

Club PLUi

Auvergne-Rhône-Alpes

Deuxième réunion

8 novembre 2016 à Villeurbanne



**CLUB.
PLUi**
plan local d'urbanisme intercommunal

Présentation
Coralie COSTET
Directrice Etudes & Conseil



le lien entre vous et vos projets

Informations complémentaires : www.adequation-france.com

Siège (Lyon)
31, rue Mazenod
69003 Lyon
Tél. 04 72 00 87 87

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

Agence de Paris
8, rue de Valois
75001 Paris
Tél. 01 40 28 12 00



ATELIER 3

Logement abordable

Pourquoi ? Pour qui ? Comment produire ?



Coralie COSTET
ADÉQUATION
Directrice Etudes & Conseil

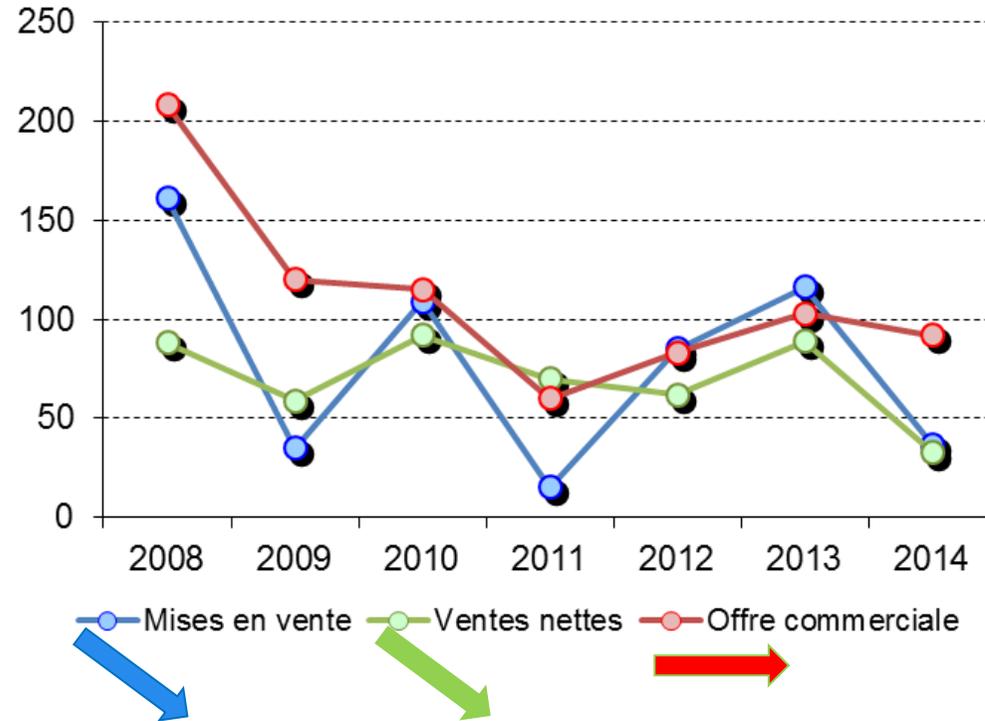


Temps I

Le logement abordable : pour quoi ? pour qui ?

**Comment mieux cibler les besoins pour mettre en place
une offre adéquate ?**

Evolution des volumes en promotion immobilière
CA Loire Forez (collectif et individuel groupé)



Source : EPURES 2T2015

⇒ Ventes : Réservations **en baisse**

⇒ Mises en ventes (PC) **en baisse**

⇒ Offre commerciale **en baisse**

⇒ VALEURS **en hausse** €

Evolution des prix en neuf
CA Loire Forez (collectif et individuel groupé)

