

Atelier Régional EcoQuartier

Analyse de la production de logements dans les EcoQuartiers

15/10/18



Pourquoi évaluer cette question ?

- ▶ Disposer de retours quantitatifs et qualitatifs sur la production de logements dans les EcoQuartiers.
- ▶ Répondre à l'engagement 7 « Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité » et plus précisément à la question évaluative suivante : « L'offre de logements est-elle adaptée aux besoins et aux revenus des ménages ? L'EcoQuartier permet-il d'accueillir, en lien avec le reste de la ville, les populations dans leur diversité sociale et culturelle ? ».
- ▶ Répondre à certaines critiques : les EcoQuartiers coûtent plus chers ? Les EcoQuartiers sont réservés aux « bobos » ?

Comment ?

- ▶ Dans les dossiers EcoQuartiers se trouvent des informations sur ce qui est prévu, mais même pour les étapes 4, pas d'informations sur ce qui est réalisé.
- ▶ Mission de fourniture de données et d'analyse sur une cinquantaine d'EcoQuartiers « représentatifs », confiée au groupement Adequation/Explore
 - Données globales sur 55 EcoQuartiers
 - Données précises sur 32 EcoQuartiers, sur la période 2012-2016 avec des informations centrées sur la production de logements (hors logement locatif social)
- Cerema : AMO pour le ministère, analyse des données, lien avec l'étude sur la production de logements dans les opérations d'aménagement

Panel

- ▶ 32 EcoQuartiers (hors région parisienne et DOM)
- ▶ Commune de 2000 habitants (La chapelle Thouarault - 35) à 500 000 habitants (Lyon) avec une médiane < 45000 habitants
- ▶ Projets labellisés étape 2 ou 3, ou anciens lauréats du concours EcoQuartier 2009-2011
- ▶ 88 % de ZAC mais 1 PUP, 2 projets « privés » et 2 projets en régie
- ▶ Projets de 2 à 150 Ha (moyenne 40, médian 26) représentant une production de 25000 logements (fin 2016)

Résultats globaux : ce que les EcoQuartiers ont produit (1)

- **25000 logements dont 42 % de logements locatifs sociaux** (ou habitat spécialisé)(sur un objectif de 50000) et 750000m² SP d'autres actifs
 - Des projets mixtes : mixité sociale et mixité fonctionnelle
 - Une densité moyenne de 50 logements/Ha (qui ne signifie pas grand-chose au regard de l'importante mixité fonctionnelle)
- Plus de **8000 ventes en promotion immobilière analysées**
- Les EcoQuartiers représentent une part très variable de la production de logements libres
 - De **4 à 100 % de la production de la ville** (39 % en moyenne)
 - De 1 à 42 % de la production de l'agglomération où ils se situent (7 % en moyenne)
- Les logements en accession « servent » généralement mieux la classe moyenne (2-4^e décile ou 3-5^e décile selon les territoires)

Résultats : Exemple sur Rezé - ZAC de la Jaguère

Rezé - ZAC de la Jaguère (44)

Nantes Métropole

Acc : Accédants

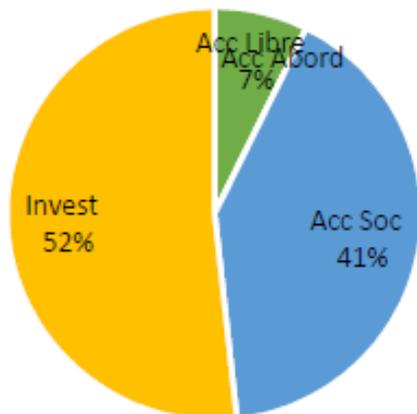
Invest : Investisseurs

Acc Soc : Accession Sociale y compris le PSLA

Acc Abord(able): dispositifs d'aide à l'accession

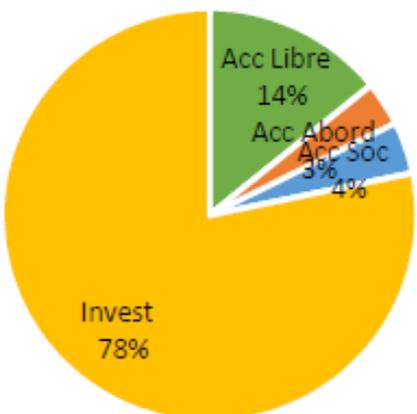
DESTINATION ET FINANCEMENT DES VENTES TOTALES EN PROMOTION IMMOBILIERE - analyse sur les ventes 2012-2016

