



Séminaire



Synthèse du séminaire
du 19 novembre 2013

AMENAGEMENT DURABLE EN ESSONNE: QUELLES AVANCÉES DU LABEL ÉCOQUARTIER ? COMMENT PRODUIRE DU LOGEMENT DURABLE ABORDABLE ?



Direction départementale des Territoires de l'Essonne
Bd de France
91012 EVRY CEDEX



Préambule

La direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (D.R.I.E.A.) d'Île-de-France et la direction départementale des Territoires (D.D.T.) de l'Essonne ont organisé, le 9 novembre 2013 à la Maison départementale de l'architecture et de l'habitat d'Evry, le séminaire « Aménagement durable en Essonne: quelles avancées du label Écoquartiers ? Comment produire du logement durable abordable ? »

Ce document résume les différentes interventions et les questions abordées par les participants.

Sommaire

- ◆ **Introduction** par Marie-Claire Bozonnet, Directrice départementale des Territoires de l'Essonne..... **p. 5**

- ◆ **Intérêt et grandes étapes du label national "Écoquartier"** par Pierre Mourey, Adjoint au responsable de la Mission développement durable à la DRIEA d'Île-de-France..... **p. 7**

- ◆ **L'écoquartier "Les Docks de Ris"** (lauréat 2013 de la phase II « engagé dans la labellisation ») par Stéphane Raffalli, Maire de Ris-Orangis **p.10**

- ◆ **Construction d'un ensemble de 10 logements sociaux écologiques** (projet lauréat de l'appel à projet « Essonne Aménagement Exemple » en 2013) par Jacques Cabot, Maire de Bouray-sur-Juine..... **p.13**

- ◆ **L'écoquartier Clause Bois Badeau** (lauréat 2013 de la phase II "engagé dans la labellisation") par Bernard Decaux, Maire de Brétigny-sur-Orge **p. 15**

- ◆ **Quelles pistes pour produire du logement abordable dans les opérations d'aménagement ? Comment maîtriser les coûts afin de baisser le prix de vente des logements neufs dans les écoquartiers ?** par Laurent Escobar, Directeur associé d'Adéquation **p.18**

- ◆ **Participants par ordre alphabétique** **p.24**
Animation du séminaire assurée par Natacha Nass, Adjointe au chef de service Prospective, Aménagement et Urbanisme à la Direction départementale des Territoires de l'Essonne.

Introduction

par Marie-Claire BOZONNET,
Directrice départementale des Territoires de l'Essonne

L'appel à projet au « label national Écoquartiers » a été lancé en décembre 2012 par la ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, lors de son déplacement en Essonne, à Brétigny-sur-Orge. Mme Duflot a rappelé à cette occasion les grandes lignes de ce dispositif :

- la **transition écologique en milieu urbain**, qui nécessite la prise en compte des contraintes environnementales et de la précarité énergétique croissante à laquelle les villes vont devoir faire face.
- l'**égalité des territoires** qui représente la possibilité pour un nombre de plus en plus important d'opérations et de communes de s'engager dans la démarche de qualité que garantit ce label. Celui-ci s'accompagne en effet d'une évaluation et d'un suivi tout au long de l'opération et du chantier, et n'est décerné qu'à l'achèvement de la première phase du chantier. Cinq cents collectivités sont aujourd'hui membres du club écoquartier.
- la **contribution au besoin de logements** en France, qui nécessite de produire 500.000 logements par an. Ces logements doivent à la fois répondre à des exigences qualitatives, aussi bien en termes de construction que d'environnement ou de cadre de vie, tout en restant abordables en termes de prix. Les écoquartiers doivent permettre de concilier cette double exigence, de répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs, et d'obtenir au final une réelle mixité sociale.
Pierre Mourey, de la DRIEA, fera un point sur les avancées et les perspectives du label Écoquartiers.



Marie-Claire Bozonnet

Plusieurs événements se sont tenus en Essonne en 2012 et 2013 autour du thème des écoquartiers. Cette journée permet de donner une suite à ces débats et de présenter un retour d'expérience sur les projets essonniers.

- En Île-de-France, treize communes ont reçu en 2013 le « label national Écoquartier » et 32 projets sont entrés dans la phase II « engagé dans la labellisation ».

Onze communes du département se sont portées candidates à l'appel à projet en 2009 et 2011. Ris-Orangis et Brétigny-sur-Orge, dont les maires sont présents à cette table, sont engagées dans la labellisation depuis cette année, les autres communes ont intégré le « club national écoquartiers »

et pourront prétendre au label dans l'avenir.

- Depuis 2010, il existe également dans le département une opération nommée « Essonne Aménagement Exemplaire », menée conjointement par le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE91) et la Direction départementale des Territoires du 91. Cet appel à projet essonnien met à l'honneur une sélection de réalisations innovantes en termes d'aménagement durable et a, d'ores et déjà, permis de mettre en lumière certaines opérations exemplaires sur le département. Ces opérations, d'envergure variable, montrent qu'il n'y a pas de taille minimale pour produire de l'habitat durable. Le maire de Bouray-sur-Juine apportera son témoignage sur la mise en œuvre d'une opération de 10 logements, primée cette année pour l'intelligence de la réponse qu'elle apporte en matière de transition énergétique.
- Le colloque « Écoquartiers ruraux : quel sens pour nos territoires ? » organisé en 2012 par la DDT a également souligné que les territoires ruraux ou peu peuplés peuvent initier également un écoquartier et faire aboutir leur démarche.

