

le lien entre vous et vos projets



Valorisation du foncier par la programmation

Opérations d'aménagement et marchés immobiliers

**Intervention de Laurent Escobar, directeur associé, Adequation**

**siège**

31 rue Mazenod – 69003 Lyon  
tél. 04 72 00 87 87 – fax. 04 78 27 70 72

**agence de Paris**

8 rue de Valois – 75008 Paris  
tél. 01 40 28 12 00

**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

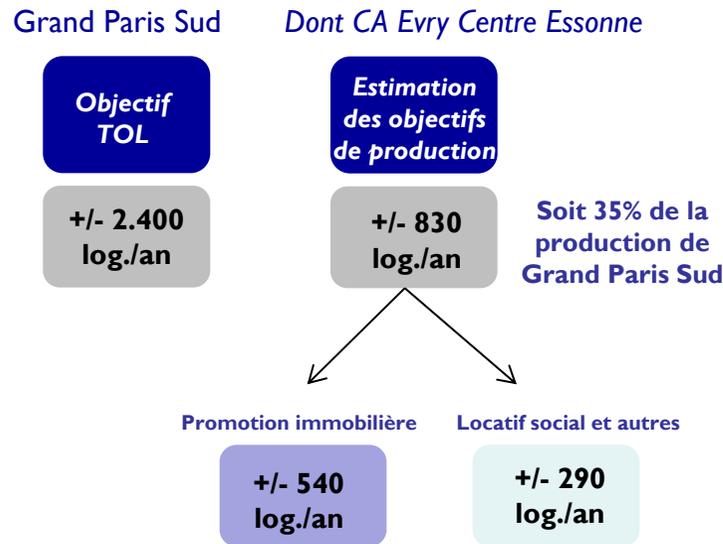
**agence de Nice**

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

# 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

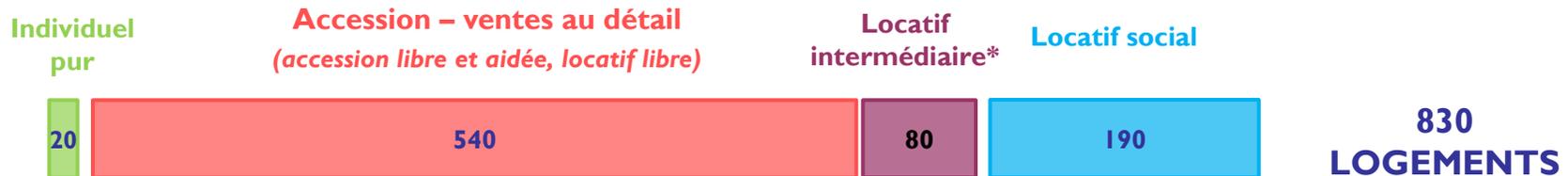
- La plupart des territoires ont des difficultés pour **loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne**
- Soit en raison de **prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus**
- Soit en raison du **manque d'offre adaptée en secteurs détendus**
- Les **projets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

# Une territorialisation des objectifs (TOL) estimée à +/-830 log./an sur Evry Centre Essonne, très > à la production de la période récente (370 log./an en 2011/ 2015)



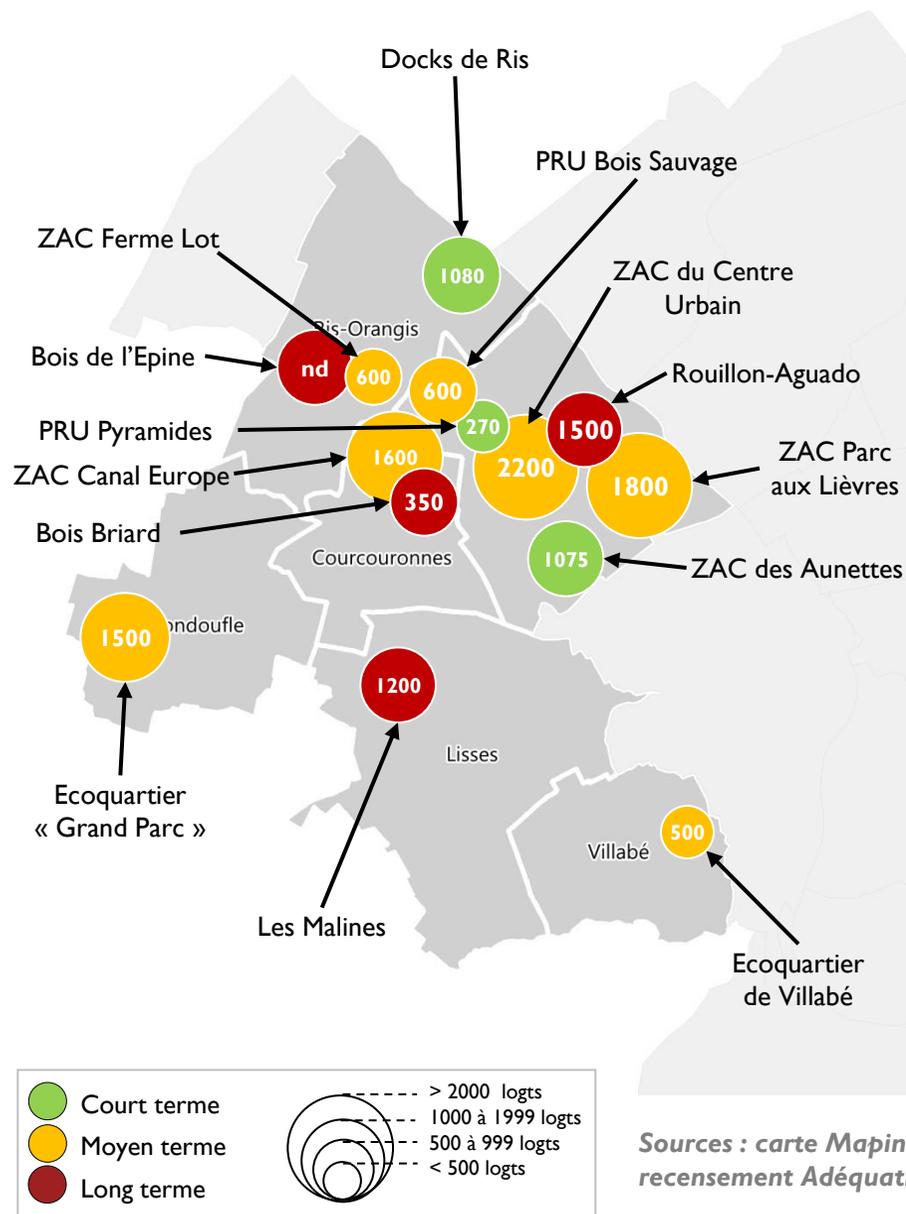
Méthodologie : La répartition par territoire des objectifs a été réalisée par estimation, au prorata des volumes envisagés au sein du PLH de la CAECE. Sources : objectifs TOL Grand Paris Sud, PLH CA Sénart, PLH CASE, PLH CAECE

## Objectifs annuels de production de logements – Territoire de l’Evry Centre Essonne



\* Volume estimé par Adequation, issu de l'étude de potentiel de développement d'une offre intermédiaire réalisée pour la SNI, dans le cadre d'un protocole avec Grand Paris Sud

