

## Logements neufs : haro sur les prix de vente



PRIX DE L'IMMOBILIER Par Le Revenu  
Publié le 11/05/2016 à 13:30 - Mis à jour le 11/05/2016 à 13:29

Dans sa dernière étude, le réseau d'experts en évaluation immobilière Immo G Consulting dévoile les causes des dysfonctionnements de la production de logements neufs, tout en identifiant les responsabilités et en proposant des solutions.

De 25% à 50% du prix de vente : la cause principale de la cherté des logements neufs est à chercher dans le coût du foncier, qui entre pour une part de plus en plus importante dans le prix de revient des constructions neuves, explique l'étude d'Immo G Consulting.

### Fortes disparités géographiques

En province, dans les grandes métropoles régionales comme Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Montpellier, où un appartement neuf se vend entre 3.500 et 4.000 euros le m<sup>2</sup>, la part du foncier représente de 840 à 1.140 euros par m<sup>2</sup> habitable, soit de 25 à 30% du prix de vente. Avec de fortes disparités géographiques : à Lyon, Nantes, Strasbourg, Marseille ou Lille, un terrain vaut 3 fois le prix de celui situé à Nancy, Clermont-Ferrand, Reims, Limoges, Valenciennes ou Pau.

### A LIRE AUSSI

Publié le 09/05/2016  
Immobilier : les professionnels optimistes pour 2016

Publié le 04/05/2016

En Ile-de-France, en première couronne parisienne, la part du foncier représente couramment entre 1.000 et 2.200 euros par m<sup>2</sup> habitable, pour des prix de vente compris entre 3.500 et 5.000 euros, soit de l'ordre de 25% à 45%. A Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret ou Versailles, un terrain vaut près de 10

### VIDÉOS À LA UNE



#### Arkema : un premier trimestre salué

Arkema bondit de plus de 5%. Les investisseurs ont salué la forte hausse de l'Ebitda.



Toutes les vidéos

LES TROPHEES  
2016  
des meilleurs contrats  
ASSURANCE VIE

ISF : évaluez votre portefeuille avec la cote du Revenu

Le Quotidien du Revenu L'information boursière chaque jour

Recevez-le en cliquant ici

Le Revenu  
GUIDE

Bailleurs : comment  
fixer un premier loyer  
?

fois le prix de celui situé à Albi,  
Besançon ou Valence.

A Paris, où le m<sup>2</sup> habitable dans le neuf est vendu entre 9.000 et 12.000 euros, le prix du foncier s'étend de près de 3.000 à 6.000 euros par m<sup>2</sup> 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.

La proportion démesurée du foncier dans ce prix de revient provient principalement, selon Immo G Consulting, de son accaparement par les collectivités locales, de la façon inflationniste dont elles cèdent les droits à construire, de leurs dépenses d'équipements parfois somptuaires, de leurs sociétés d'aménagement coûteuses, des aides et subventions publiques au logement, ensemble de facteurs renchérissant in fine les prix des logements neufs de 15% à plus de 25% en zones tendues.

Parmi les solutions proposées par l'étude, figurent notamment :

- La création d'un observatoire foncier indépendant et transparent dont les maîtres-mots seraient «diagnostic» et «anticipation».
- L'instauration d'une politique foncière locale envisagée sur le long terme, assurant stabilité du zonage, négociation avec les promoteurs, organisation du financement de l'aménagement, et permettant d'agir sur les différentiels de prix à travers l'agglomération.
- Conduire une politique d'aménagement avec le souci de réguler la production de terrains à bâtir au regard du taux d'absorption du marché immobilier et des besoins réels des ménages.
- Inciter à la libération du foncier non bâti, en zone tendue, par une fiscalité adaptée et pérenne.
- Développer le plafonnement des prix de sortie des programmes neufs, mis en place dans les grandes agglomérations (Marseille, Nantes, Lyon, Montpellier...) sous le label «logements abordables» ou «à prix maîtrisés».
- Cultiver une autre vision de la ville en encourageant le développement de centralités secondaires, afin d'alléger la pression foncière sur le cœur de ville et de revaloriser les espaces en périphérie.

## A NE PAS MANQUER

### LES DERNIERS ARTICLES PRIX DE L'IMMOBILIER



Immobilier : hausse des écarts de prix

PRIX DE L'IMMOBILIER  
Par Alain Vernes



Immobilier : vers une meilleure connaissance des prix

PRIX DE L'IMMOBILIER  
Par Le Revenu



Immobilier à la montagne : les prix ne dévissent pas trop

PRIX DE L'IMMOBILIER  
Par Myriam Simon

## LES DERNIÈRES INFOS

# IMPÔTS

## TOUT POUR BIEN DECLARER VOS REVENUS EN 2016

### LES DERNIÈRES INFOS

le 12/05/2016 à 08:24

**L'euro en baisse face au dollar dans un marché calme**

le 12/05/2016 à 08:09

**Euronext: bénéfice net stable (-0,11%) à 48 millions d'euros au 1T**

le 12/05/2016 à 07:29

**Les propositions économiques de Juppé plaisent plutôt, sauf la suppression de l'ISF (sondage)**

le 11/05/2016 à 23:20

**Le dollar reprend son souffle après une semaine de regain**

le 11/05/2016 à 22:51

**Wall Street retombe, inquiète pour la consommation**

Toutes les brèves

## TRIBUNE LIBRE



Assurance vie : une faculté de renonciation devenue abusive?

Thaline Melkonian, responsable de l'Ingénierie Patrimoniale de Degroof Petercam France

## AGENDA DES SOCIÉTÉS

Le 12/05/2016 à 09h30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
**Amundi**

Le 12/05/2016 à 10h00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
**EDF, Electricité de France**

Le 12/05/2016 à 10h00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
**Lafuma SA**

Toutes les dates

## EDITIONS NUMÉRIQUES

LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