Ecoquartier étudié

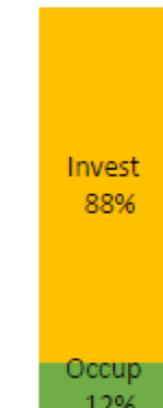


Tout financement confondu

Secteurs Diffus de l'Agglomération

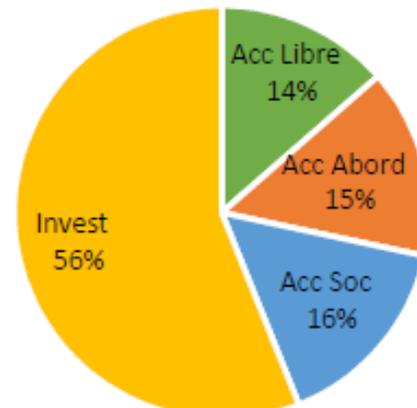


Tout financement confondu



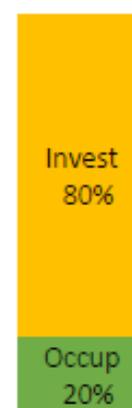
Logement Libre

Secteurs Aménagés (hors Ecoquartier) de l'Agglomération

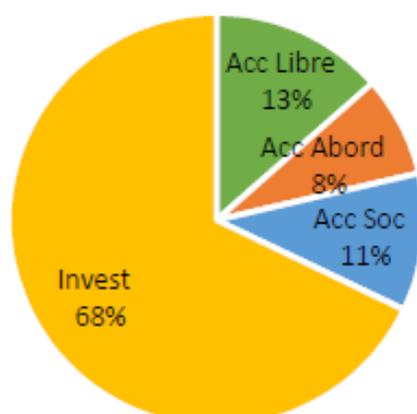


Tout financement confondu

Agglomération

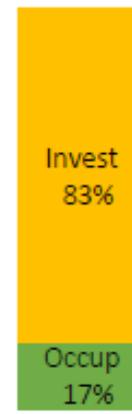


Logement libre



Tout financement confondu

Logement libre



Logement libre



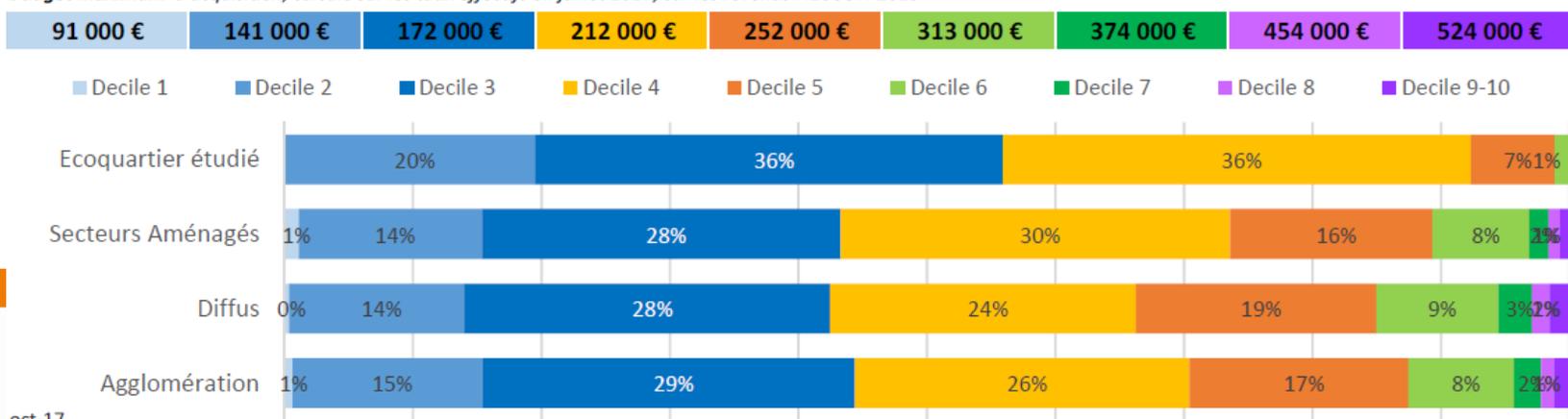
Résultats : Exemple sur Rezé - ZAC de la Jaguère