# Un marché soutenu par de nombreuses et importantes opérations d'aménagement

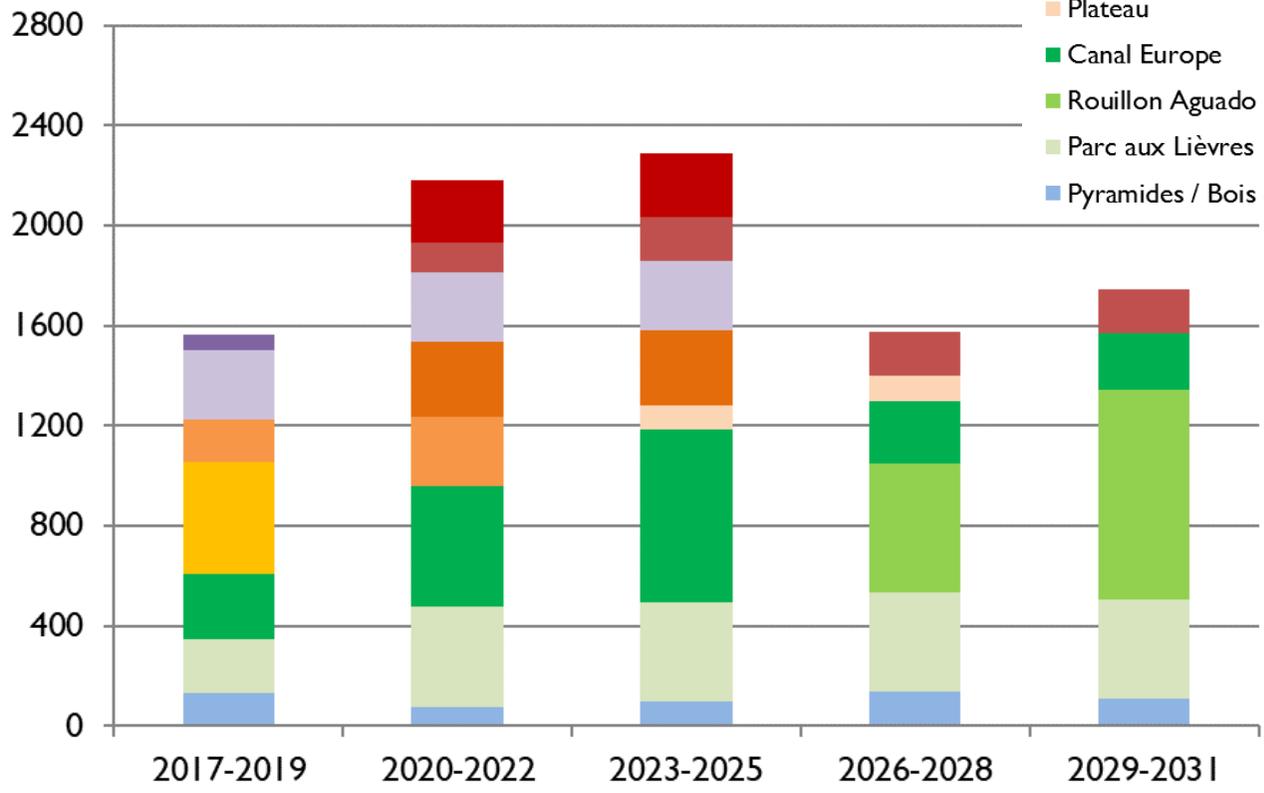


Sources : carte Mapinfo, recensement Adéquation

COMMUNE	PROJET	VOLUME LGTS	PROGRAMMATION	ECHEANCES
BONDOUFLE	Ecoquartier « Grand Parc »	1 500	29% de LLS 9% d'acc. soc.	2014-2025
COURCOURONNES	Secteur du Bois Briard	350	-	> 2029
COURCOURONNES	ZAC Canal Europe	1 170	7% de LLS	2018-2025
EVRY	ZAC Canal Europe	430	0% de LLS	2027-2030
EVRY	Quartier Rouillon-Aguado	1500	30% LLS et 10% d'acc. soc.	> 2026
	PRU Pyramides	270	70% d'AS	2014-2019
	ZAC du Centre Urbain	2 200	-	2008-2025
	ZAC des Aunettes	1 075	7% de LLS 10% d'acc. prix maîtrisés	2009-2025
	PRU Bois Sauvage	600	0% de LLS	2017-2031
	ZAC Parc aux Lièvres / Bras de Fer	1 800	7% de LLS	2017-2025
LISSES	Les Malines	1 200	-	2023-2031
RIS-ORANGIS	Docks des Ris	1 080	15% de LLS et 15% d'AS	2009-2019
	Bois de l'Epine	nd	-	> 2032
	Eco-Village Ferme Lot	600	30% de LLS	2020-2025
VILLABE	Ecoquartier de Villabé	500	30% de LLS	2020-2025

# En fonction de la temporalité des projets, s'attacher à une bonne complémentarité entre les localisations, les formes urbaines et les prix offerts sur Evry Centre Essonne

**Volumes de logements mis en vente par période triennale au sein des opérations d'aménagement d'Evry Centre Essonne**



**Gammes de prix ciblées**

- Villab'Ecoquartier → **3.300 – 3.600 €/m<sup>2</sup>**
- Les Malines → **3.100 – 3.400 €/m<sup>2</sup>**
- Docks des Ris → **2.900 – 3.200 €/m<sup>2</sup>**
- Portes de Bondoufle → **2.700 – 3.000 €/m<sup>2</sup>**
- Ferme Lot → **2.600 – 2.900 €/m<sup>2</sup>**
- Les Aunettes → **2.400 – 2.700 €/m<sup>2</sup>**
- Centre urbain → **+/- 2.400 €/m<sup>2</sup>**
- Plateau → **2.400 – 2.700 €/m<sup>2</sup>**
- Canal Europe → **2.600 – 2.900 €/m<sup>2</sup>**
- Rouillon Aguado → **2.400 – 2.700 €/m<sup>2</sup>**
- Parc aux Lièvres → **2.400 – 2.700 €/m<sup>2</sup>**
- Pyramides / Bois Sauvage → **+/- 2.400 €/m<sup>2</sup>**

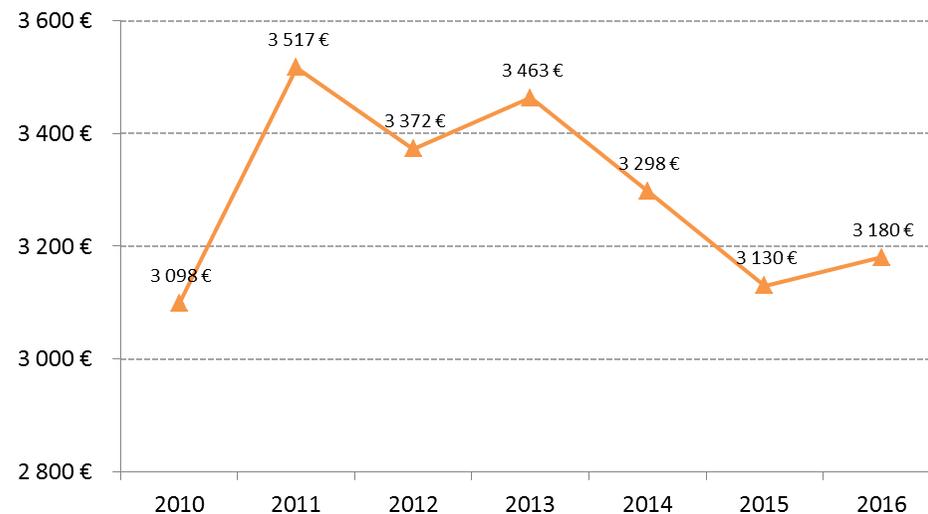
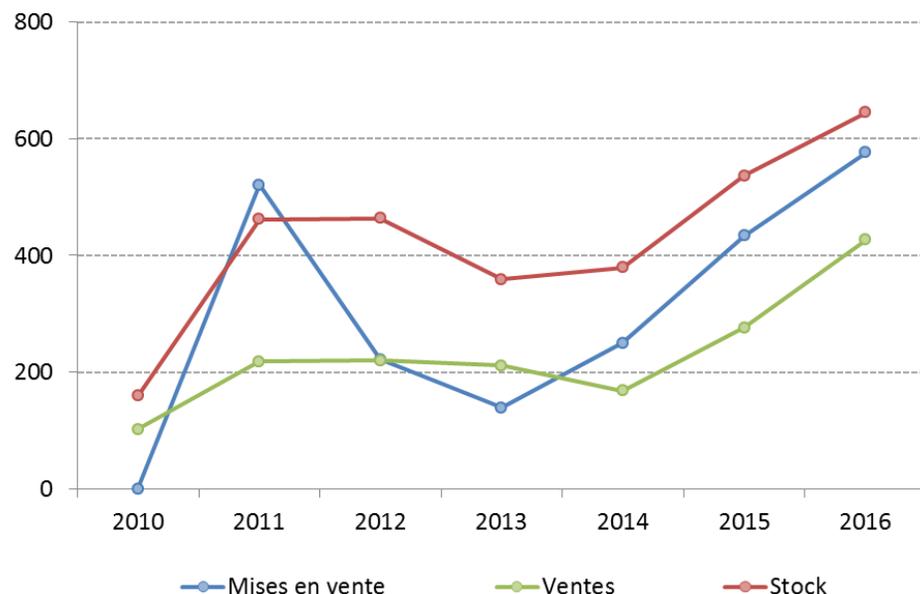


# Un marché en constante croissance depuis 2 ans, corrélée à un prix moyen à la baisse

- L'activité en promotion immobilière s'est nettement accélérée depuis 2014 sur le territoire de Evry Centre Essonne.
- En 2016, 576 mises en vente y ont été recensées. Le marché a bien réagi à cette relance de l'offre, les ventes augmentant de +55% passant de 276 en 2015 à 427 en 2016.
- L'offre disponible à fin 2016 remonte à 645 logements, soit 18 mois théoriques de vente au rythme de 2015. Cela peut paraître élevé, mais s'explique facilement par la coexistence de projets d'ancienne génération, trop chers, et qui ont du mal à se terminer, et de nouveaux projets, aux prix recentrés, et qui s'écoulent en conséquence beaucoup plus vite.
- La baisse rapide (-10%) du prix moyen des logements vendus, de 3.463 € en 2013 à 3.130 € en 2015, parking inclus, en atteste.

