

253 279 annonces de logements neufs et de terrains

Immobilier neuf : le foncier, responsable des prix élevés ?
Publié le 11/05/2016, dans : Régions, Bien acheter dans le neuf

VOTRE COMPTE
Bonjour. Identifiez-vous

VOTRE SÉLECTION
Annonces sélectionnées : 0

ALERTE EMAIL
Créez votre alerte

Créez votre compte et gérez vos alertes email.

MULTIMEDIAS. Plusieurs études démontrent que l'unique moyen de faire reculer le coût des logements neufs serait d'agir sur le foncier. De quelle manière ? Eclairages.

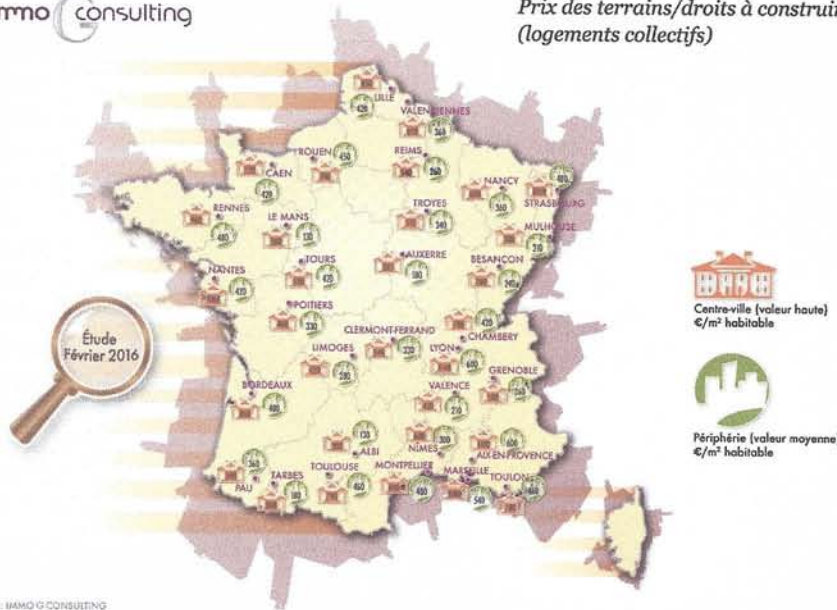
A+ A- | Réactions (0) | Imprimer

Partager

Les années passent et se ressemblent dans l'immobilier neuf. Que les taux grimpent ou baissent, les prix, eux, ne flanchent pas. "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", constate le cabinet d'expertise en immobilier Immo g consulting, dans une enquête, publiée ce mercredi 11 mai 2016. A qui la faute ? "Le foncier", affirment-ils. Un constat déjà observé par Daniel Goldberg, député de la Seine Saint-Denis, dans son rapport sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement : "Le prix moyen d'un mètre carré de terrain en France s'est accru de 71 % entre 2006 et 2014, passant de 46 € à 79 €, quand le prix moyen du mètre carré bâti n'a augmenté "que" de 26 %, passant de 1 031 € en 2006 à 1 306 € en 2014." (Cliquez pour agrandir).



Prix des terrains/droits à construire (logements collectifs)

