

LE PRIX DU FONCIER* EN ZONE URBAINE



***UNE CRISE RENFORCEE
PAR LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE
ou
lorsque la logique économique s'oppose à la logique
écologique***

*** Terrains destinés à supporter la construction de logements collectifs**

SOMMAIRE

Synthèse	Page 3
1 – Fractures dans l'évolution des prix moyens de vente entre communes ou territoires	Page 5
<ul style="list-style-type: none">- Les secteurs en croissance- Les secteurs atones ou en récession	
2 – Fractures dans l'évolution des prix moyens de vente au sein des communes	Page 15
3 - Répercussion du coût du foncier sur le prix de vente des logements neufs	Page 20
<ul style="list-style-type: none">- Une pression foncière en lien avec la qualité de la situation- Une pression foncière en relation avec le coût de construction- Une pression foncière renforcée par les objectifs de développement durable	
3 – Note méthodologique	Page 29

SYNTHESE

Alors que la France est l'un des pays les moins densément peuplé d'Europe avec un vaste espace urbanisable, le terrain est présenté comme une ressource rare.

En réalité, il n'y a pas de pénurie de foncier mais :

- **une pénurie de droits à bâtir** en raison de blocages multiples : une réglementation complexe, la sous utilisation des procédures de lotissements et de ZAC (pour constituer des réserves foncières), des difficultés d'anticipation des besoins par les collectivités locales, l'absence de régulation du marché foncier rendant de plus en plus difficile la livraison d'opérations cadrant avec le budget d'une majorité des candidats à l'accession,

- et **des cycles de production trop longs (3 à 4 ans en moyenne)** dus à la lenteur des circuits administratifs et aux recours d'associations bloquant les permis de construire.

Pourtant le foncier est un outil stratégique en matière de développement du parc résidentiel. Sa disponibilité, sa constructibilité, la demande en logements et le degré de solvabilité de celle-ci constituent parmi les facteurs principaux déterminant le prix des terrains.

Le marché du foncier n'a pas échappé à la crise de 2008 ainsi qu'aux perturbations affectant le marché immobilier depuis lors. Pour autant, l'impact sur les prix a été très inégal.

- A l'instar des logements, **les évolutions et les différences de valeurs** s'apprécient en effet non seulement entre les quartiers cotés ou non d'une même ville mais aussi entre des communes de taille et au degré de dynamisme économique et démographique différents.

Depuis fin 2009, les villes de plus de 150.000 habitants, les secteurs recherchés des communes de plus de 90 000 habitants et plus encore l'Ile-de-France ont bénéficié d'une résurgence parfois significative de l'inflation du prix des terrains (cf graphique 2). Sur la base de l'échantillon étudié, cette inflation des prix a ainsi excédé 5% dans le coeur des grandes agglomérations et 10% dans la Capitale. Le retour à la ville a pu alimenter ce phénomène inflationniste.

Cette résurgence de l'inflation a accru les fractures :

➡ **Entre communes ou territoires résistants et dotés d'une bonne capacité de rebond (région parisienne et grandes agglomérations notamment) et ceux dont l'économie immobilière est plus fragile ou dépressive.** Sur la base de l'échantillon étudié, le prix moyen d'un m² de terrain dans l'ouest de Paris vaut désormais plus de 17 fois le prix moyen du m² d'un terrain en périphérie courante ou peu recherchée de communes de moins de 90.000 habitants. L'écart de prix moyen s'est d'ailleurs accentué de plus de 25% entre ces deux espaces urbains depuis 2008 et de 14% depuis 2010. Le prix moyen d'un m² de terrain en centre ville des communes de plus de 150 000 habitants vaut 3 fois le prix moyen du m² d'un terrain en périphérie courante ou peu recherchée de communes de moins de 90.000 habitants.

➡ ***Au sein même des secteurs plus dynamiques: le prix moyen en centre ville de Lyon s'inscrit, par exemple, dans les prix de la première couronne est. Plus globalement, le prix moyen d'un m² de terrain dans l'ouest de Paris vaut 12 fois celui d'un terrain situé en périphérie courante d'une agglomération de plus de 150 000 habitants.***

- ***Le poids du coût du foncier dans la détermination des prix de vente des logements neufs varie également selon les territoires.*** Il avoisine 25% dans l'Est parisien et 30% dans l'ouest parisien mais peut être inférieur à 15% dans les communes de taille réduite. La rareté, et la cherté subséquente, des terrains constructibles disponibles en secteurs urbains denses constitue, avec la hausse du coût de construction, un des facteurs explicatifs essentiels du niveau élevé des prix des logements neufs.

Ce qui tend à démontrer que la politique de développement durable, d'optimisation foncière et d'intensification des espaces urbains, est génératrice de surcoût financier pour les ménages, et entrave l'accès à la propriété pour un plus grand nombre d'entre eux. Autrement dit la logique écologique de densification urbaine s'oppose à la logique économique d'extension urbaine.

1/ Evolution des prix de vente entre communes ou territoires

A/ Les secteurs en croissance

Un terrain est d'autant plus cher et il s'apprécie d'autant plus fortement qu'il se situe dans une aire urbaine densément peuplée et/ou en forte croissance économique et démographique.

Si la crise de 2008 a asséné un coup de massue à l'économie immobilière et foncière, **depuis 2010, les villes de plus de 150.000 habitants, les secteurs recherchés des communes de plus de 90 000 habitants et plus encore l'Ile-de-France ont bénéficié d'une résurgence parfois significative de l'inflation du prix des terrains (cf graphiques 1 et 2). Sur la base de l'échantillon étudié, cette inflation des prix a ainsi excédé 5% dans le coeur des grandes agglomérations et 10% dans la Capitale. Le retour à la ville a pu alimenter ce phénomène inflationniste.**

Ces territoires caractérisés par un rapport offre/demande de logements déséquilibré, ont ainsi été des niches privilégiées de croissance du capital foncier. **Depuis 2010, l'écart de prix moyen s'est creusé de plus de 14% entre les espaces urbains les plus recherchés et les espaces les moins dynamiques. L'écart entre Paris, sa proche banlieue et la province s'est également accentué: de plus de 25% depuis 2008 avec les secteurs périphériques courants des villes de moins de 90 000 habitants. Les grandes aires urbaines ont également été distancées: le prix moyen en centre ville de Lyon s'inscrit, par exemple, dans les prix moyens de la première couronne parisienne est.**

Du strict point de vue de la valorisation immobilière, un effondrement des prix des terrains, est plus qu'improbable au sein de ces territoires privilégiés d'autant que, par insuffisance de stock, la sclérose du marché y est réelle.

Evolution des prix de vente entre communes ou territoires*

Le prix moyen d'un terrain vaut :

→ plus de 2500 € HT/m² habitable neuf à Paris dont :

- 4463 €/m² dans les quartiers ouest
- 2555 €/m² dans les quartiers est

→ entre 330 € et plus de 2000 € HT/ m² habitable neuf en région parisienne dont :

- 2000 € à Boulogne
- 1680 € à Louveciennes
- 1650 € aux Lilas
- 1150 € à Montreuil
- 1110 € à Mareil-Marly
- 1070 € à Bagneux
- 1050 € à Bagnole
- 1050 € à Cachan
- 950 € à Argenteuil
- 900 € à Rosny/Bois
- 840 € à Bonneuil/Marne
- 650 € à Sartrouville
- 445 € à Carrières/Poissy
- 330 € à Villiers Le Bel

Evolution des prix de vente entre communes ou territoires*

Le prix moyen d'un terrain vaut :

→ 772 € HT/ m² habitable neuf en centre ville de communes de plus de 150 000 habitants dont:

- 1054 €/m² habitable à Lyon
- 997 €/m² habitable à Marseille
- 965 €/m² habitable à Strasbourg
- 933 €/m² habitable à Lille
- 900 €/m² habitable à Nantes
- 809 €/m² habitable à Rennes
- 750 €/m² habitable à Toulouse
- 695 €/m² habitable à Montpellier
- 525 €/m² habitable à Grenoble
- 505 €/m² habitable à Dijon
- 455 €/m² habitable à Reims

