% d'apport
- 25% d'apport
- Prix du neuf / budget maxi ménages
- Prix du neuf

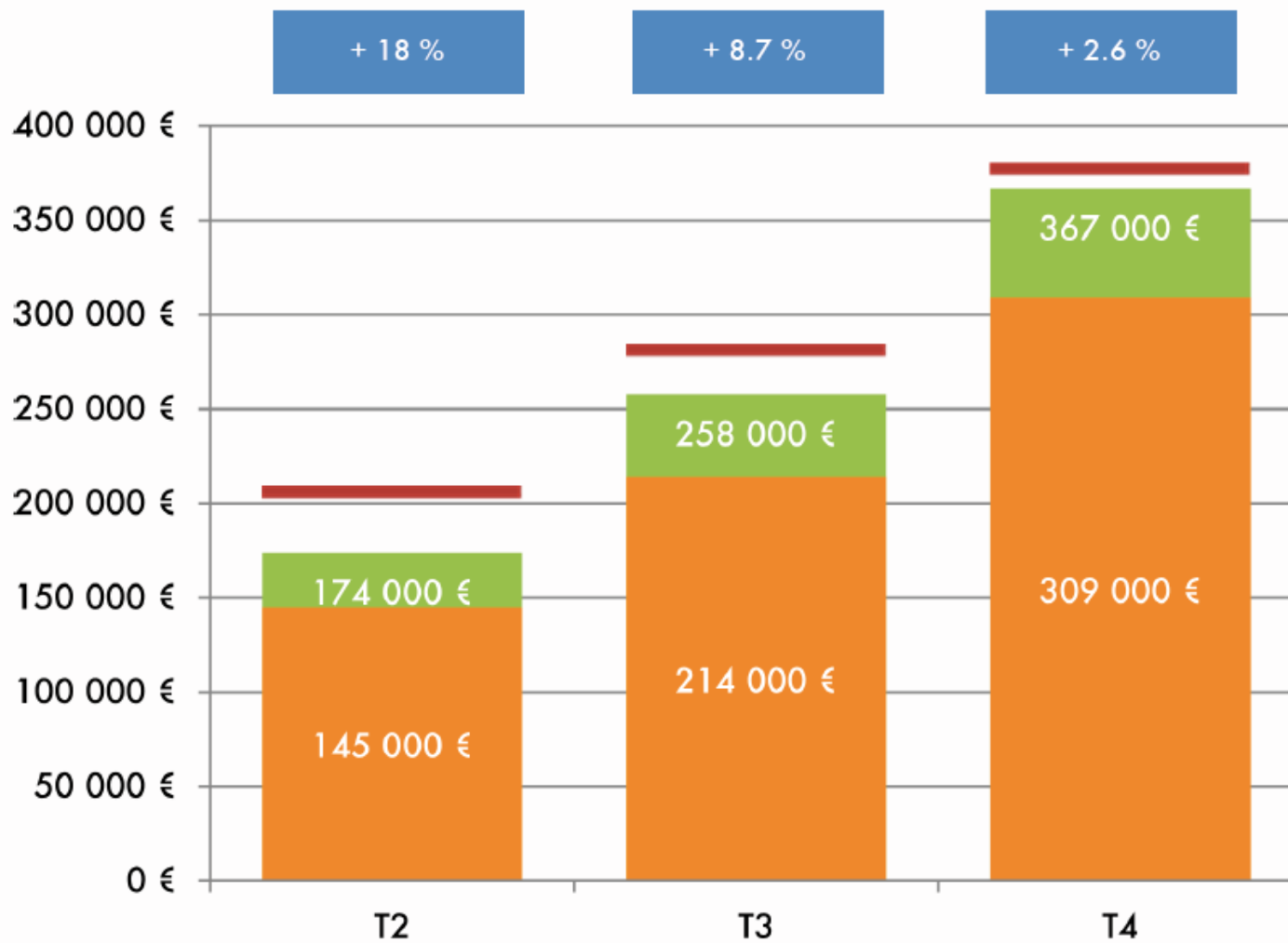
Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE RFLM
 Taux effectif global : 4.16%
 - Durée d'emprunt : 25 ans
 - Taux d'endettement : 33%

