

LOGEMENTS NEUFS ET CHARGES FONCIÈRES

Étude des charges foncières liées à la construction de logement neuf par des programmes privés, hors ZAC, sur les territoires de la ville de Lyon et de Villeurbanne pour les années 2005 à 2010.

CONTEXTE ET OBJECTIF

La charge foncière correspond à la part représentative du foncier nu et libre apte à recevoir une construction. Elle s'exprime en euro par mètre carré de surface hors œuvre net.

La présente étude a pour but de rendre plus pertinents les avis d'expertise donnés par le service foncier tant dans l'acquisition des terrains pour ses projets que dans leur cession par le biais des consultations.

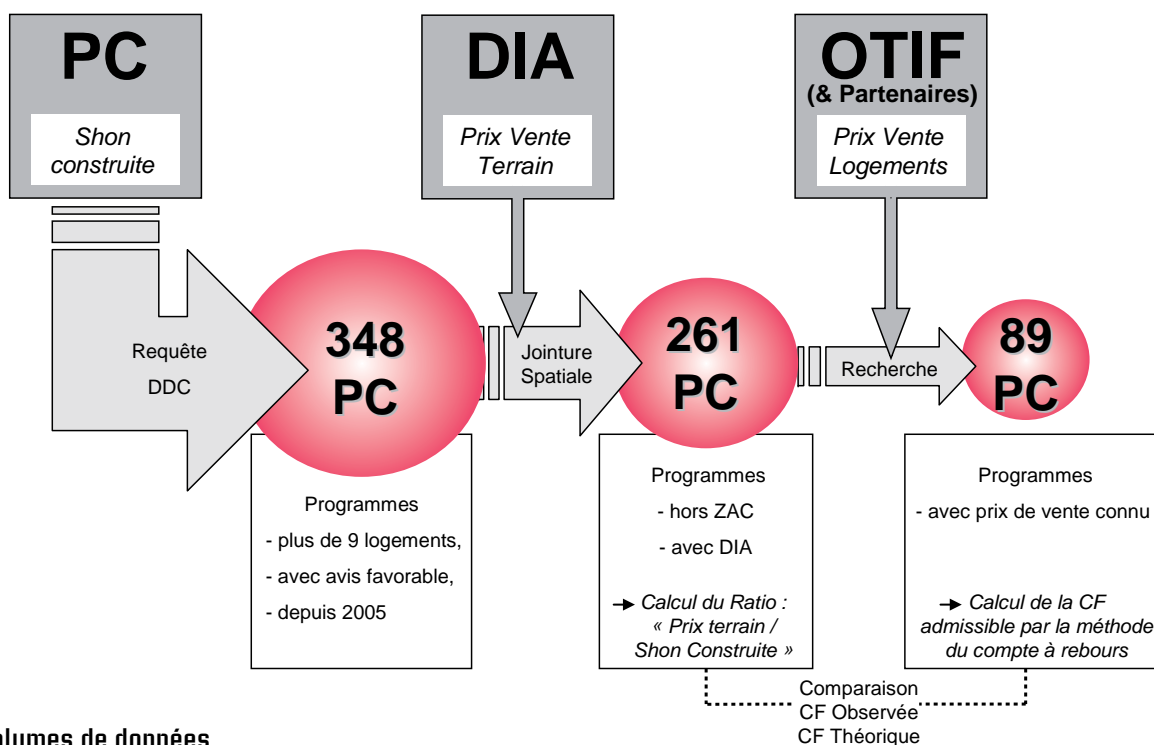
Pour la première fois, le service Ressource a entrepris une étude globale sur les cinq dernières années en croisant différentes sources de données dans le but de comprendre la répartition géographique des charges foncières, son évolution dans le temps, puis de comparer ses observations propres avec la méthode utilisée par les promoteurs.