*sur la base de l'échantillon étudié

Evolution des prix de vente entre communes ou territoires*

Le prix moyen d'un terrain vaut :

➔ 531 € HT / m² habitable neuf en centre ville de communes de 90 000 à 150 000 habitants dont:

- 1022 €/m² habitable à Aix en Provence
- 764 €/m² habitable à Rouen
- 450 €/m² habitable à Clermont Ferrand
- 541 €/m² habitable à Nancy
- 494 €/m² habitable à Poitiers
- 353 €/m² habitable à Besançon
- 259 €/m² habitable au Mans

➔ 439 € HT/ m² habitable neuf en centre ville de communes de moins de 90 000 habitants dont:

- 705 €/m² à Chambéry
- 529 €/m² habitable à Pau
- 588 €/m² habitable à Valenciennes
- 505 €/m² habitable à Troyes
- 441 €/m² habitable à Périgueux
- 365 €/m² habitable à Valence
- 260 €/m² habitable à Auxerre

Evolution des prix de vente entre communes ou territoires

La pression foncière est significative dans les grandes agglomérations et plus encore en Ile-de-France (cf graphiques 5, 6, 7). Ces territoires se démarquent nettement du reste de l'hexagone :

- ➔ le prix moyen d'un m² de terrain dans l'ouest de Paris vaut 17 fois le prix moyen du m² d'un terrain en périphérie courante ou peu recherchée de communes de moins de 90 000 habitants.
- ➔ le prix moyen d'un m² de terrain en banlieue parisienne ouest recherchée vaut au moins 6 fois le prix moyen du m² d'un terrain en périphérie courante ou peu recherchée de communes de moins de 90 000 habitants.
- ➔ le prix moyen d'un m² de terrain en centre ville d'une commune de plus de 150 000 habitants vaut 3 fois le prix moyen du m² d'un terrain en périphérie courante ou peu recherchée de communes de moins de 90 000 habitants.
- ➔ le prix moyen d'un m² de terrain en périphérie recherchée d'une commune de plus de 150 000 habitants vaut près de 2,2 fois le prix moyen du m² d'un terrain en périphérie courante ou peu recherchée de communes de moins de 90 000 habitants.

Evolution des prix de vente entre communes ou territoires

B/ Secteurs atones ou en récession

A contrario, entre 2008 et 2011, la valeur du foncier s'est effritée ou n'a guère progressé, sauf exception, dans les marchés résidentiels atones ou en récession.

Ces évolutions de prix concernent au moins les deux tiers du pays : zones rurales ou semi-rurales mal desservies et/ou éloignées des grandes agglomérations; communes de moins de 150.000 habitants économiquement léthargiques ou dépressives .

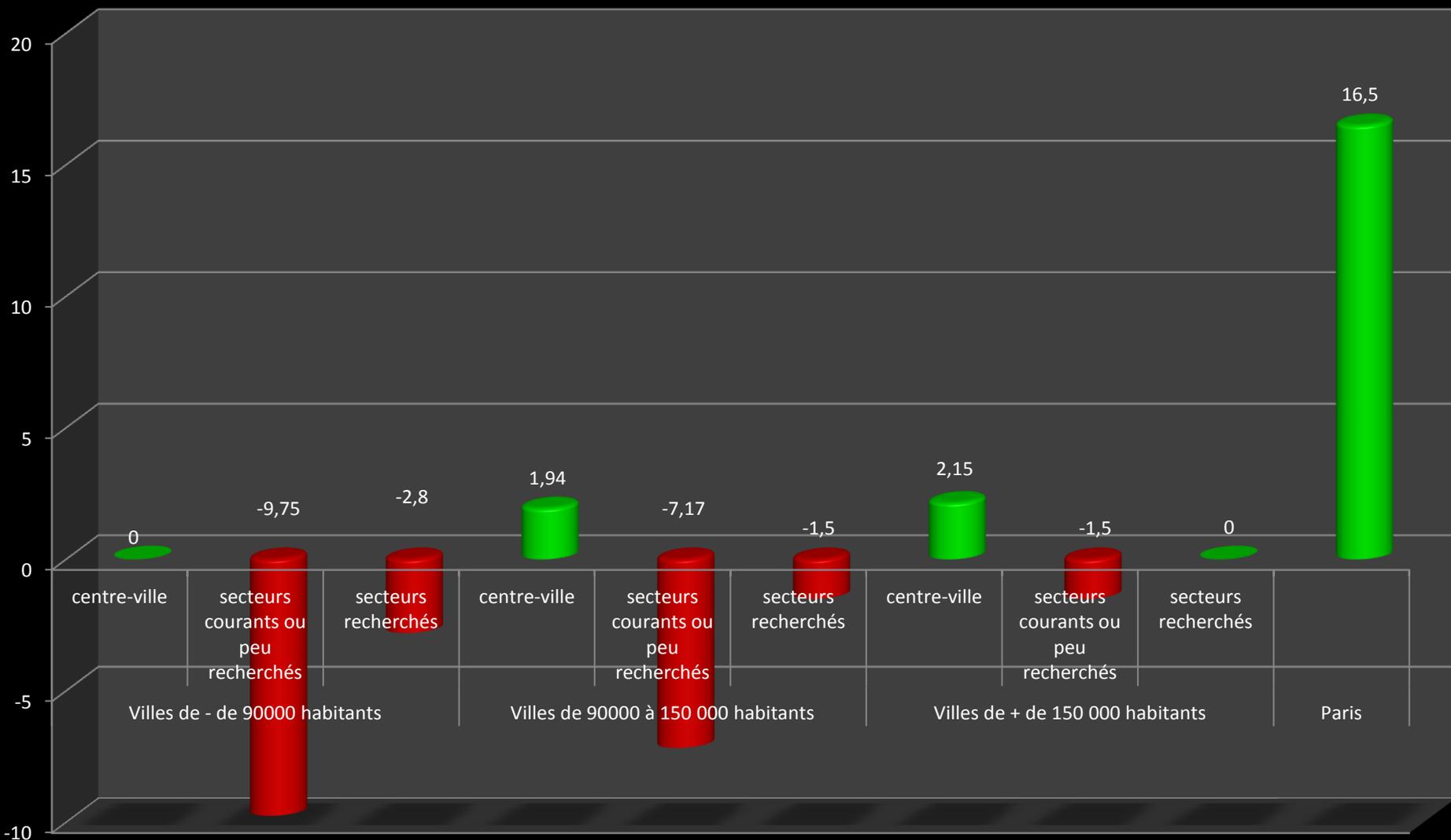
Les communes de moins de 90.000 habitants ont été plus particulièrement touchées par la déflation des prix (cf graphiques 1 et 2) de même que, d'une façon plus générale, les quartiers courants ou peu recherchés.

Le prix moyen a ainsi diminué de près de 10% dans les secteurs courants ou peu recherchés des communes de moins de 90.000 habitants et de plus de 7% dans les secteurs courants ou peu recherchés des communes de 90.000 habitants à 150.000 habitants.

Au demeurant, depuis 2010, ces territoires échappent à la reprise.

