# LES LOGEMENTS ABORDABLES QUELLES STRATEGIES?

AIGP le 6 mars 2015 Frédérique Monjanel

## LES LOGEMENTS ABORDABLES POUR QUI?

## RAPPEL Objectif TOL

Produire 70 000 logements par an en moyenne entre 2010 et 2030 et garantir une offre de logements adaptée aux franciliens

#### **Objectif TOL**

Départements	Objectifs annuels de construction Horizon 2030
Paris	4 500
Hauts-de-Seine	11 600
Seine-Saint-Denis	11 640
Val-de-Marne	9 140
Seine-et-Marne	8 701
Yvelines	9 024
Essonne	9 329
Val-d'Oise	6 066
Île-de-France	70 000



Accueillir de nouveaux ménages

+ 40 000/an



Maintenir des logements vacants

3 000/an

### Pourquoi?



Compenser la disparition de logements

- 17 000/an

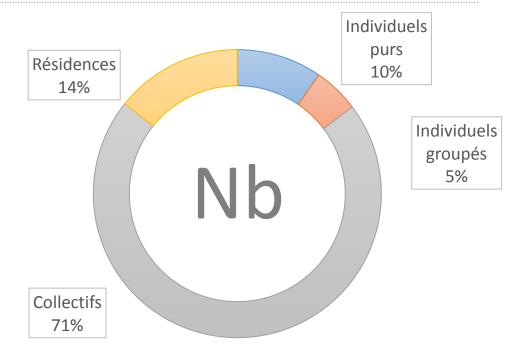


Rattraper le déficit accumulé

+ 12 000/an

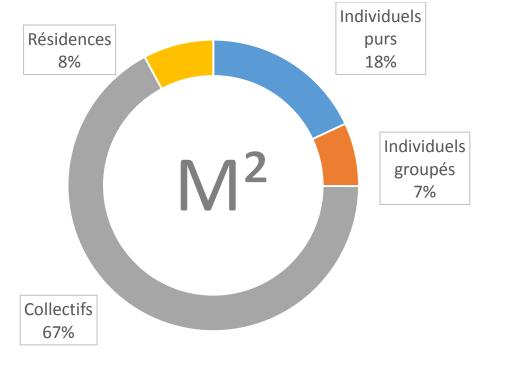
#### NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES

## Individuels purs groupés Collectifs Résidences nombre de logements 6 068 3 280 45 093 9 050 63 491



#### SURFACE (M<sup>2</sup>) DE LOGEMENTS AUTORISES

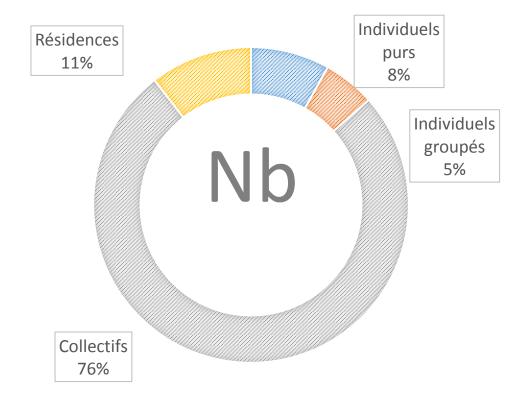




**CONSTAT: 63.500 UNITES AUTORISEES** 

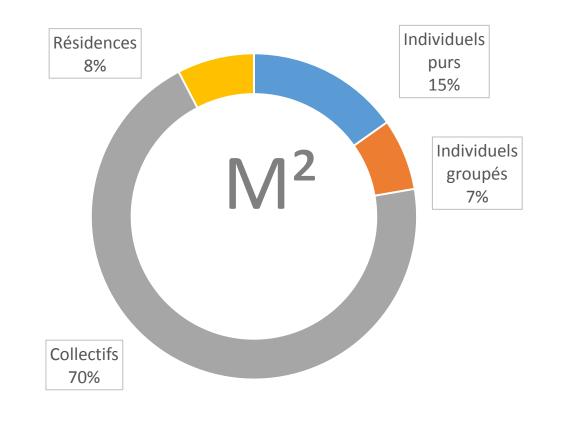
#### NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES

Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidences	Total nombre de logements
3 726	2 442	35 019	4 817	46 004