MÉTHODOLOGIE

L'étude porte sur les programmes de logements neufs issus de la promotion principalement privée hors ZAC et opération de lotissement sur l'intégralité des communes de Lyon, Villeurbanne et Caluire et sur la partie intra-périphérique de Vénissieux et Bron. Par charge foncière, on entend dans cette étude, le rapport entre

le prix de vente du terrain et les m² de SHON bâtis créés sans intégrer les coûts de démolition, les éventuelles évictions commerciales et les travaux divers.

Le schéma suivant décrit les sources de données utilisées ainsi que les volumes correspondants :



Sources et volumes de données

Une première sélection consiste à retenir tous les permis de construire avec avis favorable (ou accord tacite), déposés depuis le 01/01/2005 et concernant la construction d'au moins 10 logements. A partir de cette liste, il a été identifié les assiettes de chaque PC et les intentions de vente correspondantes.

L'étude de chaque DIA en relation avec le début des travaux constaté sur le terrain confirme que les intentions de ventes se sont concrétisées en mutations.

Les PC déposés pour lesquels on n'a pu associer une mutation et ceux dont l'exploitation de la DIA faisait ressortir des données extrêmes ont été écartés de l'étude.

Dans un deuxième temps et pour les programmes dont nous connaissions le prix de vente, le ratio calculé a pu être comparé avec la charge foncière admissible obtenue par la méthode du compte à rebours utilisée par les promoteurs.

RÉSULTATS

Volumes de production et répartition géographique

Le ratio assimilable à une charge foncière est obtenu pour 261 opérations, soit 68 % des PC accordés.

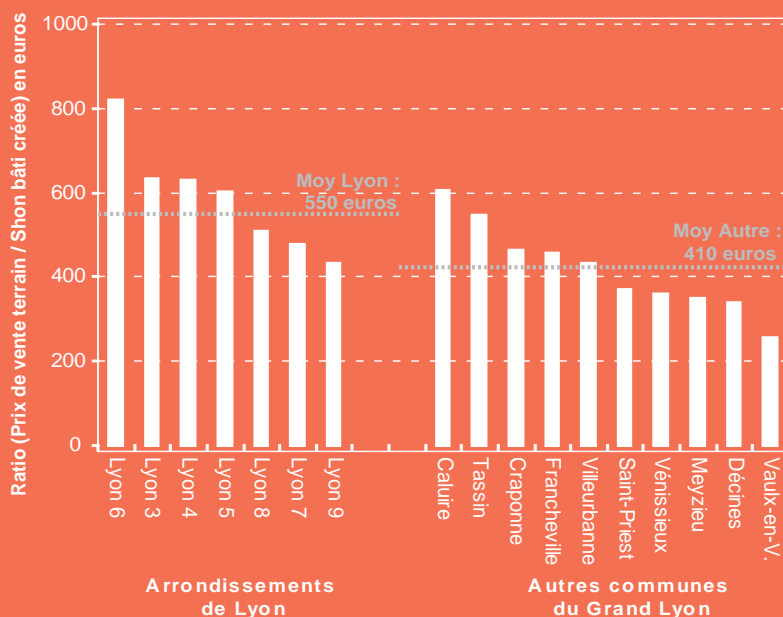
Le tableau illustré par la carte révèle tout d'abord une disparité en volume de production de programmes neufs du à la topographie du périmètre et à la densité du bâti. La rive droite est traditionnellement plus dense que la rive gauche du Rhône qui présente encore des quartiers en attente d'une restructuration urbaine (absence d'opération d'urbanisme et bâti non exploité à sa constructibilité maximale).

En dehors de Vaise (Lyon9), c'est sur la rive Gauche du Rhône que l'on observe une forte concentration de programmes sur des parties de quartier (Monchat, Grand-Clément, Charpenne, Gerland) ou autour de grands axes (Route de Vienne, Avenue Berthelot, Avenue Jean Jaures).

A l'inverse, des quartiers comme la presqu'île, ou seule les opérations de type ZAC génèrent de la disponibilité foncière, sont en déshérence de promotion privée.