CHARGES FONCIERES ET PRIX DES VENTES DU COLLECTIF EN PROMOTION IMMOBILIERE - analyse sur les ventes 2012-2016

| | Ecoquartier étudié | | | | Secteurs Aménagés (hors Ecoquartier) de l'Agglomération | | | |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Libre | Accession Aidée | dont Acc Abordable | dont Acc Sociale/PSLA | Libre | Accession Aidée | dont Acc Abordable | dont Acc Sociale/PSLA |
| Charges F (Ht) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prix pkg inclus | 3 137 €/m ² | 2 383 €/m ² | - € | 2 369 €/m ² | 3 633 €/m ² | 2 472 €/m ² | 2 528 €/m ² | 2 402 €/m ² |
| TVA Pleine | 3 137 €/m² | 2 779 €/m² | - € | 2 779 €/m² | 3 633 €/m² | 2 573 €/m² | 2 533 €/m² | 2 803 €/m² |
| TVA Réduite | - | 2 357 €/m ² | - € | 2 357 €/m ² | - | 2 443 €/m ² | 2 527 €/m ² | 2 386 €/m ² |
| Prix sans pkg | 2 930 €/m ² | 2 213 €/m ² | - € | 2 231 €/m ² | 3 396 €/m ² | 2 309 €/m ² | 2 368 €/m ² | 2 283 €/m ² |
| impact parking | 207 €/m ² | 170 €/m ² | - € | 138 €/m ² | 237 €/m ² | 163 €/m ² | 160 €/m ² | 119 €/m ² |
| | Diffus | | | | Agglomération | | | |
| | Libre | Accession Aidée | dont Acc Abordable | dont Acc Sociale/PSLA | Libre | Accession Aidée | dont Acc Abordable | dont Acc Sociale/PSLA |
| Prix pkg inclus | 3 884 €/m ² | 2 585 €/m ² | 2 803 €/m ² | 2 499 €/m ² | 3 774 €/m ² | 2 494 €/m ² | 2 572 €/m ² | 2 426 €/m ² |
| TVA Pleine | 3 884 €/m² | 2 789 €/m² | 2 711 €/m² | 2 854 €/m² | 3 774 €/m² | 2 611 €/m² | 2 563 €/m² | 2 815 €/m² |
| TVA Réduite | - | 2 532 €/m ² | 2 841 €/m ² | 2 454 €/m ² | - | 2 452 €/m ² | 2 577 €/m ² | 2 405 €/m ² |
| Prix sans pkg | 3 642 €/m ² | 2 408 €/m ² | 2 640 €/m ² | 2 341 €/m ² | 3 535 €/m ² | 2 322 €/m ² | 2 406 €/m ² | 2 284 €/m ² |
| impact parking | 242 €/m ² | 177 €/m ² | 163 €/m ² | 158 €/m ² | 239 €/m ² | 172 €/m ² | 165 €/m ² | 142 €/m ² |

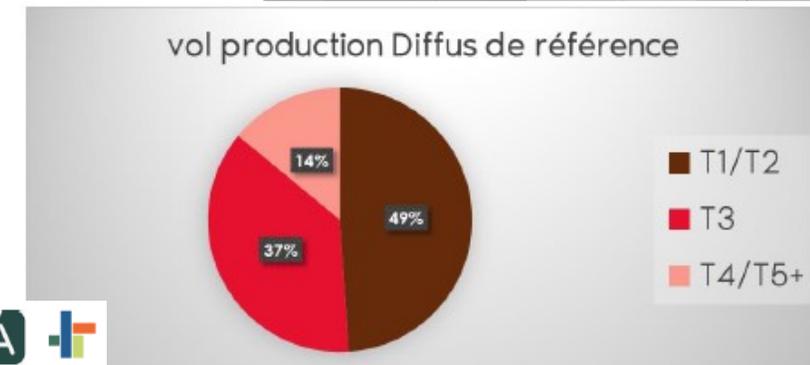
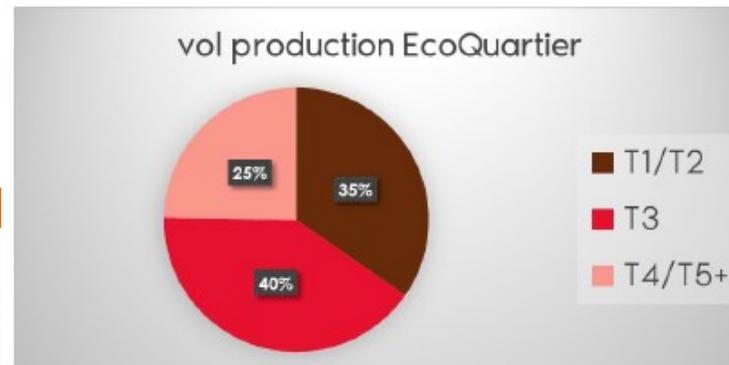
VENTES TOTALES EN PROMOTION IMMOBILIERE PAR DECILES DE REVENUS DES MENAGES - analyse sur les ventes 2012-2016

