

Section II. La production de logements

A) Le système de production de logements

- › 1) Les filières de production de logement
- › 2) L'effort de construction

B) Economie de la promotion privée

- › 1) Le compte à rebours du promoteur
- › 2) Coûts de construction et densité

A-1) Les filières de construction de logements

Différenciation selon la typologie des logements

Le logement collectif

- Promotion immobilière privée
- Promotion immobilière publique

Le logement individuel

- Individuel groupé = Filière promoteur : un PC groupé
- Individuel diffus (ou « pur ») *PC individuel + acquéreur est maître d'ouvrage*
 - Filière lotisseur : division foncière préalable
 - Filière constructeur : production atomisée mais en voie de concentration

Tabl. 1/ Développements pavillonnaires, procédures, acteurs des opérations

Type de développement pavillonnaire	Étapes de la procédure juridique mise en œuvre pour la production	Acteurs privés à l'origine de l'opération	Caractéristiques de l'opération
Maisons individuelles « en diffus »	Une seule étape : demande de permis de construire de maison individuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Individus indépendants, pas d'aménagement d'ensemble • Constructeurs de maisons individuelles ou entreprises générales de bâtiment 	Construction « au coup par coup », en théorie grande variété architecturale possible <p>Saint-Witz (Val-d'Oise)</p>
Maisons individuelles en lotissement	Procédure en deux temps : <ul style="list-style-type: none"> • division foncière par le lotisseur (demande de permis d'aménager ou de permis de lotir avant 2007) ; • construction par les propriétaires individuels (demandes de permis de construire de maisons individuelles) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lotisseur ou « aménageur-lotisseur » (soit un professionnel, soit un propriétaire indépendant) • Constructeurs de maisons individuelles ou entreprises générales de bâtiment 	Diversité architecturale possible mais opération d'aménagement d'ensemble <p>Montévrain (Seine-et-Marne)</p>
Ensembles pavillonnaires groupés	Une seule étape : demande de permis de construire valant division (« permis groupé »)	Promoteur immobilier	Grande homogénéité architecturale, opération d'ensemble menée par un seul maître d'ouvrage <p>Frépillon (Val-d'Oise)</p>

Clichés de D. Callen, 2010.

Source: Delphine Callen, « Des « nouveaux villages » aux « maisons en village »... Formes et localisation des ensembles pavillonnaires franciliens », *L'Espace géographique* 2014/2 (Tome 43), p. 115-133.

A-2) La production de logements : état des lieux

Le poids des différentes filières dans la production récente (2010-2019)

	Nombre de logements autorisés annuel moyen	Part en %
individuel pur	126320	32,75%
individuel groupé	44310	11,49%
Collectif- promotion privée	88510	22,95%
Logements sociaux	99200	25,72%
Autres	27400	7,10%
Total logements	385710	100%

Champ: France métropolitaine

Source : SITADEL et USH, calculs FG

NB: attention l'individuel groupé comptabilise aussi la production de LI en lotissement

B-1) Le compte à rebours du promoteur

□ Le modèle du « compte à rebours »

