



**l'immobilier par
l'habitant**

Le foncier individuel

Un atout pour l'avenir des villes au temps du ZAN.

Contribution iudo

Matin de l'AURA

“Comment garantir l'accès
au foncier abordable à l'heure du
ZAN ?”

Agence d'Urbanisme de la région Angevine

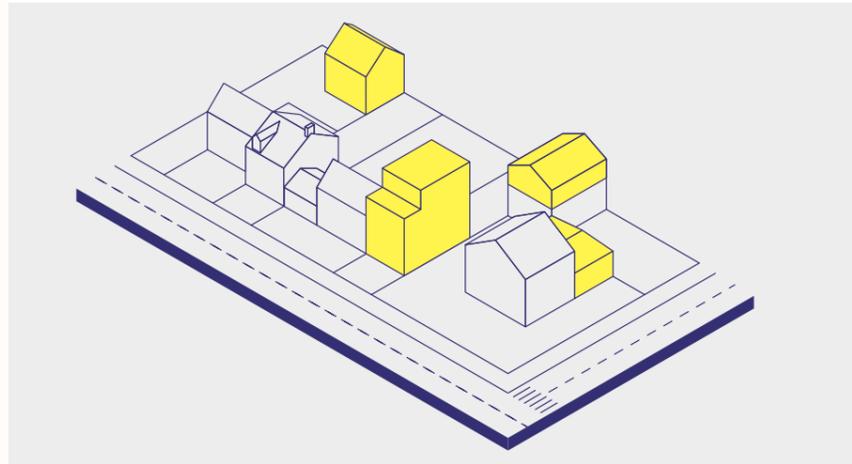
Mardi 14 juin 2022



1. A propos de iudo Postulat



2. Densification douce : de quoi parle t-on ?



3. Focus sur 2 projets accompagnés par iudo

Annie & Alain



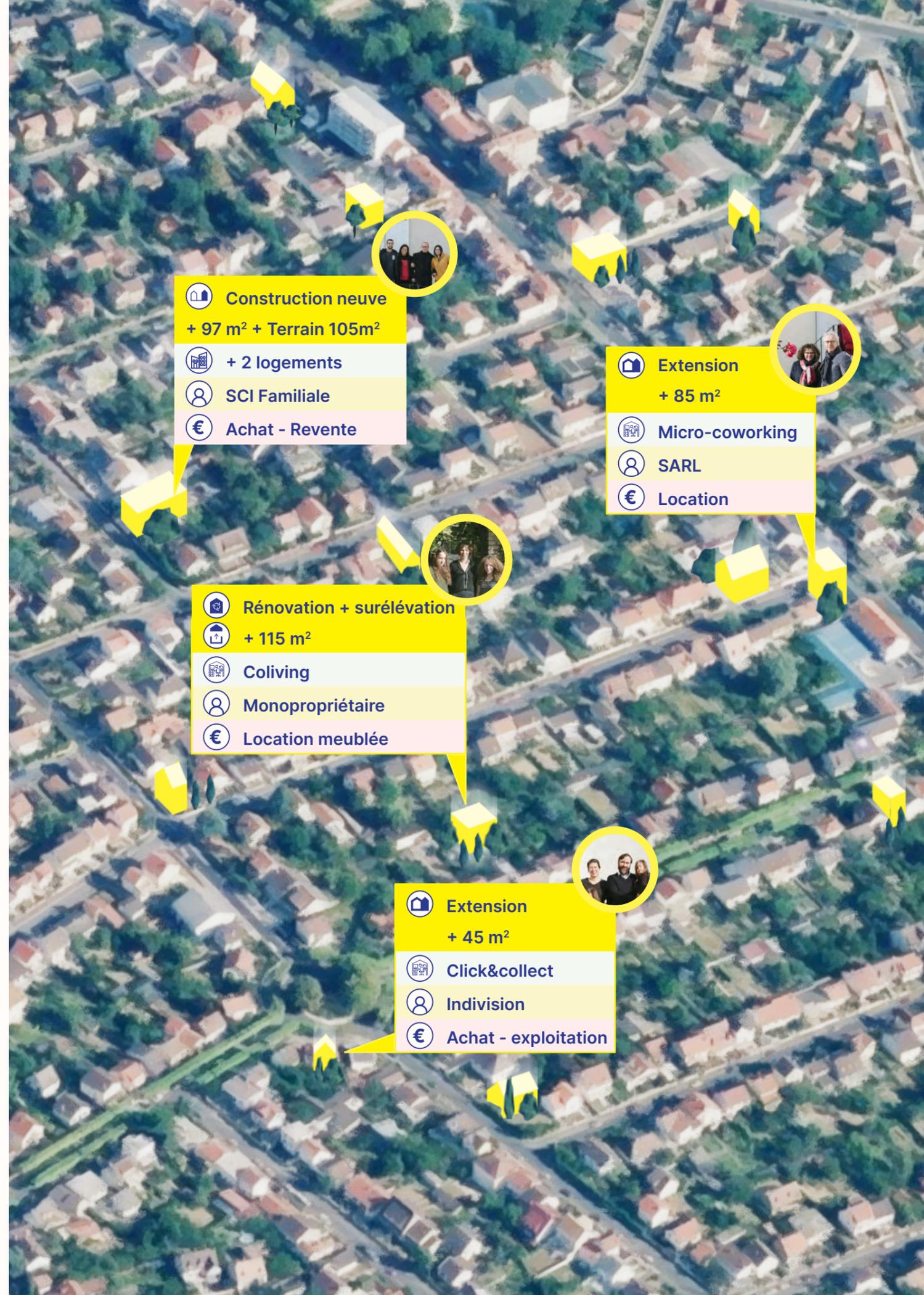
Caroline & Julien



A propos de iudo

Mission

Permettre à chacun de valoriser sa propriété pour répondre aux nouveaux besoins résidentiels de la population, en contribuant à un renouvellement urbain durable et désirable.



Postulat

Le ZAN va entraîner une contraction des ressources foncières et nécessiter de mobiliser le foncier déjà urbanisé pour faire la ville de demain...

Un nombre inédit de petits propriétaires fonciers :

+ de 17 millions en France

Entre 1 et 1,5 millions d'hectares de foncier individuel*.

* Estimation basée sur la base de surface foncière moyenne comprise entre 600m² et 800m² par terrain, hors espaces de desserte.

Des nouveaux défis à résoudre : rénovation énergétique, vieillissement de la population, besoins en logements...

En IDF : un propriétaire sur deux a plus de 55 ans et vit seul ou à deux.

Postulat

**Et si les «petits propriétaires»
devenaient eux-mêmes les
producteurs des logements de
demain ?**

A la croisée de plusieurs politiques d'intérêt général

Combinaison de rénovation énergétique, renouvellement urbain et adaptation des logements



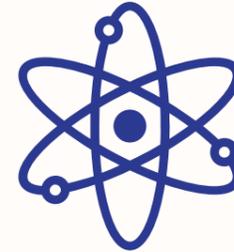
De l'expérience de terrain au développement d'une plateforme d'aide à la décision dédiée à la «densification douce»



AMO

«Faisabilité 360°»
Accompagnement de
propriétaires sur l'aide à
la décision en projet de
«densification douce»

- Diagnostics
- Scénario architecturaux
- Chiffrage & projections financières
- Simulation de montages
- Etapes & calendriers



Recherches & études

- DREAL Normandie
- Agence Qualité Construction
- DUHP / DGALN
- Métropole du Grand Paris
- Grand Paris Aménagement

A propos de iudo

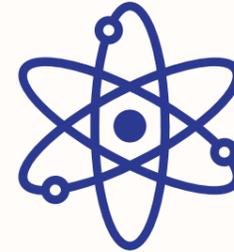
De l'expérience de terrain au développement d'une plateforme d'aide à la décision dédiée à la «densification douce»



AMO

«Faisabilité 360°»
Accompagnement de propriétaires sur l'aide à la décision en projet de «densification douce»

- Diagnostics
- Scénario architecturaux
- Chiffrage & projections financières
- Simulation de montages
- Etapes & calendriers



Recherches & études

- DREAL Normandie
- Agence Qualité Construction
- DUHP / DGALN
- Métropole du Grand Paris
- Grand Paris Aménagement



Technologies d'aide à la décision

→ Des outils d'aide à la décision pour les particuliers et professionnels de terrain pour faciliter la densification douce.

PLU(i)

Cadastre

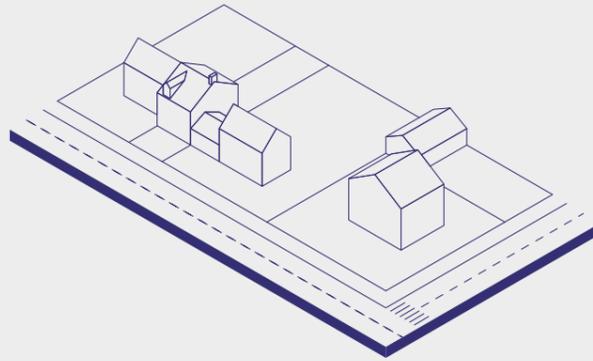
Simulateurs
financement

Simulateurs
exploitation



Formation des accompagnants

→ Former les architectes pour augmenter leurs expertises auprès des porteurs de projet en densification douce.