Budget maximum d'acquisition, calculé sur les taux effectifs en juillet 2017, sur les revenus FILOSOFI 2013



Résultats : ce que les EcoQuartiers ont produit (2)

- En moyenne, **seulement 40 % de ventes à investisseurs** (de 0 à 68%) dans les EcoQuartiers et en moyenne, **10 points de moins** que la ville où ils se situent mais avec de très gros écarts (de -41 % à Lyon à + 19 % à St Etienne)
 - Plus le territoire est tendu (Lyon, Cannes, Nice...), plus l'EcoQuartier produit davantage de ventes à occupant que la moyenne du territoire → effet régulateur ?
 - A l'inverse, dans les territoires détendus, il y a plutôt plus de ventes à investisseurs que sur le reste du territoire → effet d'attractivité ?
- En moyenne, **davantage de logements aidés (35%)** ; et en moyenne **10 % de plus que la ville**, 16 % par rapport à l'EPCI, souvent davantage dans les territoires les plus tendus.
- Des données sur la typologie de logement sur en moyenne 60 % des programmes de logements (en incluant le logement social) : La part de logements familiaux (T4-T5) varient de 10 à 100 %, avec une **moyenne à 29 %**



Résultats : ce que les EcoQuartiers ont produit (3)

- Prix du libre neuf en collectif, avec stationnement - prix moyen de la période (2012-2016)
 - A quelques exceptions près, les prix sont :
 - **Inférieurs à 6 % en moyenne dans l'EcoQuartier** par rapport au prix moyen de la ville (jusqu'à 34 % moins chers à Nice, 20 % moins chers à Bayonne).
 - Exceptions : Lyon Confluence (+11%) et ZAC de Bonne à Grenoble (+15%), mais aussi Rouen Luciline (+4%) et quelques projets où les prix sont équivalents
 - Les écarts (dans les 2 sens) tendent à s'amplifier quand on compare au prix moyen de l'agglomération ou quand on compare la production dans l'EcoQuartier par rapport au diffus (hors opération d'aménagement).
 - *Tout dépend du profil de l'EcoQuartier !*