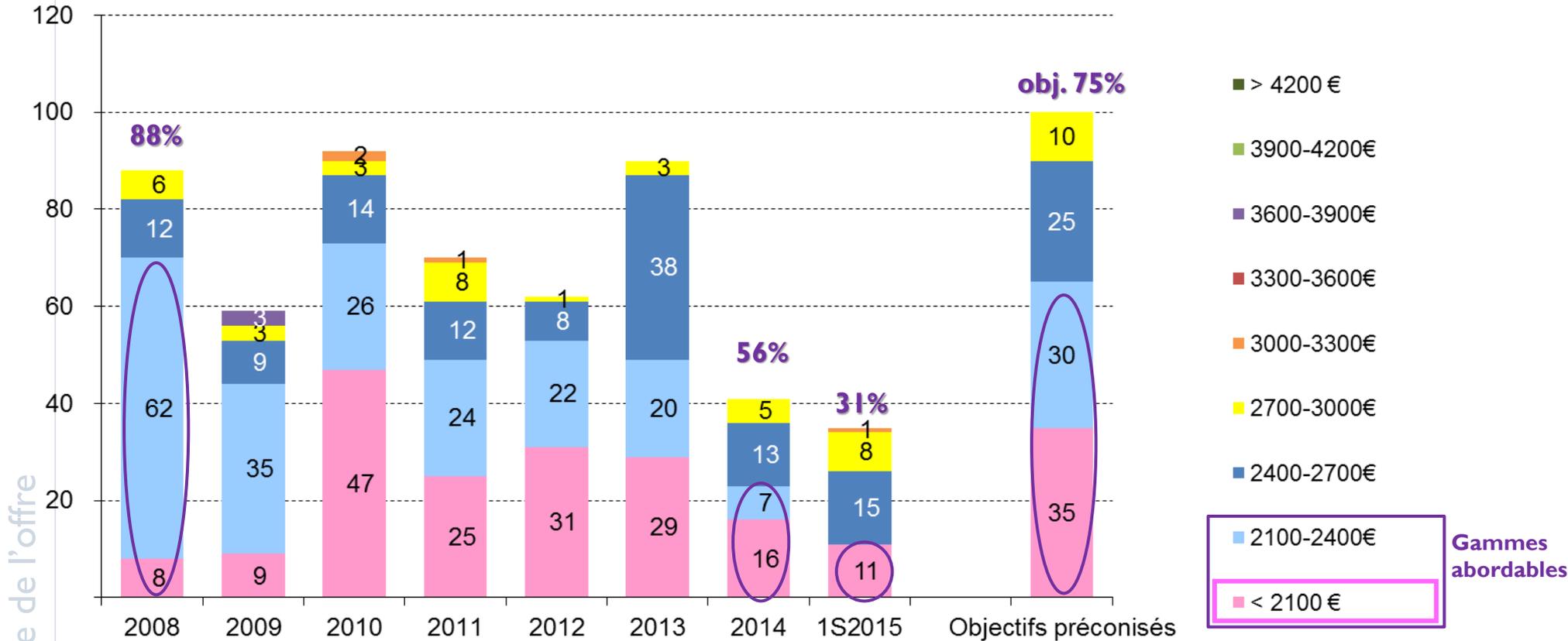
ANNEE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix/m ² des ventes collectif	2 388 €	2 350 €	2 246 €	2 373 €	2 205 €	2 353 €	2 475 €
Prix unitaires en Individuel	196 500 €	196 000 €	259 000 €	207 654 €	200 037 €	170 017 €	181 875 €



Source : observatoire de la promotion / EPURES – 2T2015C

Volumes de logements moindre et gammes de valeurs peu diversifiée

Ventes par gammes de prix en promotion immobilière
CA Loire Forez (collectif et individuel groupé / hors stationnement)