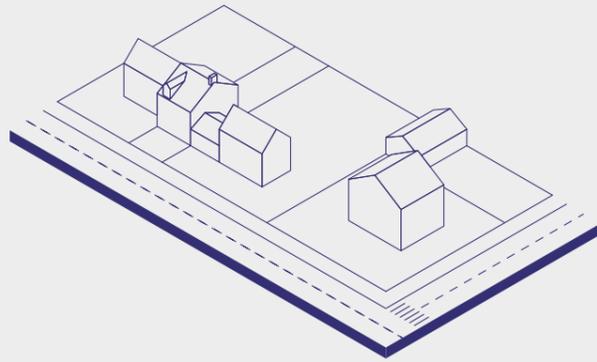
Densification douce : de quoi parle t-on ?

Un éventail de densification...

Densification douce : de quoi parle t-on ?

Un éventail de densification...

ETAT INITIAL

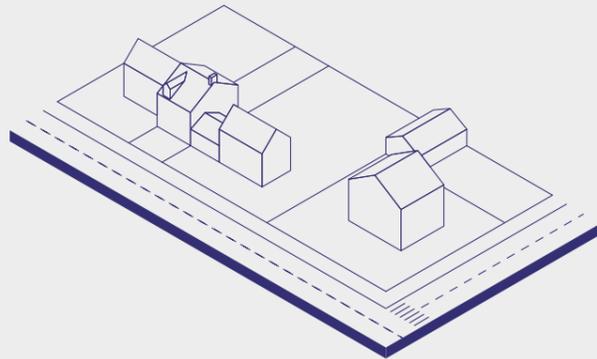


Densification douce : de quoi parle t-on ?

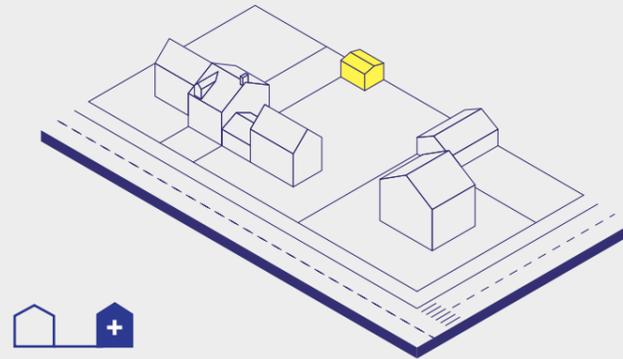
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL



STUDIO DE JARDIN



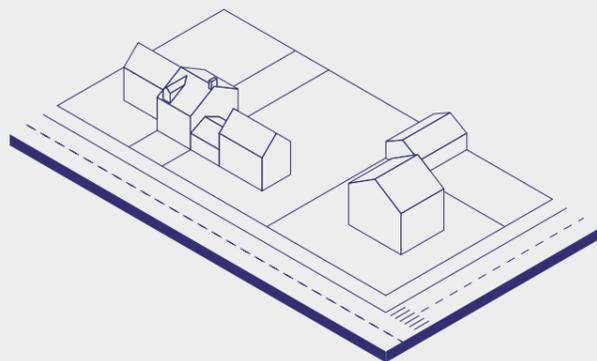
Studio de jardin, tiny-house...

Densification douce : de quoi parle t-on ?

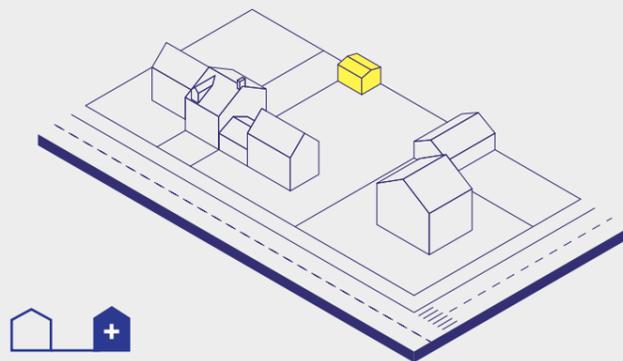
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL

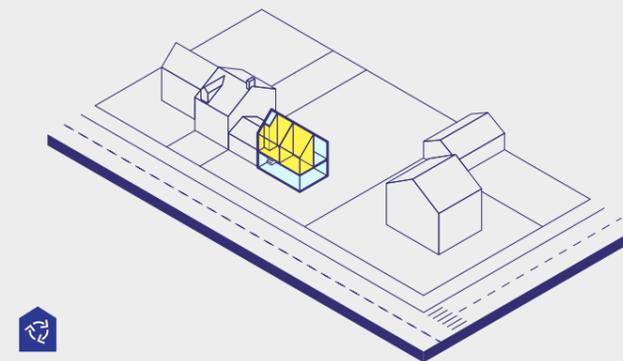


STUDIO DE JARDIN



Studio de jardin, tiny-house...

INTENSIFICATION D'USAGE



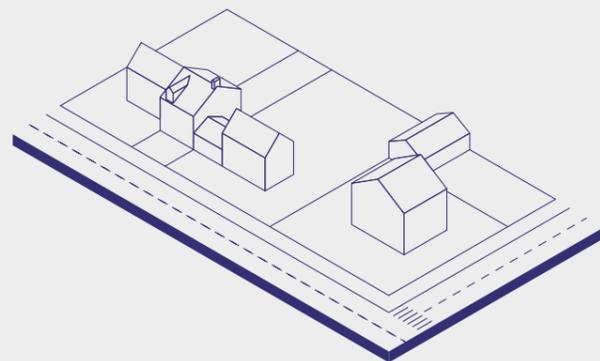
Chambre chez l'habitant, colocation...

Densification douce : de quoi parle t-on ?

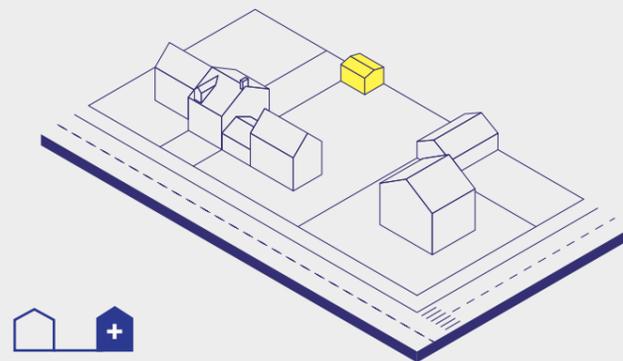
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL

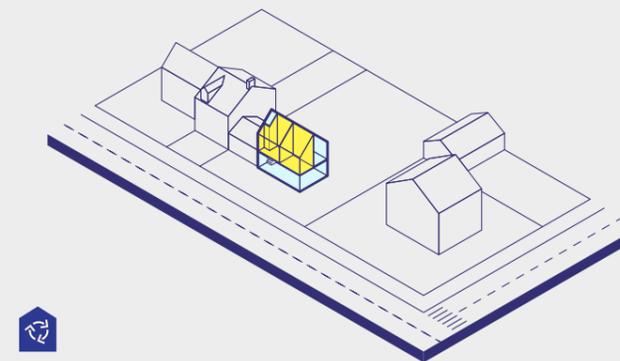


STUDIO DE JARDIN



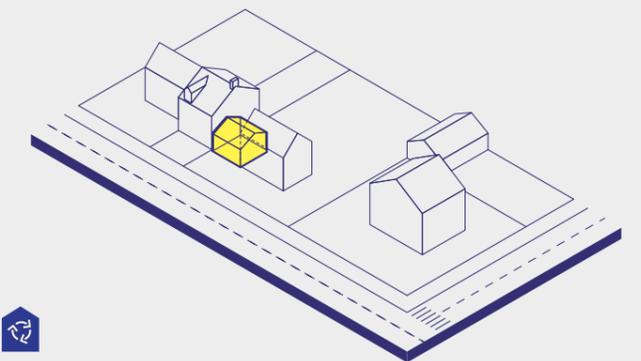
Studio de jardin, tiny-house...

INTENSIFICATION D'USAGE



Chambre chez l'habitant, colocation...

CHANGEMENT D'USAGE



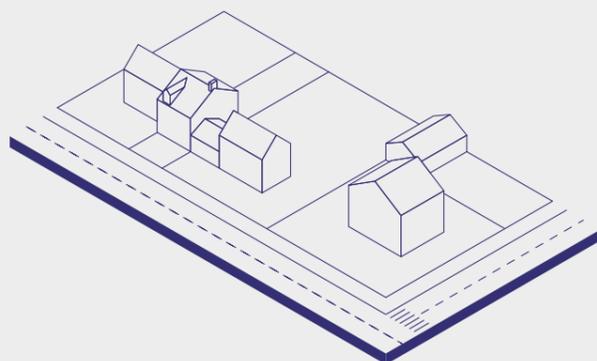
Transformation d'un garage / atelier en studio / appartement

Densification douce : de quoi parle t-on ?