## Evolution des volumes et des prix en promotion immobilière

Collectif & individuel groupé – ex-CAECE

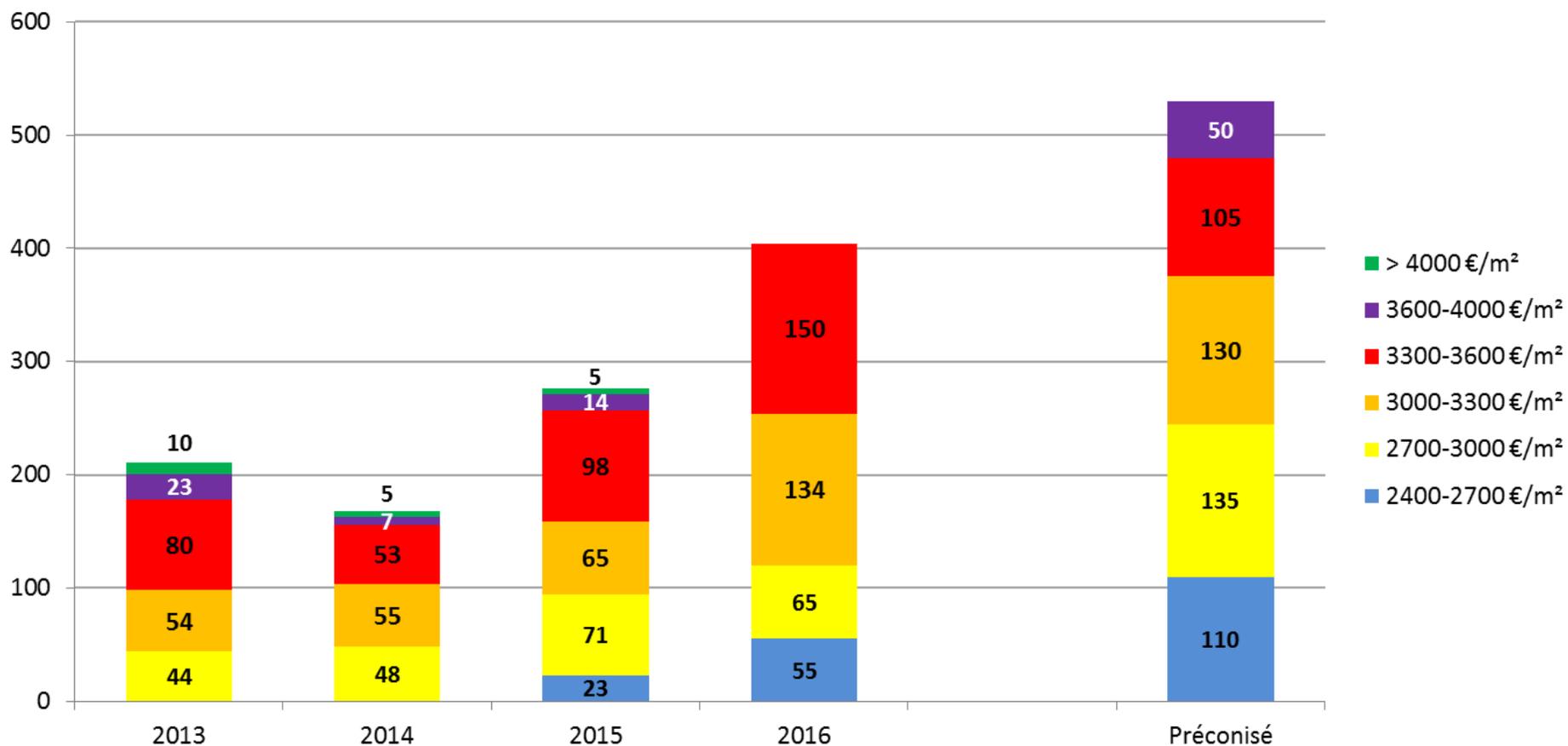


Sources : ECLN – SOeS retravaillées par Adequation



# Une diversification progressive des gammes de prix, principalement en gammes abordables et intermédiaires à moins de 3.300 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Répartition des ventes par gamme de prix\*  
Collectif & individuel groupé – ex-CAECE



Source : traitement Adequation sur la base des données CAECE (fichier 2016-commercialisation du neuf CAECE)

\* Prix moyens des ventes mentionnés parking inclus



# L'essentiel de la demande en promotion immobilière financable entre 120 et 270.000 €.

## Prix à partir duquel l'offre de maisons dans le parc existant devient très dense

Classes de revenus	Part des ménages	Revenus mensuels	Budget avec 10% d'apport	Budget avec 25% d'apport
Revenus moyens (< 2 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 1.431 €	120.000 €	144.000 €
Revenus moyens (< 3 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 1.791 €	151.000 €	181.000 €
Revenus moyens (< 4 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.176 €	183.000 €	220.000 €
Revenus moyens (< 5 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 2.636 €	222.000 €	266.000 €
Revenus moyens (< 6 <sup>ème</sup> décile)	10% des ménages	< 3.160 €	266.000 €	320.000 €

Marché de la maison

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE  
 ffilosofi 2013 – [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)  
 Taux effectif global : 2,24% au 01/11/2017  
 PTZ : 40% - Durée d'emprunt : 21 ans  
 Taux d'endettement : 33%

# Quatre principales cibles de ménages, cherchant à acheter du T2 au 5 pièces

		Revenu médian mensuel	Budget parking inclus	Programme à 3.000 €/m <sup>2</sup>
	<b>Jeunes décohabitants</b> (moins de 30 ans, sans enfant) Début de la classe moyenne Primo-accédants	< 1 400 €	120 000 € à 145 000 €	T2
	<b>Jeunes ménages</b> (30-40 ans, 1 enfant) Milieu de la classe moyenne Primo-accédants	1 600 € à 1 800 €	155 000 € à 180 000 €	T3
	<b>Ménages familiaux</b> (45-55 ans, 2 enfants) Haut de la classe moyenne Avec revente	2 400 € à 2 600 €	230 000 € à 270 000 €	4P et 5P
	<b>Séniors</b> (65 ans et +, plus d'enfant au domicile) Milieu de la classe moyenne Avec revente	2 000 € à 2 200 €	195 000 € à 220 000 €	T3/4

Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE

filosofi 2013 – [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)

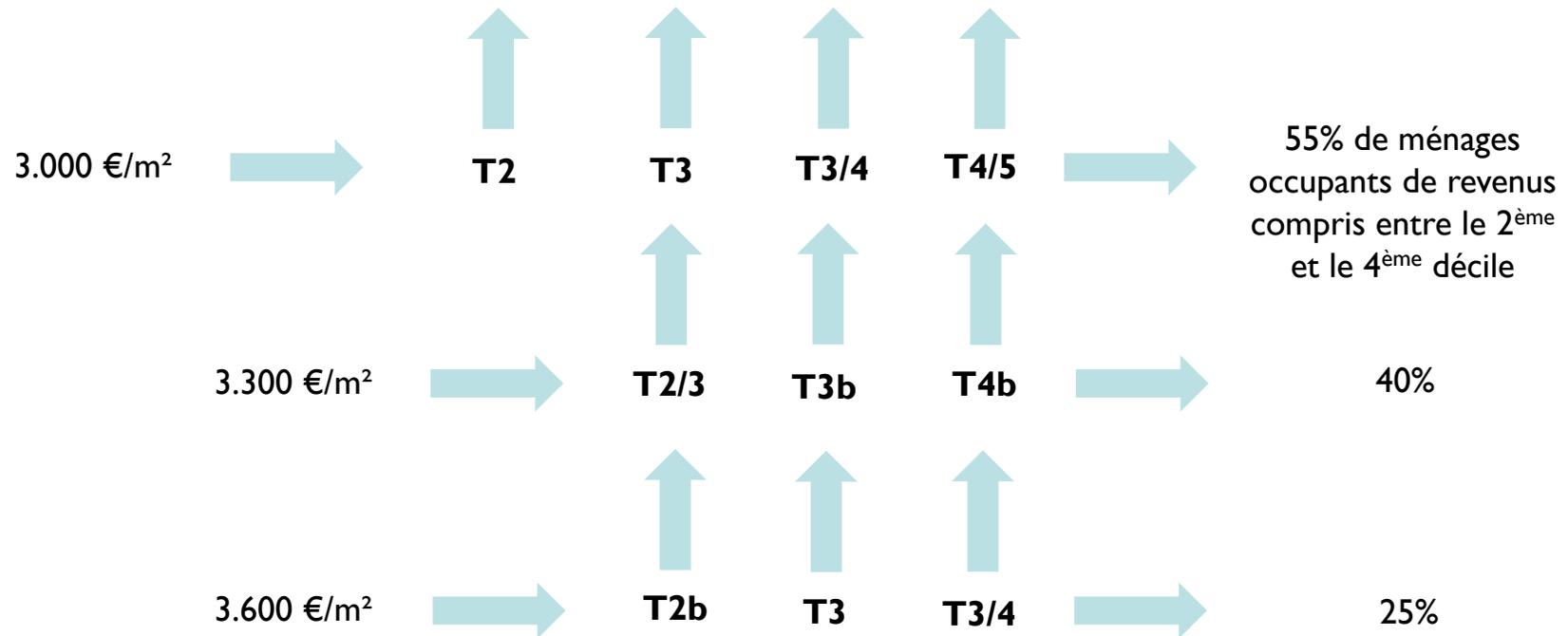
Taux effectif global : 2,24% au 01/11/2017