#### SURFACE (M<sup>2</sup>) DE LOGEMENTS COMMENCES

Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidences	Total surface en m²
488 073	227 852	2 249 460	245 105	3 210 490



**CONSTAT: 46.000 UNITES COMMENCEES** 

## TYPE D'HABITATS COMMENCES

EN IDF EN 2014 : 46.000 DONT 15.000 LOGEMENTS SOCIAUX

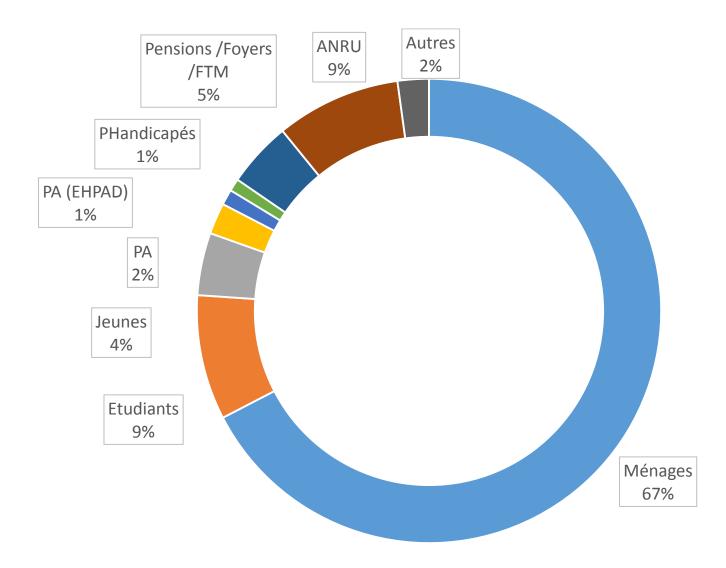
Locatif social 33%  Locatif privé 13%	Accession libre 53%

Accession libre	24 400
PSLA	600
Locatif privé	6 000
Locatif social	15 000
TOTAL	46 000

## BENEFICIAIRES DES HABITATS COMMENCES

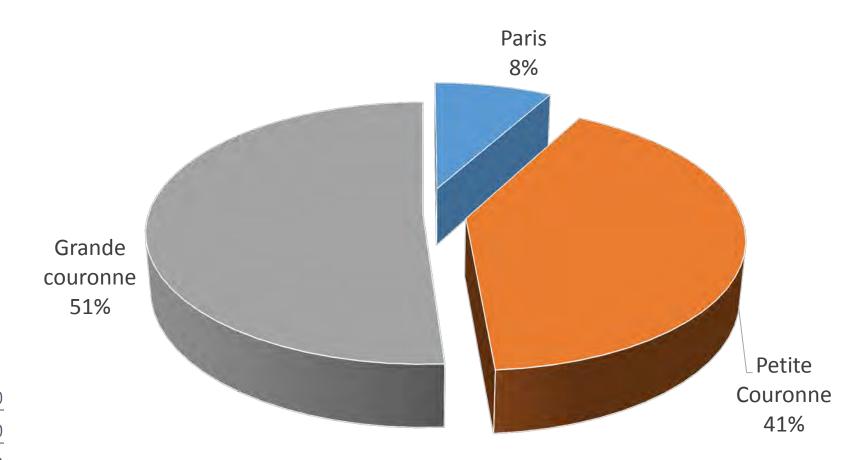
EN IDF EN 2014 : 46.000 LOGEMENTS

Ménages	67%
Etudiants	9%
Jeunes	4%
PA	2%
PA (EHPAD)	1%
PHandicapés	1%
Pensions/Foyers/FTM	5%
ANRU	9%
Autres	2%
TOTAL	100%