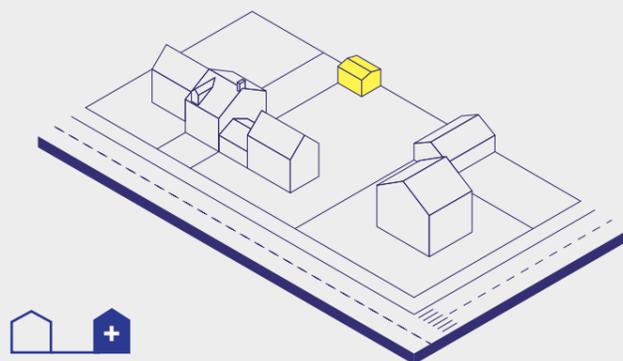
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL

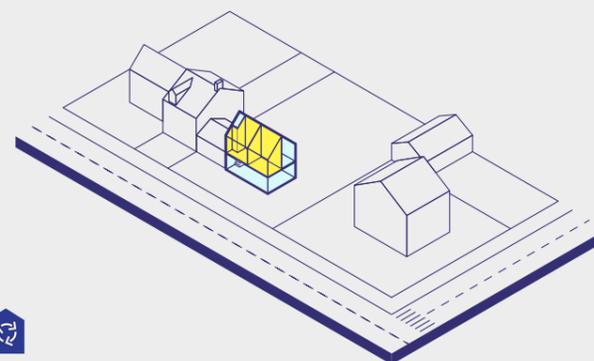


STUDIO DE JARDIN



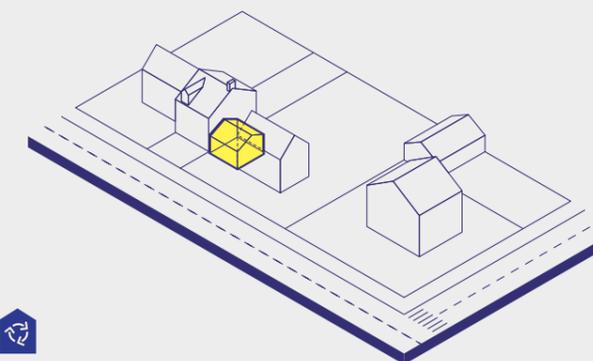
Studio de jardin, tiny-house...

INTENSIFICATION D'USAGE



Chambre chez l'habitant, colocation...

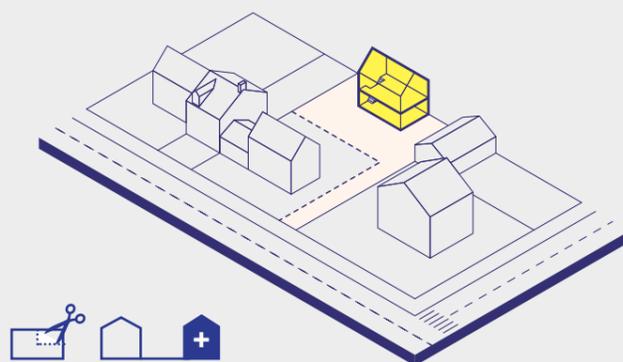
CHANGEMENT D'USAGE



Transformation d'un garage / atelier en studio / appartement

à la densification douce...

DIVISION FONCIÈRE



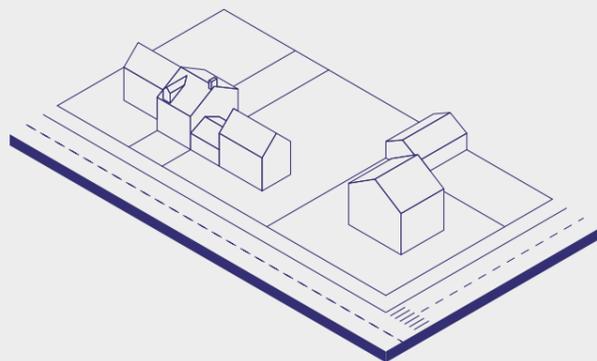
Cession d'un terrain à bâtir issu d'une division

Densification douce : de quoi parle t-on ?

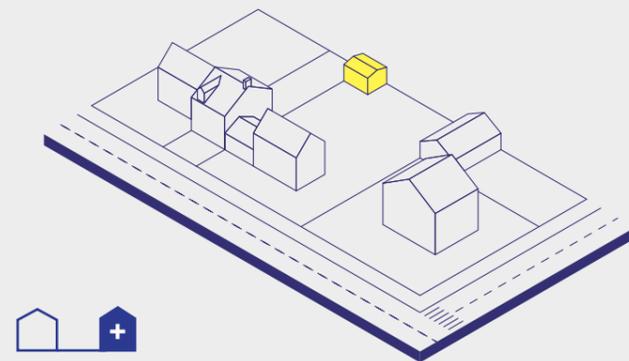
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL

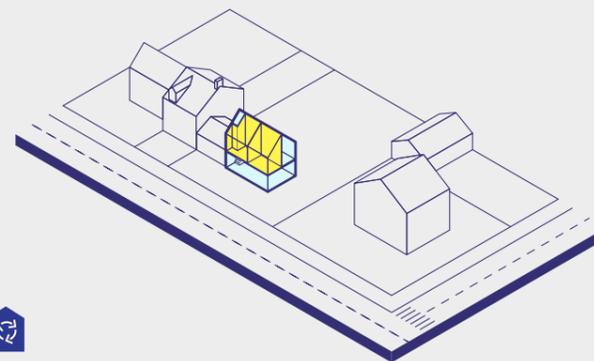


STUDIO DE JARDIN



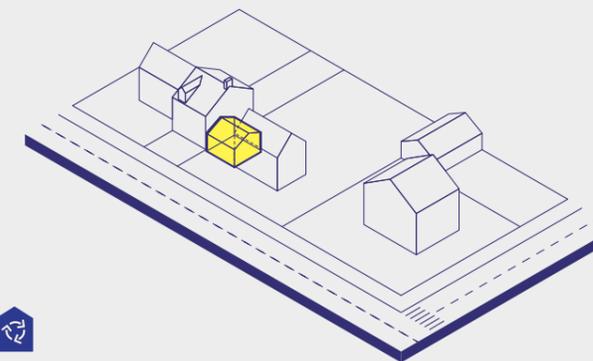
Studio de jardin, tiny-house...

INTENSIFICATION D'USAGE



Chambre chez l'habitant, colocation...

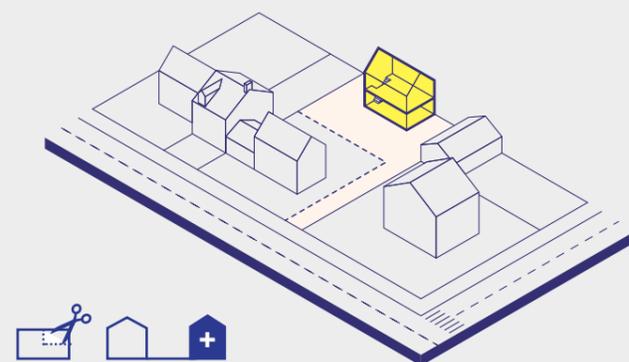
CHANGEMENT D'USAGE



Transformation d'un garage / atelier en studio / appartement

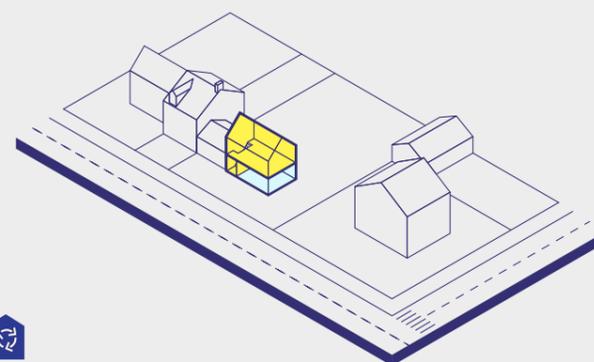
à la densification douce...

DIVISION FONCIÈRE



Cession d'un terrain à bâtir issu d'une division

DIVISION / RESTRUCTURATION INTERNE



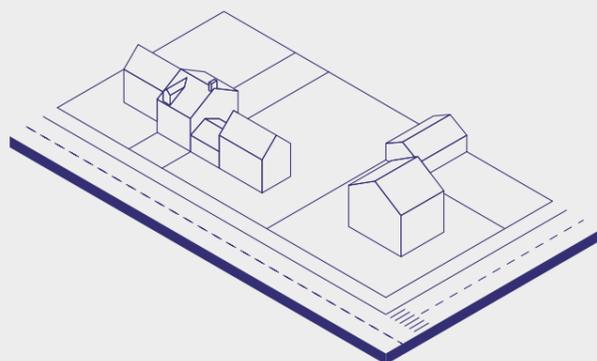
Division d'une grande maison en appartements...