Mais la production de logements, si elle doit se faire sous une forme durable et innovante, doit aussi rester abordable économiquement.

L'habitat des années à venir permettra de faire face aux défis énergétiques et de créer des lieux de vie plus sains, plus intelligents, dans lesquels les résidents se sentiront impliqués, et qui permettront de réduire les factures énergétiques.

Les opérations d'écoquartiers ont parfois un coût plus élevé que celui des opérations traditionnelles, ce qui peut constituer un frein dans la décision d'initier un tel projet. Ce surcoût éventuel peut se répercuter sur le prix de sortie des logements et constituer ainsi une entrave supplémentaire à l'atteinte de l'objectif de mixité sociale.

Un spécialiste des marchés immobiliers, M. Escobar, du bureau d'études Adéquation, présentera des leviers permettant de baisser les coûts et donc de mieux maîtriser les prix de sortie du logement. Il détaillera les aspects techniques et concrets du bilan financier, qui reste l'un des éléments clés de tout projet d'aménagement et expliquera comment concrétiser des opérations économiquement équilibrées qui intègrent l'ensemble des prérequis des écoquartiers, dont, bien entendu, la mixité sociale.

Intérêt et grandes étapes du label “Écoquartier”

par Pierre MOUREY, Adjoint au responsable de la Mission développement durable à la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et d'Aménagement d'Île de France

Suite aux lois « Grenelle de l'Environnement » a été mis en place le Plan ville durable.

Depuis, deux appels à projets «Écoquartiers» ont été lancés en 2009 et 2011 ; 500 collectivités se sont portées candidates, dont 100 en Île-de-France.

Ces collectivités ont ainsi adhéré au Club national Écoquartiers, lieu de rencontres, d'échanges et de formations et lieu d'élaboration du référentiel Écoquartiers.

Pourquoi un label ?

Ce label a été instauré afin de protéger le terme écoquartier, de développer une expertise de la ville durable et de respecter les engagements internationaux de la France. Ces engagements portent sur l'équation des trois x 20 %, soit diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie, et atteindre 20 % d'utilisation d'énergies renouvelables et de récupération en 2020, ou encore sur le facteur 4, soit diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre à horizon 2050.

Il s'agit d'évoluer d'une démarche expérimentale vers une politique publique et de créer une « marque » qui garantisse la qualité des projets.

Ce label n'impose pas de normes mais s'appuie sur un référentiel de questionnement que les aménageurs et les collectivités doivent prendre en compte dans tous ses aspects. Le label s'applique à tous les contextes, quels que soient la taille des villes ou le niveau d'avancement des projets.

Le label en 2014

La signature de la charte Écoquartier par les communes est la première étape du processus de labellisation.

Les candidats peuvent ensuite solliciter la direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA) ou la direction départementale des Territoires du 91 pour



présenter un projet à la candidature.

Les communes candidates à la labellisation devront renseigner le dossier de candidature entre février et avril 2014 via une plate-forme internet, la Librairie des Opérations d'Aménagement Durable (LOAD). Les informations portent sur la démarche suivie, le cadre de vie, le développement territorial, la préservation des ressources et l'adaptation aux changements climatiques.

Les projets retenus feront alors l'objet d'une expertise. Lors d'une visite de terrain réalisée entre mai et juillet 2014, les experts recueilleront les éléments pour rédiger leur rapport qui sera remis aux membres des commissions régionales puis nationales chargées de se prononcer sur l'attribution du label.

La commission nationale rendra sa décision finale en septembre 2014 : ajournement, diplôme « engagé vers le label » pour les opérations prometteuses mais en cours de chantier, ou label écoquartier pour les opérations achevées ou dont une phase au moins est achevée.

Une fois donné, le label est « millésimé », il ne se retire plus.

Une session de labellisation par an est prévue.

Contacts :

DRIEA IDF : pierre.mourey@developpement-durable.gouv.fr

DDT 91 : natacha.nass@essonne.gouv.fr

Échanges avec le public

Sur les différents labels d'aménagement durable

Les différentes démarches [Approche environnementale de l'urbanisme (AEU), Haute qualité environnementale (HQE), Essonne Aménagement Exemplaire (EAE), Nouveau quartier urbain (NQU)...] ont trait au même thème, le développement durable, mais elles sont à la fois différentes et complémentaires.

HQE-Aménagement est une démarche certifiée par un organisme indépendant, qui concerne des projets opérationnels d'îlot urbain ou de quartier, et qui accompagne le porteur de projet dans ses choix de programmation et de conception jusqu'à la livraison de l'opération.

AEU₂ est une assistance à maîtrise d'ouvrage financée par l'ADEME, qui peut aider les élus à concevoir leur projet de planification urbaine (SCoT, PLU) ou d'opérations d'aménagement à grande échelle (territoire, ville ou quartier).

NQU est une opération de financement lancée par la région en trois phases (la dernière a eu lieu en 2011) afin d'inciter les collectivités locales à initier des projets urbains innovants et à atteindre les objectifs de



construction de logement fixés par le SDRIF et le GP3.

EAE est un appel à projet essonnien qui valorise et promeut les projets d'aménagement exemplaires dans le département.