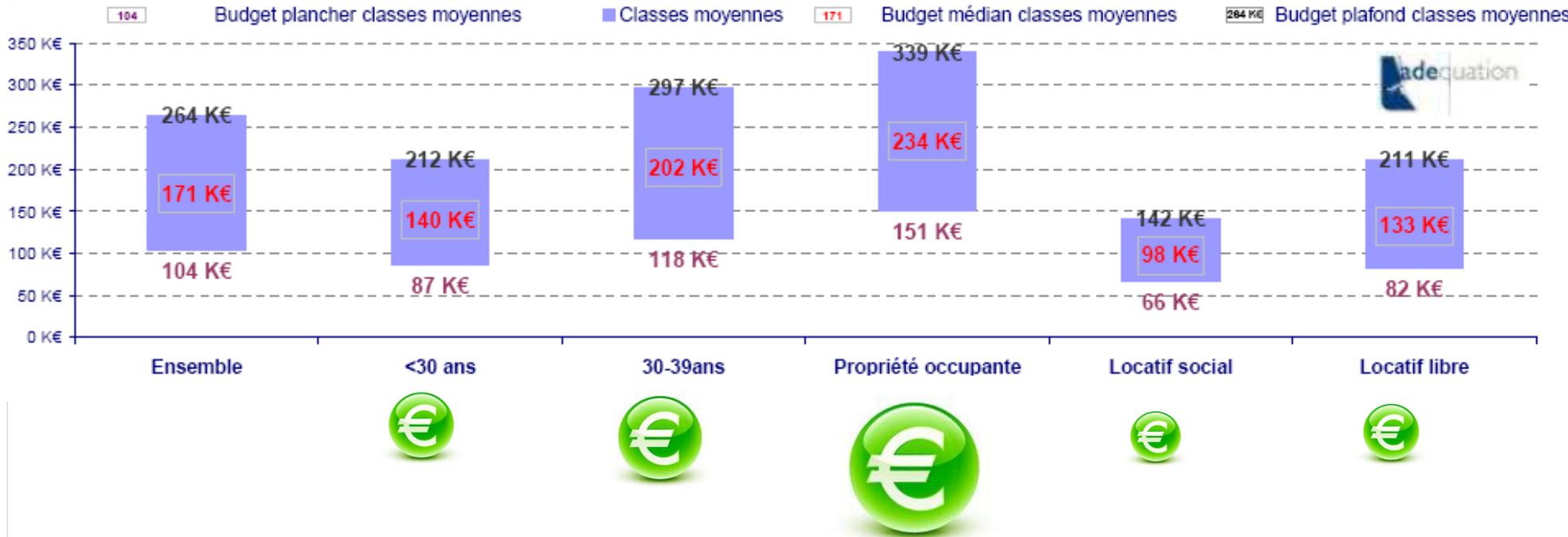
Source : observatoire de la promotion / EPURES – 2T2015C

L'analyse de l'offre

Capacités d'accès au logement des ménages

Budget logement des ménages en fonction du parcours résidentiel
CA Annemasse (INSEE DGI, 2011)

L'analyse des capacités budgétaires



- ⇒ Des revenus qui se dispersent jusqu'à l'âge de la retraite
- ⇒ Des revenus qui s'apprécient avec l'élargissement de la structure familiale

- ⇒ Des revenus discriminés en fonction du statut d'occupation

La notion de « logement abordable »

Considérer le logement du point de vue du budget des ménages et non du point de vue du prix de revient ou du prix du marché.

→ Non seulement cette approche relève du bon sens, mais elle permet de mesurer les défis à relever.

Les données statistiques de l'INSEE, actualisent annuellement le revenu mensuel net par déciles de ménages pour toutes les communes de plus de 2.000 habitants, constituent une base utile pour notre réflexion : le premier décile représente les 10% de ménages aux revenus les plus modestes, le 10e les 10 % de ménages aux revenus les plus élevés.

Considérer le logement abordable comme celui dont les prix de vente reste accessibles aux ménages à partir du **3e déciles**, et **4e et 5e déciles de revenu.**

S'ils représentent par définition **30% de la population des ménages**, ils pèsent en fait près de **50% de la demande de logements libres neufs.**