Densification douce : de quoi parle t-on ?

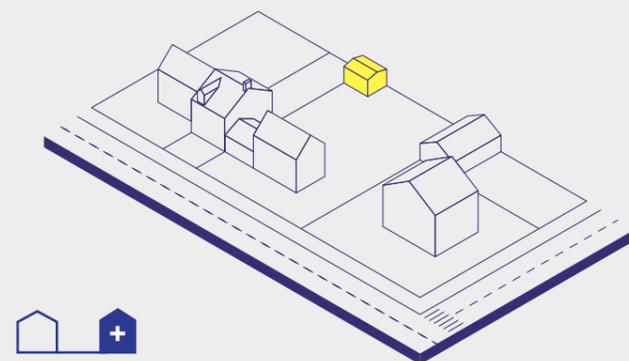
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL

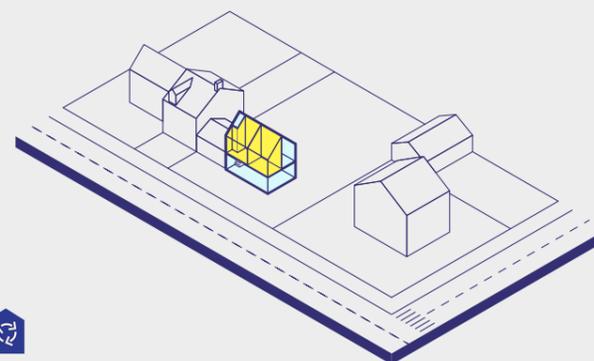


STUDIO DE JARDIN



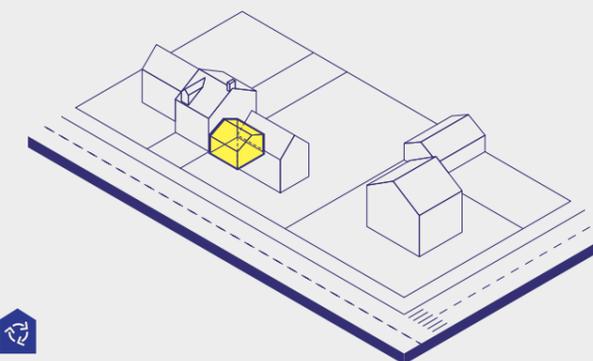
Studio de jardin, tiny-house...

INTENSIFICATION D'USAGE



Chambre chez l'habitant, colocation...

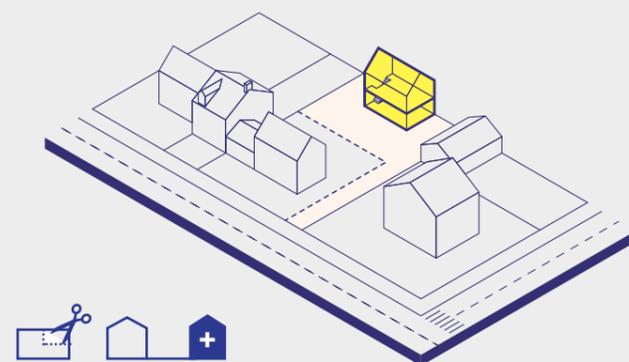
CHANGEMENT D'USAGE



Transformation d'un garage / atelier en studio / appartement

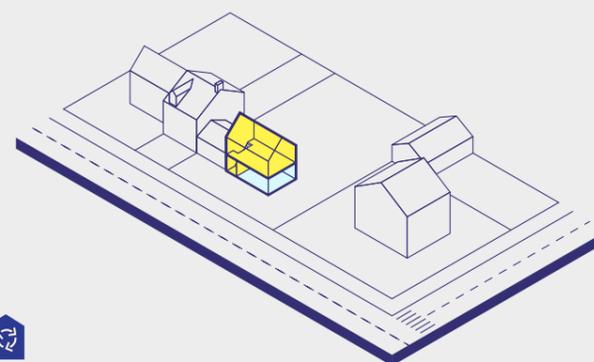
à la densification douce...

DIVISION FONCIÈRE



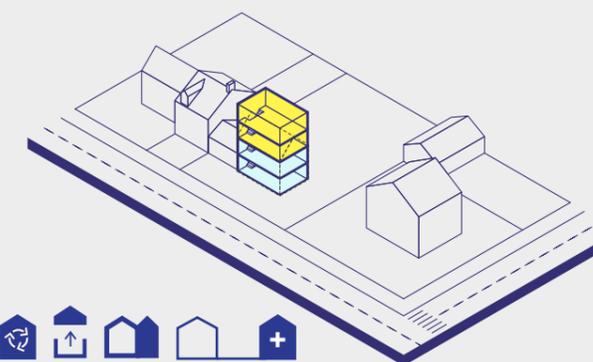
Cession d'un terrain à bâtir issu d'une division

DIVISION / RESTRUCTURATION INTERNE



Division d'une grande maison en appartements...

AUGMENTATION DE SURFACE



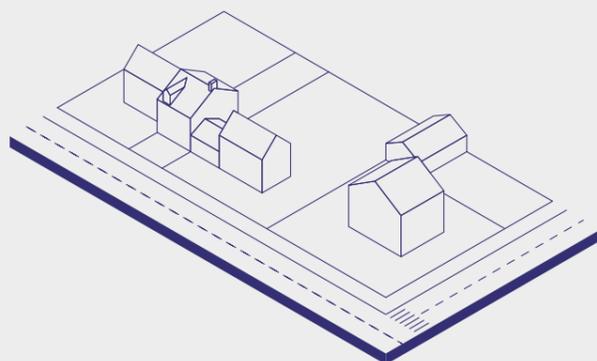
Surélévation, extension, restructuration interne, construction neuve..

Densification douce : de quoi parle t-on ?

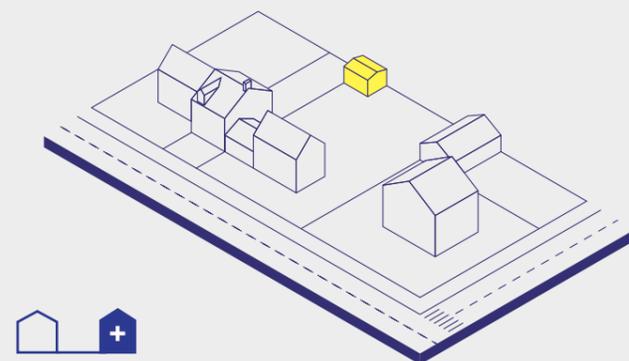
Un éventail de densification...

De l'intensification d'usage...

ETAT INITIAL

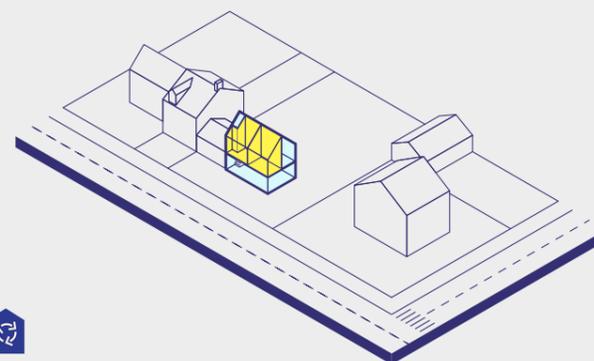


STUDIO DE JARDIN



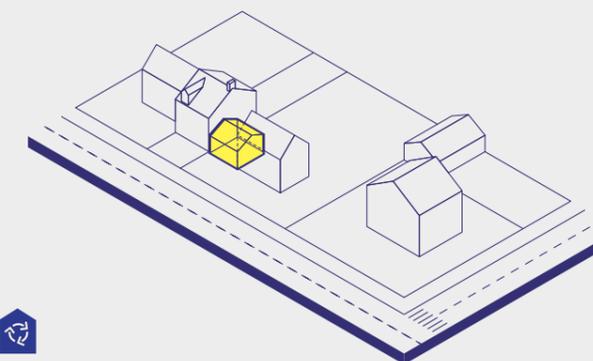
Studio de jardin, tiny-house...

INTENSIFICATION D'USAGE



Chambre chez l'habitant, colocation...