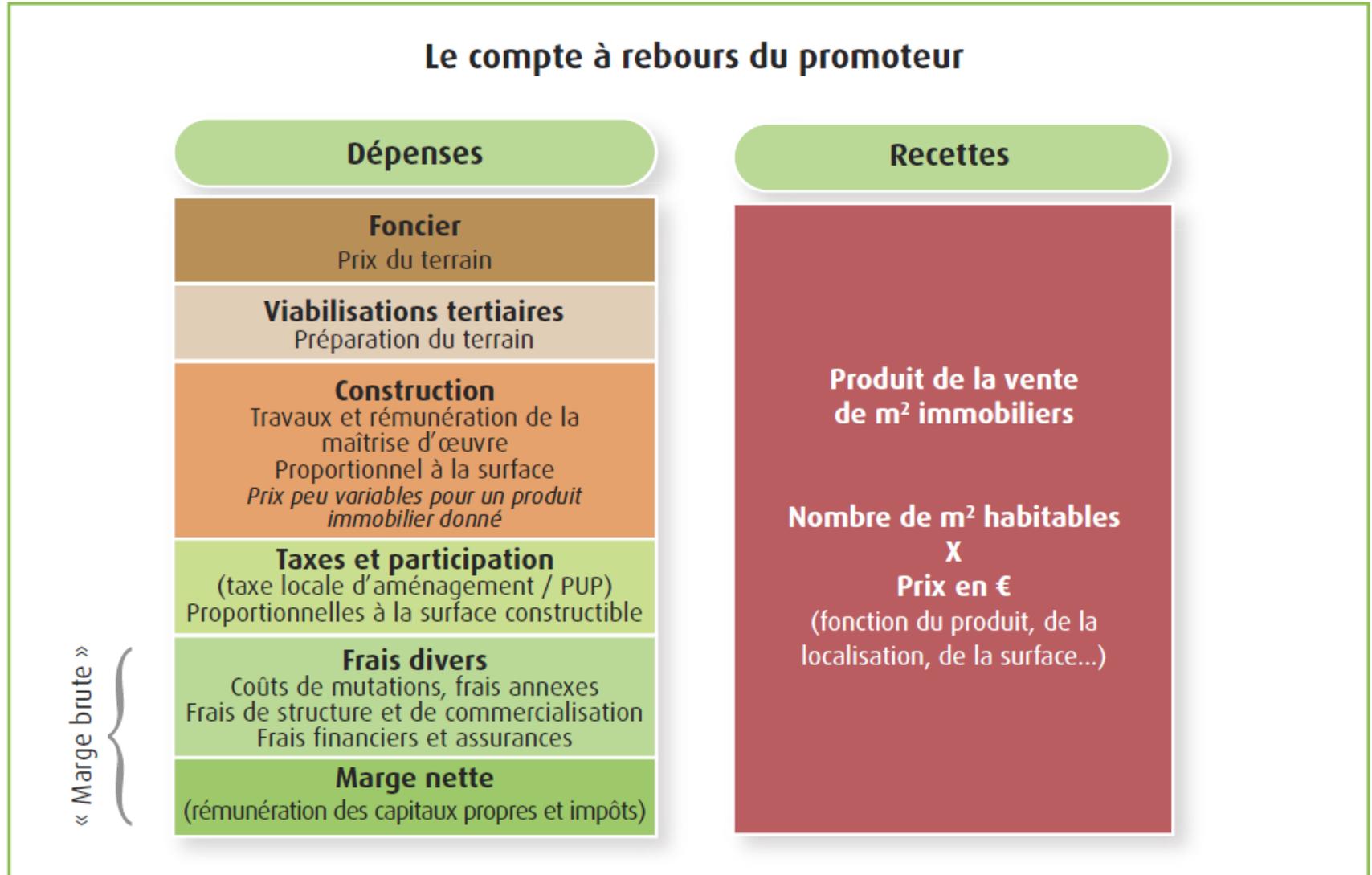
- Point de départ du raisonnement : le « prix de sortie » espéré d'un programme (V), déterminé à partir du « marché local »
- *La charge foncière* (dépense d'acquisition du foncier) CF , se déduit par un calcul à rebours, en déduisant de V les coûts de construction (CC) et la marge brute (M):

$$CF = V - CC - M$$

- Si deux hypothèses supplémentaires sont réunies :
 - les CC sont fixes (indépendants de V)
 - M est une proportion fixe de V
- c'est la demande pour le produit immobilier final qui détermine le prix sur le marché foncier, et non l'inverse !