Revenus des ménages et prix admissibles

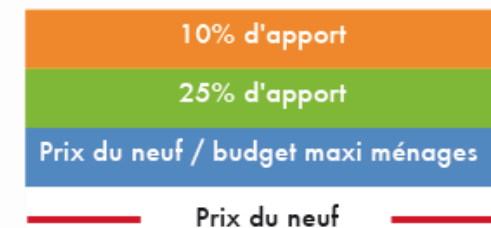
CA de la Vallée de Montmorency (Sud Val d'Oise) : des prix du neuf à 4.100 €/m², un peu supérieurs aux prix admissibles par la classe moyenne de l'agglomération

Revenus des ménages et prix admissibles

CAPACITÉ BUDGETAIRE DES MÉNAGES - 2012* - CA de la Vallée de Montmorency



Légendes



Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE RFLM
Taux effectif global : 4.16%
- Durée d'emprunt : 25 ans
- Taux d'endettement : 33%

CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (Nord-Est Val d'Oise) : des prix du neuf > à 5.000 €/m², nettement au-dessus de la fourchette des prix admissibles par la classe moyenne du secteur

CAPACITÉ BUDGETAIRE DES MÉNAGES - 2012* - CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts



Légendes

- 10% d'apport
- 25% d'apport
- Prix du neuf / budget maxi ménages
- Prix du neuf

Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE RFLM
 Taux effectif global : 4.16%
 - Durée d'emprunt : 25 ans
 - Taux d'endettement : 33%

Revenus des ménages et prix admissibles

le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Espace Eiffel – 18/20, rue Tronchet – 69006 Lyon
tél. 04 72 00 87 87 – fax. 04 78 27 70 72

« Comment développer une offre de logements
abordables et diversifiés ? »

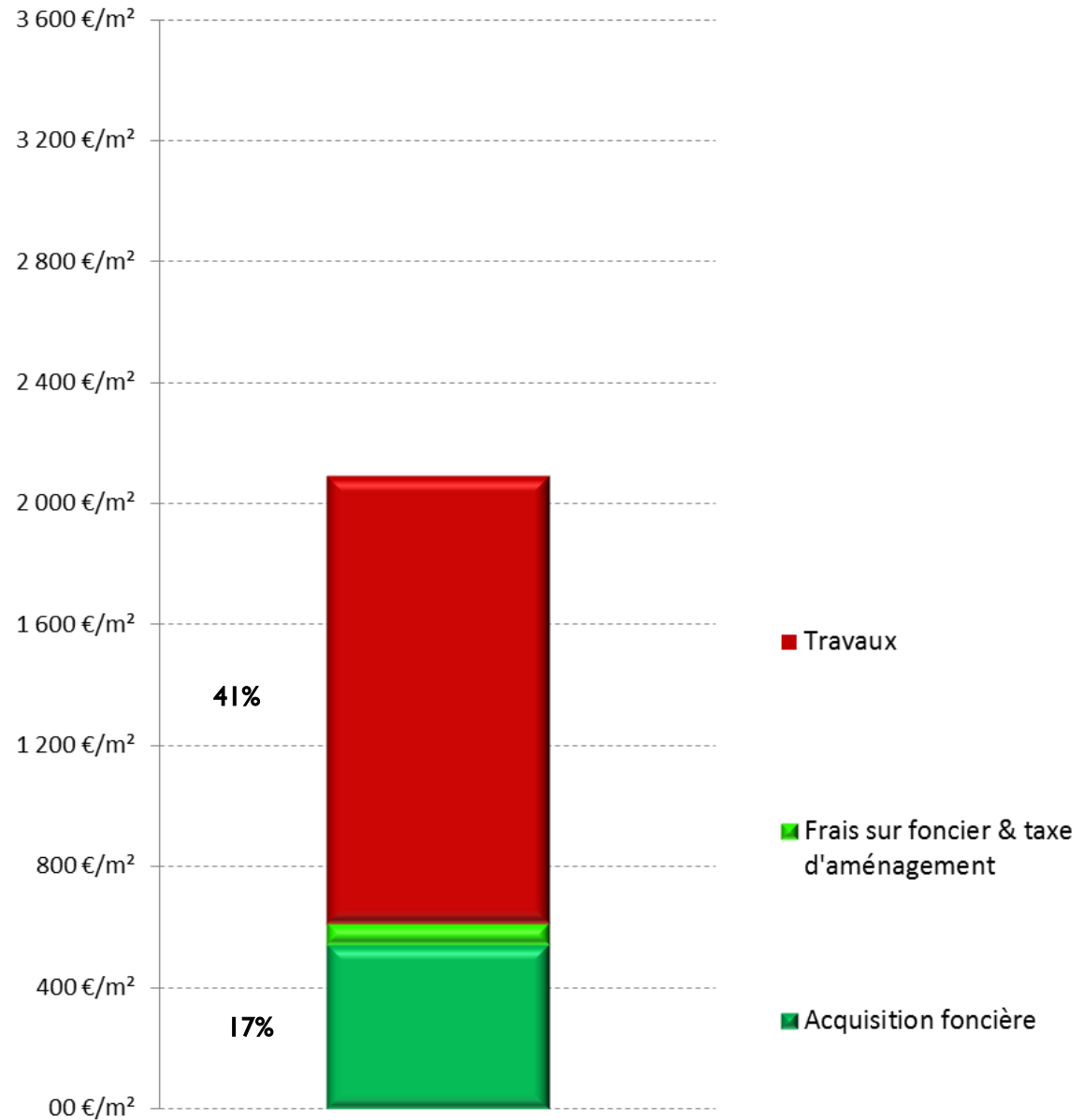
Témoignages de
Jean-Christophe Poulet, maire de Bessancourt
Claude Robert, maire de Bouffémont