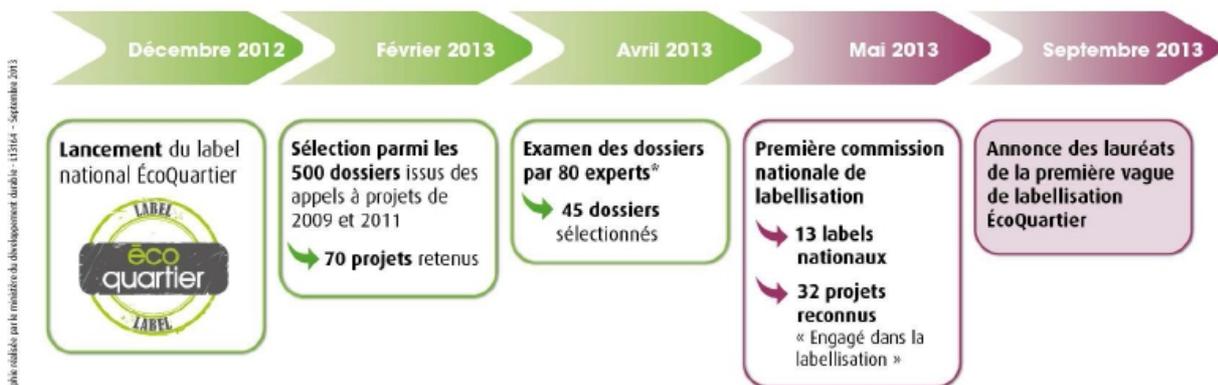


Une valise pédagogique réalisée par la DRIEA et diffusée par les DDT est disponible depuis janvier 2014 (voir sur le site de DRIEA <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>). Elle présente tous les outils au service de l'aménageur durable d'Île-de-France et des associations d'acteurs potentiellement concernés.

Sur la participation des futurs habitants

La concertation ne peut pas se faire avec les futurs habitants puisqu'on ne les connaît pas, sauf en cas d'habitat participatif. Ce sont donc les riverains qu'il faut approcher en faisant valoir l'effet de levier des écoquartiers pour l'ensemble du territoire.

La démarche de labellisation ÉcoQuartier



Infographie réalisée par le ministère du développement durable - L33164 - Septembre 2013.

*agents de l'État, collectivités, scientifiques et professionnels

L'écoquartier "Les docks de Ris"

**par Stéphane RAFFALLI, Maire de Ris-Orangis,
commune « Engagée dans la labellisation écoquartier » en 2013**

À la genèse du projet, le référentiel du ministère n'existait pas, mais une volonté d'aménagement et de progrès social était portée par la commune. Au début il y a eu une demande des habitants : la commune disposait de foncier et recensait un grand nombre de demandes de logements (1000 dans la commune et 5000 hors de la commune).



Stéphane Raffalli

L'idée d'un écoquartier est née au cours d'un déjeuner entre Thierry Mandon, l'ancien maire, et l'AFTRP Aménageur. La commune disposait de 18 ha de friches et d'un lac artificiel (ZAC du Val de Ris) proches de la gare, face à la Seine, non loin de la Forêt de Sénart. Au début, beaucoup exprimaient des doutes sur la viabilité économique du projet ; à l'époque, il ne s'agissait pas de faire un écoquartier mais de profiter du foncier disponible et de résorber les friches tout en respectant un rythme de développement adapté à la commune.

Aujourd'hui, la création de ce quartier a permis aux habitants de se réapproprier les berges de la Seine : les bords du fleuve sont redevenus un lieu de vie, la piscine d'été est ré-ouverte.

Le volet culturel a été conservé : les squats d'artistes baptisés "La tour brûlée" ou "Babel" sont devenus des ateliers d'artistes.

Par ailleurs, la dépollution du lac classé « espace naturel sensible » a permis de protéger la biodiversité existante.

Enfin, l'objectif de mixité sociale a été atteint.



Les Docks de Ris en chantier

Échanges avec le public

Sur les points forts du projet

Pour Pierre MOUREY, la réappropriation des berges de la Seine par les habitants est l'un des points forts de ce projet, qui a mené à son engagement dans la labellisation.

Sur les apports de la labellisation à la commune

La labellisation, selon M. Raffalli, n'a pas soulevé de questionnement nouveau pour la municipalité. Elle l'a, au contraire, confortée dans une méthode susceptible de s'appliquer à de futurs projets, notamment à l'échelle intercommunale. La labellisation a davantage été perçue comme une aide à l'auto-évaluation, une reconnaissance et un soutien.



Les Docks de Ris – Plan masse

Éléments du projet

Le projet des Docks de Ris se base sur la reconversion d'un secteur de friches industrielles (dock des alcools, grands moulins), de 18 hectares en majeure partie propriété de l'Etat, au nord de la commune de Ris-Orangis et à proximité d'une gare RER (ligne D).

La programmation porte sur 85 500 m² SHON dont:

- 66 000 m² pour l'hébergement
- 11 000 m² pour l'activité économique et commerciale
- 8 500 m² pour les équipements d'intérêt collectif

Les bâtiments répondront au label BBC (bâtiment basse consommation), les besoins en énergie de l'ensemble du quartier seront assurés par la géothermie pour les constructions nouvelles et par une chaufferie bois pour les constructions réhabilitées

En bordure de Seine, le projet prévoit la mise en valeur de la biodiversité par une véritable trame verte et l'aménagement dans un espace boisé d'un parc de 8 hectares comprenant un plan d'eau, ainsi que la valorisation du patrimoine industriel datant du XIXe siècle.