Secteur	2005		2006		2007		2008		2009		2010		Total sur 6 ans	
	Nbr PC	Moy Ratio (Prix/Shon)	Nbr PC	Moy Ratio (Prix/Shon)	Nbr PC	Moy Ratio (Prix/Shon)	Nbr PC	Moy Ratio (Prix/Shon)	Nbr PC	Moy Ratio (Prix/Shon)	Nbr PC	Moy Ratio (Prix/Shon)	Nb PC	Moy Ratio (Prix/Shon)
Lyon 1							1	678					1	678
Lyon 2					1	586							1	586
Lyon 3	8	541	11	678	6	605	5	555	7	677	6	724	43	634
Lyon 4	4	717					3	521	2	614			9	629
Lyon 5	1	460	3	823	1	395	1	662	2	415			8	602
Lyon 6			1	371	1	756	1	914	2	822	2	1022	7	818
Lyon 7	6	377	9	475	9	531	2	436	9	502	2	475	37	477
Lyon 8	8	438	12	507	8	446	5	595	7	529	7	571	47	507
Lyon 9	8	357	2	451	2	476	1	715	2	395	2	576	17	433
Villeurbanne	25	425	22	450	13	421	7	438	14	419	10	428	91	431
Caluire	4	519			3	803	1	510	3	456	2	352	13	544
Vénissieux-Bron	1	450	2	302	4	401					2	307	9	364
Total	60	449	60	524	41	491	26	547	45	518	29	578	261	509

Valeur moyenne du Ratio calculé par arrondissements depuis 2005 et comparaison avec quelques communes du Grand Lyon



Valeurs du ratio Prix du Terrain / Shon constructible et évolution dans le temps

Les ratios obtenus sont fortement étalés autour d'une médiane (valeur la plus fréquemment obtenue) proche de 500 euros par m².

La moitié des valeurs se situent entre 350 et 650 euros. Comme pour les volumes, la carte montre, de fortes disparités par quartier qui souligne les préférences de localisation de la population solvable.

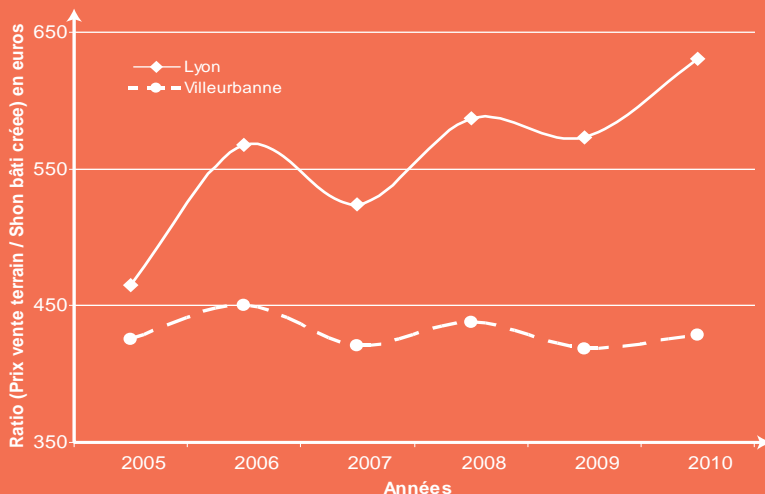
On observe également des opérations géographiquement proches avec des valeurs de ratio opposées révélant des particularités dans le montage. Bien qu'il existe des invariants dans chaque programme, la spécificité de l'emplacement, de

la configuration des bâtiments à construire, du zonage PLU (construction en césure pour l'URM) et de la composition des biens à acquérir (régime de la copropriété ou non, bâtiment industriel), peuvent modifier la proposition financière d'acquisitions de terrain.

Il est à noter que la différence sensible entre les prix de vente des programmes qui concernent uniquement de l'habitat (3500 et 4000 euros/m² en 2010) et ceux composés de logements étudiants (>4500 euros/m²), ne transparaît pas au niveau de ce ratio. De même, aucune corrélation n'a été révélée entre le montant du ratio et le volume des programmes.