Mécanisme d'un bilan de promotion immobilière en logements neufs

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

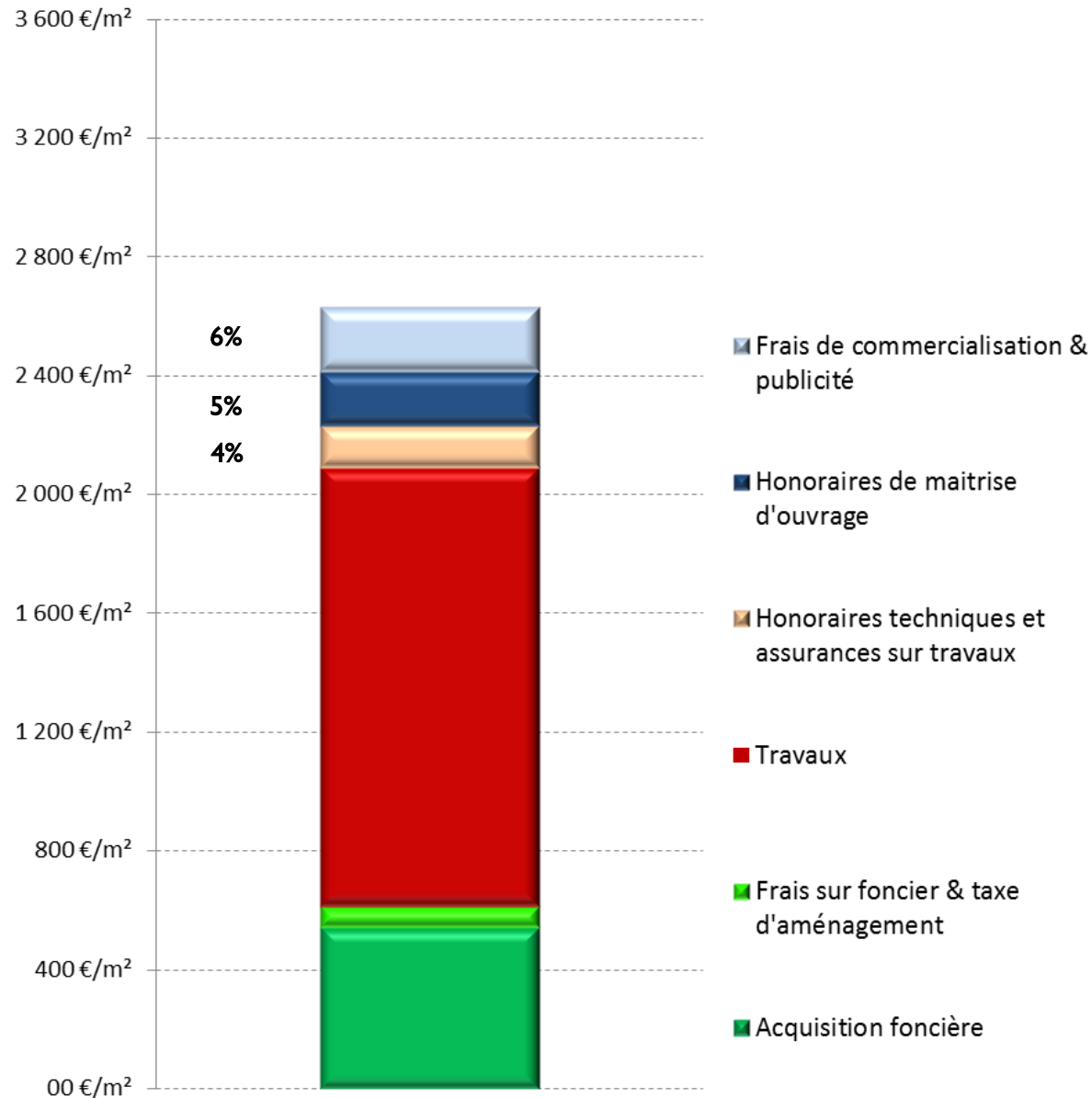
- Les **2 variables principales** d'un bilan sont le prix du foncier (€ HT /m² de SDP) et le coût de construction (€ HT/ m² de SHAB, parking inclus).
- Additionnés, ils forment ce qu'on appelle communément le **prix de revient**.
- Dans une structure de bilan classique de vente en TVA 19,6%, ce prix 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.