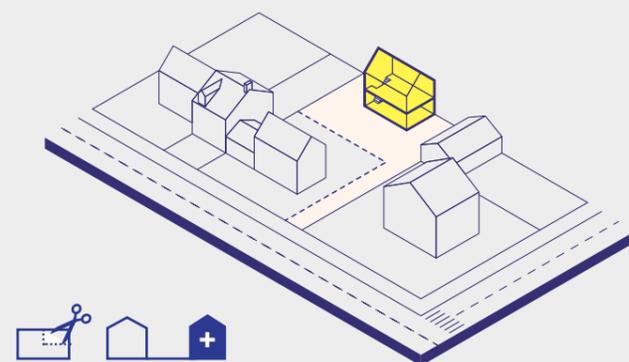
CHANGEMENT D'USAGE



Transformation d'un garage / atelier en studio / appartement

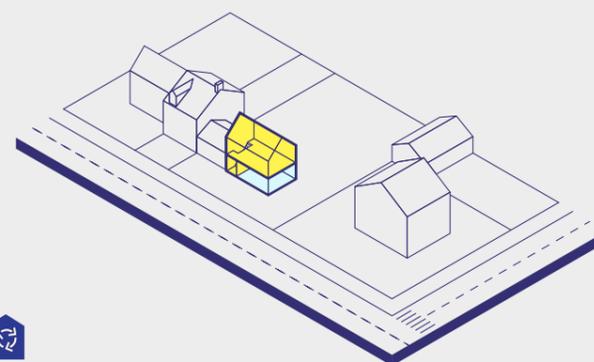
à la densification douce...

DIVISION FONCIÈRE



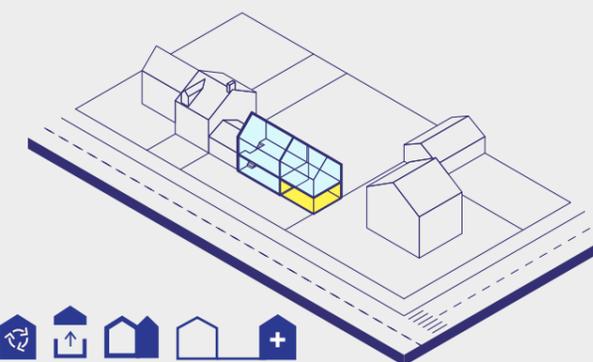
Cession d'un terrain à bâtir issu d'une division

DIVISION / RESTRUCTURATION INTERNE



Division d'une grande maison en appartements...

AUGMENTATION DE SURFACE



Surélévation, extension, restructuration interne, construction neuve..

Les acteurs de la densification douce

Des profils, des motivations et des modèles économiques diversifiés



Propriétaire occupant

- Financer la rénovation de son logement
- Adapter son habitat à ses besoins
- Anticiper ses vieux jours pour ne pas vivre seul
- Compléter ses revenus
- Préparer sa transmission
- Ajuster son patrimoine au marché...



Acquéreur

- Aider au financement des travaux
- Acheter à plusieurs pour optimiser le coût d'achat
- Reconfigurer le logement pour mieux le faire correspondre à ses besoins
- Augmenter sa capacité d'emprunt en intégrant du locatif...



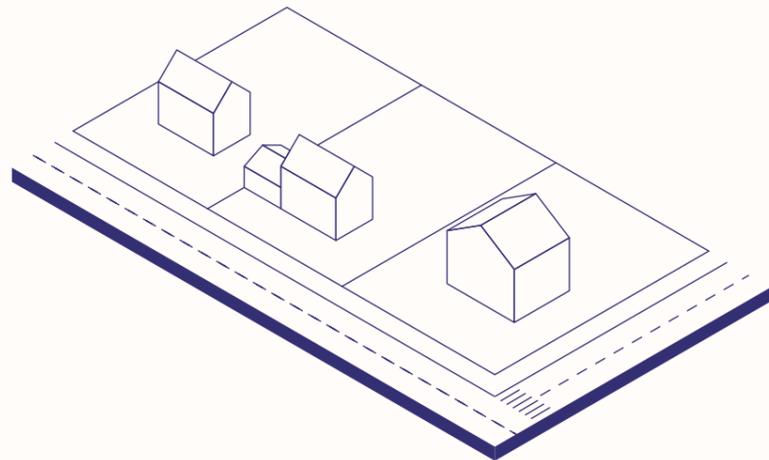
Investisseur

- Optimiser la valeur foncière d'un investissement
- Récupérer des recettes à travers la vente d'une partie du foncier...

Des modes de densifications liés à leur contexte

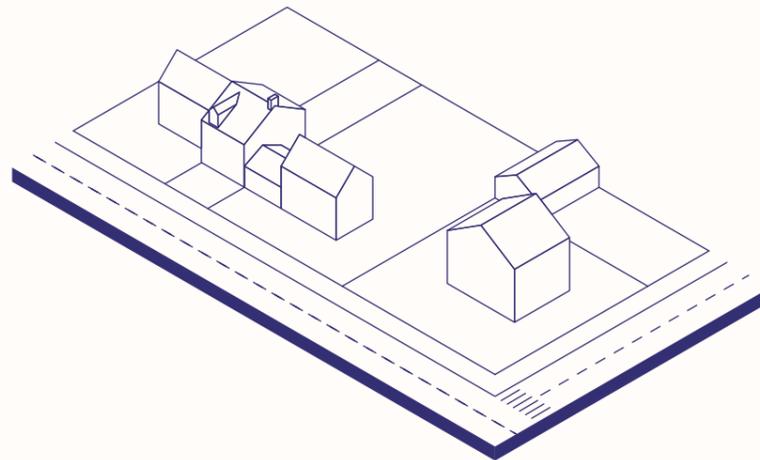
Des formes de densification variées selon l'ancienneté, les structures foncières...

Tissus peu denses Urbanisation récente



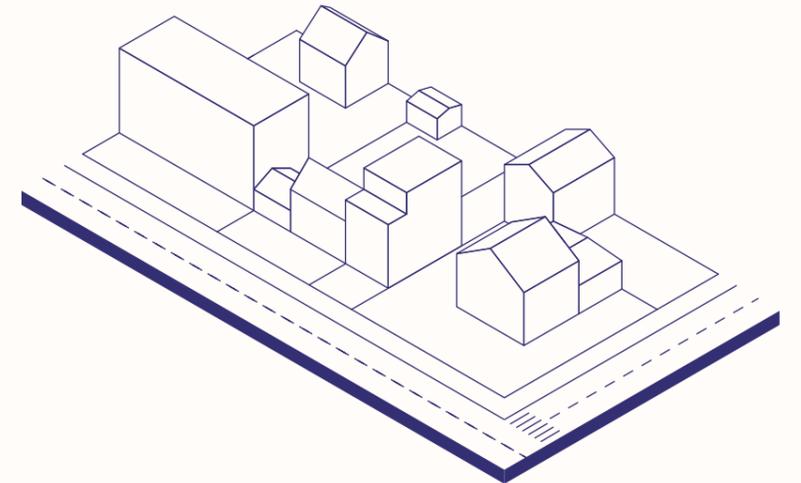
- Opportunités de division foncière •
- Ouvert à des constructions «standards» - maisons types de catalogue

Tissus moyennement denses Urbanisation semi-récente



- Quelques opportunités de division foncière
- Ouvert à une densification du bâti (optimisation, surélévation, extension, démolition-reconstruction)
- Ouvert à des constructions «standards»

Tissus déjà denses Urbanisation plus ancienne



- Opportunités de division foncière limitées
- Propice à une densification du bâti (optimisation, surélévation, extension, démolition-reconstruction)
- Peu adapté à des constructions standards ou moyennant démolition

Des projets intimement liés à leur contexte

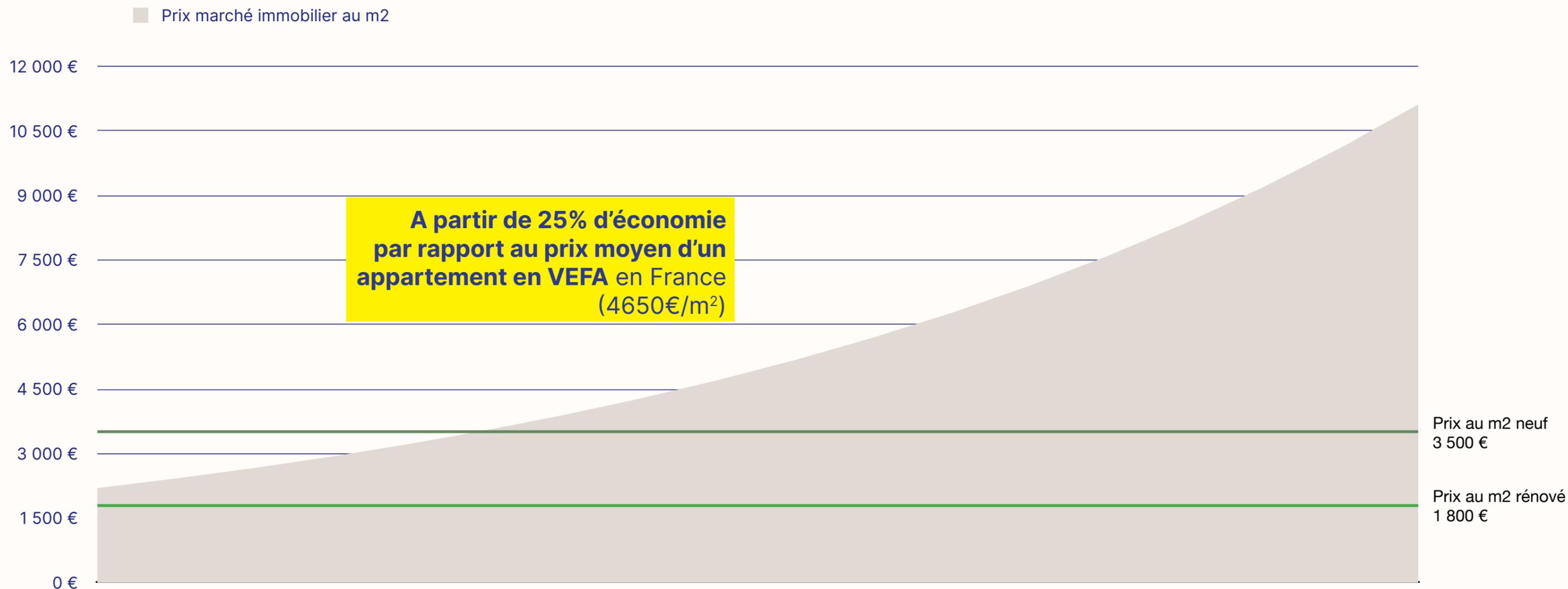
Valoriser - optimiser un foncier / acheter en dehors