Revaloriser l'image d'un quartier: la friche en cœur urbain

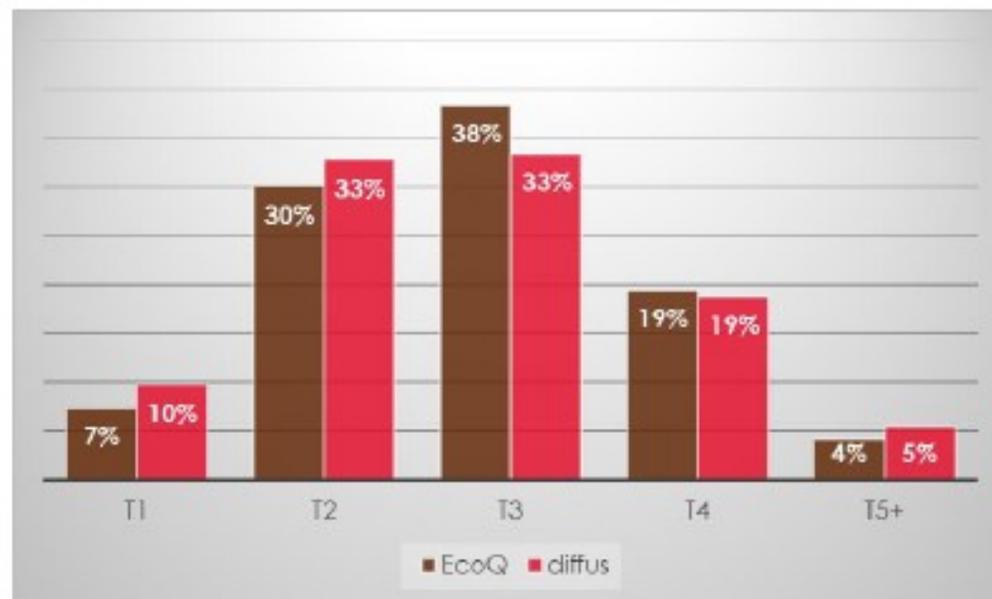
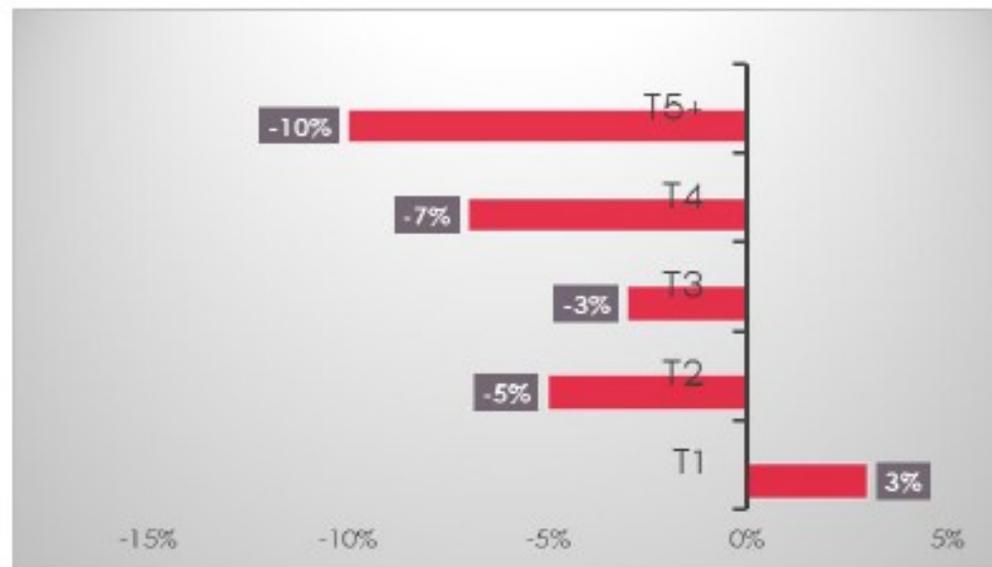
Objectifs programmatiques du projet

- Permettre aux familles de rester en centre urbain
- Offrir une mixité sociale et un parcours résidentiel au sein du quartier

L'offre proposée

- Une part importante de locatifs sociaux et d'accession sociale (+40%)
- Une part modérée de logements familiaux (T4/T5+) à un prix compétitif

Écart de prix entre l'EcoQuartier et le diffus dans le secteur de référence pour les logements vendus au détail



Revaloriser l'image d'un quartier: le quartier en renovation urbaine

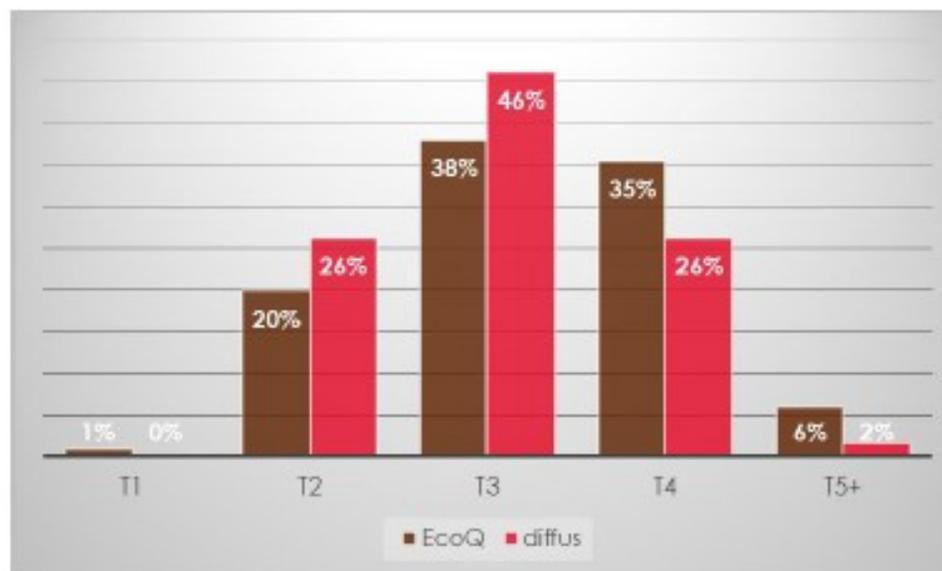
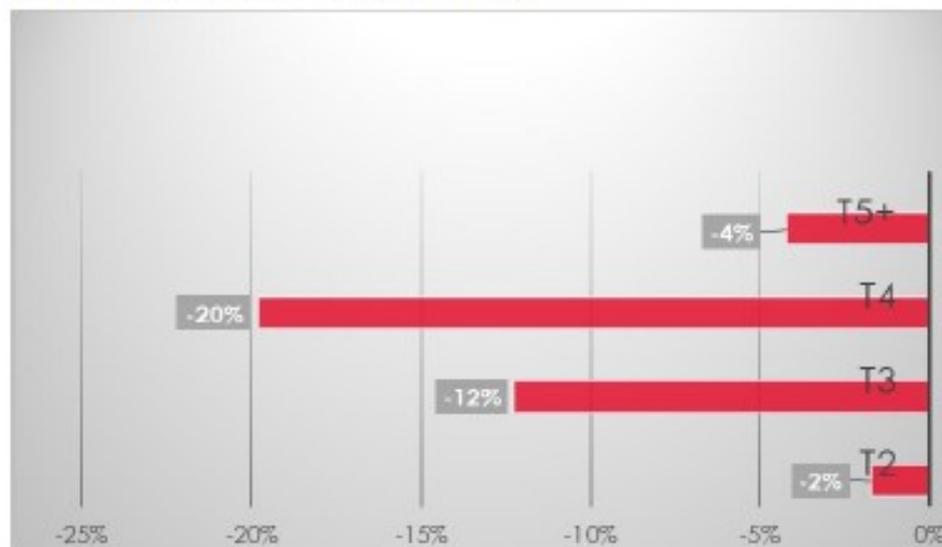
Objectifs programmatiques du projet