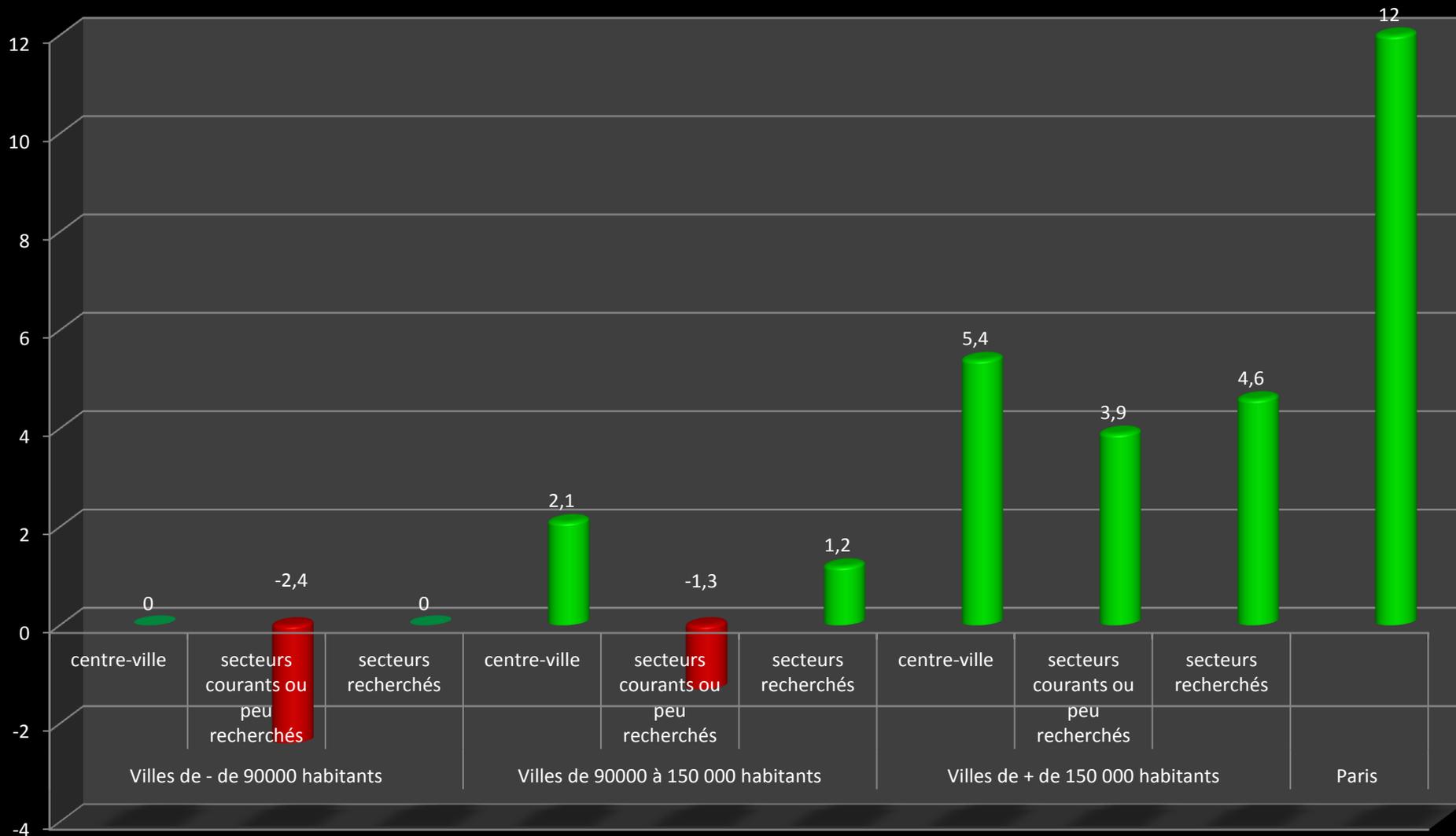
EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR PAR ZONE ET TAILLE DE COMMUNES ENTRE 2008 ET 2011

(%; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)



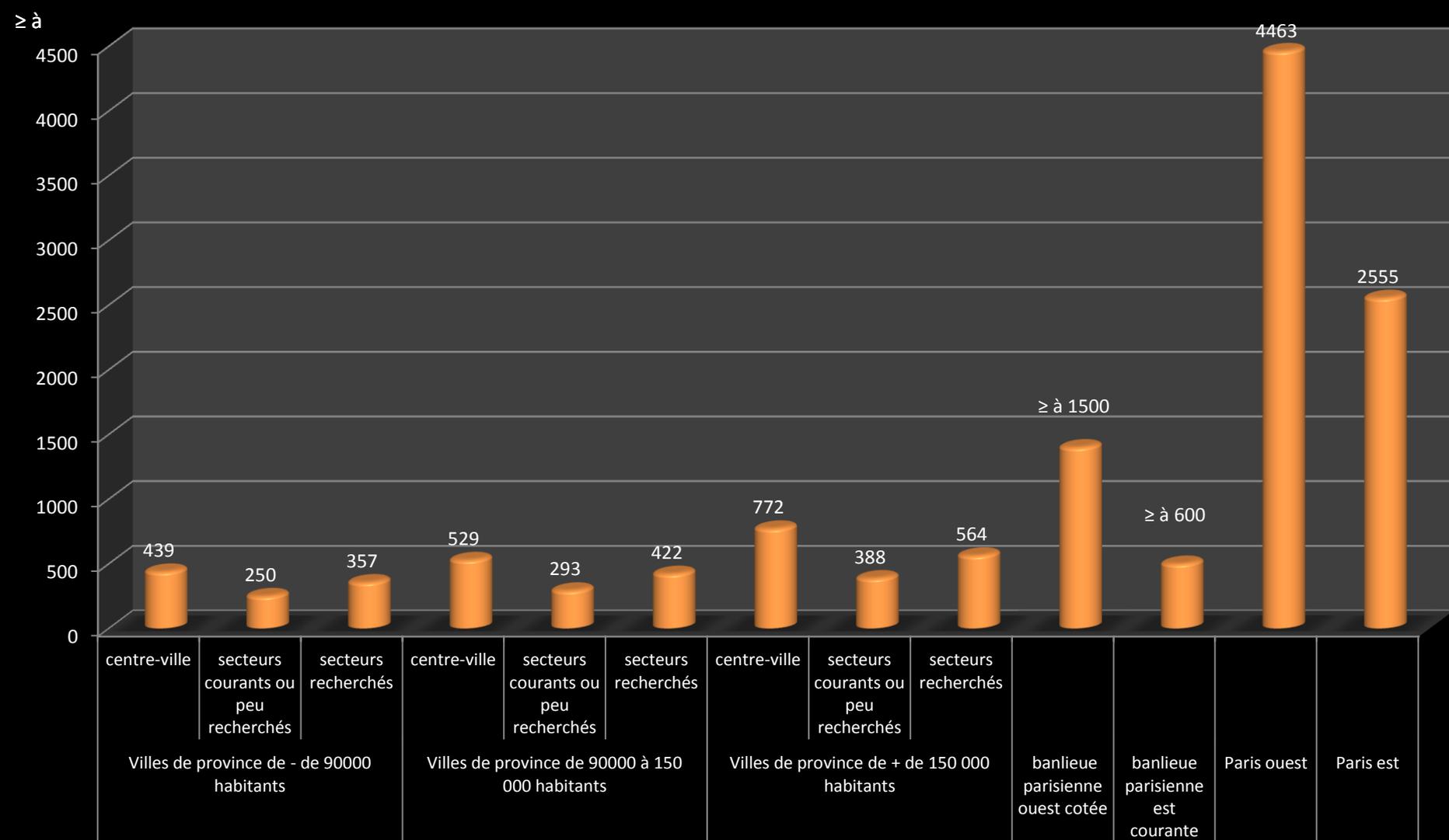
EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR PAR ZONE ET TAILLE DE COMMUNES ENTRE 2010 ET 2011

(%; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)



PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR PAR ZONE ET TAILLE DE COMMUNES EN 2011

(€ /m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)



2/ Evolution des prix de vente au sein des communes

Au sein d'une même commune, la pression foncière est très généralement plus élevée en centre-ville qu'en périphérie. Un m² vaut ainsi en moyenne :

- 772 € / m² habitable neuf en centre ville de communes de plus de 150.000 habitants,
- 564 € / m² habitable neuf en secteurs recherchés de communes de plus de 150.000 habitants
- 388 € / m² habitable neuf en secteurs courants ou peu recherchés de communes de plus 150.000 habitants

- 529 € / m² habitable neuf en centre ville de communes de 90.000 à 150.000 habitants
- 422 € / m² habitable neuf en secteurs recherchés de communes de 90.000 à 150.000 habitants
- 293 € / m² habitable neuf en secteurs peu recherchés de communes de 90.000 à 150.000 habitants

- 439 € / m² habitable neuf en centre ville de communes de moins de 90.000 habitants
- 357 € / m² habitable neuf en secteurs recherchés de communes de moins de 90.000 habitants
- 250 € / m² habitable neuf en secteurs peu recherchés de communes de moins de 90.000 habitants