Solutions pour le logement abordable
Trois ateliers pour un grand chantier

Avril 2012

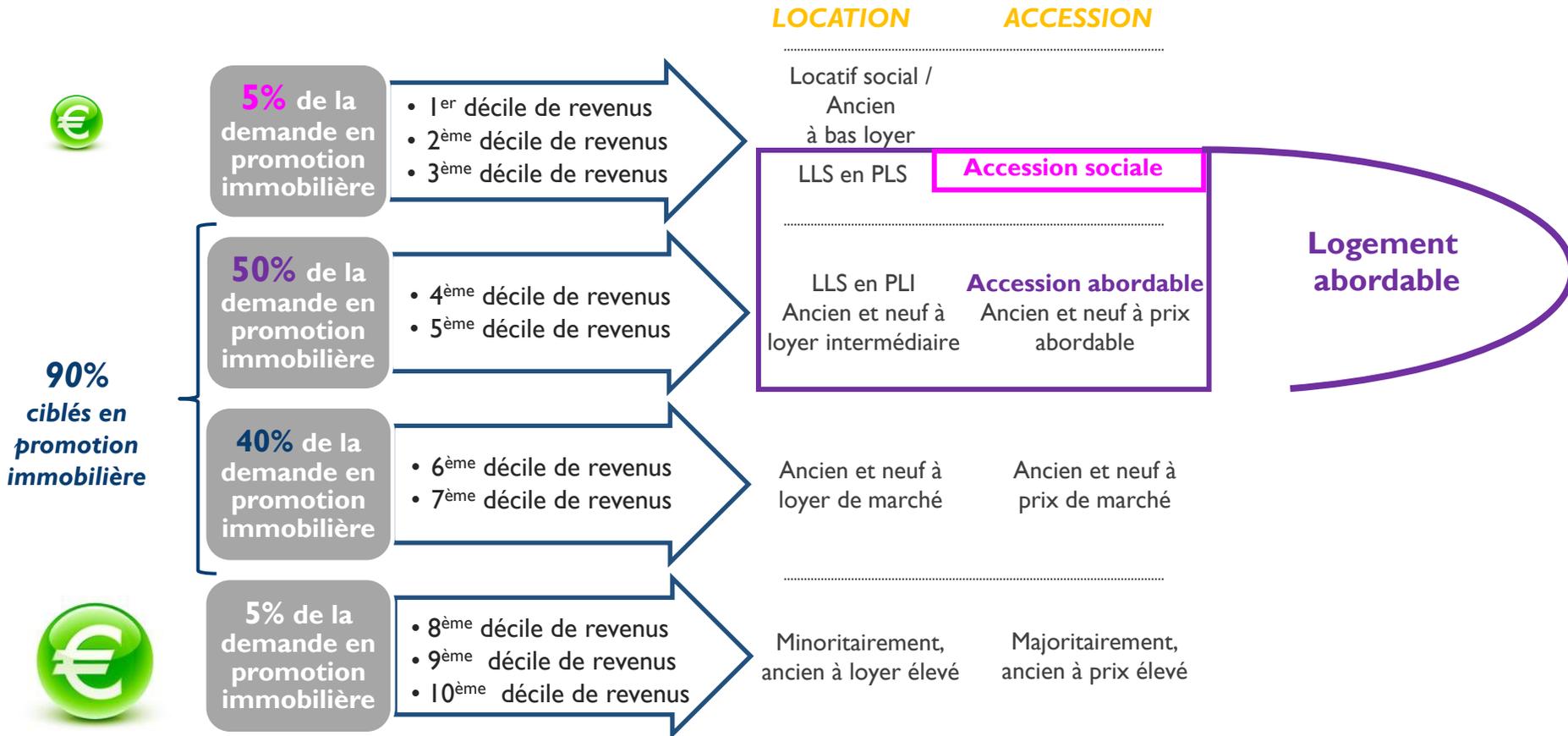
Téléchargement : <http://www.adequation.fr/expertises/logement-abordable/>

www.adequation-france.com



Actes des ateliers et de la
conférence **Adequation 2011**
20 octobre 2011 - Palais des Congrès de Lyon

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



Des paramètres à maîtriser permettant de cibler le logement abordable

Budget des ménages par déciles de revenu
CA Loire Forez (collectif et individuel groupé / hors stationnement)