## REPARTITION GEOGRAPHIQUE

DES LOGEMENTS COMMENCES EN IDF EN 2014

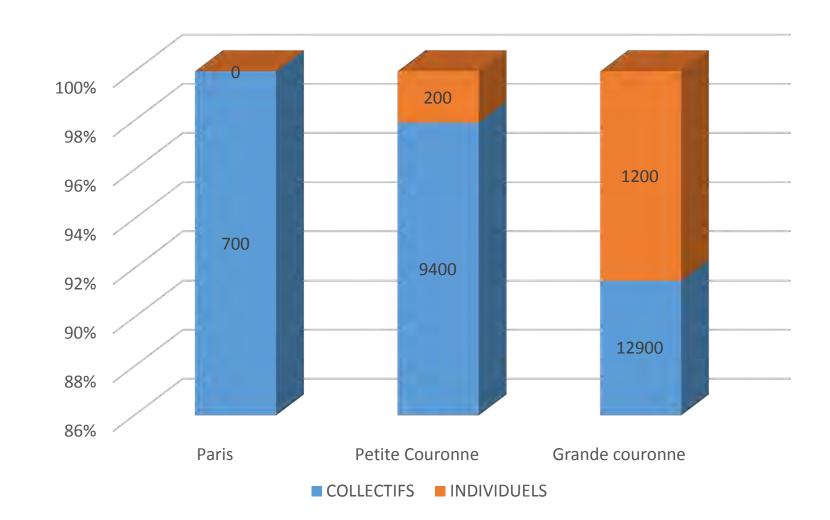


TOTAL	46 000
Grande couronne	23 500
Petite Couronne	18 800
Paris	3 700

### REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE COMMENCES EN IDF EN 2014 : 24.400 UNITES

	COLLECTIF	S
Paris	700	3%
Petite Couronne	9 400	41%
Grande couronne	12 900	56%
TOTAL	23 000	100%

	INDIVIDUE	LS
Paris	0	0%
Petite Couronne	200	14%
Grande couronne	1 200	86%
TOTAL	1 400	100%



## TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS AIDES

EN IDF EN 2014 : **15.000 UNITES** 

PLAI-PLA 19%	PLI 1%	PLS 40%	
PLUS			
40%			

TOTAL	15 000
PLAI-PLA	2 800
PLUS	6 000
PLS	6 000
PLI	200

#### LES FAMILLES ET LEUR MOYENS

**52%** sont des ménages de petites tailles

(16,7% de familles monoparentales et 35,5% de couples sans enfants)

**65%** ont moins de 45 ans (source INSEE)



#### **Avec leurs revenus:**

Compris entre 1 600 €et 3 500 €/ mois et par foyer (source Adequation)



#### Ne peuvent que:

Louer entre 9 et 11 €m² un PLS

Louer et entre 15 et 18 €m² un PLI



Louer une surface comprise entre 45 m² et 55 m²

Acheter un logement dont le prix est compris entre 2 200 et 3000 €m² (source DRIEA)

Nous proposons un logement dont la mensualité est égale au montant d'un loyer PLS en incluant les aides, PTZ renforcé, PAS, APL et les taux attractifs en cours.

## LES REPONSES POSSIBLES

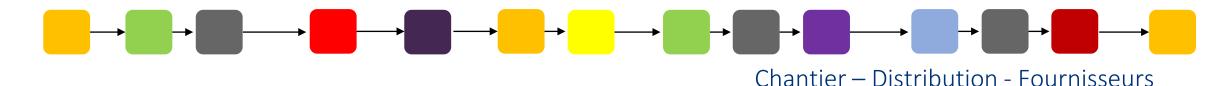
## Le BIM pour réduire les coûts de construction de 20% conception et construction numérique



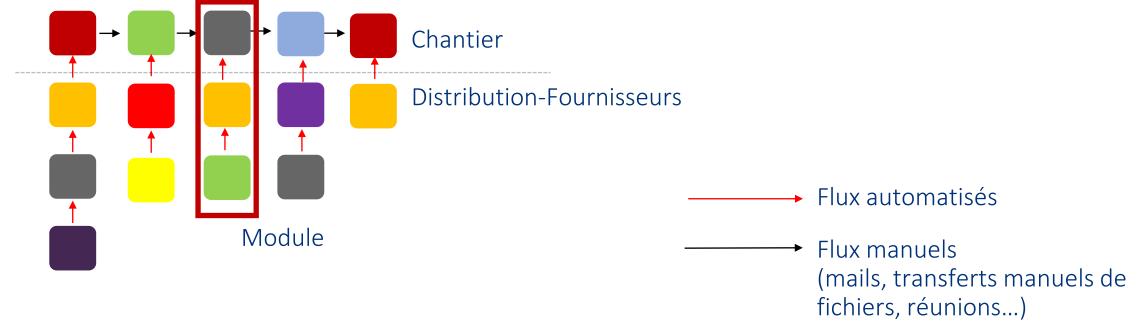


### Transformation de la chaine de valeur opérationnelle

**Présent** : Production chemin de fer : écart type important sur durée des tâches métier.



Futur : Production <u>lean séquentielle</u> : tâches d'intégration modulaire.