Mécanisme d'un bilan de promotion immobilière en logements neufs

Des honoraires, des assurances et des frais de vente pesant 15% du prix de vente TTC

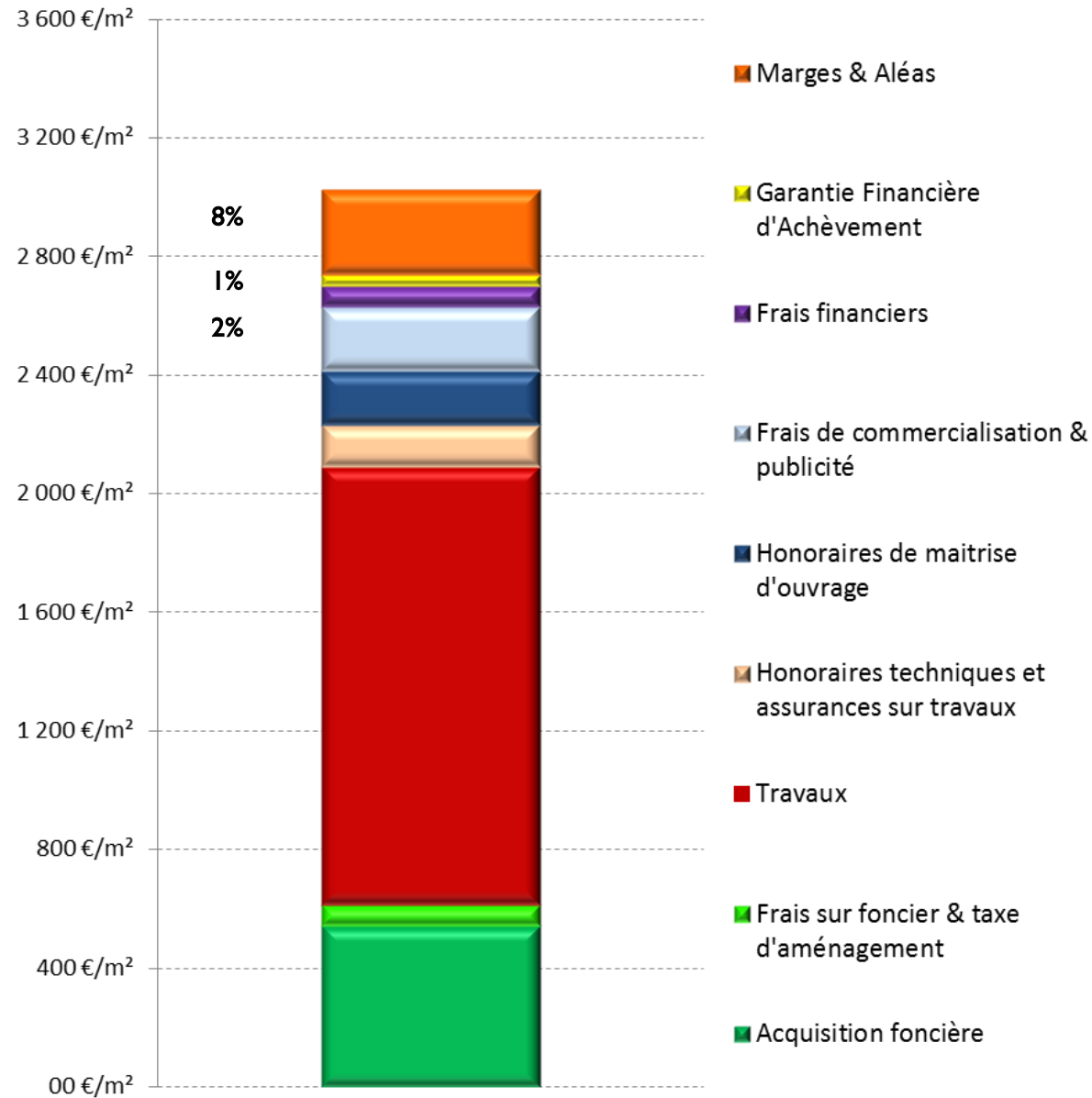
- **Honoraires techniques et assurance dommage ouvrage** représentent environ 10% du montant HT des travaux et 4 % du prix de vente TTC.
- Les **honoraires de maîtrise d'ouvrage** rémunèrent la prestation de service du promoteur, à hauteur de 5 % du chiffre d'affaire TTC.
- Les **frais de commercialisation** rémunèrent soit le promoteur s'il a recours à sa propre force de vente, soit un agent immobilier tiers ; ils représentent 4 % du CA TTC, dans le cas le plus courant de vente « assise », plus en cas de vente par réseaux.
- Enfin, 1 à 2 % du CA TTC sont dépensés en **frais de publicité**.