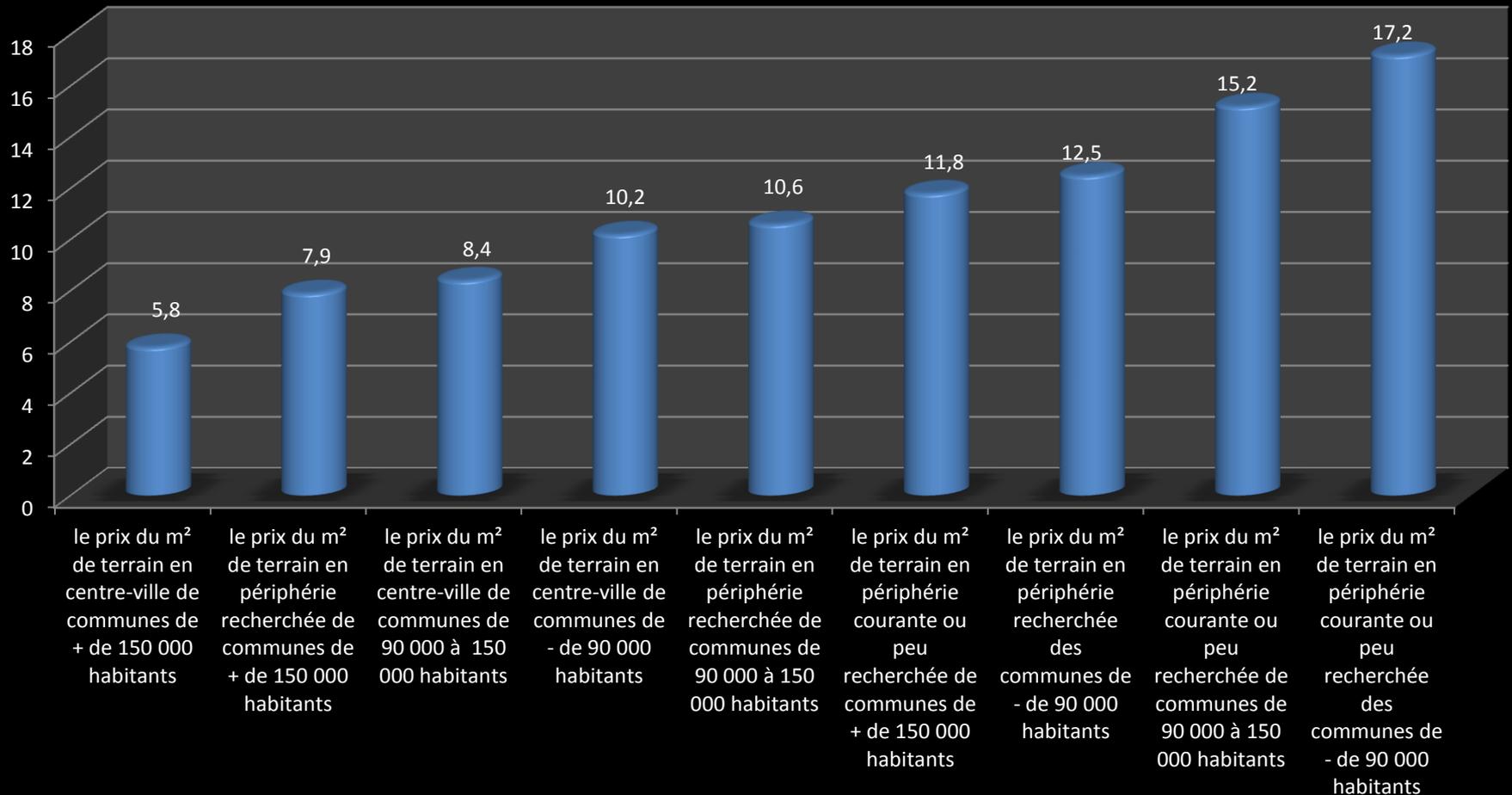
L'écart entre centre ville et périphérie est plus important dans les grandes agglomérations (écart de 2 entre CV et périphérie peu recherchée) que les communes de taille plus réduite. Les villes de moins de 90.000 habitants se caractérisent ainsi par une hiérarchie plus écrasée des valeurs (écart de 1,75 entre CV et quartiers peu recherchés).

INDICATEUR DE PRESSION FONCIERE (graphique 4):

COMPARAISON ENTRE PARIS ET VILLES DE PROVINCE

(€/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)

Le prix moyen d'un m² de terrain à Paris ouest vaut en moyenne :

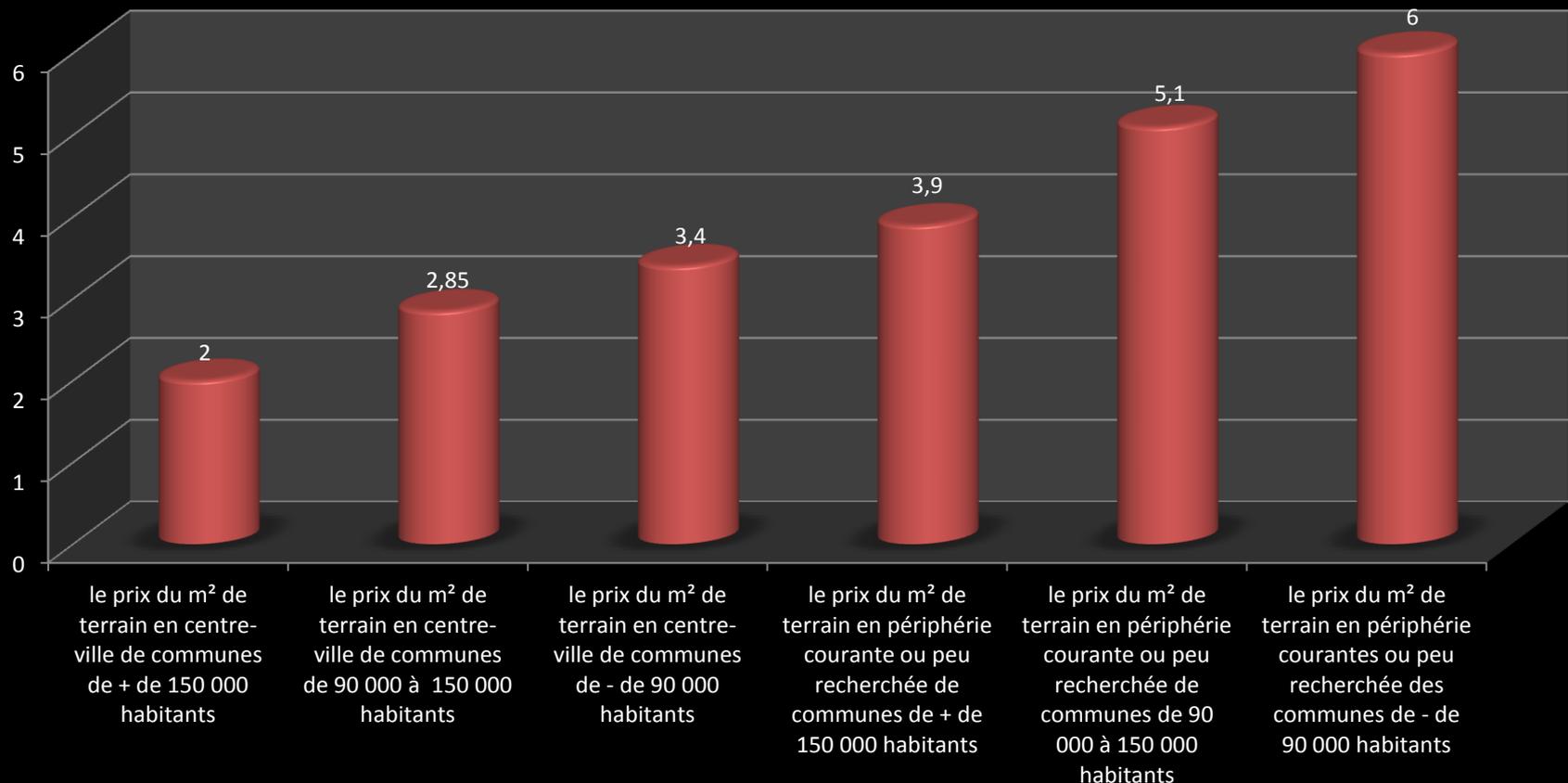


INDICATEUR DE PRESSION FONCIERE (graphique 5):