B-1) Le compte à rebours du promoteur

Le raisonnement du promoteur



B-1) Le compte à rebours du promoteur

- Données
 - Opération : 2500 m² de Surface plancher
 - Prix de sortie : 3000€ HT du m² (3618€ TTC)
 - Coûts de construction = 1500€/m²
 - Honoraires techniques (architectes assurances) : proportionnels aux montant des travaux (12%)
 - Autres frais: proportionnels au CA HT
 - Gestion (12%) ; commercialisation (5%) ; frais financiers (2%)
 - Marge : 8% du CA HT

1) CA HT = 2500 m² * 3000€ = 7 500 000

2) Calcul des coûts: CC

- Coûts de construction : 1500€*2500= 3 750 000
- Honoraires techniques = 12%*3 750 000=450 000
- Gestion (12%) ; commercialisation (5%) ; frais financiers (2%) = 900000+375000+150000= 1 425 000

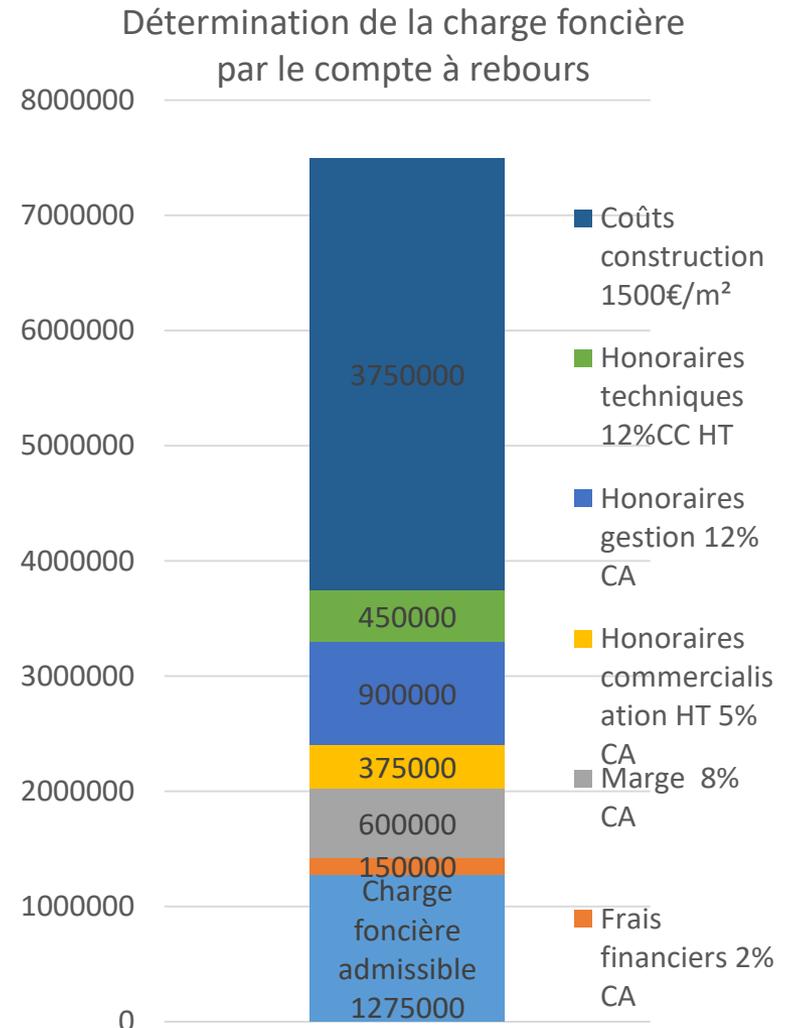
3) La Marge : M

8%*7500000=600 000

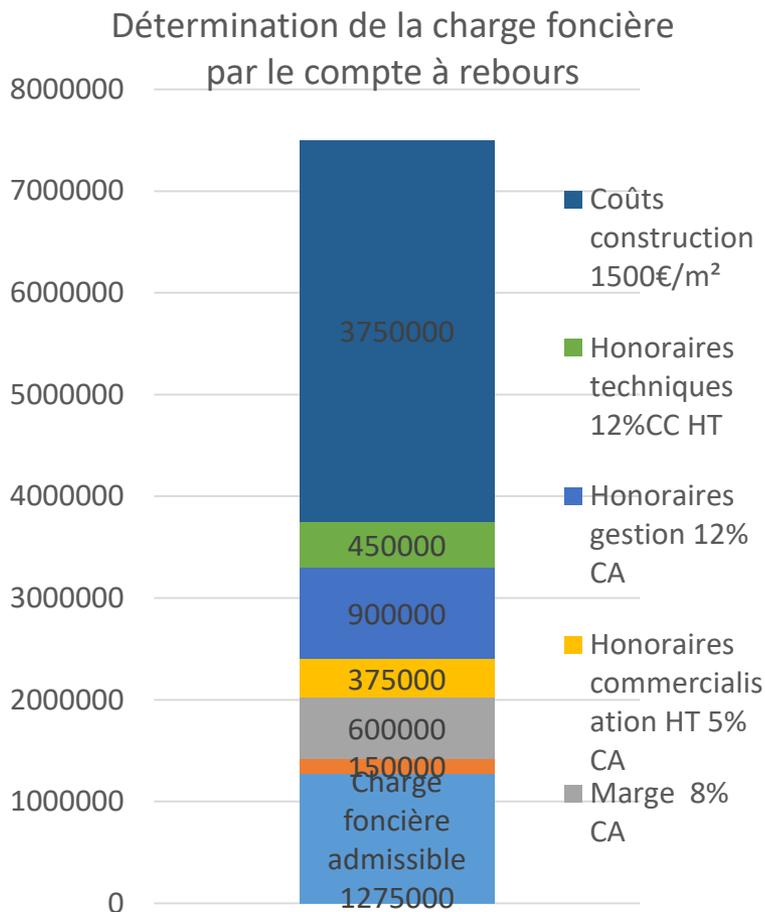
4) Calcul de la charge foncière : CF

CF= CA-CC-M = 7500000-[3750000+450000+1425000]-600000=1275000 euros

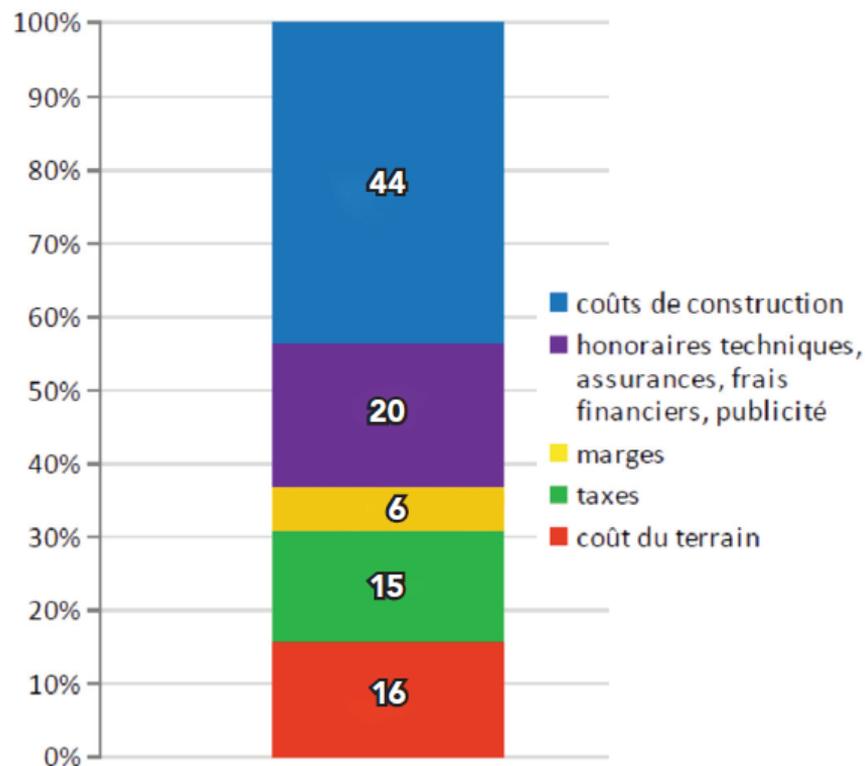
Soit CF/CA=17%



Valeurs proches de celles estimées par l'A'URBA sur un échantillon d'opérations de promotion privées