CA Loire Forez		Fourchette de revenus*		Location	Accession	
				Loyer maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1 100 €		260 €	> 84000 €	
	2e décile	1 100 €	1 500 €	370 €	84 000 €	114 000 €
	3e décile	1 500 €	1 800 €	450 €	114 000 €	137 000 €
Ménages intermédiaires	4e décile	1 800 €	2 200 €	550 €	137 000 €	168 000 €
	Médiane	2 200 €	2 600 €	660 €	168 000 €	198 000 €
	6e décile	2 600 €	3 100 €	770 €	198 000 €	236 000 €
	7e décile	3 100 €	3 600 €	900 €	236 000 €	274 000 €
Ménages aisés	8e décile	3 600 €	4 200 €	1 060 €	274 000 €	320 000 €
	9e décile	4 200 €	5 400 €	1 340 €	320 000 €	411 000 €
	10e décile	> 5400 €		> 1340€	> 411000 €	

Logement abordable

* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,16% assurance comprise (nov. 2015), sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 %

Créer les conditions d'une offre de logements abordables

**Contextualiser la demande locale
et les budgets**

vs

marchés immobiliers
(promotion immo. / lot à bâtir / ancien)

Rapport de présentation

**Définir l'offre de logements
abordables, en prix de vente en
fonction des formes urbaines**

**PADD et POA « fiches
orientations et objectifs
thématiques »**