COMPARAISON ENTRE PARIS ET VILLES DE PROVINCE

(€/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)

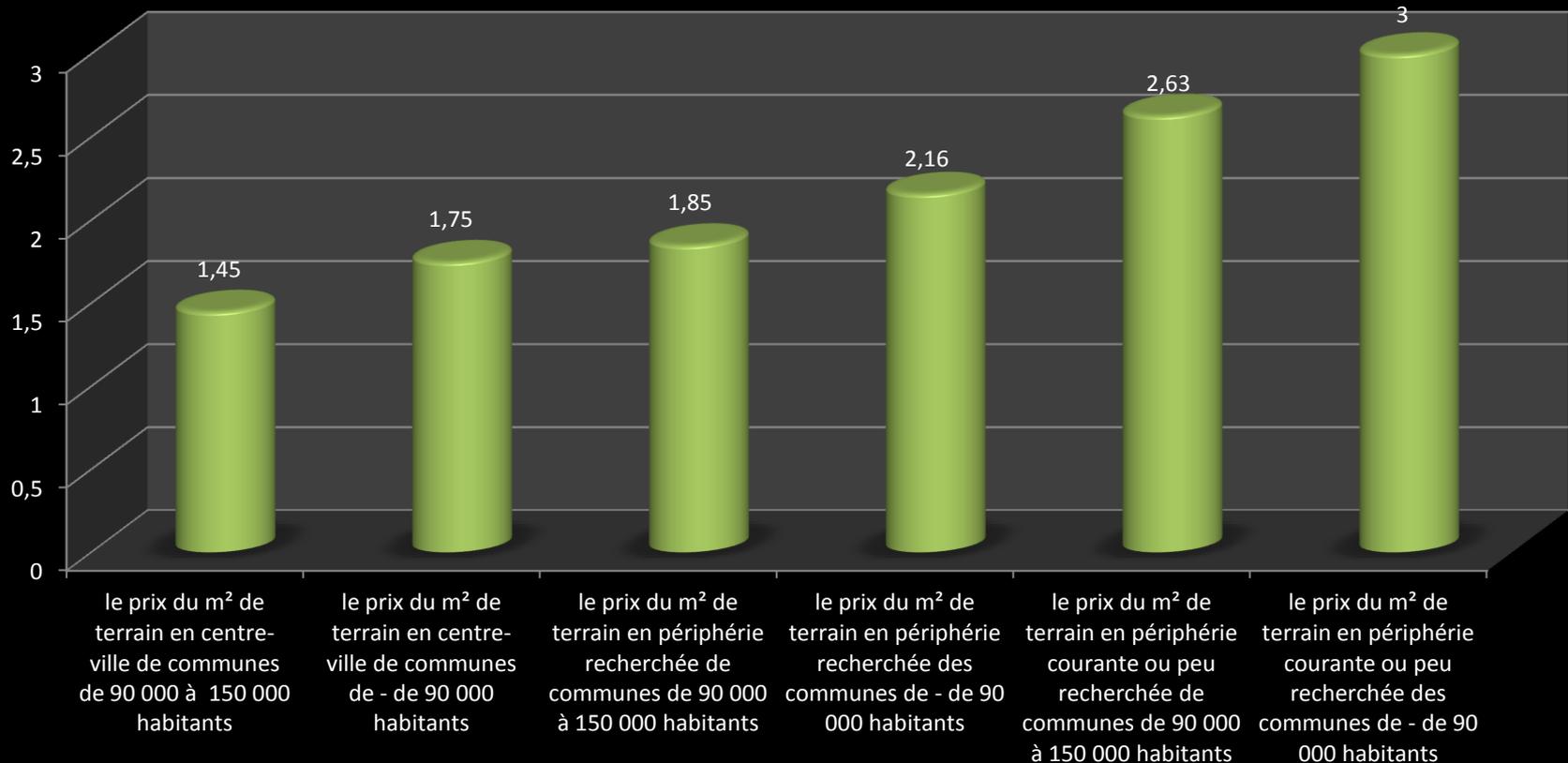
Le prix d'un m² de terrain en région parisienne ouest recherchée vaut en moyenne au moins :



INDICATEUR DE PRESSION FONCIERE (graphique 6): COMPARAISON ENTRE VILLES DE PROVINCE (1)

(€/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)

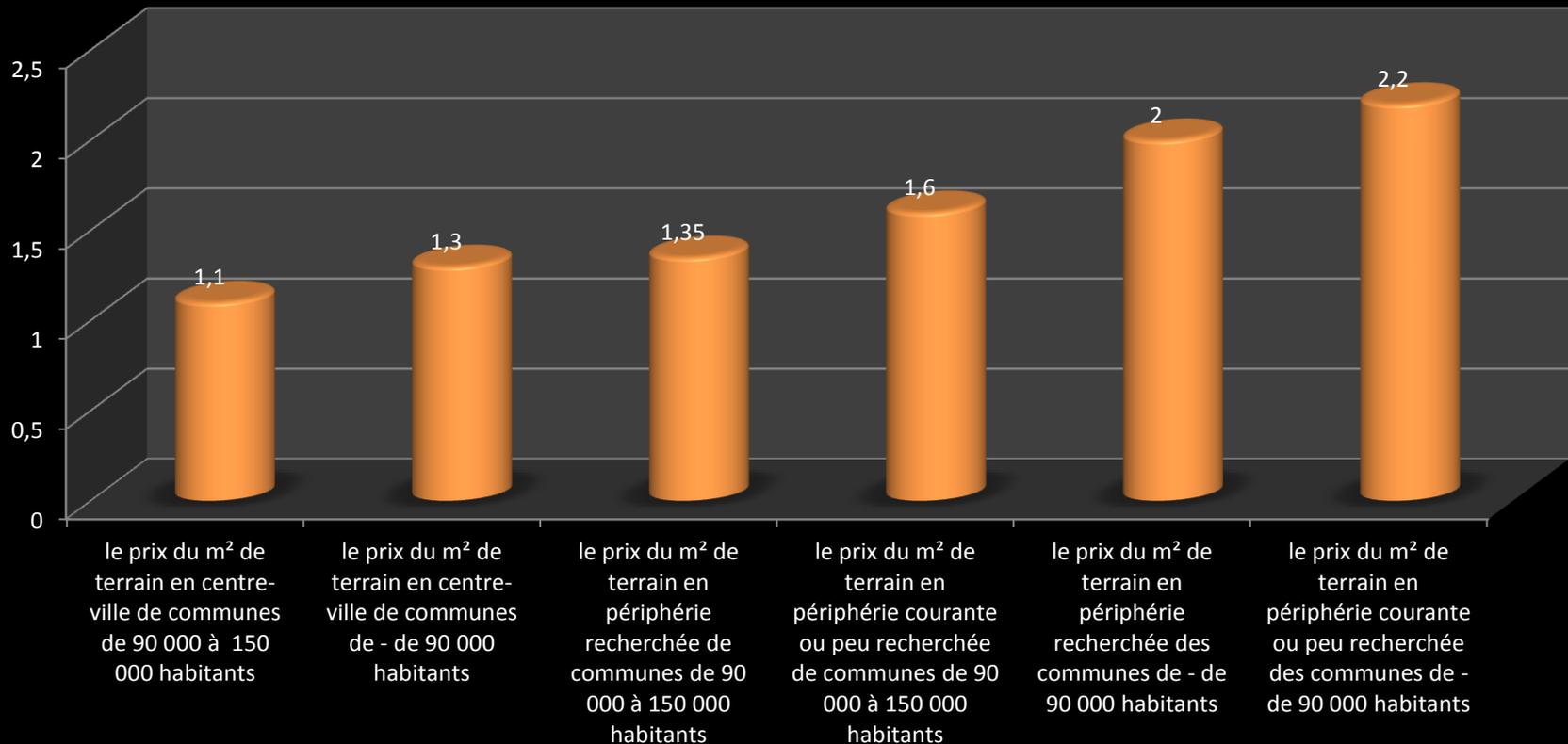
Le prix d'un m² de terrain en Centre Ville de communes de + 150 000 habitants vaut en moyenne



INDICATEUR DE PRESSION FONCIERE (graphique 7): COMPARAISON ENTRE VILLES DE PROVINCE (2)

(€/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)

Le prix d'un m² de terrain en périphérie recherchée de communes de + 150 000 habitants vaut en moyenne



3/ Répercussion du coût du foncier sur le prix de vente des logements neufs

Dans le cadre d'une opération de promotion immobilière, le terrain n'est pas une donnée mais l'élément d'une équation financière, une variable qui conditionne le type de projet et sa rentabilité future, en relation avec le second poste majeur du bilan : le coût de construction.

