

Logements neufs trop chers : à qui la faute ?

Par Olivier Cheilan (<http://www.24matins.fr/membre/boursier>), publié le 12 mai 2016 à 9h30



Restez connecté

Facebook (<https://www.facebook.com/24matins.sport>)

Twitter (https://twitter.com/24matins_sport)

Google+ (<https://plus.google.com/110352504135342724417>)

Immo G Consulting estime que les politiques et les élus ont une grande responsabilité dans la flambée du prix du foncier et donc dans le niveau trop élevé du prix des logements neufs.

La société d'études Immo G Consulting relance le débat autour de la responsabilité de la puissance publique dans la cherté des logements neufs via son implication dans le prix des terrains constructibles. Or, le prix des logements neufs et leur pénurie participent aussi indirectement à maintenir les prix de l'immobilier ancien puisque ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter dans le neuf n'ont guère d'autre choix que de se reporter vers l'ancien. Même si la construction de logements neufs est répartie à la hausse depuis l'an dernier, elle reste souvent insuffisante pour répondre à la demande dans les métropoles les plus dynamiques, ce qui participe à maintenir un rapport de force en faveur de l'offre. «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», recadre Jean-Michel Ciuch, Directeur Général d'Immo G Consulting. **Prix des terrains** Selon la carte nationale des prix des terrains établie par Immo G Consulting, dans les grandes métropoles régionales comme Lyon, Marseille, **Bordeaux** (<http://www.24matins.fr/bordeaux>), Nantes (<http://www.24matins.fr/nantes>), Montpellier, où un appartement neuf se vend entre 3 500 et 4 000 € le m², la part du foncier représente de 840 à 1 140 € par m² habitable, soit de 25 à 30% du prix de vente. En Ile-de-France, en première couronne parisienne, la part du foncier monte couramment entre 1 000 et 2 200 € par m² habitable, pour des prix de vente compris entre 3 500 et 5 000 €, soit de l'ordre de 25% à 45%. Un terrain proche de **Paris** (<http://www.24matins.fr/paris>) vaut ainsi valoir près de 10 fois le prix de celui situé en province.

CONTENU DE MARQUE



ISF : Donnez-le à des projets de solidarité (<http://ams1-ib.adnxs.com/click?>

http://ams1-ib.adnxs.com/click?BshHoetWEkDY0JP4Ji0PQNejcD0KvVVALs5FIMjrJEAnibv565woQMFmeH-sKXBBs1Nu2fTICyMgTRXAAAAALLRWgATCgAAzAwAAAIAAACZl4kCvBsHAAAAAOBVU0QARVVSABMACwCluQAAngMAAgUAAwAAAA/cnd=%21TAkrbAizwFEFEJmvpqOYvLcclAAoioTY6gg./bn=66462/referrer=http%3A%2F%2Fwww.24matins.fr%2Fnewsweb%2Flogement-neufs-trop-chers-a-qui-la-faute-322481/clickenc=http%3A%2F%2Fisf.fondationdefrance.org%2Fenfance%3Futm_source%3Dpromo%26utm_medium%3DnativeAds%26utm_campaign%3DJSF16

Vous pouvez réduire votre ISF en l'orientant vers des projets de solidarité auxquels vous croyez. Voir le site (<http://ams1-ib.adnxs.com/click?>

http://ams1-ib.adnxs.com/click?BshHoetWEkDY0JP4Ji0PQNejcD0KvVVALs5FIMjrJEAnibv565woQMFmeH-sKXBBs1Nu2fTICyMgTRXAAAAALLRWgATCgAAzAwAAAIAAACZl4kCvBsHAAAAAOBVU0QARVVSABMACwCluQAAngMAAgUAAwAAAA/cnd=%21TAkrbAizwFEFEJmvpqOYvLcclAAoioTY6gg./bn=66462/referrer=http%3A%2F%2Fwww.24matins.fr%2Fnewsweb%2Flogement-neufs-trop-chers-a-qui-la-faute-322481/clickenc=http%3A%2F%2Fisf.fondationdefrance.org%2Fenfance%3Futm_source%3Dpromo%26utm_medium%3DnativeAds%26utm_campaign%3DJSF16