### DES LOGEMENTS ABORDABLES

2400€ à 2800€TTC/m² Hab inclus parking





### DES LOGEMENTS ABORDABLES

2400€ à 2800€TTC/m² Hab inclus parking





## LES VOLUMES CAPABLES Quartier Brazza à Bordeaux

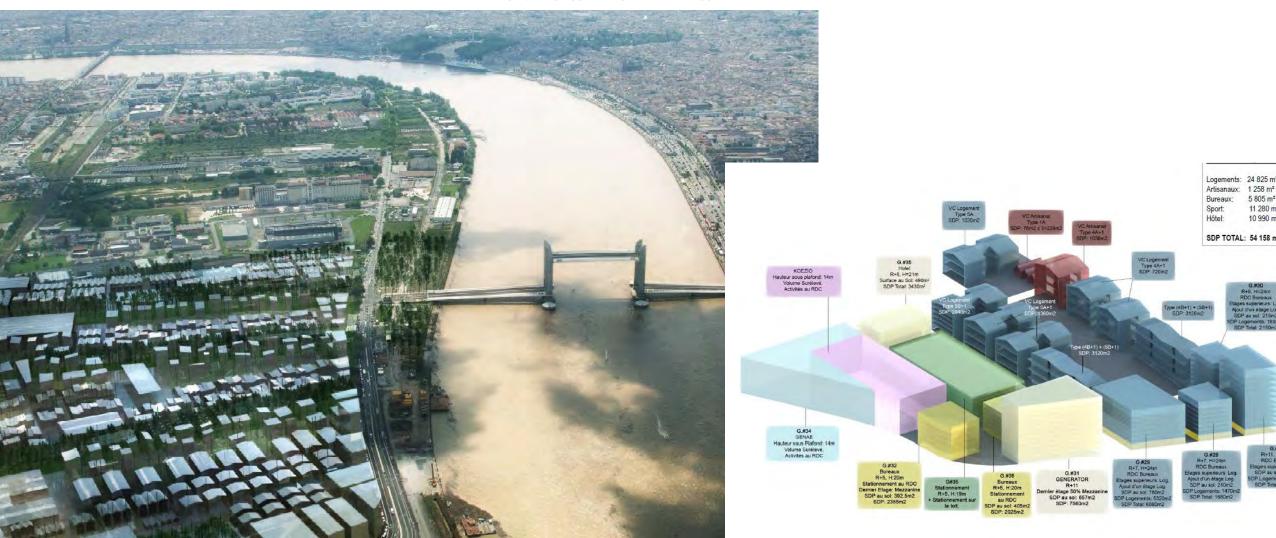
NFU – MESOLIA – EDEN PROMOTION – KAUFMAN&BROAD – LESCITYZENS - CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER – ADIM SO





## LES VOLUMES CAPABLES Quartier Brazza à Bordeaux NFU - MESOLIA - EDEN PROMOTION - KAUFMAN&BROAD - LESCITYZENS -

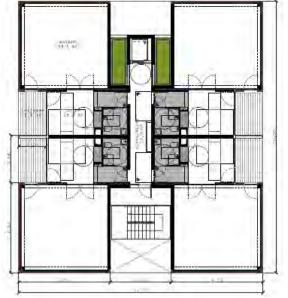
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER - ADIM SO