▲ Une pression foncière en lien avec la qualité de la situation :

Le poids moyen du coût du foncier dans le prix des logements neufs dépend de la qualité de la situation :

- ➔ Il avoisine 25% dans l'Est parisien et 30% dans l'ouest parisien.
- ➔ Il s'inscrit entre 13,5 % et 18% en centre-ville des communes en province.
- ➔ Il s'inscrit entre 12,2 % et 15% en secteurs recherchés des communes en province.
- ➔ Il peut descendre à moins de 11% en secteurs courants ou peu recherchés des communes de moins de 90.000 habitants.

Impact du foncier sur le prix de vente des logements neufs

Ce poids illustre différemment le niveau de pression foncière affectant les territoires. Il est plus important en centre ville qu'en périphérie et au sein de celle-ci, plus significatif dans les secteurs recherchés que dans les quartiers plus populaires. **Son impact sur la fixation des prix de vente des logements neufs varie selon le degré de rareté des terrains constructibles disponibles.**

Cela explique en grande partie, par exemple, le niveau élevé du prix des logements neufs (\geq à 14.000 €/m²) dans les arrondissements résidentiels de l'ouest de la Capitale lesquels sont caractérisés par une offre de terrains très limitée.

A contrario, le desserrement de la contrainte foncière en secteurs courants ou peu recherchés de communes de moins de 90.000 habitants induit un prix de vente moyen les logements neufs nettement plus bas (\leq à 2.000 €/m²).

▲ Une pression foncière en relation avec le coût de construction

A chaque type de construction correspond un type d'environnement : maison individuelle ou groupée en secteur peu dense, logements collectifs en secteur urbain.

A l'instar du foncier, le coût de construction a fortement augmenté au cours de la dernière décennie (+ 30%), sous les effets notamment de l'évolution du prix des matières premières et d'une réglementation technique de plus en plus contraignante visant entre autres une moindre consommation énergétique des bâtiments.

Impact du foncier sur le prix de vente des logements neufs

Il demeure toutefois fonction du type de logement. **L'écart de prix de revient au m² est de 1 pour la maison individuelle en secteur périurbain à 3,5 pour un immeuble collectif avec fondations spéciales en centre-ville.**

De sorte que ce sont dans les secteurs où le foncier est le plus cher que le coût de construction est aussi le plus élevé.

▲ Une pression foncière renforcée par les objectifs de développement durable

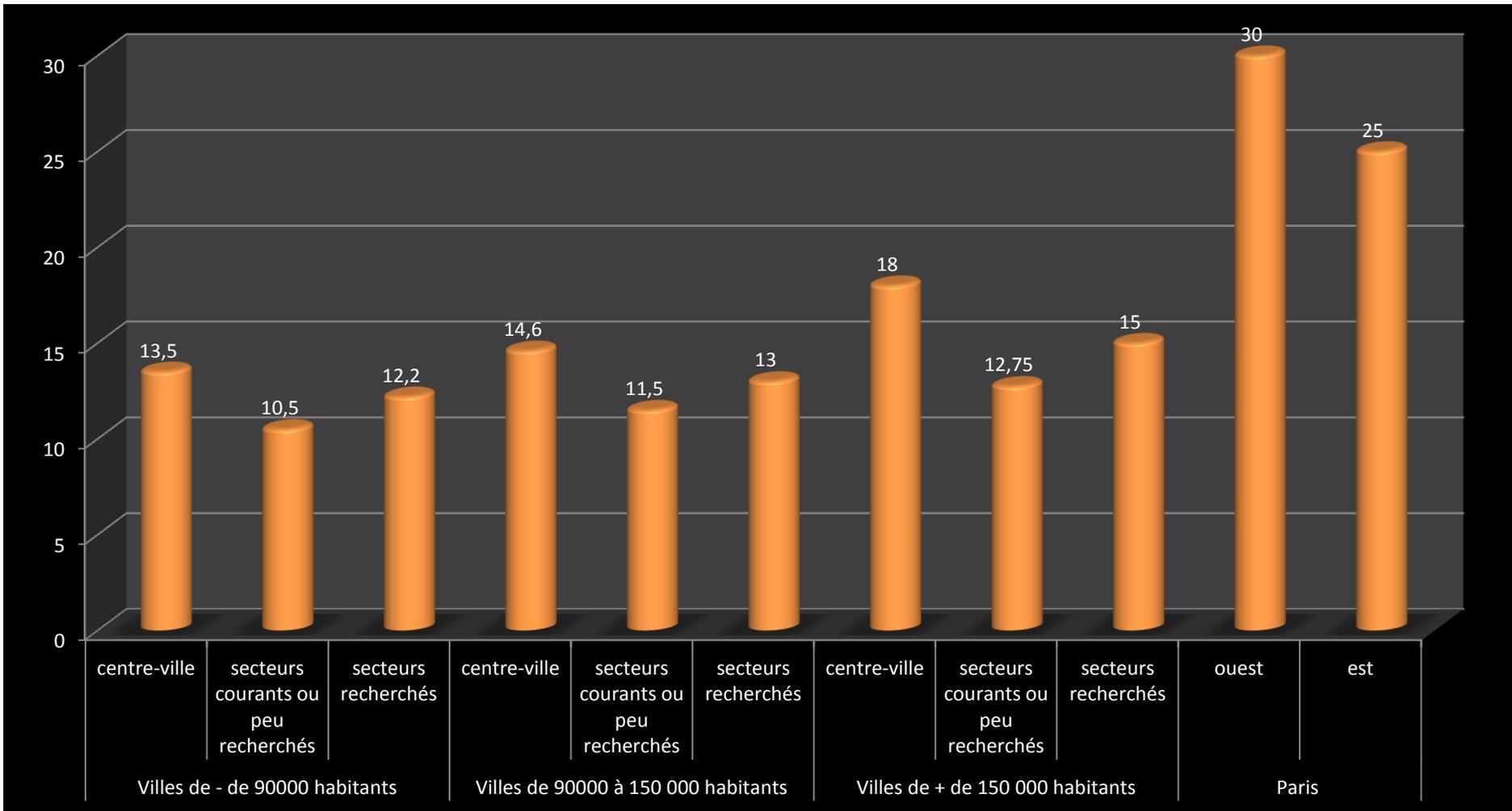
Les conséquences de l'étalement urbain sont aujourd'hui bien connues : consommation d'espaces naturels et agricoles, consommation accrue de ressources naturelles et matières non renouvelables, morcellement des territoires, absence de cohésion sociale, coûts pour les collectivités locales et les individus en raison de trajets plus importants... **Mais le retour à la ville a contribué à alimenter l'inflation des prix du foncier et a donc généré un surcoût financier pour les ménages.**

Les objectifs de développement durable sont en ce sens louables, mais n'en sont pas moins, en limitant l'extension urbaine et en augmentant le coût de construction et du foncier, facteurs de hausse des prix du logement.