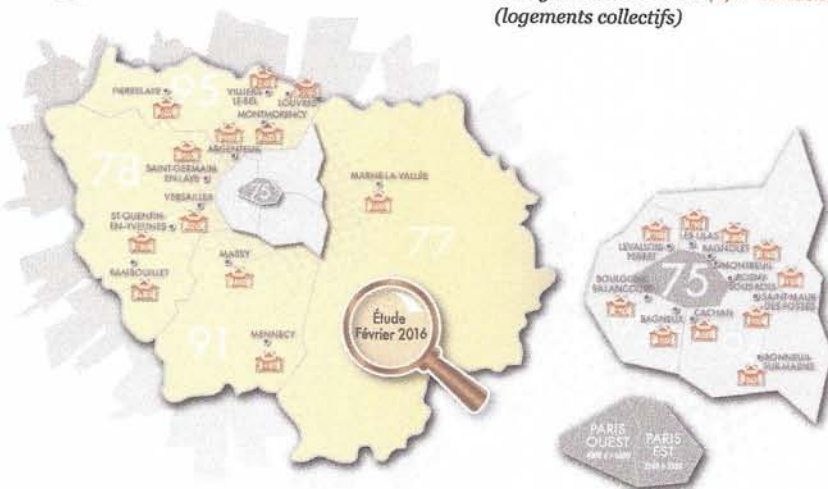


Source : IMMO G CONSULTING
Design graphique : milanage.fr

Une situation insoutenable, qui touche toute la France : "En province, dans les grandes métropoles régionales comme Lyon, Marseille, Bordeaux, Nantes, Montpellier, où un appartement neuf se vend entre 3 500 € le m² 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", indique le cabinet. Une proportion qui passe de 25 % à 45 % en Île-de-France et 30 % à 50 % à Paris. (Cliquez pour agrandir).



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



Source : IMMO G CONSULTING
Design graphique : milanage.fr

Car le mythe du foncier en voie de disparition n'existe pas. Plusieurs études démontrent que même en région francilienne, des terrains constructibles sont encore présents. Pour Immo g consulting, "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", sont les seules causes de cette inflation.

Foncier cher : la faute aux collectivités territoriales ?

La machine coincerait-elle au niveau des communes ? "Depuis la fin des années 90, plusieurs millions de m² de droits à construire ont été "détournés" au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue apparaissait bien élevée que celle du logement. Ainsi, 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", accuse Immo g consulting.

L'étude s'en prend également à la multiplication des aides à la personne contre les subventions à la construction. Comprenez une attaque en règle contre le prêt à taux zéro, accusé d'accroître artificiellement le pouvoir d'achat immobilier des ménages et donc de jouer le jeu de l'inflation des prix du foncier. Le cabinet s'en prend également aux opérations pilotées de bout en bout par les collectivités locales via des sociétés d'aménagement.

D'autres leviers pour faire baisser les prix

Mais peut-on uniquement récuser l'action des pouvoirs publics ? Le ministère du Logement et de l'Habitat a pourtant mis en place différents dispositifs permettant de faciliter la libération de terrains (voir vidéo ci-dessous). De plus, comme le rappelle l'Observatoire du foncier de la région Île-de-France (ORF), "les coûts fonciers se forment par la succession d'une diversité de dépenses qui s'accumulent". Taxes en tous genres, études, diagnostics, remise en état des sols... une somme considérable de vérifications et autres analyses à effectuer avant même le premier coût de pioche, et qui ont un coût.

Le foncier en 2015



De son côté, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) milite pour une révision à la baisse de la TVA dans le neuf. Ces derniers révélaient dans une étude commandée au cabinet Adéquation qu'entre 2008 et 2015, les prix avaient bondi de 17 % sur ce secteur, excluant du marché du neuf les jeunes ménages modestes et même, les classes moyennes. Plusieurs leviers peuvent pourtant être actionnés pour faire baisser les prix du neuf.

L'ORF publie, par ailleurs, ce mercredi 11 mai 2016 pas moins d'une trentaine de propositions capables, selon eux, d'impacter sur le foncier, comme appliquer des différents de paiement sur un terrain, mettre en place une fiscalité promouvant la fluidité du marché et non la rétention des terrains, créer des observatoire du foncier à l'échelle des métropoles... Des idées, pour la plupart, déjà évoquées dans le rapport du député socialiste Daniel Goldberg. Resteront-elles lettres mortes ? L'avenir nous le dira.

Propositions pour faire baisser le prix du foncier by Ludovic Clerima

Propositions du groupe de travail

La question du temps : réduire le coût de la durée et intervenir au juste moment

- 1. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 2. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 3. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 4. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 5. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 6. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 7. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 8. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 9. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 10. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 11. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 12. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 13. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 14. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 15. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 16. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)
- 17. • Faciliter le montage de projets de logements sociaux en favorisant la mise en commun des terrains publics et privés et l'implication des acteurs locaux (collectivités, promoteurs, investisseurs, etc.)