La construction d'un ensemble de 10 logements sociaux écologiques

par Jacques CABOT, Maire de Bouray-sur-Juine,
projet lauréat de « Essonne Aménagement Exemplaire » en 2013



Jacques Cabot

Ce projet est une alternative à l'habitat pavillonnaire habituel, qui a démarré avec l'ancien maire, Claire-Lise CAMPION. Il s'est achevé cette année grâce à l'accompagnement de partenaires extérieurs (DDT, CAUE, PNR) et s'est enrichi au cours de son élaboration des préceptes des écoquartiers. Ne disposant pas de moyens techniques suffisants pour avoir un service d'urbanisme, Bouray-sur-Juine n'a pas souhaité postuler au label national.

Le contexte de l'opération était celle d'un terrain situé dans deux zones du POS à urbaniser, entre le village, et un lotissement datant des années 70, coupé de la vie locale, composé de 200 pavillons construits sur des parcelles d'environ 400 à 500 m².

Deux enjeux principaux se démarquaient : des emplois à créer (Bouray est un village de 2000 habitants avec peu d'activités commerciales et artisanales) et une véritable mixité sociale à instaurer dans un contexte de forte pression foncière à 40 km de Paris. Cette pression, renforcée par le classement de la Vallée de la Juine, a entraîné une élévation des prix de l'immobilier et la tentation de rester « entre soi ».

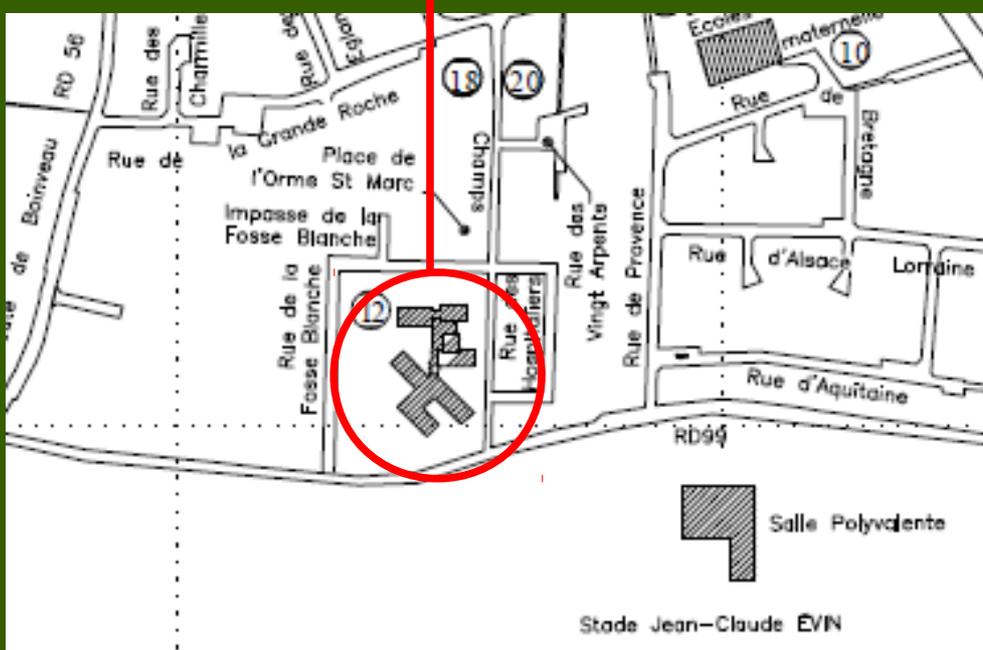
Le projet a consisté à coupler un ensemble de 10 logements sociaux HQE (gérés par Vivr'essonne) avec un établissement médico-social de 70 résidents et 70 emplois (la Maison Valentine) et une crèche parentale intercommunale. Pour réaliser ce projet ambitieux, le recours à un aménageur d'envergure s'est imposé, malgré le coût élevé de l'opération.

L'écoquartier est devenu un lieu de promenade, témoignage aujourd'hui de la réussite du projet.

La commune instaure à présent une démarche BIMBY* inscrite au PLU.

*BIMBY (Build In My BackYard) est un projet de recherche qui vise à la définition d'une nouvelle filière de production de la ville à partir des tissus pavillonnaires existants, une forme de densification par la maison individuelle, initiée par l'habitant et maîtrisée par la commune.

Les maisons de ville à ossature bois du projet



Éléments du projet

Cet ensemble d'habitat écologique et social de 933,28 m² a été réalisé sur deux terrains intégrés à un programme mixte associant équipements, logements sociaux, lotissement et place publique.

Situé de part et d'autre de la place publique, le projet adopte la formule maison en habitat individuel superposé et propose deux longs bâtiments aux allures de corps de fermes traditionnels.

Chaque logement dispose d'un jardin privatif ou terrasse en étage

L'écoquartier de Clause Bois Badeau

**par Bernard DECAUX, Maire de Brétigny-sur-Orge,
commune « Engagée dans la labellisation » en 2013**

En 2003, une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) a été déposée afin de construire 500 à 600 pavillons sur 42 ha de friches de l'ancienne entreprise « Clause ».

L'implantation du site à proximité du centre ville, de la gare RER et de l'Orge classé « Espace Naturel Sensible » et la forte demande de logements sociaux ont conduit la commune à former un projet de « grand parc urbain » (alors que les labels n'existaient pas encore), sorte de poumon de la ville.

Il fallait aller très vite, ce qui a mené l'EPFIF à préempter et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge à se porter acquéreur des terrains (maîtrise publique du foncier).