INDICATEUR DE PRESSION FONCIERE (graphique 8):

POIDS MOYEN DU FONCIER DANS LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS

(%; terrains pour immeubles collectifs; sur la base de l'échantillon étudié)



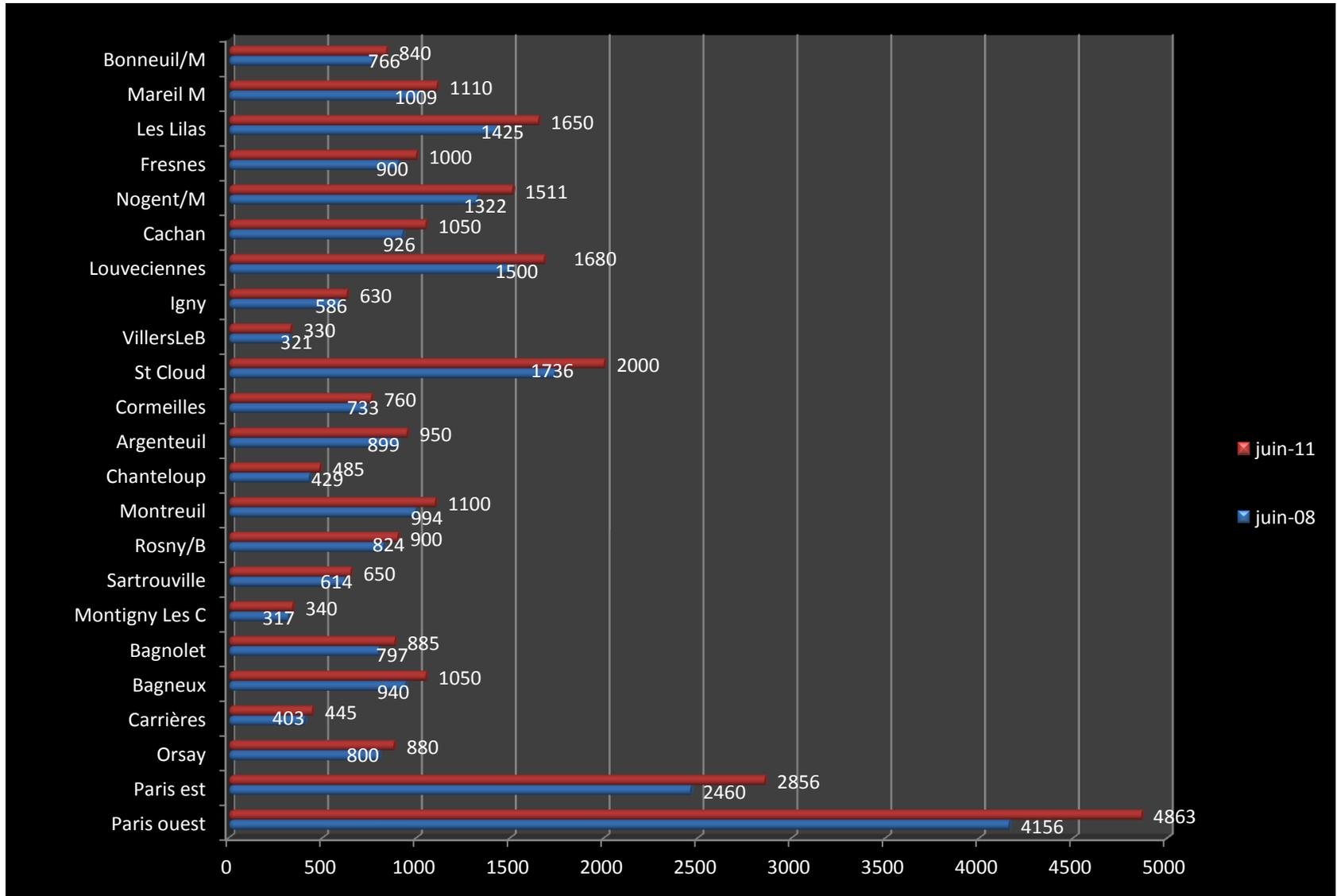
EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS PAR COMMUNE

* * *

*

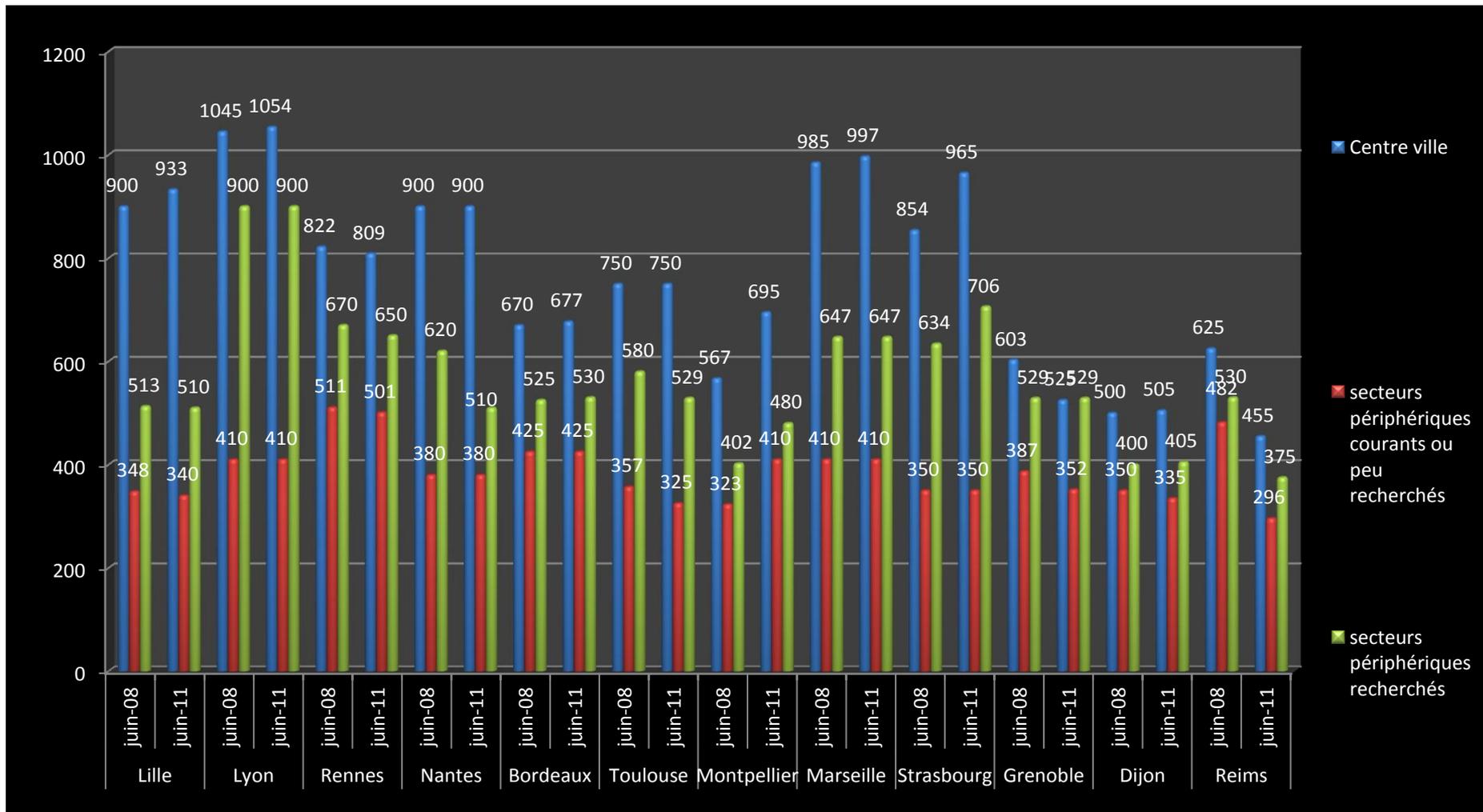
EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR EN ILE DE FRANCE (graphique 9)

(€ moyen/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; extrait de l'échantillon étudié)