Sponsorisé par Fondation de France (<http://ams1-ib.adnxs.com/click?>
http://ams1-ib.adnxs.com/click?BshHoetWEkDY0JP4Ji0PQNejcD0KvVVALs5FIMjrJEAnibv565woQMFmeH-sKXBBs1Nu2fTICyMgTRXAAAAALLRWgATCgAAzAwAAAIAAACZl4kCvBsHAAAAAOBVU0QARVVSABMACwCluQAAngMAAgUAAwAAAA/cnd=%21TAkrbAizwFEFEJmvpqOYvLcclAAoioTY6gg./bn=66462/referrer=http%3A%2F%2Fwww.24matins.fr%2Fnewsweb%2Flogement-neufs-trop-chers-a-qui-la-faute-322481/clickenc=http%3A%2F%2Fisf.fondationdefrance.org%2Fenfance%3Futm_source%3Dpromo%26utm_medium%3DnativeAds%26utm_campaign%3DJSF16

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. Les promoteurs dénoncent d'ailleurs souvent la cherté du foncier qui les contraint à maintenir des prix de vente élevés pour équilibrer leurs comptes. Et si le foncier est si cher, c'est souvent le résultat d'un appel d'offres lancé par une collectivité locale qui y trouve son intérêt dans les recettes encaissées. En effet, n'y aurait-il pas meilleur intérêt collectif à plafonner le prix du terrain et à sélectionner le promoteur ayant le meilleur projet sur des critères qualitatifs ? **Droits à construire** «En s'accaparant, parfois à vil prix, les terrains en secteurs central et périphérique pour conduire leurs projets urbains, les collectivités participent à la rareté de terrains à bâtir. Mieux encore, la pénurie leur est profitable, car elle renchérit le prix du foncier et, en conséquence, leurs recettes», ajoute Immo G Consulting. La société d'études dénonce aussi la situation de l'Ile-de-France où, 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 dont la rentabilité fiscale et financière attendue apparaissait bien plus élevée et qui subit depuis lors une sur-offre historique». Cette problématique semble d'ailleurs illustrer certaines dérives de l'essor de l'épargne vers les SCPI qui augmente la demande de nouveaux bureaux en rendant obsolète une partie du parc existant. **Aides publiques au logements** S'agissant des aides publiques au logement comme le dispositif fiscal Pinel ou le PTZ, Immo G Consulting pense que cela nourrit aussi l'inflation des prix du foncier dans le cadre d'opérations d'aménagement de grande ampleur. Les prix des charges foncières dans les éco quartiers, plus élevés que dans les opérations d'aménagement classique en raison de la mixité sociale imposée, des contraintes environnementales ainsi que des exigences en matière d'équipements, ne sont en effet admissibles pour les promoteurs qu'à la condition de pouvoir vendre les logements libres à des prix très élevés sous couvert d'une défiscalisation jouant le rôle d'amortisseur financier. **L'exemple de Bordeaux** Bordeaux en serait un parfait exemple avec le projet adopté en 2010 par la Communauté urbaine et la Ville, de création d'un éco quartier aux Bassins à flot accompagné d'un développement d'équipements publics à hauteur de 124 millions d'euros pour accueillir près de 12.000 habitants d'ici 2030. Mais cet ambitieux projet a induit un coût de participation générant en bout de course des prix de vente de logements en secteur libre supérieurs à 4.000 € le m² hors parking.

Crédits photos : Newsweb

(http://ww1.revuefinance.com/url.php?campaign_id=2842&aff_id=1547&source=C164_tcl109_img067&utm_source=taboola&utm_medium=referral)

Cette loi de défiscalisation que les 30-40 ans doivent con...

RevueFinance.com

(http://ww1.revuefinance.com/url.php?campaign_id=2842&aff_id=1547&source=C164_tcl109_img067&utm_source=taboola&utm_medium=referral)