PTZ : 40% - Durée d'emprunt : 21 ans

Taux d'endettement : 33%

## Une part de ménages du 2<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> décile qui varie suivant les typologies accessibles par déciles ; des seuils de prix au m<sup>2</sup> définis en conséquence

CA d'Evry Centre Essonne	2 <sup>ème</sup> Décile	3 <sup>ème</sup> Décile	4 <sup>ème</sup> Décile	Médiane	6 <sup>ème</sup> Décile
Revenus mensuels nets 2012	1 431 €	1 791 €	2 176 €	2 636 €	3 160 €
Budget avec 10% d'apport	120 000 €	151 000 €	183 000 €	222 000 €	266 000 €
Budget avec 25% d'apport	144 000 €	181 000 €	220 000 €	266 000 €	320 000 €



Calculs réalisés par Adequation sur la base des données INSEE  
 ffilosofi 2013 – [www.empruntis.com](http://www.empruntis.com)  
 Taux effectif global : 2,24% au 01/11/2017  
 PTZ : 40% - Durée d'emprunt : 21 ans  
 Taux d'endettement : 33%

# Un des enjeux : une offre plus diversifiée et étagée entre 145 K€ et 265 K€

**OBJECTIF** pour 3.300 €/m<sup>2</sup> habitables :



## Préconisations couples surfaces / prix

Type	Surfaces	Fourchette de prix unitaires	
T2	42 m <sup>2</sup>	145 000 €	150 000 €
T2 bis	48 m <sup>2</sup>	165 000 €	170 000 €
T2/3	55 m <sup>2</sup>	185 000 €	190 000 €
T3	61 m <sup>2</sup>	200 000 €	205 000 €
T3 bis	67 m <sup>2</sup>	215 000 €	220 000 €
T3/4	74 m <sup>2</sup>	230 000 €	235 000 €
T4	80 m <sup>2</sup>	245 000 €	250 000 €
T4 bis	86 m <sup>2</sup>	260 000 €	265 000 €

- 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

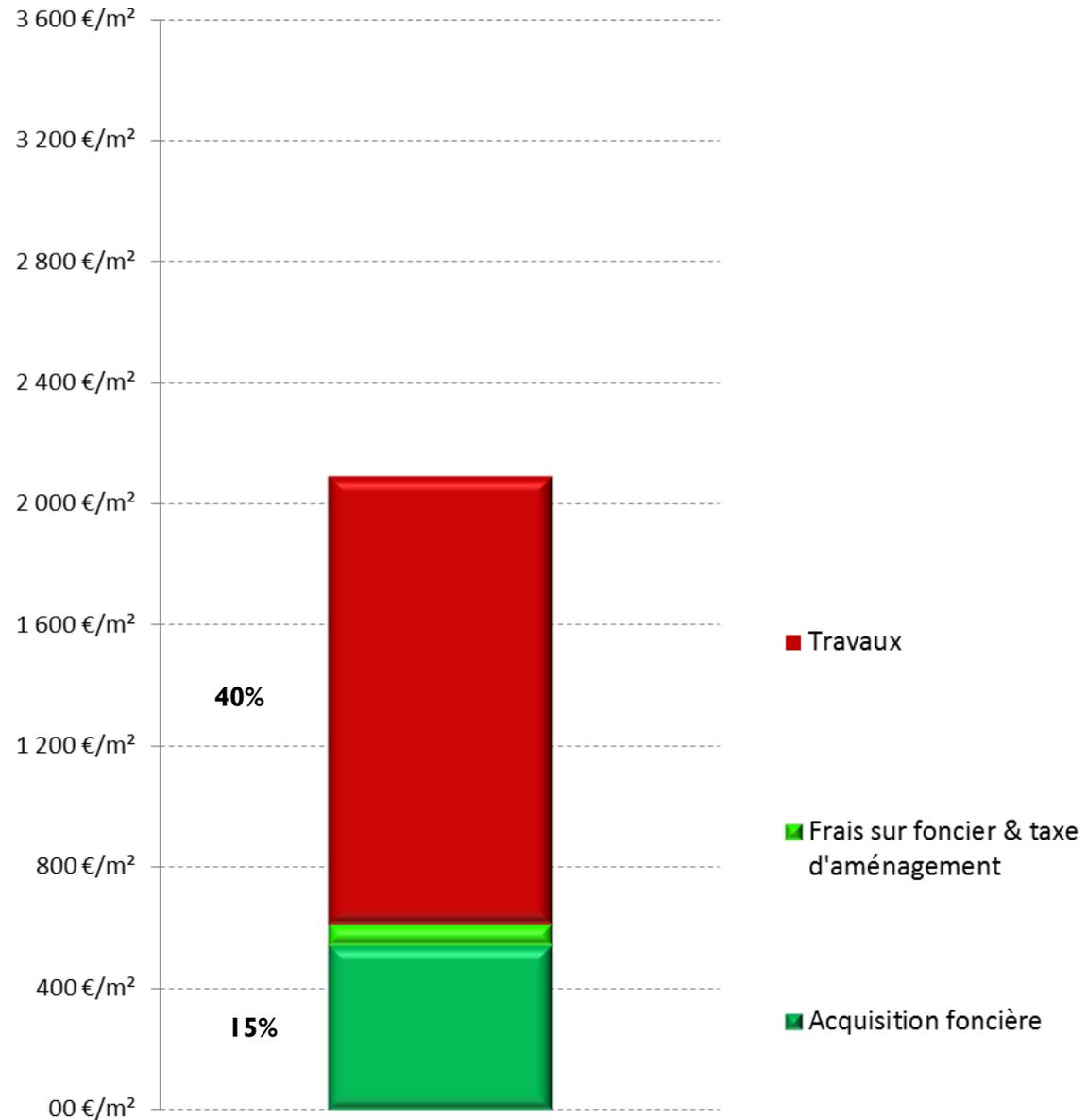
CA d'Evry Centre Essonne	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile
Revenus mensuels nets 2012	1 431 €	1 791 €	2 176 €	2 636 €	3 160 €
Budget avec 10% d'apport	120 000 €	151 000 €	183 000 €	222 000 €	266 000 €
Budget avec 25% d'apport	144 000 €	181 000 €	220 000 €	266 000 €	320 000 €



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

Le prix de revient HT Terrain + Travaux représente de 55% du prix de vente TTC

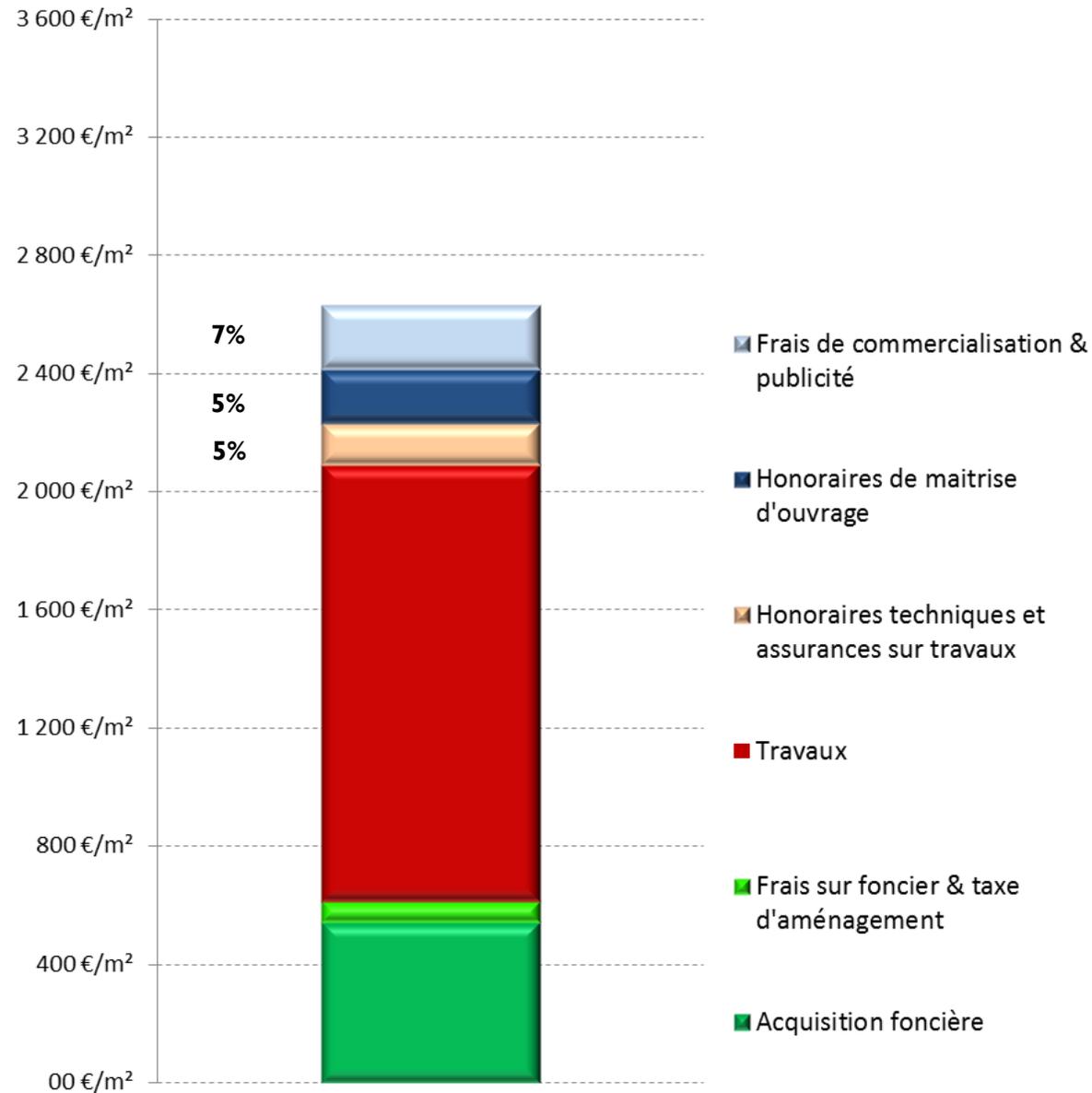
- Les **2 variables principales** d'un bilan sont le prix du foncier (€ HT /m<sup>2</sup> de SDP) et le coût de construction (€ HT/ m<sup>2</sup> de SHAB, parking et VRD inclus).
- Additionnés, ils forment ce qu'on appelle communément le **prix de revient**.
- Dans une structure de bilan classique de vente en TVA 20%, ce prix de revient pèse de **55% 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 17% du prix de vente TTC