**Prix construction neuve
*toutes dépenses incluses.***

3000 - 3500€ TTC / m²*

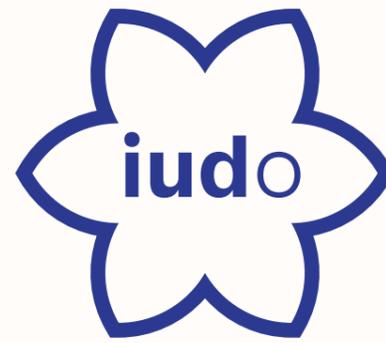
**Prix rénovation
*toutes dépenses incluses.***

900 - 2200€ TTC / m²





Focus sur 2 projets accompagnés par iudo



Annie et Alain

Transformation d'un grande maison en 3 logements



Avec Erwan Bonduelle Architecture

Annie & Alain

Transformation d'une grande maison en 3 logements aux Lilas (93)

Avec Erwan Bonduelle Architecture

→ Couple de 69&71 ans avec 2 enfants indépendants

→ Propriétaire occupant depuis 35 ans d'une grande maison familiale de 225m²

- ✘ Maison devenue trop grande pour leurs besoins
- ✘ Charges élevées par rapport à leur revenus de retraite
- ✘ Besoin d'un complément de revenus



Annie & Alain

Transformation d'une grande maison en 3 logements aux Lilas (93)

Avec Erwan Bonduelle Architecture



Rénovation / restructuration

→ Division de la maison en 3 logements :

- Rénovation légère de la maison principale
- Création d'un studio 35m² en RDC avec jardin
- Création d'un T3 duplex de 60m² en R+1/R+2



Annie & Alain

Transformation d'une grande maison en 3 logements aux Lilas (93)

Avec Erwan Bonduelle Architecture

-%

2,9 x moins cher que l'acquisition de biens équivalents dans le même secteur.

-27%

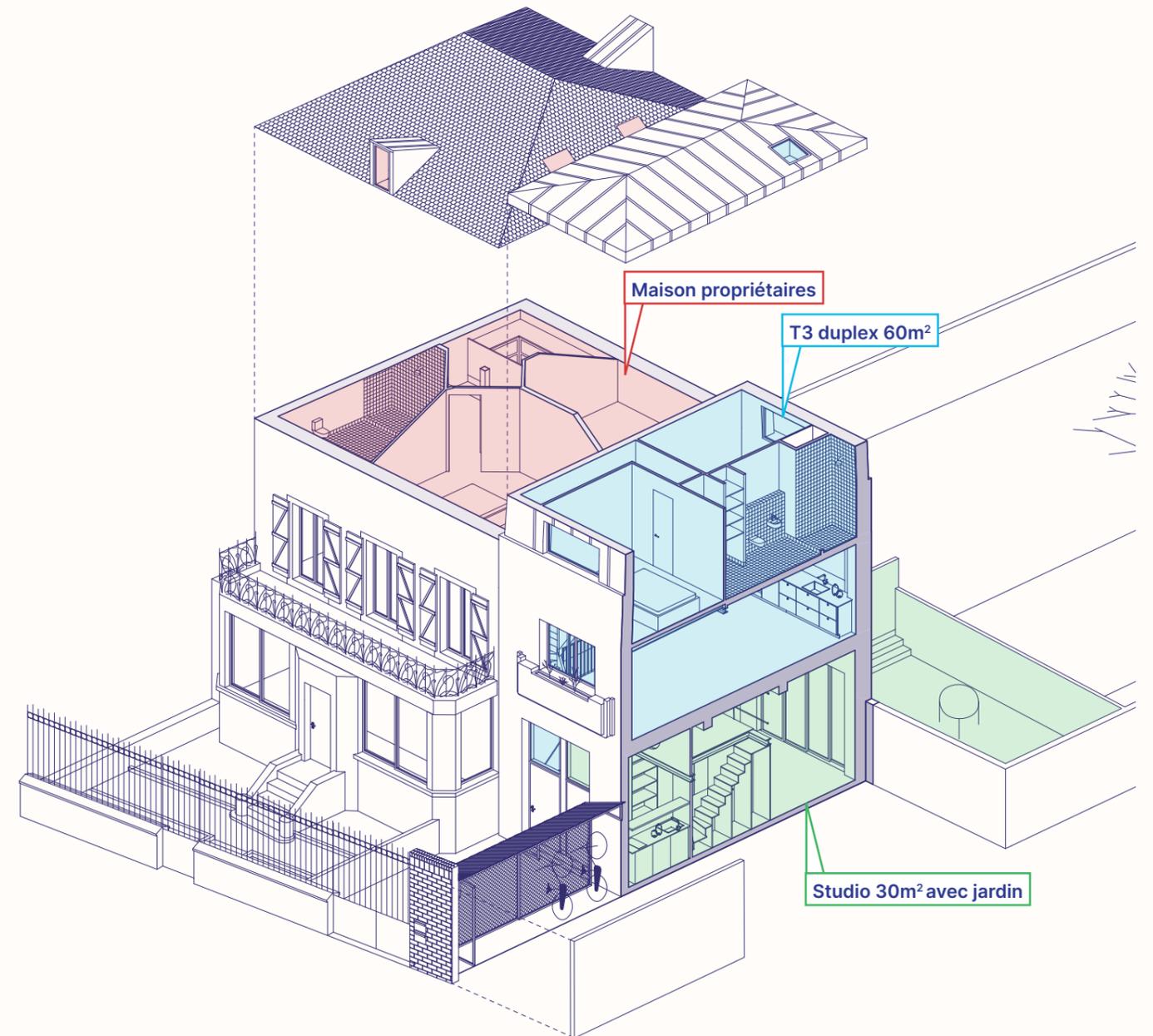
De charges

+57%

De pouvoir d'achat

- Economie d'énergie
- Economie d'entretiens
- Economie de charges foncière

+ Revenus locatifs



Annie & Alain

Transformation d'une grande maison en 3 logements aux Lilas (93)

Avec Erwan Bonduelle Architecture



Rénovation / restructuration

→ Division de la maison en 3 logements :

- Rénovation légère de la maison principale
- Création d'un studio 35m² en RDC avec jardin
- Création d'un T3 duplex de 60m² en R+1/R+2