- Offrir aux habitants du quartier l'accèsion à la propriété
- Attirer une nouvelle population

L'offre proposée

- L'effet TVA à taux réduit dans le périmètre de renovation urbaine
- Des prix TVA pleine qui restent compétitifs => une offre locative privée

Écart de prix entre l'EcoQuartier et le diffus dans le secteur de référence pour les logements vendus au detail (TVA à taux réduit)



L'EcoQuartier-Vitrine

Objectifs programmatisques du projet

- Promouvoir l'innovation
- Un quartier d'exception pour un rayonnement au-delà de la collectivité

L'offre proposée

- Des offres très différenciées
- Avec des produits d'exception

L'écart de prix est, en moyenne à l'avantage de l'EcoQuartier par rapport à son secteur de référence. Mais de fortes disparités locales pour trouver les bonnes péréquations.

En revanche, un EcoQuartier-vitrine...dans un quartier vitrine en moyenne 20% plus cher que dans l'agglomération



L'EcoQuartier archétype

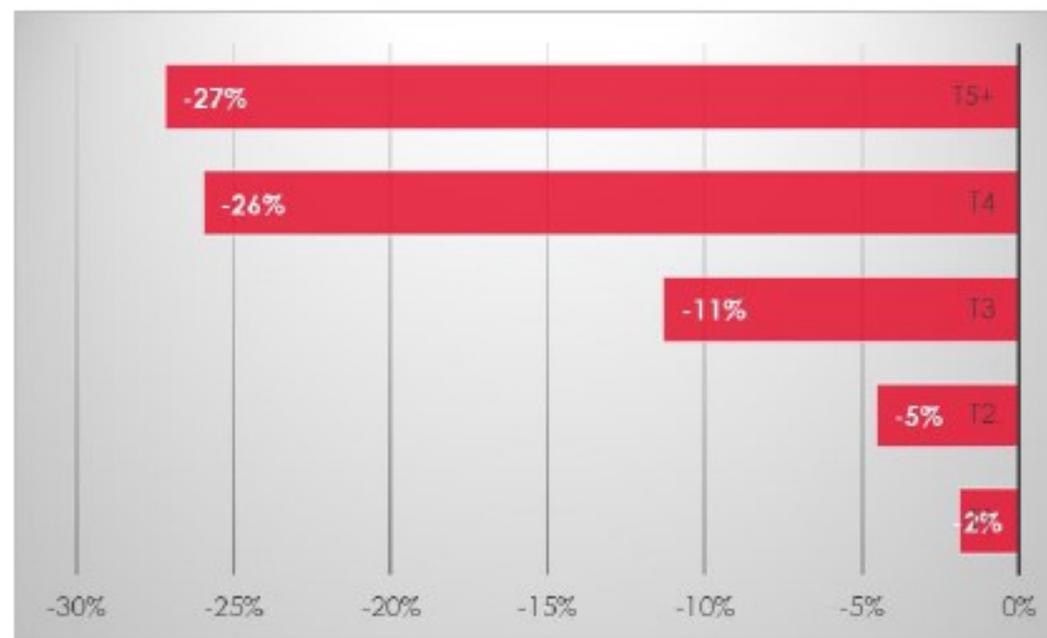
Objectifs programmatisques du projet

- Construire un morceau de ville
- Offrir un meilleur cadre de vie

L'offre proposée

- Mixité sociale et fonctionnelle
- Reproduction de la ville à l'identique

Une nette différence sur les grands logements (volume et prix) par rapport au diffus proche