Bernard Decaux

Dans un objectif de mixité sociale et de facilité d'accès aux services publics, aux commerces et aux activités, une commission consultative extra-municipale composée d'associations, de parents d'élèves et de riverains a travaillé sur le projet. L'implication en nombre des habitants s'est néanmoins révélée difficile et la crainte d'un développement accru de la commune s'est fait sentir.

S'il est important que Clause Bois Badeau devienne un quartier « normal », il doit également impulser une nouvelle dynamique à l'échelle de la commune :

- Tout le monde doit pouvoir se l'approprier : le parc et l'école (15 classes) située en périphérie devraient faciliter la cohabitation entre anciens et nouveaux habitants.
- 700 nouveaux logements sont prévus : l'habitat social en représente la moitié dont 54 en énergie zéro.
- Les services publics (services du Conseil Général dans le bâtiment des machines), les activités mais aussi les commerces (ouverture d'une supérette en septembre 2013) sont bien implantés.
- Le réseau de chaleur urbain est le point fort de l'écoquartier qui possède une chaudière à bois de 4 MW, une autre à granulés de 1 MW et une dernière à gaz de 5 MW. Le coût moyen pour l'utilisateur est évalué entre 1 et 1,2 € par m². Le syndic prélève

actuellement de 2 à 2,40 € par m² mais il ne s'agit que de provisions. Des réunions publiques ont été organisées pour informer les habitants de ces dispositions provisoires.

La municipalité a été accompagnée dans la conception et la réalisation de cette opération (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) mais il a fallu beaucoup de conviction et un portage politique fort pour la voir aboutir.

Actuellement, le système du réseau de chaleur urbain fonctionne à la limite de la rentabilité (seules huit opérations sont raccordées à ce réseau). Une étude est en cours pour rechercher comment déployer ce dispositif sur d'autres secteurs .



L'écoquartier de Clause Bois-Badeau en construction

Échanges avec le public

Sur la concertation : le point fort du projet

Il y a eu sur cette commune, selon Pierre Mourey, une importante concertation pour ce projet , d'où le choix porté sur cet écoquartier pour l'accès à l'étape II de la labellisation.

Sur une aide attendue sur le dossier des réseaux de chaleur

Sur le dossier du réseau de chaleur, la commune s'est sentie un peu seule; elle aurait souhaité un soutien juridico-technique plus conséquent de la part des services en charge de la labellisation.

Sur la densité

Aujourd'hui le projet est parfois critiqué pour sa forte densité, mais cela était l'une des conditions imposées pour avoir en 2009 la reconnaissance de Nouveau quartier urbain porté par la Région.

Sur la réduction des places de stationnement

Il y a une volonté de limiter dans ce quartier le nombre de places de stationnement et l'usage de la voiture. Le PLU prévoyait une place de parking par logement social, une place et demi de parking en accession. Dans l'écoquartier, ce taux est réduit à 0,9 place de parking. Parallèlement, la commune travaille avec Auto-Faubourg (structure helvétique) pour instaurer l'auto-partage avec des résultats plutôt encourageants.

Sur la complémentarité des collectivités locales

Le portage des projets d'écoquartiers devrait se faire à plusieurs échelons: la commune en charge des PLU, mais aussi l'intercommunalité qui dispose de moyens techniques plus conséquents pour aider au montage du dossier.

Plan directeur des ZAC des Sorbiers et de Clause Bois-Badeau



Éléments du projet

Le projet de la ZAC Clause-Bois Badeau s'inscrit dans une volonté de la municipalité de rééquilibrer le développement urbain de la ville selon un axe est-ouest, autour de la gare RER (ligne C).

Profitant de la mise en vente en 2003 des graineteries Clause par le groupe Bayer, le maire entame les démarches et obtient que l'intercommunalité se porte acquéreur des terrains, idéalement situés entre le centre-ville et la vallée de l'Orge, patrimoine végétal avec lequel le projet assure la continuité.

La sauvegarde du patrimoine historique est également prévue : l'ancienne "Maison des Sorbiers" de la famille Clause a été entièrement restaurée et offre un espace de 3000 m² aux services écocitoyens du Conseil général de l'Essonne.

D'ici 2025, le programme prévoit la construction de 2500 logements, l'implantation de commerces, d'équipements et de services publics, notamment celui de Pôle Emploi qui reviendra ainsi en centre ville à proximité de la gare.

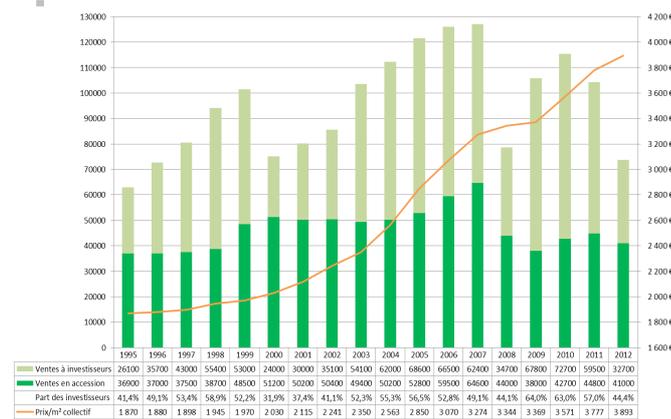
*Quelles pistes pour produire du logement abordable dans les opérations d'aménagement ?
Comment maîtriser les coûts pour baisser le prix de vente des logements neufs dans les écoquartiers ?*



par Laurent ESCOBAR, Directeur associé d'Adéquation

Adéquation est une société spécialisée dans l'observation et l'étude des marchés immobiliers basée à Lyon. Elle assure des missions d'étude, sur les questions de l'habitat et de la programmation immobilière.