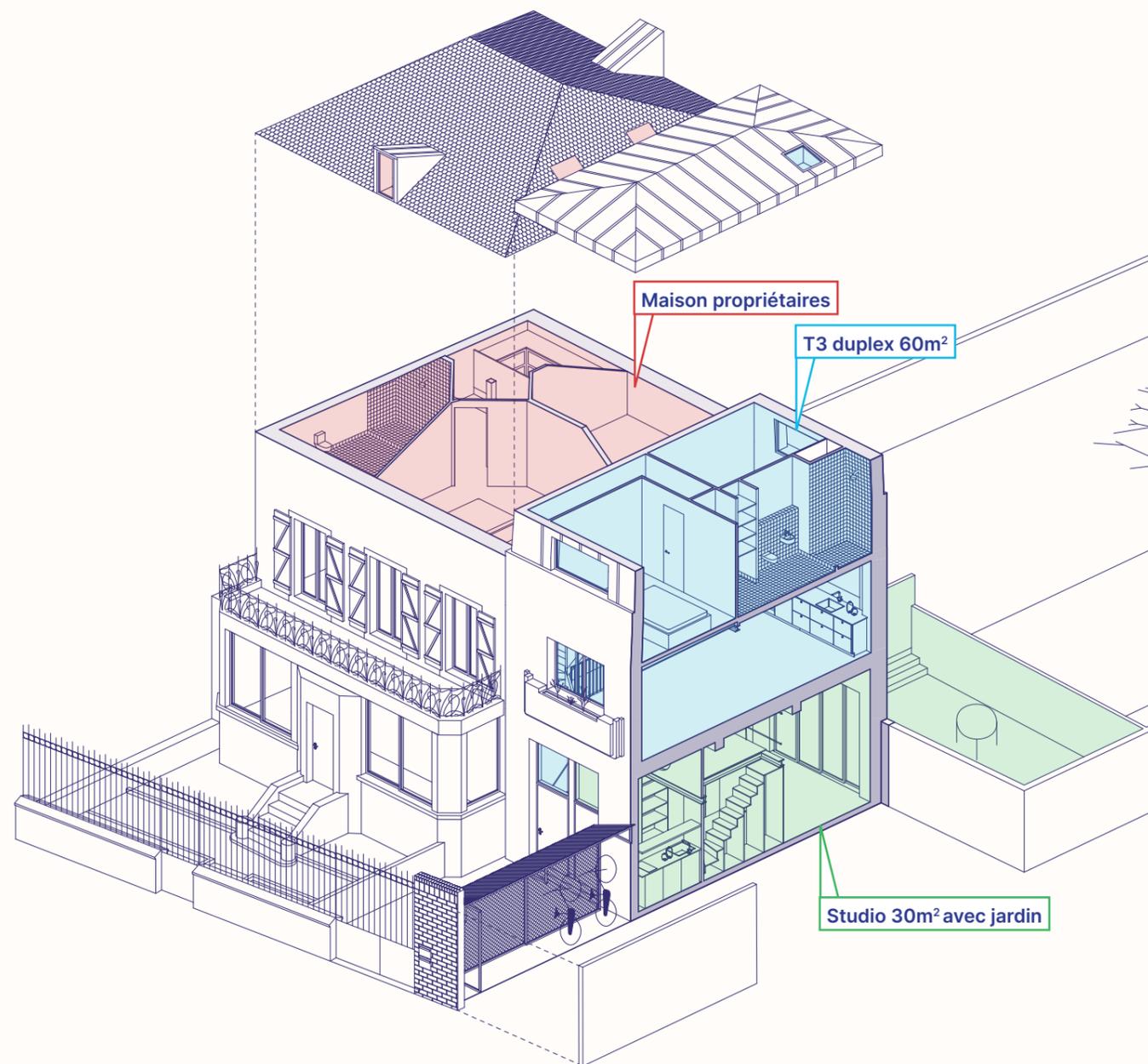
100% des surfaces de jardin préservées



Rénovation énergétique



Densité parcelle x 3 → 45 ménages / Ha











Caroline et Julien

1 maison et 1 appartement à Malakoff (92)



Avec Erwan Bonduelle Architecture

Caroline & Julien

1 maison et 1 appartement à Malakoff (92)

Avec Erwan Bonduelle Architecture

- Couple secundo accédant de 39&40 ans avec enfant en bas-âge
 - Acquisition d'une petite maison de 40m² sur parcelle de 209m² bien située mais ne correspondant pas à leurs besoins.
- Objectif initial de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration (3 chambres, 1 espace de travail).



Caroline & Julien

1 maison et 1 appartement à Malakoff (92)

Avec Erwan Bonduelle Architecture



Rénovation énergétique



Surélévation



Extension

- Maison de 139m² habitable

Avant projet



Après projet



Caroline & Julien

1 maison et 1 appartement à Malakoff (92)