Mécanisme d'un bilan de promotion immobilière en logements neufs

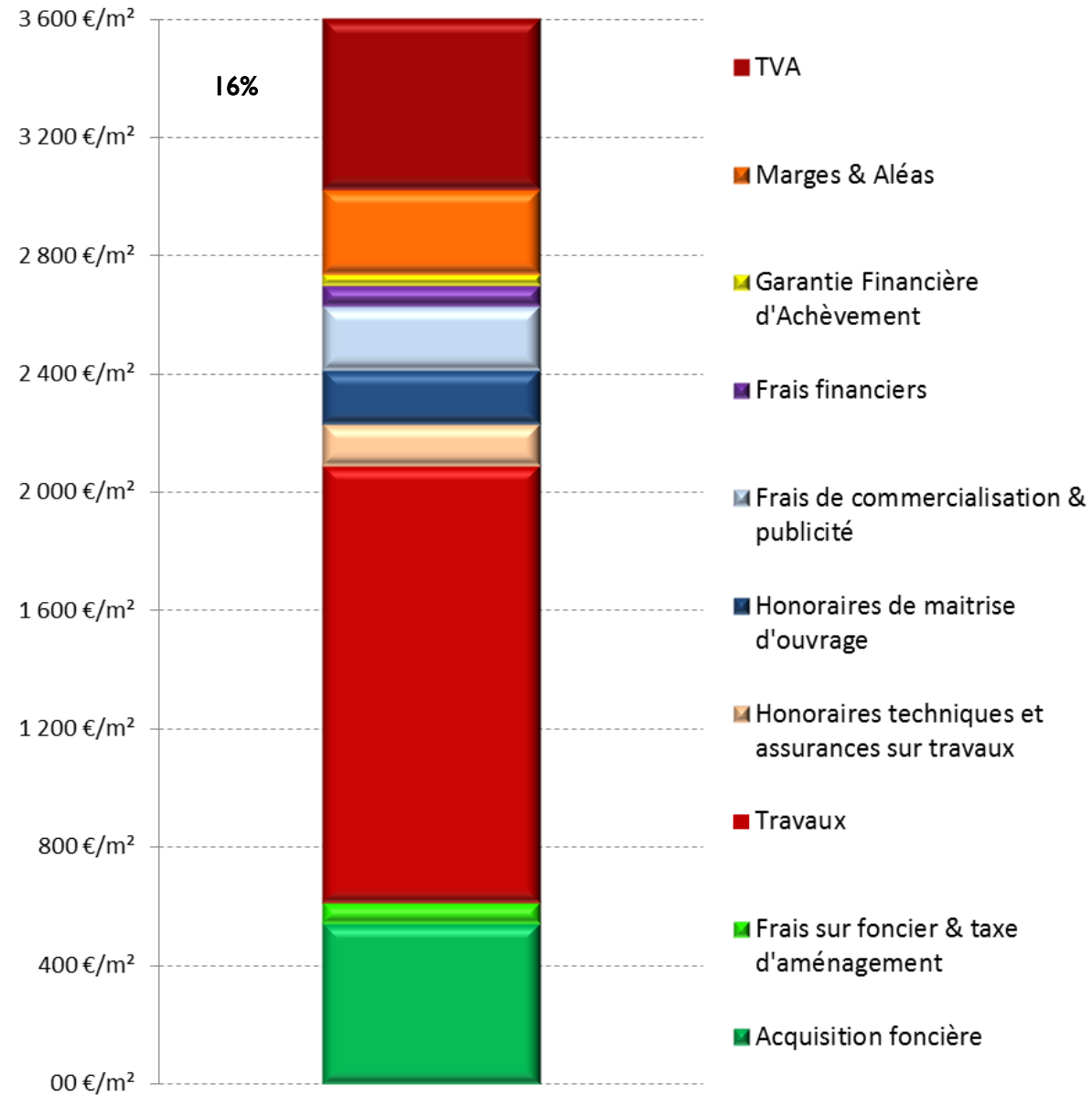
Frais financiers et GFA pour 3%, et 8% de marge rémunérant les fonds propres investis

- Le poste **marges et aléas, rémunère les fonds propres** qui garantissent le crédit d'accompagnement, 1 € de fonds propres pour 2 € d'emprunts
- Ces fonds propres, qui capitalisent la SCI ou la SCCV, sont apportés pour une partie plus ou moins importantes par le promoteur, au côté d'autres investisseurs
- Ces investisseurs demandent un taux de rendement interne (TRI) de leurs fonds propres compris entre 25% et 30%, en contrepartie du risque encouru. Ce risque est rémunéré par la marge de l'opération, à 8% du CA TTC.



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 €/m² (hors stationnement).



En collectif BBC R+5, sur 1,5 niveau de parking sous-sol, une charge foncière de 400 € HT/m² SDP génère des prix de vente de 3.200 € TTC/m² habitable