Les ventes de logements neufs en France de 1995 à 2012



Les ventes de logements neufs ont atteint un pic de 125 000 unités en 2006 et 2007 avant de chuter fortement en 2008. Depuis, les ventes à occupants sont au plus bas, et les ventes à investisseurs ont fait la hausse ou la baisse du marché au gré des dispositifs de soutien (Scellier puis Duflot). En 2012, elles se situaient à un bas niveau de 74 000 ventes environ.

Le prix moyen du m² en collectif neuf a augmenté de 3200 € en 2006-2007, à 3900 € en 2012, des valeurs comparables au marché essonnien.

Revenus des ménages et prix admissibles

L'économiste Jacques Friggit a construit un indice des prix du logement (fonction des prix et des taux d'intérêt bancaires) rapporté au revenu disponible des ménages : il constate un bon rapport entre solvabilité des ménages et activité du marché immobilier tant que l'indice s'inscrit dans un "tunnel" entre les valeurs 0,9 et 1,1, autour du point d'équilibre en valeur 1.

Lors de la crise de 1991, ce seuil a été dépassé (indice à 1,5-1,6) en raison de la hausse des taux d'intérêt. Il a fallu cinq ans pour revenir à l'équilibre, et relancer l'activité du marché immobilier.

Aujourd'hui les valeurs d'indice sont beaucoup plus importantes, en particulier en Île-de-France (2,06 et même 2,46 à Paris). Cette fois, en

raison d'une hausse très sensible des prix, alors que les taux d'intérêt sont au plus bas.

Pour relancer le marché du logement il faudrait au moins repasser sous la barre d'un indice de 1,5. Les prix de vente du neuf ne s'ajusteront pas par simple jeu de régulation entre l'offre et la demande. Il faut travailler sur le fond pour faire baisser le prix de revient des opérations et construire à des coûts plus abordables.

En Essonne, pour 1 215 000 habitants, 4 900 logements ont été produits en 2012, après deux années à 6 800 logements en 2010-2011. Globalement depuis 2006, le département est en sous-production et la promotion immobilière ne représente plus que 52 % de la production de logements.

Les prix du neuf ont trop fortement augmenté en peu de temps, désolvabilisant une part très significative de la clientèle ; les ventes ont diminué de plus de 30 % entre 2010 et 2012. Les promoteurs réduisent la voilure, en baissant leurs mises en vente dans la même proportion, tant qu'ils n'auront pas trouvé de solutions pour diminuer le prix de revient de leurs opérations. Le foncier en est une composante, mais il reste relativement abordable dans une grande partie du département. Le levier d'économie le plus important réside plutôt dans le coût de construction.

Se poser la question : pour qui construit-on ?

L'offre de la promotion immobilière concerne peu la classe modeste (qu'on peut figurer par les trois premiers déciles de revenus des ménages), hormis pour certains logements en accession sociale. A l'autre extrême, les 20% plus riches sont peu concernés par l'offre en promotion immobilière, déjà propriétaires pour la plupart et, pour le peu qui achètent, plutôt dans l'ancien ou en maison particulière.

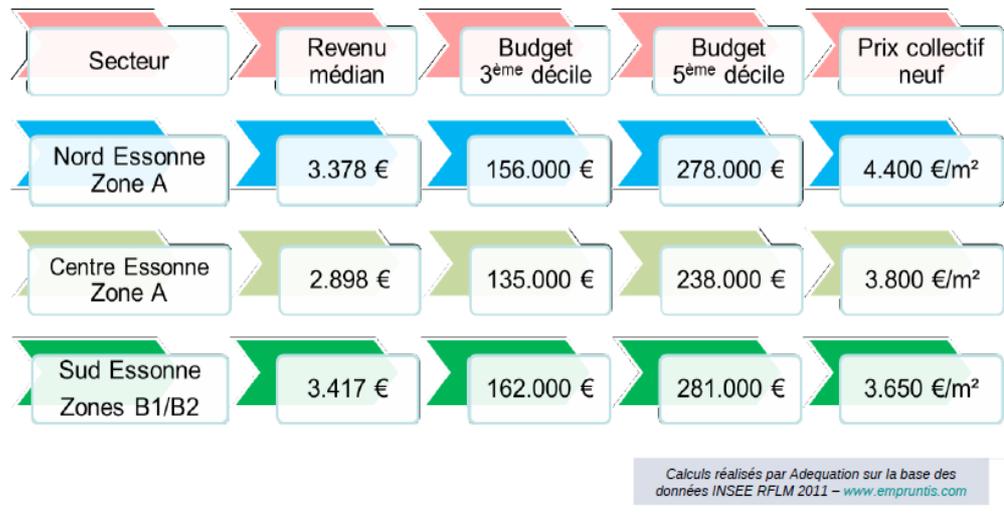
De fait, les promoteurs recrutent près de 90% de leurs acquéreurs dans la classe moyenne, située entre le 3ème et le 8ème décile de revenus : les couples sans enfants, ou avec un enfant en bas âge sont très représentés. La demande se focalise principalement sur des T2 et des T3. Les logements « familiaux » de 4 pièces et plus ne concernent qu'une minorité.