art. R151-8

**Logement
abordable**

**Respecter la mixité fonctionnelle
et sociale dans les secteurs
d'aménagement précisés au PLUi**

**OAP sectorielle, secteurs
aménagement ou thématique
« Habitat »**

**Interagir entre les charges
foncières, le coût de construction
et les prix de vente**

Veille foncière

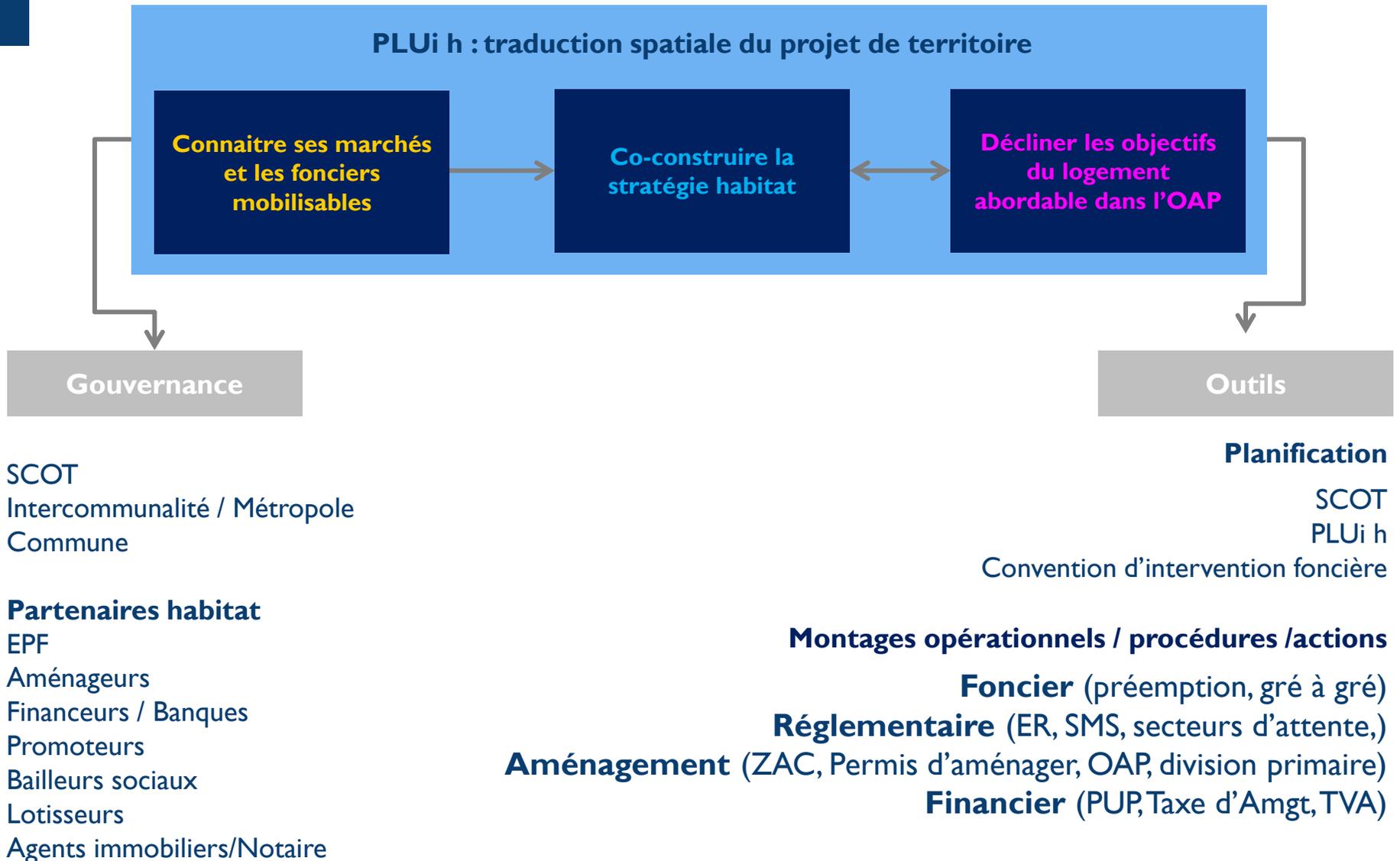


Temps 2

Le logement abordable : comment produire ?

Quels outils mobilisables dans le PLUih et quelle complémentarité avec les stratégies opérationnelles ?

PLUi h en faveur du logement abordable, comment faire et avec quels outils ?



1/ Les leviers règlementaires

Levier 2: La production de logements sociaux avec les **SMS**

Levier 5: **Un urbanisme négocié** pour produire des logements abordables (mutation de tènements industriels)

2/ Les leviers opérationnels

Levier 1: La production de logements sociaux en **acquisition – amélioration**

Levier 3: Le démembrement de propriété avec **l'usufruit locatif social**

Levier 4: **Le PSLA**, un montage sécurisé pour développer l'accession sociale

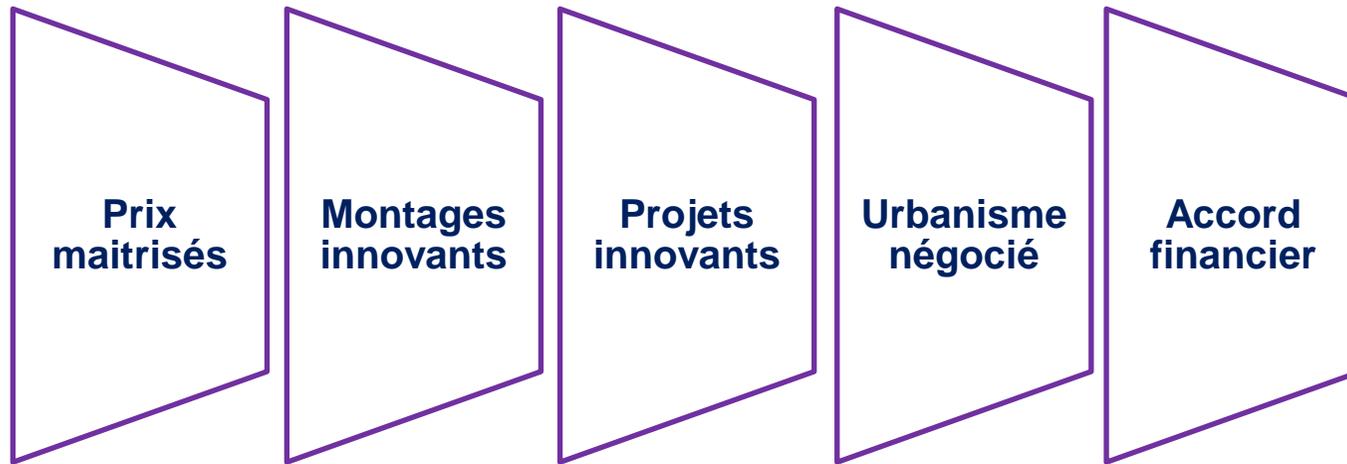
Levier 5: **Un urbanisme négocié** pour produire des logements abordables