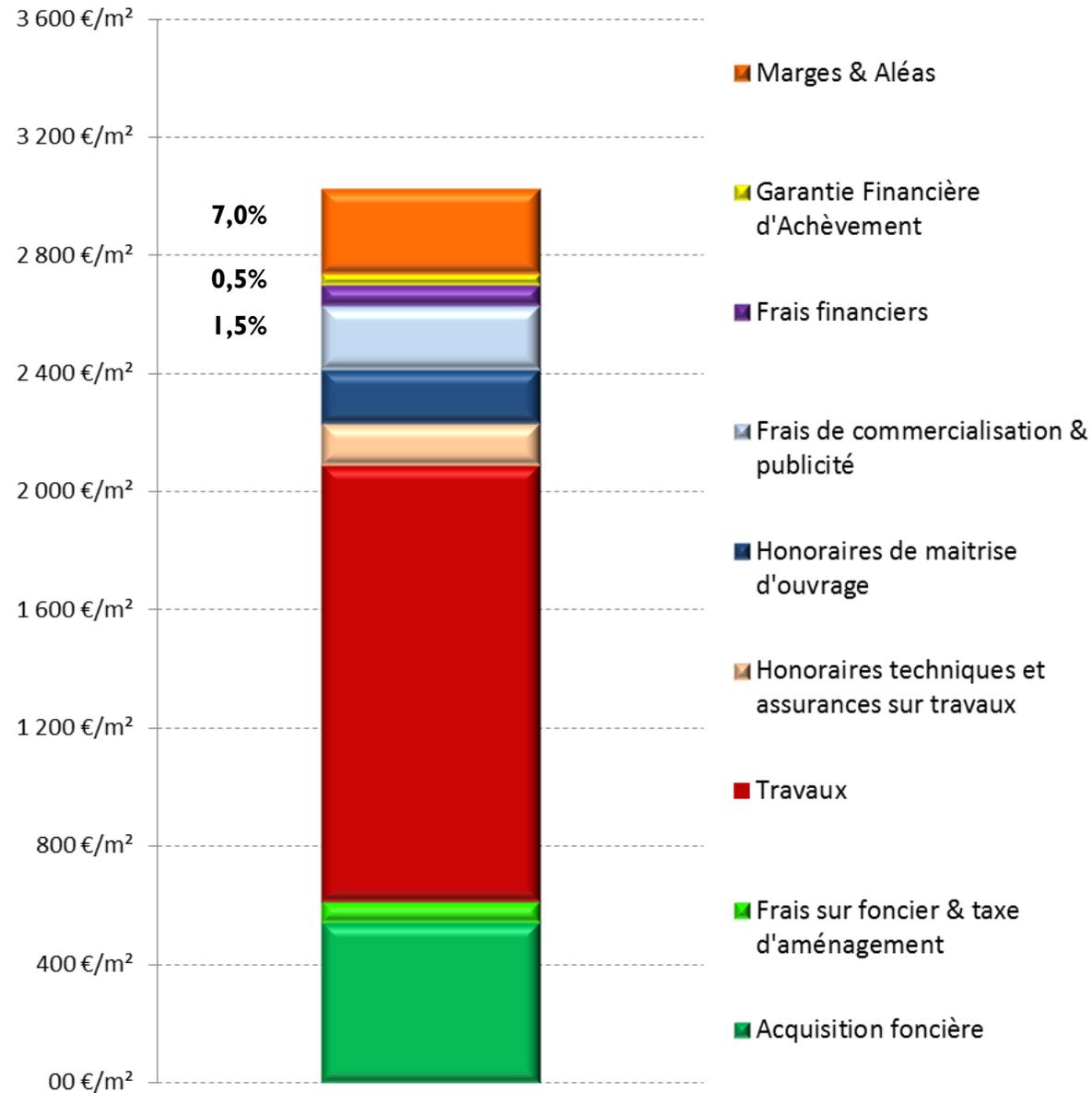
- **Honoraires techniques et assurance dommage ouvrage** représentent environ 13% du montant HT des travaux et 5% du prix de vente TTC.
- Les **honoraires de maîtrise d'ouvrage** rétribuent la prestation de service du promoteur, à hauteur de 5% du chiffre d'affaire TTC.
- Les **frais de commercialisation** 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, près de 3% du CA TTC sont dépensés en **frais de publicité** et aides à la vente.



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

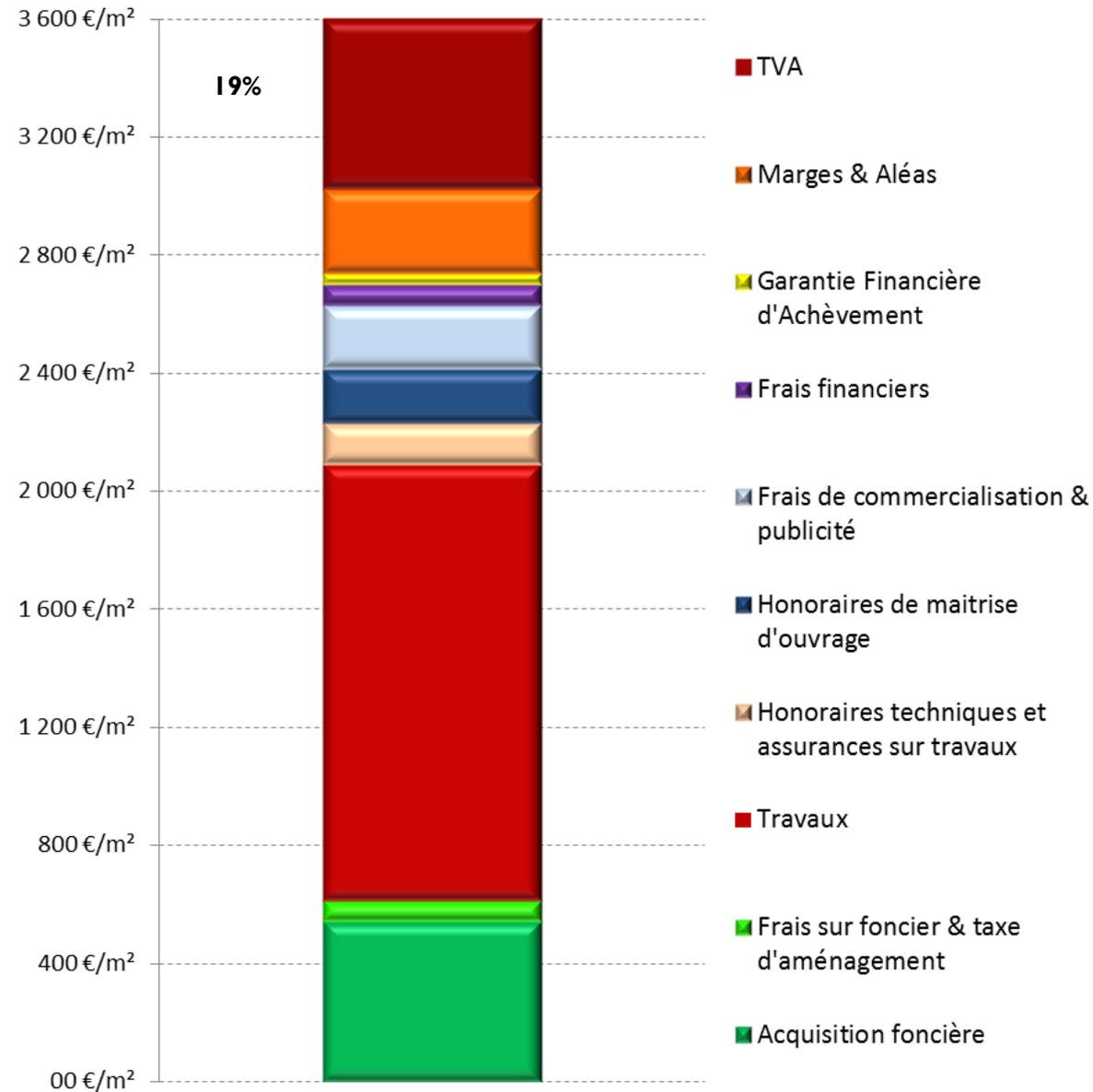
Frais financiers et GFA pour 2%, et 7% de marge rémunérant les fonds propres investis

- Le poste **marges et aléas, rémunère les fonds propres** apportés en garantie du 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 7% du CA TTC.