Composition du prix d'un logement collectif neuf dans la Cub



Source: A'Urba, 2013, Comprendre la formation des prix pour produire du logement abordable

B-1) Le compte à rebours du promoteur

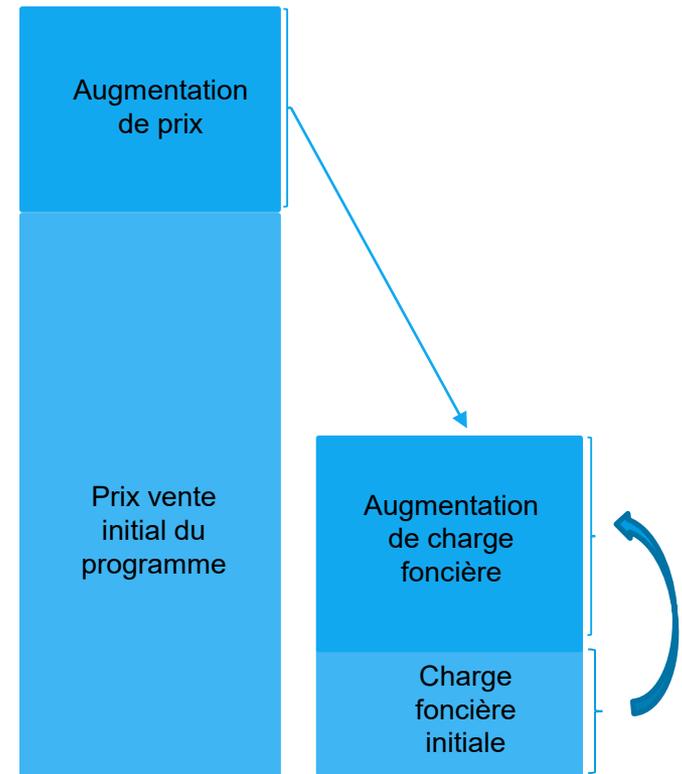
Le multiplicateur foncier

Principe

L'augmentation du prix de l'immobilier entraîne une augmentation des prix du foncier plus que proportionnelle

Pourquoi ?

Les coûts de construction étant indépendants du prix de vente d'un programme, l'inflation immobilière se répercute intégralement sur la charge foncière



B-1) Le compte à rebours du promoteur

□ Le multiplicateur foncier

- L'augmentation du prix de l'immobilier entraîne une augmentation des prix du foncier plus que proportionnelle
- hypothèse: seule la marge est proportionnelle au prix de vente, les autres coûts sont fixes

$$CF = V - CC - M = V(1 - m) - CC$$

$$\Delta CF = \Delta V(1 - m) \rightarrow \frac{\Delta CF}{CF} = \frac{\Delta V}{V} (1 - m) \quad \text{soit :}$$

Variation du prix du foncier → $\frac{\Delta CF}{CF} = \frac{\Delta V}{V} \times \frac{V}{CF} (1 - m)$ ← Multiplicateur foncier