Les besoins en promotion concernent principalement des statuts locatifs, à plus de 60 %; alors que l'accession à la propriété concerne moins de 40 % du marché. Il est à noter qu'une part significative des candidats à l'accession se dirige plutôt vers la construction individuelle.

Mettre les offres en locatif neuf en phase avec les besoins reviendrait à vendre en Essonne à 3200 € le m² hors parking alors que l'on est aujourd'hui à plus de 3900 € le m². Les prix unitaires devraient être majoritairement compris entre 144 000 € et 257 000 € pour répondre aux capacités du plus grand nombre.

Des équilibres offre / demande très contrastés suivant le secteur géographique

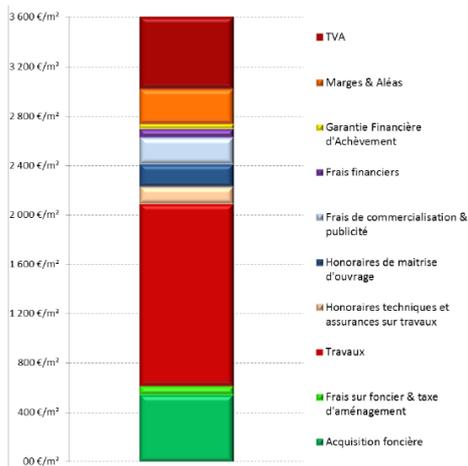
- **Nord Essonne** : des revenus plus confortables, mais des prix en collectif neuf élevés
- **Centre Essonne** : des revenus bien plus bas, qui limitent fortement l'accès en neuf
- **Sud Essonne** : le collectif moins cher, mais peu d'offre (moins de 15% des programmes du 91)



Le bilan du promoteur

Dans un bilan de promotion immobilière, on constate que le prix de revient (prix du terrain HT au m², surface de plancher et coût de construction HT du m² habitable, parking inclus, hors VRD et espaces verts) représente un peu moins de 60 % du prix de vente TTC.

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



Ainsi, pour permettre un prix de vente de 3200 € du m², le prix de revient ne devrait pas excéder 1 900 €. Les coûts des travaux et du foncier doivent être ajustés en fonction de ce seuil et les cahiers des charges, de construction et d'aménagement, adaptés en conséquence. Le reste des coûts est représenté par la TVA, les honoraires techniques et de maîtrise d'ouvrage, les frais de commercialisation, les frais d'assurance et financiers et la marge du promoteur.

Le financement d'une opération se fait à 75 % par prêt bancaire et 25 % par des fonds propres apportés en garantie. La marge vient rémunérer l'immobilisation de ces fonds propres et le risque que le projet leur fait porter. Toute solution apportée visant à diminuer ce risque financier peut contribuer à baisser la marge et donc à la baisse des prix.

Le promoteur ne peut lancer ses travaux qu'à partir de 50 % des logements pré-commercialisés. Dans la conjoncture actuelle, ce taux est de plus en plus difficile à atteindre, ce qui explique que des programmes soient retirés de la vente avant mise en chantier.

Quelques exemples d'actions...

Le premier poste sur lequel il est possible de trouver des économies est celui du coût de construction.

Pour les immeubles collectifs, le poste de surcoût le plus important est l'infrastructure de parking. En se limitant à une place de stationnement par logement en sous-sol, on peut contenir le prix d'un immeuble conventionnel, conforme à la RT 2012, autour de 1 550 € HT/m² habitable. Il est alors plus économique de mutualiser le solde des parkings nécessaires hors sol, que de construire un niveau en sous-sol supplémentaire. Cela contribuerait à renchérir le coût de construction d'au moins 150 € HT/m² habitable et, en conséquence, le prix de vente d'au moins 250 € /m².

Une solution complémentaire peut être de varier, quand cela est possible, les formes urbaines : habitat intermédiaire (avec gestion des parkings hors sol, dont tout ou partie dans la superstructure du bâtiment) et maison de ville ont des coûts de construction moins élevés que le collectif sur sous-sol. Ces formes urbaines sont particulièrement adaptées pour proposer des logements familiaux, de 3 pièces et plus, dans un budget abordable pour les ménages ciblés.

La solution la plus économique pour les 4 et 5 pièces reste la construction individuelle sur une parcelle dense (moins de 200 m²). On proposera ainsi un grand logement à moins de 200 000 €, contre 245 000 € en individuel groupé, et 270 000 € en collectif.

D'autres leviers existent, concernant le montage financier des opérations. En contrepartie de logements à prix abordable, une SEM pourrait, par exemple, mobiliser pour une ou deux opérations spécifiques dans son programme d'aménagement, un fonds de concours en fonds propres moins rémunérés, permettant aux promoteurs de comprimer leur marge financière.

Comme déjà en Allemagne, aux Pays-Bas, en Suisse ou en Belgique, des promoteurs pourraient « sortir » de la VEFA traditionnelle (vente en l'état futur d'achèvement) pour de petites opérations et s'inspirer de l'habitat participatif en proposant à leurs futurs acquéreurs un montage en contrat de promotion immobilière leur permettant d'économiser 10 à 15 % du prix de vente.

Le respect de quelques règles simples entre collectivités, aménageurs et

promoteurs permettrait déjà de limiter les facteurs de hausse : se concerter le plus en amont possible et partager les objectifs de prix de revient et de prix de sortie, limiter les effets de péréquation entre logement libre et logement aidé, favoriser l'initiative en matière de qualité architecturale et environnementale plutôt que d'imposer des cahiers des charges trop normatifs.