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

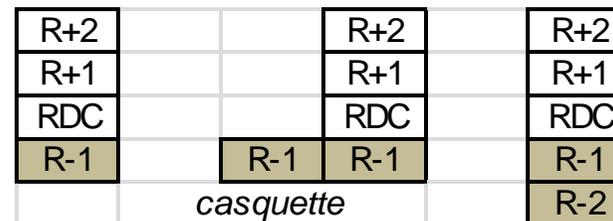
- **Dix postes majeurs** dans un bilan d'opération, en notant que le **bilan se fait toujours à rebours**, c'est-à-dire que l'on détermine en premier lieu le prix de vente du programme, pour en déduire celui de la charge foncière admissible, en fonction des postes de dépenses, dont le coût de construction.
- 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 €/m<sup>2</sup>**.



En collectif BBC R+5, sur 1,5 niveau de parking sous-sol, une charge foncière de 330 € HT/m<sup>2</sup> SDP génère des prix de vente de 3.600 € TTC/m<sup>2</sup> habitable parking inclus

Bilan simplifié	Hypothèse I
Charges foncières (€ HT/m <sup>2</sup> SDP)	330 €
Coût de construction superstructure (€ HT/m <sup>2</sup> SHAB)	1250 €
Coût de construction parking inclus (€ HT/m <sup>2</sup> SHAB)	1590 €
Coût de construction parking et VRD inclus (€ HT/m <sup>2</sup> SHAB)	1650 €
Prix de vente parking inclus (€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB)	3600 €

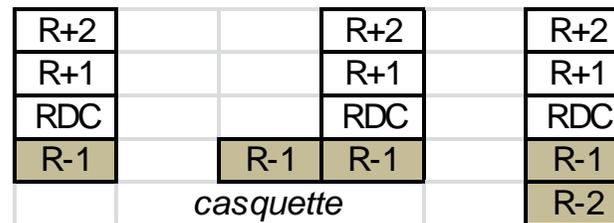
- Un **coût de construction**, parking inclus, de **1.650 € HT/m<sup>2</sup> habitable, parking et VRD inclus**
- Un coût de construction qui peut fortement varier uniquement en fonction de la manière dont sont gérés les parkings en sous-sol



En passant en R+4, avec 1,2 parking/logement sur 1 niveau de sous-sol, à charge foncière presque équivalente, le prix de vente baisse à 3.300 € TTC/m<sup>2</sup> habitable, parking inclus

Bilan simplifié	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Charges foncières (€ HT/m <sup>2</sup> SDP)	330 €	325 €
Coût de construction superstructure (€ HT/m <sup>2</sup> SHAB)	1250 €	1290 €
Coût de construction parking inclus (€ HT/m <sup>2</sup> SHAB)	1590 €	1430 €
Coût de construction parking et VRD inclus (€ HT/m <sup>2</sup> SHAB)	1650 €	1490 €
Prix de vente parking inclus (€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB)	3600 €	3300 €

- Un **coût de construction**, parking inclus, qui baisse de **1.650 € à 1.490 € HT/m<sup>2</sup> habitable, parking et VRD inclus**
- Ce simple ajustement permet de **solvabiliser** un demi-décile de revenus, soit **15% de la demande**



# 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 parking hors sol	Maison de ville
Coût de construction parking et VRD inclus (€ HT/m <sup>2</sup> shab)	1.650 €	1.490 €	1.300 €
Charge foncière (€ HT/ m <sup>2</sup> SDP)	330 €	325 €	350 €
Prix de vente pkg inclus (€ TTC/m <sup>2</sup> shab)	3.600 €	3.300 €	3.000 €



## Pour couvrir l'ensemble des gammes de prix, combiner formes urbaines et dispositifs

	Collectif libre	Collectif aidé	Intermédiaire libre	Intermédiaire aidé	Individuel libre	Individuel aidé
< 2.700 €/m <sup>2</sup>						X
2.700-3.000 €/m <sup>2</sup>				X	X	X
3.000-3.300 €/m <sup>2</sup>		X	X	X	X	
3.300-3.600 €/m <sup>2</sup>	X	X	X			
> 3.600 €/m <sup>2</sup>	X					

- A charge foncière comparable pour une localisation donnée, les prix sont inférieurs d'environ 300 €/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 ou Action Logement).

# 10 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 m<sup>2</sup>
9. **Discuter préalablement** les objectifs et les modalités de la consultation avec les opérateurs
10. **S'appuyer sur les services de la collectivité** en capacité d'observer, conseiller et coordonner à chaque étape du processus, de la planification à l'opération

**Des T3 < 198.000 €**

(en TVA 20%, pour un  
immeuble collectif R+4  
sur un niveau de sous-sol,  
cc : 1.490 € HT/m<sup>2</sup>  
parking et VRD inclus,)

**58 m<sup>2</sup>**

**3.400 €/m<sup>2</sup>**

**CF en RT 2012 : 380 €/m<sup>2</sup>**

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

**3.300 €/m<sup>2</sup>**

**CF en RT 2012 : 325 €/m<sup>2</sup>**

**62 m<sup>2</sup>**

**3.200 €/m<sup>2</sup>**

**CF en RT 2012 : 270 €/m<sup>2</sup>**

le lien entre vous et vos projets



Valorisation du foncier par la programmation

Exercice pratique : éco-village de la Ferme Lot à Ris-Orangis

**Intervention de Laurent Escobar, directeur associé, Adequation**

**siège**

31 rue Mazenod – 69003 Lyon  
tél. 04 72 00 87 87 – fax. 04 78 27 70 72

**agence de Paris**

8 rue de Valois – 75008 Paris  
tél. 01 40 28 12 00

**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

# Un nouveau quartier s'inscrivant dans un environnement périurbain

- Un site localisé à l'interface entre la limite d'urbanisation et un faisceau d'infrastructure majeur
- Des espaces ouverts résiduels et sans usages (prairies, friches, jachère...)
- Une logique de « poche urbaine » hétéroclite



du plus au moins visible depuis le site



les logements d'Essonne Habitat



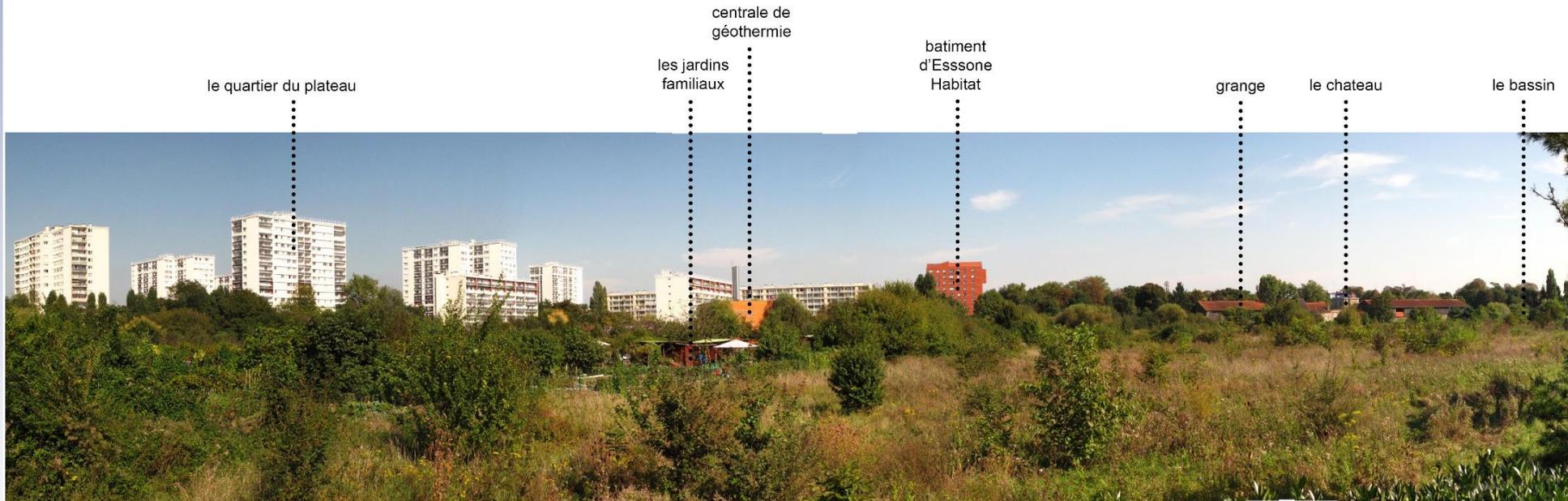
le bâtiment industriel



le château de la ferme Lot

# Principes directeurs de la réflexion de l'urbaniste

- S'inscrire dans la continuité des quelques immeubles repères de grande hauteur, visibles de loin, qui ponctuent le paysage
- Préserver tout le patrimoine bâti existant, dont le château de la Ferme Lot
- Lier les différents bois existants par une structure paysagère qui connecte les différents lieux de vie et d'habitat
- Qualifier les espaces ouverts existants en espaces de vie et de loisirs
- Inscrire les milieux humides dans la trame paysagère et y favoriser la biodiversité