Mais des prix similaires à ceux pratiqués à l'échelle de l'agglomération (sur un T3, l'écart de prix est en moyenne de 2% au profit de l'EcoQuartier)

L'EcoQuartier résidentiel

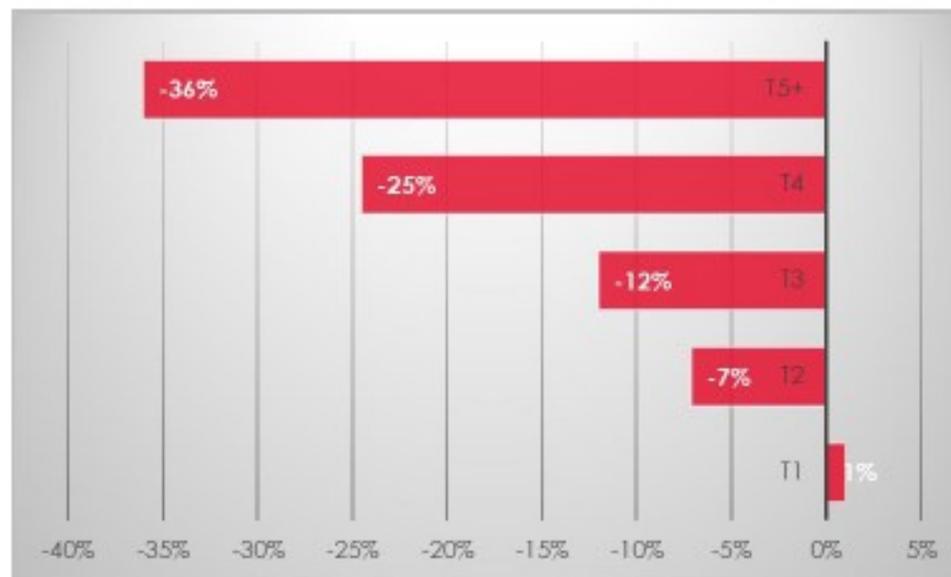
Objectifs programmatisques du projet

- Étendre la ville avec le rapport ville/nature
- Diversifier l'habitat dans ses formes urbaines

L'offre proposée

- Des produits logements variés
- Une alternative au périurbain

Une nette différence sur les grands logements (volume et prix) par rapport au diffus proche



Qui se retrouve au niveau de l'agglomération (-11% en moyenne sur le prix unitaire du T3)