Avec Erwan Bonduelle Architecture



Rénovation énergétique



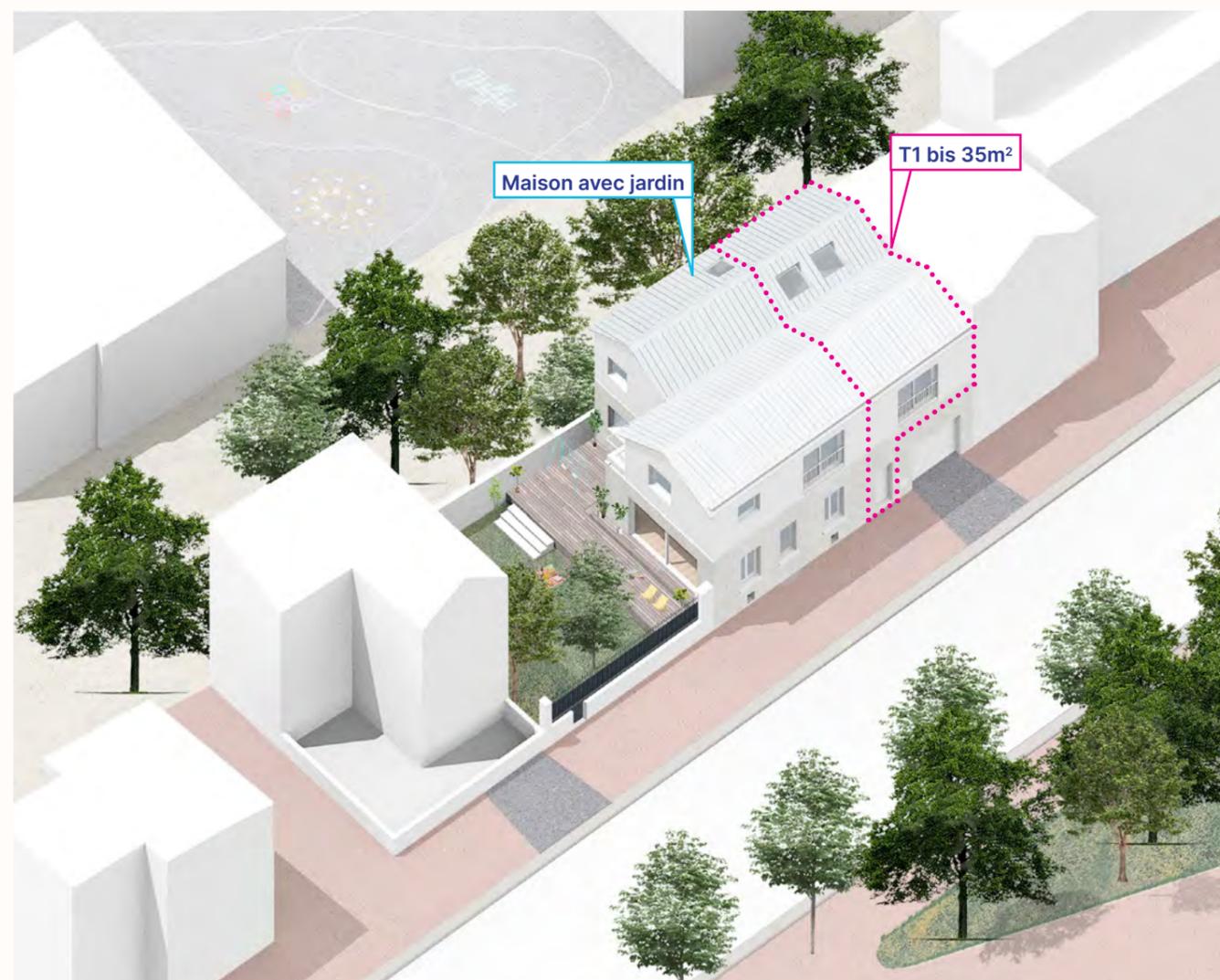
Surélévation



Extension

- Maison de 139m² habitable

+ 1 Logement locatif indépendant de 36m²



Caroline & Julien

1 maison, 2 logements à Malakoff

Avec Erwan Bonduelle Architecture

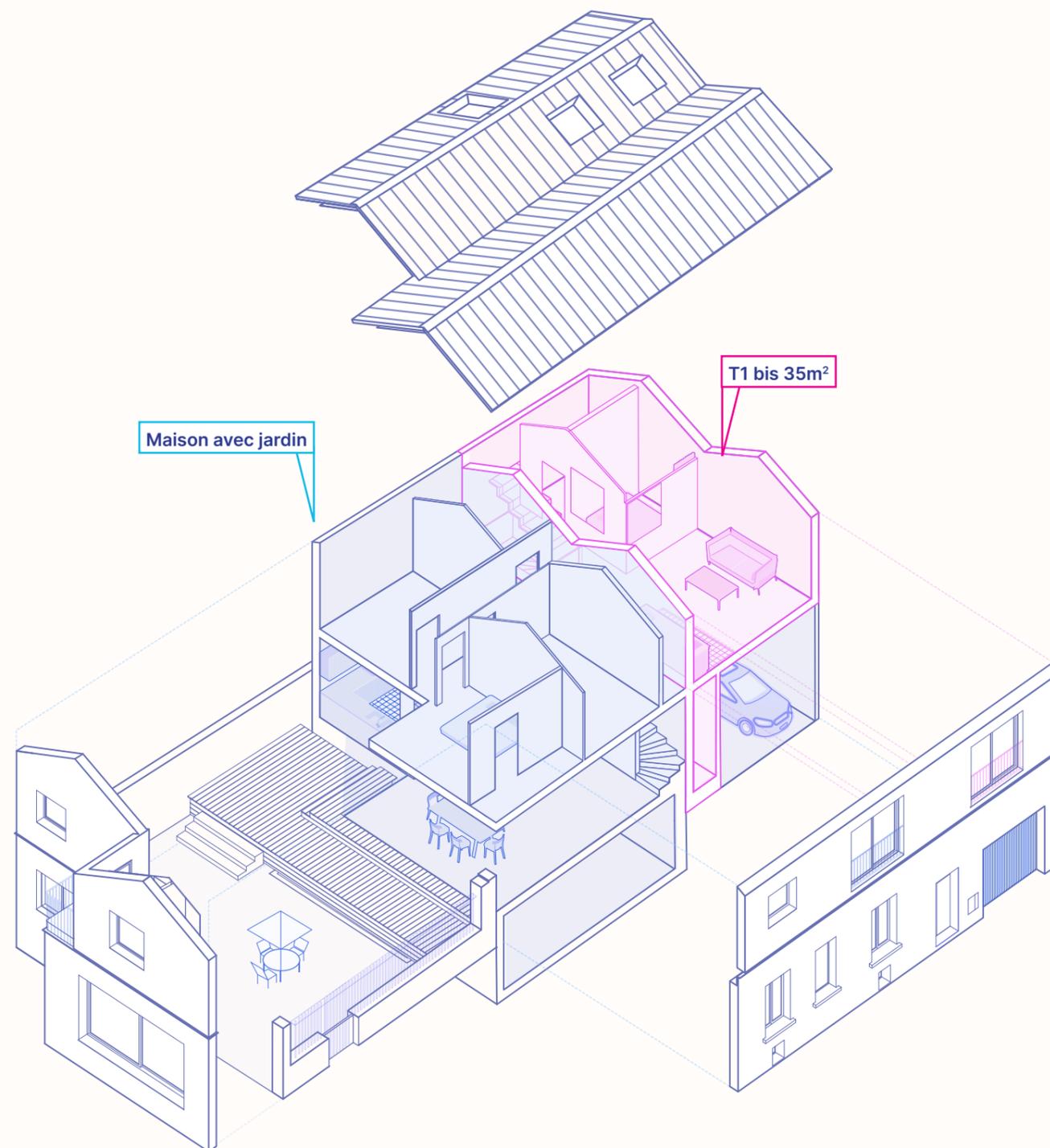
-%

3,6 x moins cher que l'acquisition d'un bien équivalent dans le même secteur

65%

Des mensualités d'emprunt* sont couvertes par les revenus locatifs

*Emprunt de 420K€ sur 25 ans à 1,56% TAEG



Caroline & Julien

1 maison et 1 appartement à Malakoff (92)

Avec Erwan Bonduelle Architecture



Rénovation énergétique



Surélévation



Extension

- Maison de 139m² habitable
- + 1 Logement locatif indépendant de 36m²



100% des surfaces de jardin préservées



Rénovation performante & biosourcée



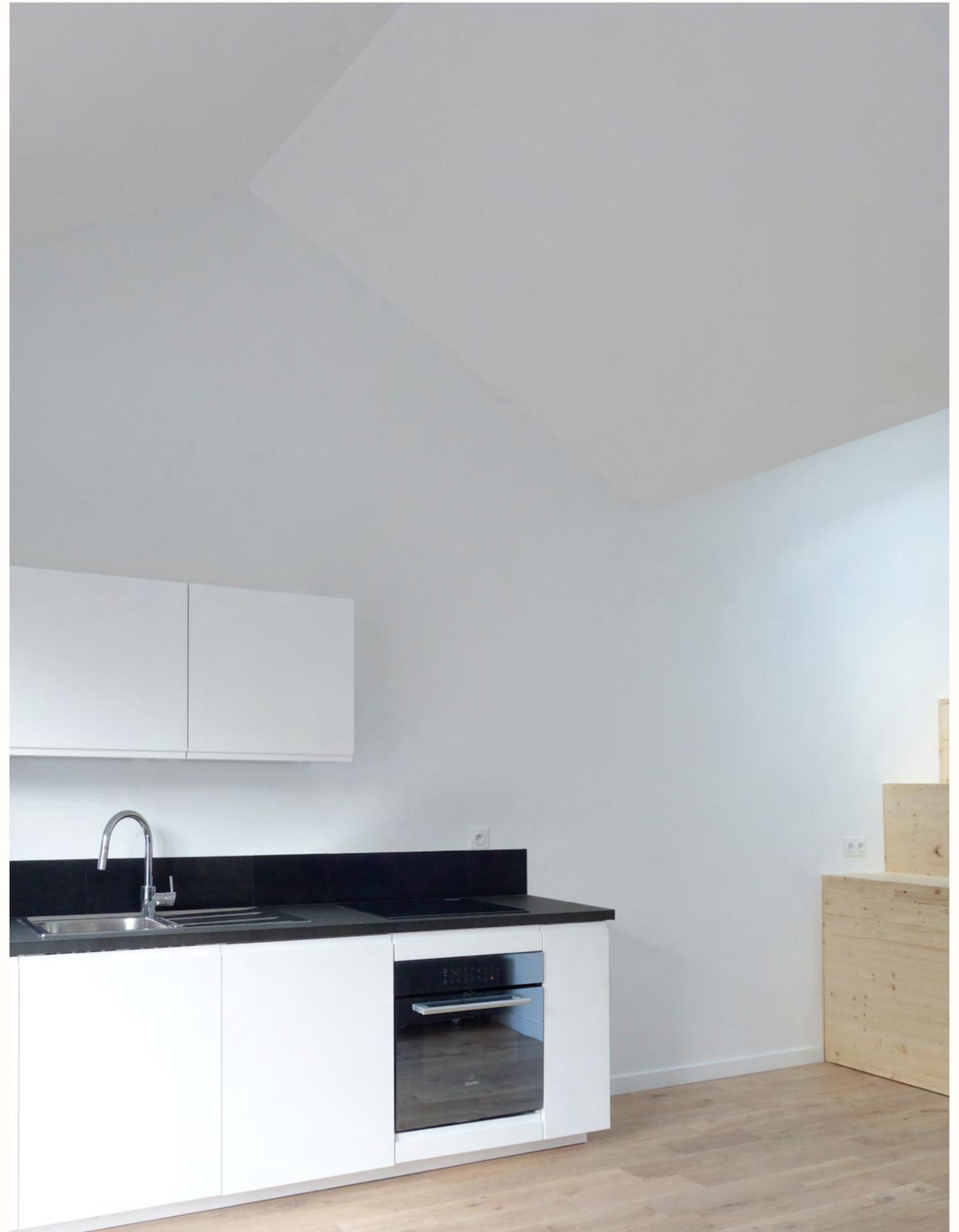
Densité parcelle x 2 → 96 ménages / Ha













iudo aujourd'hui

iudo développements



Sensibiliser et équiper les particuliers et professionnels accompagnants (iudo app)

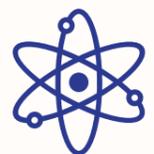
- Faciliter l'accès aux données d'urbanisme
- Outils d'aide à la décision / comparateurs
- Ressources & formations

Contribuer à l'émergence de filières autour de la densification douce

- Banque et financeurs
- Entreprises et acteurs de l'économie

Accompagner les collectivités dans leurs stratégies de densification douce (ingénierie)

- Stratégies d'accompagnement des propriétaires
- Stratégies d'aménagement en soutien à la densification douce (mobilité, stationnement, équipements, ressources...)



Boîte à outil à destination des collectivités

Réalisée avec Indiggo, Devlop', Institut Paris Region, VH conseil et Adéquation dans le cadre du programme PROFEEL



PROFEEL

À propos de l'étude ▾

Élaborer une stratégie de territoire ▾

Ressources ▾

Site ressource à destination des collectivités locales

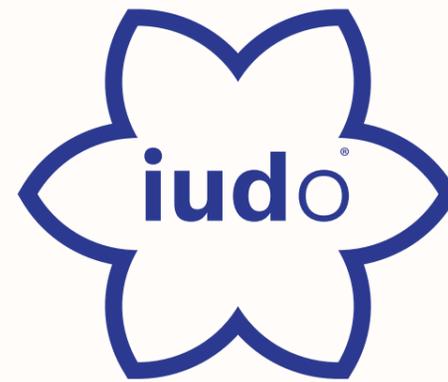
RÉNOVER ET DENSIFIER LES QUARTIERS D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Financer la rénovation énergétique
par la valorisation foncière

[Télécharger l'étude complète](#)

À PROPOS DE L'ÉTUDE

Merci



www.iudo.co

Contact : Benjamin AUBRY

benjamin.aubry@iudo.co

06 58 88 64 61