LE BOIS HABITE



DES ESPACES OUVERTS STRUCTURANTS



mare au Sud-Ouest du site

# Répartition initiale des espaces : moitié en espaces publics, moitié en privé

Projet initial de l'éco-village de la Ferme Lot



- Un total de 9,21 ha
- Dont 4,66 ha d'espaces publics
- et 4,56 ha de surfaces cessibles

# Le programme initial : 516 logements dont 240 logements en 5 tours R+9, 240 logements en 30 bâtiments intermédiaires R+3 et 36 maisons individuelles

Projet initial de l'éco-village de la Ferme Lot



- Comment répartir les 30% de logements sociaux entre les différentes formes urbaines ?
- Les typologies de logements sont-elles adaptées aux budgets de la demande et complémentaires selon les formes urbaines ?
- Quelles conséquences en termes de durée de commercialisation suivant les formes urbaines ?
- Quelles conséquences sur l'équilibre du bilan d'aménagement ?

## Programme initial : 49% de surfaces cessibles, des prix allant de 2.860 €/m<sup>2</sup> à 3.140 €/m<sup>2</sup> suivant les formes urbaines, pour une charge foncière moyenne de 370 € HT/m<sup>2</sup> de SDP en libre

- Le logement social concentré sur 2 des 5 tours R+9 et en bâtiments intermédiaires R+3
- Les T3 et T4 des tours R+9 (58% de leur répartition) en pleine concurrence avec l'offre en bâtiments intermédiaires
- Des tours R+9 de 48 logements chacune, difficiles à précommercialiser à 50% avant mise en chantier

Programme initial			Programme total	Bâtiments	Log.	Part	Social	Libre	SDP	SHAB	Rendement	Densité
Terrain	Cessible	Non cessible	Tour R+9	5	240	47%	96	144	64,7 m <sup>2</sup>	60,2 m <sup>2</sup>	0,93	160 log./ha
	49%	51%	Intermédiaire	30	240	47%	56	184	73,7 m <sup>2</sup>	67,1 m <sup>2</sup>	0,91	79 log./ha
9,21 ha	4,56 ha	4,66 ha	Maisons		36	7%	3	33	92,4 m <sup>2</sup>	87,7 m <sup>2</sup>	0,95	30 log./ha
Total recettes foncières		12 749 930 €	Total		516	100%	155	361	70,8 m <sup>2</sup>	65,3 m <sup>2</sup>	0,92	113 log./ha
Rapporté au m <sup>2</sup> de terrain cédé		280 €/m <sup>2</sup>			100%		30,0%	70,0%				
Rapporté au logement		24 709 €/log.			SDP		36 559 m <sup>2</sup>	10 621 m <sup>2</sup>	25 938 m <sup>2</sup>			
Densité terrain cessible		113 log./ha			Foncier		349 €/m <sup>2</sup>	295 €/m <sup>2</sup>	371 €/m <sup>2</sup>			
Densité projet urbain		56 log./ha										

### Conditions d'emprunt en déc.-15

Durée	Taux
25 ans	2,80%
Assurance	0,36%
Effort en location	25,0%
Effort accession	33,3%
Apport 1	10,0%
Apport 2	25,0%

Programme libre	Part	Nb	Ventes/an	Durée	Construction	Foncier	Prix/m <sup>2</sup>	Prix unitaire
Tour R+9	40%	144	18	8 ans	1 510 €/m <sup>2</sup>	310 €/m <sup>2</sup>	3 140 €/m <sup>2</sup>	189 000 €
Intermédiaire	51%	184	46	4 ans	1 350 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	201 300 €
Maisons	9%	33	16,5	2 ans	1 190 €/m <sup>2</sup>	470 €/m <sup>2</sup>	2 860 €/m <sup>2</sup>	250 900 €
Total	100%	361	80,5	8 ans	1 389 €/m <sup>2</sup>	371 €/m <sup>2</sup>	3 030 €/m <sup>2</sup>	198 000 €
Part de marché maximum		16%	Marché	500 log./an				

CA d'Évry Centre Essonne	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2011	936 €	1 431 €	1 791 €	2 176 €	2 636 €	3 160 €	3 726 €	4 456 €	5 617 €
Loyer maximum admissible	234 €	358 €	448 €	544 €	659 €	790 €	932 €	1 114 €	1 404 €
Mensualité maximum admissible	312 €	477 €	597 €	725 €	879 €	1 053 €	1 242 €	1 485 €	1 872 €
Budget avec 10% d'apport	72 000 €	110 000 €	138 000 €	167 000 €	203 000 €	243 000 €	287 000 €	343 000 €	432 000 €
Budget avec 25% d'apport	86 000 €	132 000 €	165 000 €	201 000 €	243 000 €	292 000 €	344 000 €	411 000 €	519 000 €
Tour R+9	0	0	42	57	45	0	0	0	0
Intermédiaire	0	0	23	69	69	23	0	0	0
Maisons	0	0	0	0	0	33	0	0	0
Total	0	0	65	126	114	56	0	0	0
Répartition par déciles	0%	0%	18%	35%	32%	16%	0%	0%	0%
Répartition par classes	0%		53%		47%		0%		
	Revenus modestes		Revenus moyens			Revenus supérieurs			100%



# Possibilités de réduction des espaces publics au bénéfice des surfaces cessibles



- Possibilité de passer de 4,56 ha de surfaces cessibles à 6,61 ha maximum
- Une possibilité de densification de 15% maximum par rapport aux 516 logements initiaux
- Un maximum de 15% de maisons individuelles
- Toujours 30% de locatif social
- Dans l'objectif de réduire significativement la durée de commercialisation du projet
- Et la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan d'aménagement

## Programme évolué : 66% de surfaces cessibles, une densification à 572 logements, avec la suppression de 3 tours R+9 au bénéfice de collectifs R+5, des intermédiaires R+3 et des maisons

- Les 2 tours R+9 spécialisées en logement social
- Des typologies dans le collectif allant du T1 au T3, très complémentaires de celles de l'intermédiaire, allant du T2/3 au T4
- Une durée de commercialisation du projet réduite de 8 à 4 ans, et un prix foncier amélioré de 370 à 400 € HT/m<sup>2</sup> SDP

Programme initial			Programme total	Bâtiments	Log.	Part	Social	Libre	SDP	SHAB	Rendement	Densité
Terrain	Cessible	Non cessible	Tour R+9	2	96	17%	96	0	64,7 m <sup>2</sup>	60,2 m <sup>2</sup>	0,93	160 log./ha
	66%	34%	Collectif R+5	4	112	20%	56	56	55,2 m <sup>2</sup>	51,4 m <sup>2</sup>	0,93	120 log./ha
9,21 ha	6,12 ha	3,09 ha	Intermédiaire	35	280	49%	16	264	73,8 m <sup>2</sup>	67,1 m <sup>2</sup>	0,91	79 log./ha
Total recettes foncières		15 248 132 €	Maisons		84	15%	4	80	92,4 m <sup>2</sup>	87,7 m <sup>2</sup>	0,95	30 log./ha
Rapporté au m <sup>2</sup> de terrain cédé		249 €/m <sup>2</sup>	Total		572	100%	172	400	71,3 m <sup>2</sup>	65,9 m <sup>2</sup>	0,92	93 log./ha
Rapporté au logement		26 658 €/log.			100%		30,1%	69,9%				
Densité terrain cessible		93 log./ha			SDP	40 807 m <sup>2</sup>	10 856 m <sup>2</sup>	29 951 m <sup>2</sup>				
Densité projet urbain		62 log./ha			Foncier	374 €/m <sup>2</sup>	286 €/m <sup>2</sup>	406 €/m <sup>2</sup>				

### Conditions d'emprunt en

déc.-15

Durée	Taux	Programme libre	Part	Nb	Ventes/an	Durée	Construction	Foncier	Prix/m <sup>2</sup>	Prix unitaire
25 ans	2,80%	Tour R+9	0%	0	0	0 ans	1 510 €/m <sup>2</sup>	310 €/m <sup>2</sup>	3 140 €/m <sup>2</sup>	189 000 €
Assurance	0,36%	Collectif R+5	14%	56	14	4 ans	1 430 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	3 070 €/m <sup>2</sup>	157 700 €
Effort en location	25,0%	Intermédiaire	66%	264	66	4 ans	1 350 €/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	201 300 €
Effort accession	33,3%	Maisons	20%	80	20	4 ans	1 190 €/m <sup>2</sup>	470 €/m <sup>2</sup>	2 860 €/m <sup>2</sup>	250 900 €
Apport 1	10,0%	Total	100%	400	100	4 ans	1 319 €/m <sup>2</sup>	406 €/m <sup>2</sup>	2 970 €/m <sup>2</sup>	195 700 €
Apport 2	25,0%	Part de marché maximum	20%	Marché	500 log./an					

