

Immobilier : le poids des collectivités locales dans le prix des logements neufs

Publié le 18.05.2016



Par Arnaud Lelong (alelong@agefi.fr)

Dans sa dernière étude, Immo G Consulting, un réseau indépendant d'experts en évaluation immobilière, pointe la responsabilité des collectivités locales dans la flambée des prix du foncier et la disproportion entre les bureaux et les logements en Ile-de-France.

Alors que le ministère du Logement se félicite des chiffres de la construction qui affichent une progression de 7,5 % sur **le premier trimestre**, une étude réalisée par la société Immo G Consulting baptisée : « *Foncier et logements neufs : pourquoi les prix ne peuvent pas baisser* » relance le débat sur les prix trop élevés des logements neufs en France. Selon Immo G consulting, les édiles locaux auraient une part de responsabilité en la matière en exerçant leur mainmise sur les prix des terrains constructibles. « *Dans un contexte national caractérisé par des besoins croissants en logements, le foncier est cher, excessif même dans certains territoires représentant une part de 25 à 50 % dans le prix de vente des logements* », indique l'étude.

En Ile-de-France, zone considérée comme tendue, la part du foncier représente une part oscillant entre 1.000 et 2.200 euros par m2 habitable pour des prix de vente compris entre 3.500 euros et 5.000 euros. « *En zone tendue, il y a de moins en moins confrontation entre une offre et une demande privée, mais une mise en concurrence entre les promoteurs initiée directement par les collectivités territoriales via les procédures d'appel d'offre qui favorisent l'inflation des prix* », poursuit



Immo G Consulting pointe également un autre phénomène plus spécifique à l'Ile-de-France : l'offre en immobilier de bureau est excédentaire. Plus lucratif que l'immobilier résidentiel en termes de recettes fiscales, l'immobilier de bureaux a été trop privilégié par les collectivités locales depuis le début des années 2000. « *Au cours de la dernière décennie, le parc francilien de bureaux a cru à un rythme près de deux fois supérieur à celui dont a bénéficié le parc de logement* ».

Selon les estimations d'Immo G Consulting, le déficit de construction en immobilier résidentiel serait de plus de 200.000 logements par an depuis 2001. Ce qui représenterait l'équivalent de 12.000.000 de m². Coté bureaux, sur la base d'estimations prudentes « *le stock total à un an de locaux disponibles de bureaux approche 9.500.000 m² dont plus de la moitié constitue une offre excédentaire* ». Ce qui représenterait un gisement potentiel de plus de 75.000 logements.

LA PAROLE DES PROFESSIONNELS

"Les innovations auxquelles nous croyons sont celles qui ont un sens dans la durée"

Le défi de la transformation sociale

Big Data: de la rupture technologique à la thématique d'investissement

Artisans, commerçants, professions libérales...Protégez-les !

MIFID 2 entraîne des effets indésirables en matière de distribution

L'ISR, un moteur de performance sur le long terme