Dans le contexte de récession actuel, il est important de sécuriser la mise en chantier des opérations, en limitant les volumes à pré-commercialiser. D'où la nécessité de séquencer les programmes en tranches opérationnelles de 25 à 30 logements.

Et, bien sûr, de ne pas faire du foncier un objet de surenchère. Mieux vaut le fixer à l'avance et faire porter la compétition entre opérateurs sur le prix de sortie et la qualité des projets.

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 à 199.000 € (en TVA 19,6%, pour un immeuble collectif R+4 sur un niveau de sous- sol, cc : 1.550 € HT/m ² habitable parking inclus, hors VRD)	60 m ²	3.320 €/ m ²	CF en BBC : 370 €/m ² SDP
	63 m ²	3.160 €/m ²	CF en BBC : 280 €/m ² SDP
	66 m ²	3.020 €/m ²	CF en BBC : 200 €/m ² SDP

Liste des participants par ordre alphabétique

NOM	Prénom	Institution	Fonction
BLANCHARD	Baptiste	DDT 91	Chef du service Environnement
BOZONNET	Marie-Claire	DDT 91	Directrice
CABOT	Jacques	Ville de Bouray-sur-Juine	Maire
CABRIT	Amandine	DDT 91	Chef du service Prospective, Aménagement et Urbanisme
CHERDO	Alain	DDT 77	Chargé de mission Bâtiment Durable
CHOBERT	Anne	Conseil Général 91	Chargée de mission direction Aménagement et Développement
COLIN	Eliane	Ville du Plessis-Pâté	Elue à l'urbanisme
CORDIER	Florence	DDT 91	Chargée de projet au STAS
CUSTOT	Julien	EPA Sénart	Secrétaire général
DECAUX	Bernard	Ville de Brétigny-sur-Orge	Maire
DELAITRE	Tania	PNR Hte Vallée de Chevreuse	Chargée d'études Urbanisme
DEROUBAIX	Edith	Ville de Saint-Yon	Maire-adjoint Urbanisme, Habitat, Développement durable
DEZORET	Dominique	Ville de Draveil	DGA Urbanisme
DIPPE	Thomas	CA Plateau de Saclay	Chargé de mission Politique de la ville et Habitat
DOUCET	Yoann	Ville de Brunoy	Responsable service Urbanisme
DRAGIN	Etienne	DDT 91	Adjoint au chef du service Ingénierie et Développement Durable
ESCOBAR	Laurent	Adéquation	Directeur associé
FACHE	Yves	Ville de Nozay	Adjoint à l'Urbanisme
GARCIA	Lucie	AUDES0	Chargée d'études habitat, démographie et modes de vie
GAUBERTHIER	Jean-Philippe	Ville de Montgeron	Responsable urbanisme
GERSTLE	Laëtitia	Ville du Plessis-Pâté	Urbanisme
GREGOIRE	Jean-Pierre	DDT 91	Chef des Services territoriaux d'aménagement NE et NO
GUILLARD	Charly	Ville de Brétigny-sur-Orge	Responsable Aménagement Urbanisme
HERVE	Pascal	DDT 91	Chef des Services Ingénierie et Développement Durable et STAS
JUVET	Delphine	Ville de Lisses	n.c.
KAUFFMANN	Valérie	CAUE 91	Directrice adjointe
KUKIELCZYNSKI	Corinne	DDT 91	Chef de bureau ingénierie et aménagement durable
LACLIE	Gilbert	Ville de Saint Cyr sous Dourdan	1er adjoint au Maire
LAFON	Thierry	Ville de Lisses	Maire
LAMOUR	Philippe	Ville de Soisy-sur-Seine	n.c.
LAO	Sophie	Ville de Ris-Orangis	Directrice de l'Urbanisme
LE LAURENT	Grégory	DDT 91	Chef du bureau Planification et aménagement durable du territoire STA O
LE PAGE	Séverine	DDT 91	Chargée de projet au STAS
LENOIR	Caroline	Ville d'Etampes	Responsable service Développement Durable
LONDERO	Franca	DDT 91	Chargée d'études documentaires Ville et Habitat
MEUNIER	Cécile	Ville de Courcouronnes	Responsable Urbanisme et Développement Durable
MILHAU	François	DDT 91	Adjoint au chef du service Environnement
MONPAYS	Etienne	DDT 91	Chef du Bureau Planification
MOULIN	N...	Ville de Saint Cyr sous Dourdan	Conseiller municipal
MOUREY	Pierre	DRIEA	Service de l'aménagement ville durable
NASS	Natacha	DDT 91	Adjointe au chef du service Prospective Aménagement et Urbanisme
NASSEL	Anne-Marie	Maison de Quartier Champs Elysées – Evry	Retraitée
NEUBERT	Béline	DDT 91	Chef de bureau territorial de l'aménagement durable STA Est
NGUYEN HUU	Benjamin	AFTRP Aménagement Urbain	Chef de projets
RAFFALLI	Stéphane	Ville de Ris-Orangis	Maire
RASPAUD	Deborah	Ville de Brétigny-sur-Orge	Adjointe au Responsable de l'Urbanisme
RISBEC	Stéphanie	Ville d'Etampes	Responsable Service de l'Urbanisme
SIMONET	Thierry-Noël	AFTRP Aménagement Urbain	n.c.
TAILLIEZ	Marie-Adeline	Ville de Longjumeau	Responsable Urbanisme et Aménagement urbain