



Vous êtes dans : [Accueil](#) » [Actualités](#) » [Logements neufs](#) : Comment les politiques et les élus ont fait flamber les prix du foncier ?

18 mai 2016

0 commentaire(s)

CONSTRUCTION - TRAVAUX

Logements neufs : Comment les politiques et les élus ont fait flamber les prix du foncier ?



Prix des terrains/droits à construire en région Île-de-France (€/m² habitable) (logements collectifs)



Crédit photo : immogconsulting.fr

A-A+

Imprimer Flux RSS

Dans sa nouvelle étude « foncier et logements neufs : pourquoi les prix ne peuvent pas baisser », Immo G Consulting révèle les causes réelles

Thèmes

- Aides au logement
- Construction
- Développement
- Divers (30)
- Fiscalité (15)
- Insolite (14)
- Livre (47)
- Nomination
- Prêts - Finances
- Santé (94)
- Technologie
- Voisinage

ADHERER

Je suis pa

- 1 Acc
- 2 Veil
- 3 Invit
- 4 Offr
- 5 Abo

des dysfonctionnements de la production de logements neufs, tout en identifiant les responsabilités.

Le législateur justifie son interventionnisme dans le domaine du logement par la nécessité de réguler un secteur qui n'obéirait plus aux lois du marché. De fait, la construction résidentielle est en partie sortie du jeu de la libre concurrence, ce qui ne manque pas d'avoir des répercussions sur les prix.

L'offre de logements neufs, notoirement insuffisante en zones tendues, ne répond plus à la demande. La pénurie qui en résulte pousse les prix de vente, et les loyers, à des niveaux trop élevés. Pourquoi une telle pénurie ?

« Laisser entendre que les promoteurs sont les principaux responsables de la cherté des prix du neuf et d'une pénurie d'offre est fallacieux. Les promoteurs ne demandent qu'à construire. Mais, pour cela, il faut des terrains et des permis, deux éléments clés qui échappent aujourd'hui aux lois du marché parce qu'ils sont entre les mains de l'Etat et des collectivités »,
précise Jean-Michel CIUCH, Directeur Général d'Immo G Consulting.

La cause principale de la cherté des logements neufs est à chercher dans le coût du foncier, qui représente de 25% à 50% du prix de vente. En province, on sera autour de 25 à 30% du prix de vente. En Ile-de-France, en première couronne parisienne, la part du foncier représente couramment entre 1.000 et 2.200 euros par m² habitable, pour des prix de vente compris entre 3.500 et 5.000 euros, soit de l'ordre de 25% à 45%. A Paris même, où le m² habitable dans le neuf est vendu entre 9.000 et 12.000 euros le m², le prix du foncier s'étend de près de 3.000 à 6.000 euros par m² habitable, soit de 30% à 50%. Ainsi un terrain parisien peut valoir plus de 30 fois le prix de celui situé à Tarbes, Auxerre, Le Mans ou Mulhouse.

Pour expliquer la proportion démesurée du foncier dans le prix de revient des logements neufs, Immo G Consulting met en évidence trois raisons majeures : la mainmise sur le foncier des Autorités Publiques, la façon dont sont octroyés les droits à construire et la nature des aides publiques au logement. Ces facteurs renchérissent le prix des logements neufs de 15 à plus de 25% en zones tendues.

INT



EVI

« Les Autorités Publiques s'accaparent le foncier et empêchent toute concurrence. 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. Dans le cadre de ces appels d'offre, l'écart entre le prix le plus élevé retenu et le moins élevé proposé par les promoteurs peut excéder 15%, écart dont les ménages ne bénéficieront pas », explique Jean-Michel CIUCH.

Les collectivités locales distribuent arbitrairement et au prix fort les droits à construire. « Le droit de construire, d'aménager et de lancer des opérations, le choix de la destination des immeubles, la détermination des programmes, voire parfois le choix de l'architecte, appartiennent aux collectivités », souligne Jean-Michel CIUCH.

Ainsi, en Ile-de-France, depuis la fin des années 90, les collectivités locales ont alimenté et entretenu la pénurie dramatique de logements et leur cherté en détournant plusieurs millions de m² de droits à construire au profit de l'immobilier d'entreprise.

Par ailleurs, la politique du logement de l'Etat pèse sur les prix de vente du secteur privé. « Les dispositifs de défiscalisation dopent la demande, mais ont un fort impact sur le prix final des terrains à bâtir. En moins de 15 ans, la valeur patrimoniale des terrains bâtis a été multipliée par 10, alors que celle des logements construits sur ces terrains n'a fait que doubler », commente Jean-Michel CIUCH.

Parmi les solutions proposées par l'étude d'Immo G Consulting, figurent notamment la création d'un observatoire foncier indépendant et transparent dont les maîtres-mots seraient « diagnostic » et « anticipation ». La politique foncière locale doit être envisagée sur le long terme avec l'assurance d'une stabilité du zonage, d'une négociation avec les promoteurs, d'une organisation du financement de l'aménagement afin d'agir sur les différentiels de prix à travers l'agglomération.

« Les clefs pour accéder à un foncier moins cher existent bel et bien. Mais elles nécessitent de cultiver une autre approche de l'immobilier et de la ville, une politique ambitieuse et sur le long terme en phase avec les enjeux sociétaux, en écartant toute politique de court terme à des fins électoralistes ou nourrie par la financiarisation de l'immobilier », conclut **Evelyne COLOMBANI, Directrice Adjointe d'Immo G Consulting.**