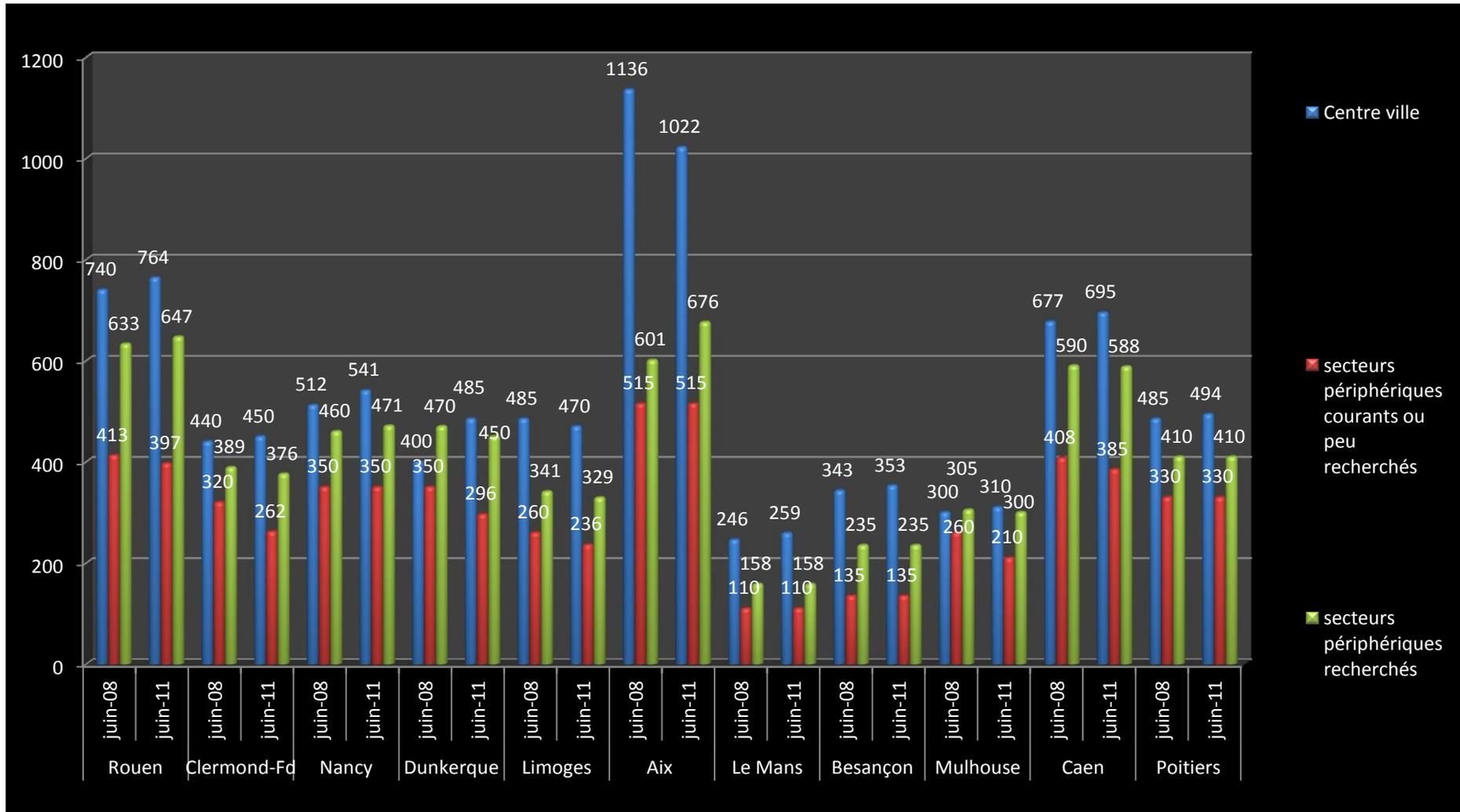
EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR DANS LES VILLES DE + DE 150 000 HABITANTS EN PROVINCE (graphique 10)

(€ moyen/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; extrait de l'échantillon étudié)



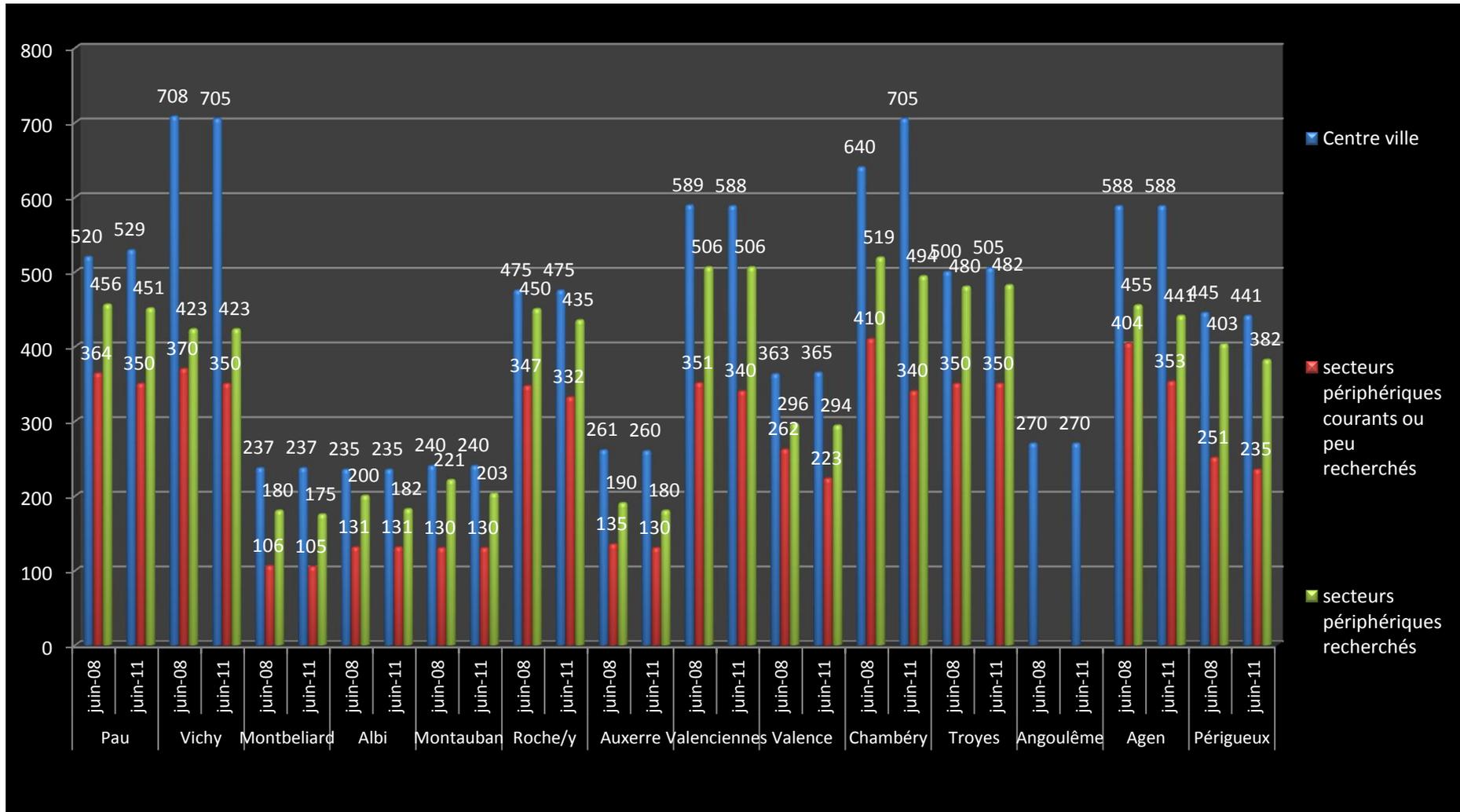
EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR DANS LES VILLES DE + DE 90 000 à 150 000 HABITANTS EN PROVINCE (graphique 11)

(€ moyen/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; extrait de l'échantillon étudié)



EVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR DANS LES VILLES DE - DE 90 000 HABITANTS EN PROVINCE (graphique 12)

(€ moyen/m² habitable; terrains pour immeubles collectifs; extrait de l'échantillon étudié)



NOTE METHOTOLOGIQUE

La présente étude repose sur les dossiers d'expertise et d'analyse risques réalisés pour le compte de nos Mandants, sur les transactions recueillies auprès de sachants et d'opérateurs locaux ainsi que sur celles figurant dans les bases de données nationales et locales auxquelles a accès Immo Group Consulting.