- Un coût de construction, parking inclus, de **1.540 € HT/m² 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		4 1 500 m ²
COS		1,67
Total SDP		3 2 500 m²
SHAB/SDP		0,83
Total SHAB		2 075 m ²
Nb de logements		35 logts
SDP moyenne		71 m ²
SHAB moyenne		59 m ²
Prix de vente TTC	14 3 200 € TTC/m ²	6 640 000 €
Nb de places parkings	5 1,50 place/log.	53
Dont places en sous-sol	17 m ² shob/place	47
Prix de vente TTC	15 14 000 € TTC/place	651 000 €
Dont places extérieurs		7
Prix de vente TTC	16 4 000 € TTC/place	26 000 €
CA net HT		6 117 893 €
TVA sur recettes	19,6%	1 199 107 €
CA net TTC	3 526 € TTC/m²	7 317 000 €
Acquisition foncière	17 400 € HT/m ² SDP	1 000 000 €
Total coût foncier		1 207 750 €
Construction superstructure	12 1250 € HT/m ² hab.	2 593 750 €
Construction pkg ss/sol	10 11000 € HT/place	511 500 €
Construction pkg aérien couvert	11 3000 € HT/place	19 500 €
Aléas sur construction	2,5%	77 631 €
Total coût construction	13 1 543 € HT/m ² hab.	3 202 381 €
<i>Coût de construction VRD inclus</i>	1 592 € HT/m ² hab.	3 302 381 €
Total honos techniques	9,6% CC+VRD+DEMOL	318 105 €
Total frais de gestion	12,3% HT/CA TTC	898 040 €
Dépenses HT		5 626 276 €
TVA sur dépenses	19,6%	1 082 284 €
TVA résiduelle		116 823 €
Marge et aléas	17 8,0%/CA HT	491 617 €

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/m² habitable

- Un coût de construction, parking inclus, qui baisse de **1.540 € à 1.410 € HT/m² 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
		<i>casquette</i>			R-2



Postes	Paramètres	Valeur
Terrain		4 1 500 m ²
COS		1,67
Total SDP		3 2 500 m²
SHAB/SDP		0,87
Total SHAB		2 175 m ²
Nb de logements		34 logts
SDP moyenne		74 m ²
SHAB moyenne		64 m ²
Prix de vente TTC		14 3 010 € TTC/m² 6 546 879 €
Nb de places parkings		5 1,20 place/log. 41
Dont places en sous-sol		17 m ² shob/place 37
Prix de vente TTC		15 14 000 € TTC/place 518 000 €
Dont places extérieurs		4
Prix de vente TTC		16 4 000 € TTC/place 16 000 €
CA net HT		5 920 467 €
TVA sur recettes	19,6%	1 160 412 €
CA net TTC		3 256 € TTC/m² 7 080 879 €
Acquisition foncière		17 400 € HT/m² SDP 1 000 000 €
Total coût foncier		1 207 500 €
Construction superstructure		12 1250 € HT/m² 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 €
Total coût construction		13 1 409 € HT/m² hab. 3 064 194 €
<i>Coût de construction VRD inclus</i>		1 455 € HT/m ² hab. 3 164 194 €
Total honos techniques	9,6% CC+VRD+DEMOL	304 794 €
Total frais de gestion	12,3% HT/CA TTC	869 705 €
Dépenses HT		5 446 193 €
TVA sur dépenses	19,6%	1 047 533 €
TVA résiduelle		112 879 €
Marge et aléas		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 ² shab)	1.540 €	1.410 €	1.160 €
Charge foncière (€ HT/ m ² SDP)	400 €	400 €	400 €
Prix de vente (€ TTC/m ² shab)	3.200 €	3.010 €	2.600 €



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
< 2.400 €/m ²						X
2.400-2.700 €/m ²				X	X	X
2.700-3.000 €/m ²		X	X	X	X	
3.000-3.300 €/m ²	X	X	X		X	
3.300-3.600 €/m ²	X		X			
> 3.600 €/m ²	X					