L'EcoQuartier éco-hameau

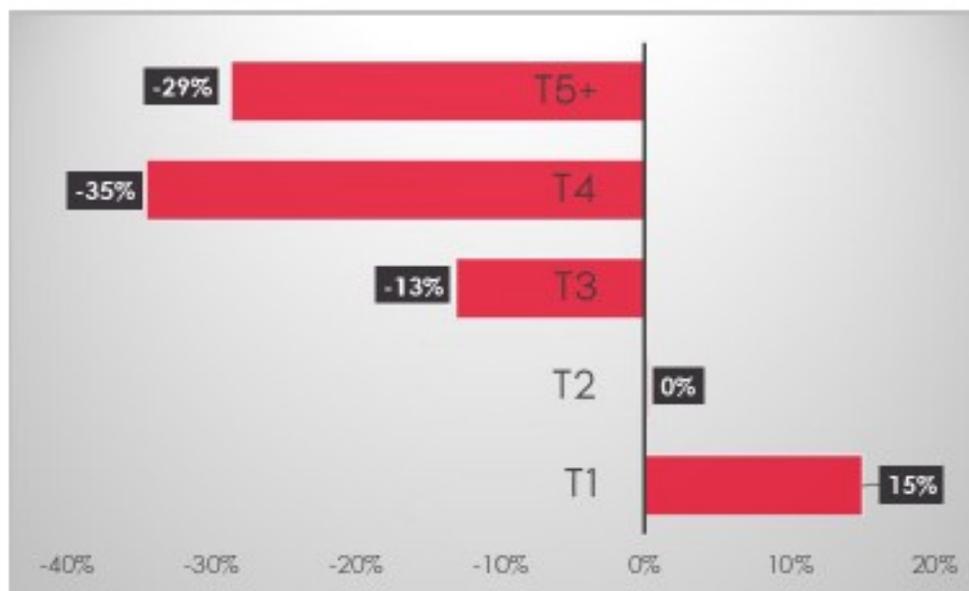
Objectifs programmatiques du projet

- Une situation périurbaine
- Une alternative à la maison individuelle diffuse

L'offre proposée

- Un habitat dense pour des prix largement optimisés

Attirer les familles avec des prix adaptés



Ce que produisent les opérations d'aménagement

La production de logements en accession en secteur aménagé se caractérise (par rapport au diffus – dans les métropoles de Nantes, Rennes et Lyon) par :

- une meilleure répartition des logements avec **plus de grands logements**
- **plus d'accession aidée**
- plus de diversité des formes urbaines
- **moins de ventes à investisseur**
- **des prix moindres** (en collectif libre, les prix étant plus similaires en accession aidée) que ce soit en prix unitaire ou au prix au m² (jusqu'à -15 % sur Rennes Métropole)

L'écart ZAC/PA/autres procédures est plus difficile à évaluer du fait de la prépondérance de la ZAC dans la production de logements. Il est assez variable d'une année sur l'autre et d'une métropole à l'autre alors que les constats précédents sont valables sur les 3 métropoles (avec des chiffres plus significatifs sur Rennes Métropole).

Résultats : ce que les EcoQuartiers ont produit (3)

- Prix du libre neuf en collectif, avec stationnement - prix moyen de la période (2012-2016)
 - Mais les prix ont tendance à être inférieurs dans les opérations d'aménagement par rapport au diffus (enseignement d'une étude sur 3 métropoles (Lyon, Nantes, Rennes et 15 EPCI Bretons) → *Y-a-t-il une différence entre les EcoQuartiers et les autres opérations d'aménagement ?*
 - Les prix dans les EcoQuartiers sont plutôt moins chers, mais cela reste mitigé avec de gros écarts
 - 20 % moins à Bottière ou Nice mais 40 % plus chers à Grenoble, Rouen ou Lyon Confluence.

| Ecart du prix moyen sur la période 2012-2016 entre la production dans l'EcoQuartier par rapport aux autres opérations d'aménagement de la ville | |
|---|------|
| Angers - ZAC Plateau des Capucins | 7% |
| Bayonne - ZAC du Seque | 17% |
| Bègles - Ecoquartier Terre Sud | 2% |
| Bordeaux - ZAC des Berges du Lac - Eco-quartier Ginko | 15% |
| Brest - ZAC du Plateau des Capucins | 4% |
| Le Havre - ZAC Grand Hameau Nord Bleville - Ecoquartier | -3% |
| Lyon 2ème - ZAC Lyon Confluence | -20% |
| Lyon 9ème - ZAC La Duchère | 13% |
| Montpellier - ZAC des Grisettes | 13% |
| Montpellier - ZAC Parc Marianne | -1% |
| Nice - ZAC Nice Méridia | 21% |
| Rennes/St Jacques de la Lande - ZAC de la Courrouze | 13% |
| Rezé - ZAC de la Jaguère | -2% |
| Rouen - ZAC Luciline - rives de seine | -40% |
| St Avé - ZAC de Beau Soleil | 4% |
| St Etienne - ZAC de Chateaucieux | -2% |
| St Jean de Braye - ZAC du Grand Hameau | -7% |
| Tours - ZAC Monconseil Eco quartier | 1% |
| Grenoble - ZAC Bouchayer Viallet (2007-2011) | -30% |
| Grenoble - ZAC de Bonne (2007-2011) | -44% |
| Nantes - ZAC Bottiere Chenaie (2007-2011) | 22% |

Perspectives et points d'approfondissement

- ▶ Elargir à d'autres EcoQuartiers (et d'autres territoires)
- ▶ Approfondir la question du logement social peu documentée au-delà du nombre
- ▶ Partager les résultats avec les collectivités,
 - les compléter,
 - les interpréter : le contexte, le foncier, le projet, le marché local,...
- ▶ Une approche à systématiser pour les étapes 4 comme un point de l'évaluation : ce qui a été produit au regard de ce qui était prévu ?

Merci

- ▶ Juliette MAITRE : juliette.maitre@cerema.fr