Levier 6: **Un montage innovant** pour le logement abordable **avec l'habitat participatif**

3/ Les leviers fonciers

Les leviers fonciers sont transversaux par l'usage **du droit de préemption urbain** ou de **l'expropriation** dans le cadre des acquisitions-améliorations, **de réserves foncières des accords de prix maîtrisés**, etc.

Leviers en faveur d'une offre résidentielle abordable



- ⇒ **prix maîtrisés** : accession sociale, PSLA, TVA réduite, minoration foncière, primes accession, acquisition-amélioration; la mixité des formes urbaines et la gestion du stationnement
- ⇒ **montages innovants** : société civile coopérative de construction en SCCC ou société civile immobilière d'attribution en SCIA+CPI pour le montage d'habitat participatif, ULS en démembrement de propriété, locatif intermédiaire, montage en CCMI encadré, VEFI
- ⇒ **projets innovants** : volumes capables, logements évolutifs, l'accession sociale en mode participatif
- ⇒ **urbanisme négocié** : animation collaborative, co-élaboration de projet avec un travail à livre ouvert de l'aménageur et de l'opérateur, protocole d'accord de prix maîtrisés, consultation opérateur-concepteur, charge foncière minorée, servitude de mixité « inversée », OAP « secteurs d'aménagement »
- ⇒ **accord financier** : avec les investisseurs institutionnels et bailleurs (ventes en bloc-VEFA, co-promotion Immobilière, bail emphytéotique)

« Prix maîtrisés » : accession sociale et accession abordable

Accession sociale

Dispositif encadré par l'Etat porté aujourd'hui par les bailleurs conditionné par des plafonds de prix de vente et des plafonds de ressources en zonage ABC en 3 R (rachat, revente, relogement).

Accession sociale ANRU

Réalisée en périmètre ANRU, le plafond des prix de vente sera inférieur à l'AS avec des plafonds de ressources calé sur le PLS Accession en zonage ABC et TVA réduite.

Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le PSLA passe par un temps de location avant l'acquisition du bien loué. Les plafonds de prix de vente correspondent à ceux de l'accession sociale avec des plafonds de ressources plus bas et TVA réduite.



BUDGET
LOGEMENT



Accords de prix maîtrisés

La collectivité peut préciser un prix de vente, dans le cadre d'un projet urbain maîtrisé (ZAC, PUP), pour cela elle encadrera « cession des droits à construire » ou lance des consultations opérateurs précisant qu'une partie des logements seront « abordables », sous conditions de :

- charge foncière minorée,
- critères de ressources,
- parcours résidentiel (primo-accession),
- clauses anti spéculatives.

Ex. **Accord de cession, consultation d'opérateurs, Chartes promoteurs...**

Aides directs aux ménages

La collectivité propose des aides qui subventionnent les ménages futurs acquéreurs, sous conditions de :

- critères de ressources des ménages
- parcours résidentiel (primo-accession, jeunes actifs),
- localisation de l'achat,
- labellisation du programme par la collectivité .

Ex. **Plan 3A du Grand Lyon**

TVA minorée

Dans les quartiers prioritaires et dans le périmètre des 300 m qui les entoure les opérateurs peuvent vendre des biens en TVA minorée, aujourd'hui à 5,5%, sous conditions de :

- ressources des ménages acquéreurs,
- mode d'habiter (15 ans en résidence principale).