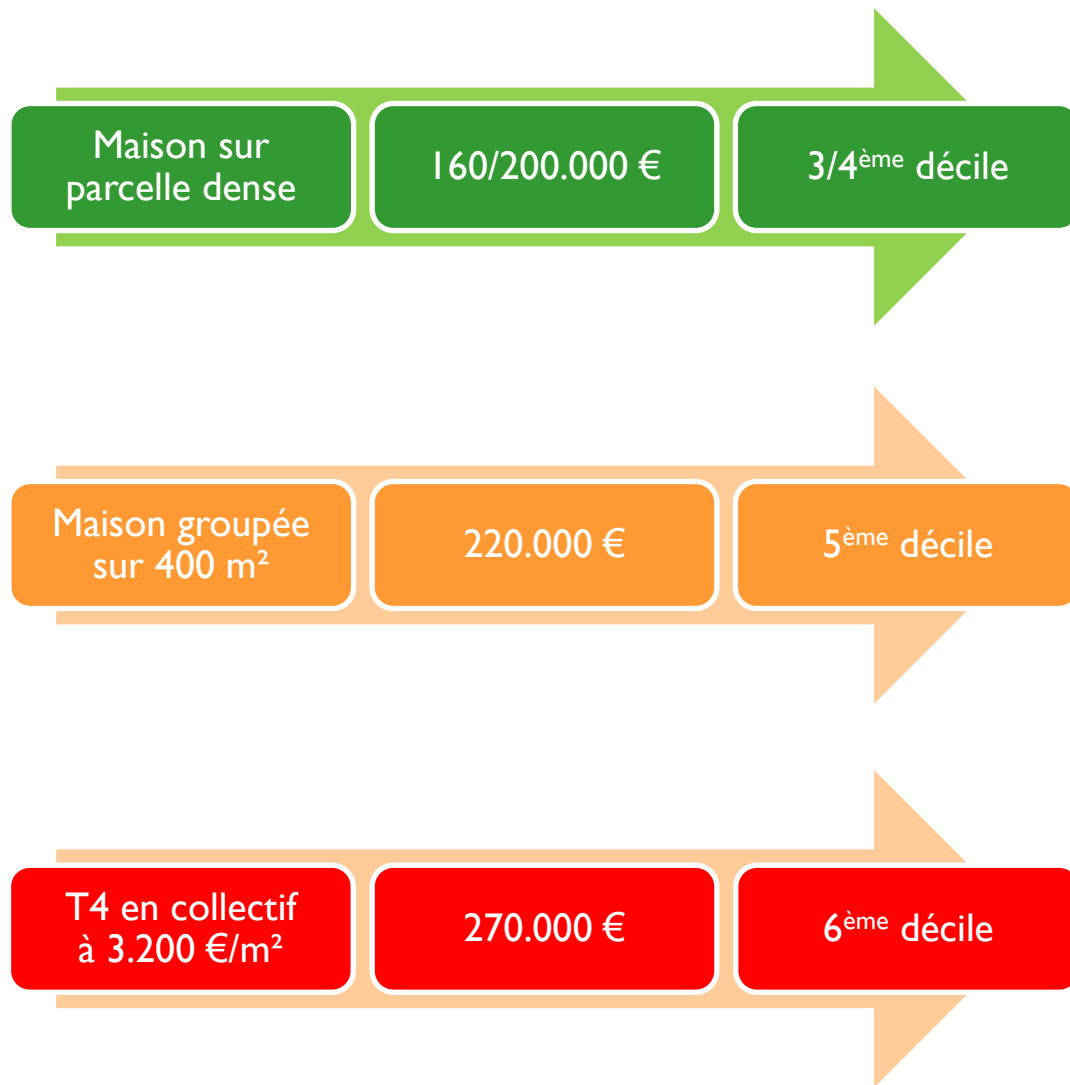
- A charge foncière équivalente, les prix sont inférieurs d'environ 300 €/m², entre le collectif sur sous-sol et l'intermédiaire, entre l'intermédiaire et l'individuel. En raison de coûts de construction plus bas (structure moins coûteuse, peu ou pas de parties communes, parking hors sol, absence d'ascenseur...).
- 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).

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

En milieu urbain, des parcelles de 200 à 400 m² (exemples de budget à atteindre dans le Val d'Oise)

Des densités pouvant aller de 25 à 50 logements/hectare, sur de petits îlots, dans des projets plus vastes

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 ²	85 m ²
Prix de la construction	102 000 €	112 000 €
Prix du terrain	51 000 €	80 000 €
Aménagement extérieur	7 000 €	7 000 €
Prix total TTC	160 000 €	199 000 €
Prix total au m ² habitable	2 388 €	2 341 €
Déciles ciblés	3 ^{ème}	4 ^{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 %	+



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 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*

Des T3 < 202.000 €

(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)

60 m²

3.360 €/ m²

CF en BBC : 490 €/m² SDP

63 m²

3.200 €/m²

CF en BBC : 400 €/m² SDP

66 m²

3.060 €/m²

CF en BBC : 310 €/m² SDP