CA d'Evry Centre Essonne	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile	
Revenus mensuels nets 2011	936 €	1 431 €	1 791 €	2 176 €	2 636 €	3 160 €	3 726 €	4 456 €	5 617 €	
Loyer maximum admissible	234 €	358 €	448 €	544 €	659 €	790 €	932 €	1 114 €	1 404 €	
Mensualité maximum admissible	312 €	477 €	597 €	725 €	879 €	1 053 €	1 242 €	1 485 €	1 872 €	
Budget avec 10% d'apport	72 000 €	110 000 €	138 000 €	167 000 €	203 000 €	243 000 €	287 000 €	343 000 €	432 000 €	
Budget avec 25% d'apport	86 000 €	132 000 €	165 000 €	201 000 €	243 000 €	292 000 €	344 000 €	411 000 €	519 000 €	
Tour R+9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Collectif R+5	0	6	38	12	0	0	0	0	56	
Intermédiaire	0	0	0	132	132	0	0	0	264	
Maisons	0	0	0	0	0	80	0	0	80	
Total	0	6	38	144	132	80	0	0	400	
Répartition par déciles	0%	2%	10%	36%	33%	20%	0%	0%	100%	
Répartition par classes	2%		46%			53%		0%		
	Revenus modestes		Revenus moyens			Revenus supérieurs				

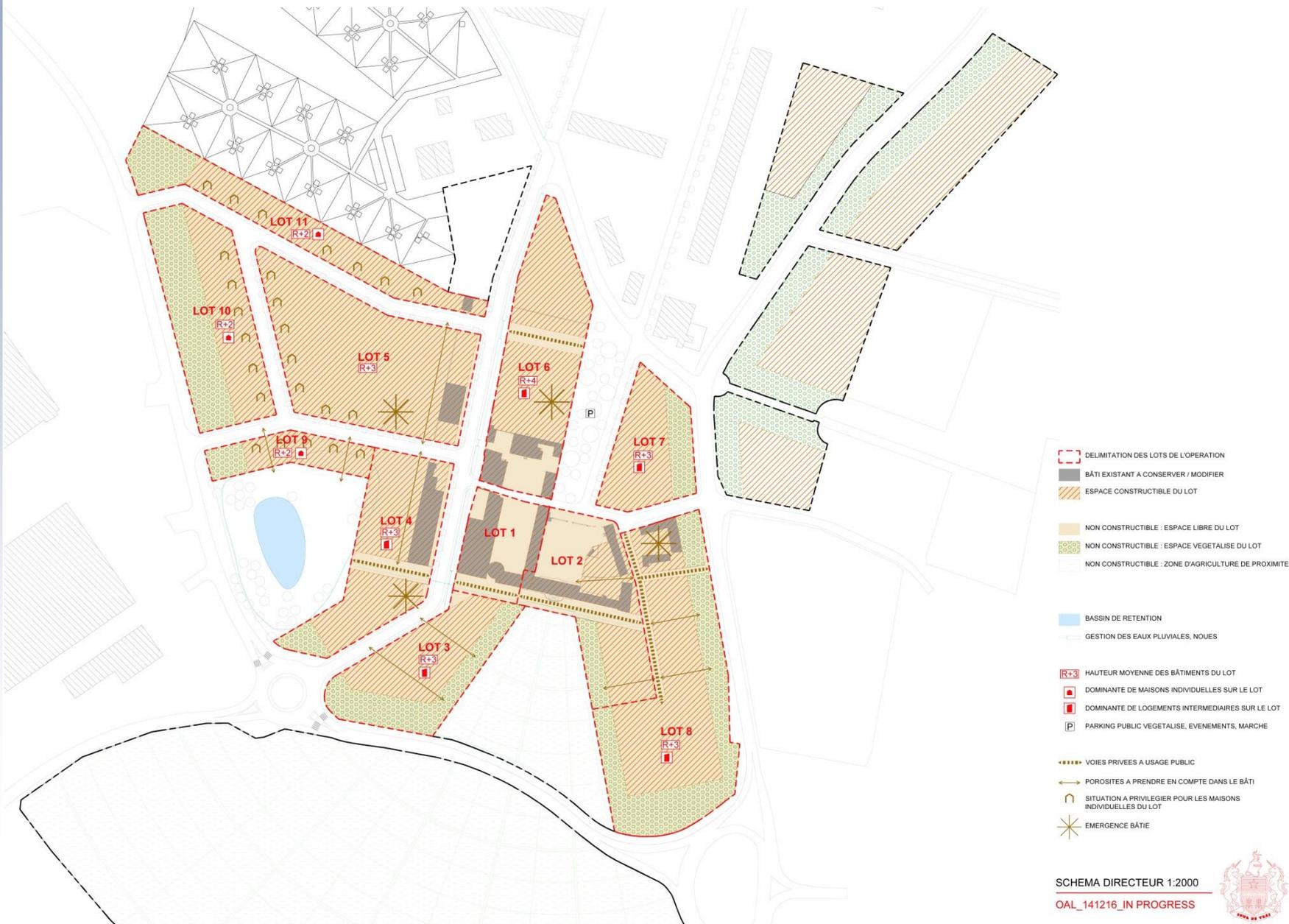
## Programme évolué : une réduction de la participation d'équilibre de 5.300 K€ à moins de 710 K€, pour un prix moyen de vente des logements un peu inférieur à celui du projet initial

- Un coût d'aménagement des espaces publics, hors skate parc, passant de 6.450 K€ à moins de 5.420 K€
- Une durée du projet réduite à 6 ans au lieu de 10 ; d'où une rémunération du concessionnaire passant de 1.600 K€ à 960 K€ et des frais financiers passant de 750 K€ à 450 K€
- Des recettes foncières très améliorées, de 12.750 K€ à près de 15.250 K€, pour 40.800 m<sup>2</sup> de SDP au lieu de 36.600 m<sup>2</sup>

<b>Total Dépenses</b>				<b>15 956 110 €</b>	<b>Total Recettes</b>				<b>15 956 110 €</b>
<b>1. Foncier et mise en état des sols</b>				<b>4 834 000 €</b>	<b>1. Cessions foncières</b>				<b>15 248 132 €</b>
	Achat terrains aménageur			934 000 €		Tour R+9 libre	310 € HT/m <sup>2</sup> SDP	0 m <sup>2</sup>	- €
	Terrains restant à acquérir			1 840 000 €		Tour R+9 social	260 € HT/m <sup>2</sup> SDP	6 214 m <sup>2</sup>	1 615 690 €
	acquisition ville			1 240 000 €		Collectif R+5 libre	350 € HT/m <sup>2</sup> SDP	3 093 m <sup>2</sup>	1 082 474 €
	mise en état des sols			350 000 €		Collectif R+5 social	300 € HT/m <sup>2</sup> SDP	3 093 m <sup>2</sup>	927 835 €
	Frais d'acquisitions			470 000 €		Intermédiaire libre	390 € HT/m <sup>2</sup> SDP	19 470 m <sup>2</sup>	7 593 300 €
						intermédiaire social	340 € HT/m <sup>2</sup> SDP	1 180 m <sup>2</sup>	401 200 €
<b>2. Frais portage - archéo</b>				<b>593 200 €</b>		Maison de ville libre	470 € HT/m <sup>2</sup> SDP	7 388 m <sup>2</sup>	3 472 480 €
						maison de ville sociale	420 € HT/m <sup>2</sup> SDP	369 m <sup>2</sup>	155 153 €
<b>3. Travaux d'aménagement</b>				<b>6 578 910 €</b>	<b>2. Participation d'équilibre</b>				<b>707 978 €</b>
	VRD	175 €/m <sup>2</sup>	3,09 ha	5 418 000 €			<b>1 238 €/log.</b>	<b>40 807 m<sup>2</sup></b>	
	skate parc basket	250 €/m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>	205 000 €					
	frais moe	12%		674 760 €					
	aléas travaux	5%		281 150 €					
<b>4. Participation aux équipements publics</b>				<b>1 500 000 €</b>					
	création rond point	15%	3 200 000 €	300 000 €					
	école 5 classes	100%	1 200 000 €	1 200 000 €					
<b>5. Étude et de frais divers</b>				<b>880 000 €</b>					
	études préalables			270 000 €					
	études préops			425 000 €					
	géomètre			80 000 €					
	étude géotechnique			55 000 €					
	avocat			50 000 €					
<b>6. Gestion d'opération</b>				<b>1 570 000 €</b>					
	Rémunération concessionnaire	160000 €/an	6 ans	960 000 €					
	Frais de communication	1,0%		160 000 €					
	Frais financiers	75000 €/an	6 ans	450 000 €					

# Programme évolué : une reformulation et un assouplissement du schéma directeur pour favoriser les discussions collaboratives avec les opérateurs autour des fiches de lots

Projet évolué de l'éco-village de la Ferme Lot



adequation