Évolution annuelle des Ratio Prix du Terrain / Shon constructible sur Lyon et Villeurbanne

Le ratio moyen calculé a augmenté de 100 euros au cours des cinq dernières années sur le périmètre de l'étude. Cette évolution est d'avantage marquée sur Lyon où le ratio atteint 630 euros en 2010. Sur Villeurbanne, le ratio moyen reste stable, toujours en dessous de 450 euros.



Évolution comparée du « prix de vente au m² » et du Ratio [Prix du Terrain / Shon constructible] - échelle logarithmique

L'évolution annuelle du ratio calculé suit assez fidèlement l'évolution des prix de vente des logements neufs sur l'agglomération (source Perval).



Comparaison du ratio calculé avec la charge foncière admissible obtenue par la méthode du compte à rebours

Le tableau ci-dessous illustre la méthode du compte à rebours utilisée par les professionnels de la promotion immobilière pour l'évaluation d'une charge foncière admissible, en s'appuyant sur des valeurs éprouvées sur le marché.

Le compte à rebours théorique de la charge foncière admissible dans un projet de logements collectifs

Cette méthode a été testée sur les 89 programmes dont les trois composantes sont connues (px d'acquisition du terrain, px de vente des logements et SHON construite).

Eléments	Valeur	Exemple
A Prix de vente (€/m ² TTC)	à saisir	3 650
B SHON (m ²)	à saisir	4 000
C Prix de vente (€/m ² HT)	$= A / 1,196$	3 052
D Nombre de logement	$= B / 60$	67
E SHAB (m ²) ou Sutile	$= B \times 0,83$	3 320
F Chiffre d'affaire garages	$= D \times 15000$	1 000 000
G Chiffre d'affaire HT	$= (C \times E) + F$	11 132 107
H Coût construction BBC	$= B \times 1400$	5 600 000
I Honoraires techniques	$= H \times 0,12$	672 000
J Honoraires gestion HT	$= G \times 0,12$	1 335 853
K Hon. Commercialisation HT	$= G \times 0,05$	556 605
L Divers (dont marge)	$= G \times 0,055$	612 266
M Frais financiers	$= G \times 0,02$	222 642
N Déconstruction (si nécessaire)	$= B \times 15$	
O Prix de revient HT	$= \text{Somme H à N}$	8 999 366
P Charge foncière admissible €	$= G - O$	2 132 741
Q Charge foncière admissible €/m² SHON	$= P / B$	533

Comparaison des charges foncières admissibles observées (ratio OTIF) et théoriques (compte à rebours)

Le graphe ci-dessous offre une comparaison visuelle entre d'une part :

- la charge foncière admissible obtenue par la méthode du compte à rebours (CF calculée) et d'autre part,
- le ratio observé entre la valeur d'achat du terrain et la shon construite (CF Observée).

La « CF calculée » découlant de la méthode du compte à rebours augmente de manière linéaire avec le prix de vente au m².

On observe un écart significatif entre cette droite théorique et les « CF Observées » par notre étude. Les opérations avec une « CF observées » situées au dessus de la droite théorique (révélant un prix d'achat de terrain supérieur au prix apparemment admissible) sont aussi nombreuses que celle en dessous de la courbe. En moyenne, la valeur absolue de cet écart est de 180 euros. Ce delta prend des valeurs extrêmes positives pour des petites valeurs de plancher construit (programmes apparemment déficitaires) et négatives pour des gros programmes (apparemment excédentaires).

Des éléments dont nous n'avons pas eu connaissance auraient permis d'expliquer une partie de ces valeurs extrêmes (coûts de déconstruction, relogement, dédommagement particulier du vendeur...). Quoi qu'il en soit, cette étude comparative permet d'affirmer que dans le cadre de l'évaluation de la valeur d'un terrain, la méthode du compte à rebours doit être appliquée avec d'autant plus de prudence que le programme envisagé s'éloigne d'un prix de vente médian compris entre 3000 et 4500 euros par m².