Ex. **Secteurs des 300 mètres en QPV**

« Projet innovant » : les volumes capables de Bordeaux Brazza

Workshop avec un panel d'acquéreurs en 2012

- ⇒ Une forte volonté d'appropriation du logement par les habitants
- ⇒ Des finitions des logements neufs jugées trop stéréotypées
- ⇒ Un souhait de plus grande liberté dans l'aménagement des pièces de vie, comme dans l'ancien, l'aménagement de lofts ou de maisons à réhabiliter
- ⇒ L'impératif d'un prix du neuf beaucoup plus compétitif par rapport à l'ancien



**BUDGET
LOGEMENT**



Logement abordable

Surface : 79 m²

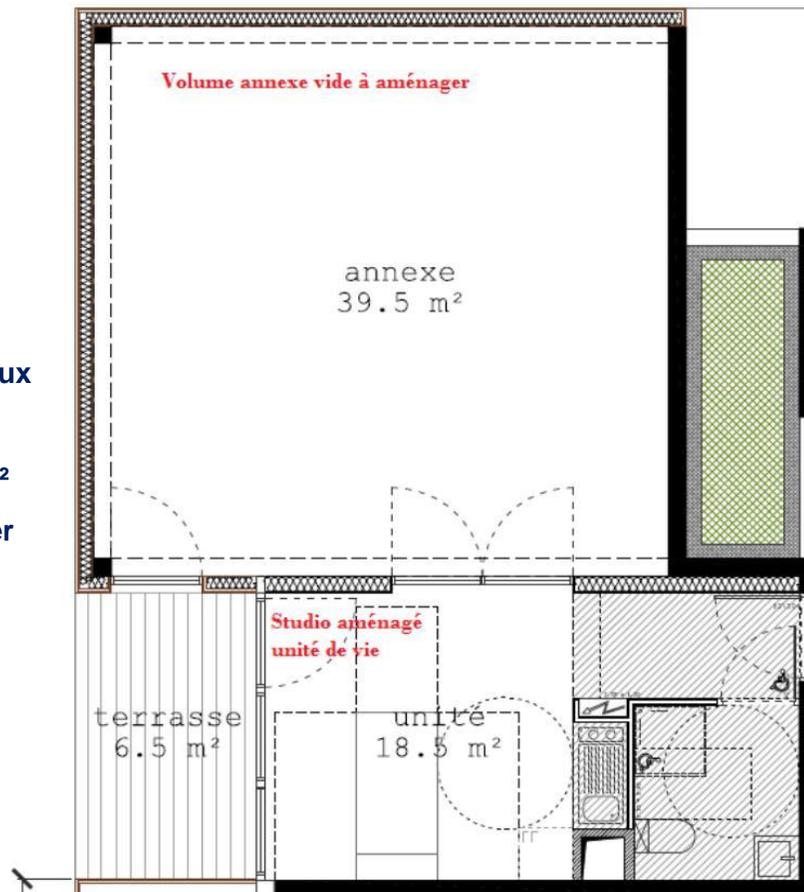
5 m HSP

Prix : 170 K€

+ 20 à 30K€ de travaux

Position : ~2000€ m²

**-30 à 40% moins cher
que le marché**




LesCityZens

solutions professionnelles pour des logements accessibles et citoyens



EDEN

« Urbanisme négocié et Coûts maîtrisés » : les formes urbaines



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

Typologie	Collectif sur sous-sol	Semi-collectif hors sous-sol	Maison jumelée ou en bande
Coût de construction (€ HT/m ² shab)	1.350 €	1.200 €	1.000 €
Charge foncière viabilisée (€ HT/ m ² SDP)	100 €	100 €	100 €
Prix de vente TVA 20% (€ TTC/m ² shab)	2.400 - 2.500 €	2.200 - 2.300 €	1.800 - 1.900 €
Prix de vente TVA 5,5 % (€ TTC/m ² shab)	2.100 - 2.200 €	1.950 - 2.050 €	1.600 - 1.700 €





Merci de votre attention



Coralie COSTET, directrice des Etudes
c.costet@adequation-france.com
Port. 06 09 656 880
Fixe. 04 72 00 87 87