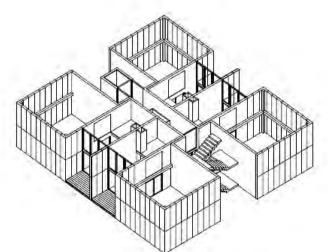


## LES VOLUMES CAPABLES Quartier Brazza à Bordeaux









Studio 26 m<sup>2</sup> SHAB fini

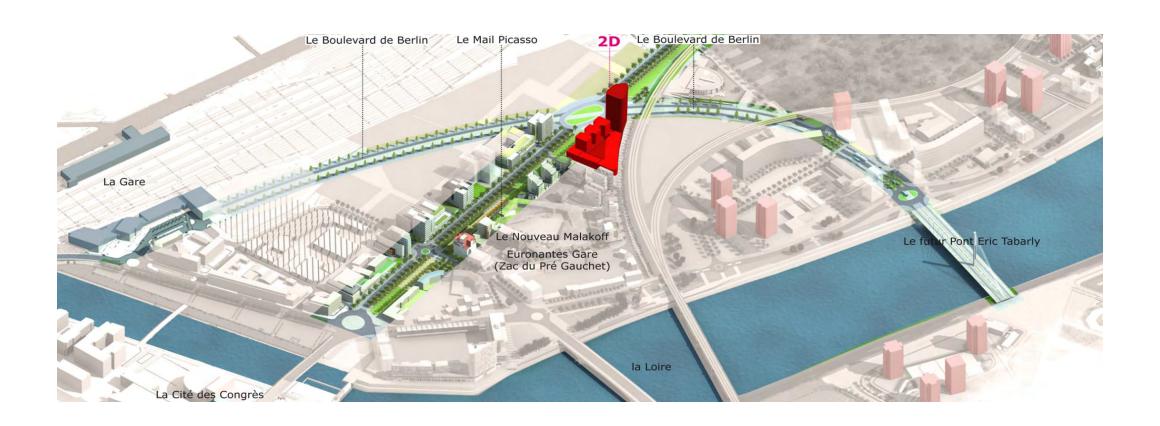


Volume annexe de 40 m<sup>2</sup> Brut



Surface de Plancher et Volume = 66 m<sup>2</sup>

## LA TOUR DE BELLE HAUTEUR Quartier Euronantes

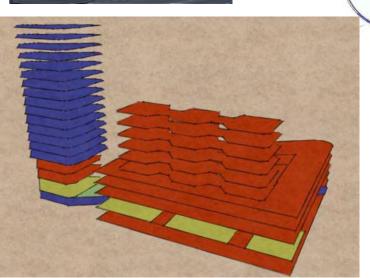


## LA TOUR DE BELLE HAUTEUR Quartier Euronantes

Mixité programmatique











Bureaux







LA TOUR DE BELLE HA

Lyon Confluence Herzog & de Meuron architectes

## ilot I LINK La maitrise d'usage pour des services partagés

NFU – MESOLIA – EDEN PROMOTION – KAUFMAN&BROAD – LESCITYZENS - CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER – ADIM SO

22 000m<sup>2</sup>



## ilot I LINK Un programme de logements gradué



## ilot I LINK La maitrise d'usage pour des services partagés

**Evènements...)** 



**Gîte Urbain** Animation de l'îlot Maitrise d'usage (AMAP,

**Bureaux partagés** (Centre d'Affaire)

**Association ILINK** 

Conciergerie

Assistance au syndic dans les missions communes

Services aux

personnes

La conciergerie traditionnelle est renouvelée pour répondre aux besoins d'aujourd'hui :

- ➢ Il s'agit d'une entreprise à part entière (de type associative) qui équilibre son bilan en vendant ses services;
- Son rayon d'action ne se limite pas à l'ilot mais au quartier, à la ville.

## ilot I LINK La maitrise d'usage pour des services partagés



Asso Ilink - Centre Ayurvédique (Massage indien)

Atelier d'artiste – Wajdi Maowad

Asso Ilink - Labo Art&D (galerie d'art, boutique créative/salon de thé et espace événementiel)

Asso Ilink - Agence Sparkk (Web)

Théâtre La Cachette / Jean-Pierre Idatte – Théâtre

pour enfants

Mini Crèche

Offre de rez-de-chaussée de 2800 m² bureaux /commerces/activités : - Diversifiée et animée (Épicerie fine, restaurant, théâtre, conciergerie : les futurs activités apporteront de la synergie entre ces différentes composante) - Accessible (transport en commun, proximité du centre ville...) - Adaptée aux usagers (prix maîtrisé pour la moitié, travail en étroite collaboration avec la maîtrise d'usage).