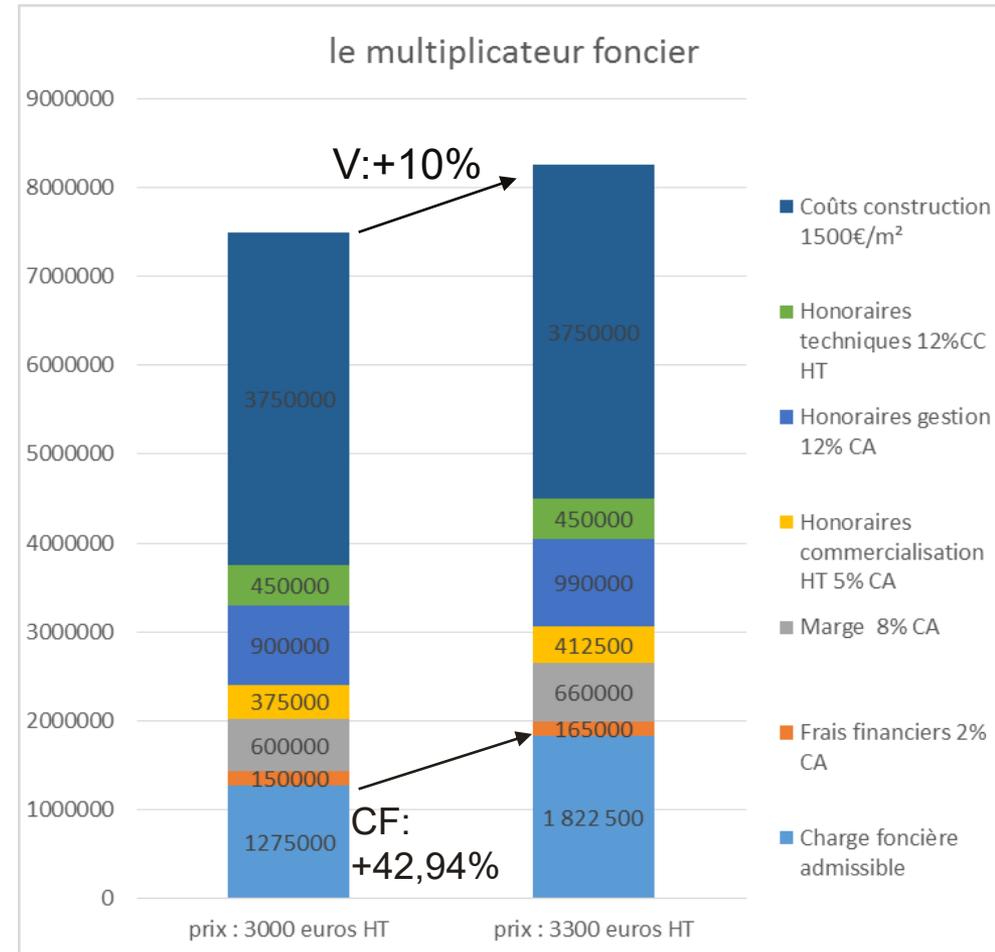
Variation du prix du logement

- Exemple : si la charge foncière = 20% du prix et si le taux de marge brute est de 8%: l'effet multiplicateur est de $5 \cdot (1 - 0,08) = 4,6$
 - Une augmentation du prix de vente de 10% => augmentation de la charge foncière de 46% !

B-1) Le compte à rebours du promoteur

→ Exemple 2 : le prix de sortie passe de 3000 à 3300 euros HT

- › Un multiplicateur de 4,3
- › la charge foncière passe de 17% à 22% du prix de vente



B-1) Le compte à rebours du promoteur

→ Les implications du multiplicateur foncier :

- › 1) L'effet d'amplification des variations de prix immobiliers sur le marché foncier= effet de levier
- › 2) L'augmentation de la charge foncière des programmes en cycle haussier
- › 3) La déstabilisation des programmes en cas de retournement brutal

→ L'effet de cliquet, frein à la baisse

- › Une asymétrie d'évolution : Le multiplicateur ne joue pas de la même manière en phase baissière
 - Comportement de rétention des propriétaires fonciers, qui ne souhaitent pas remettre leurs terrains sur le marché dans le climat qui succède à la phase haussière

B-2) Densité et coûts de construction

□ Prise en compte de la densité de construction dans les choix du promoteur

- Impact de la densité sur la charge foncière :

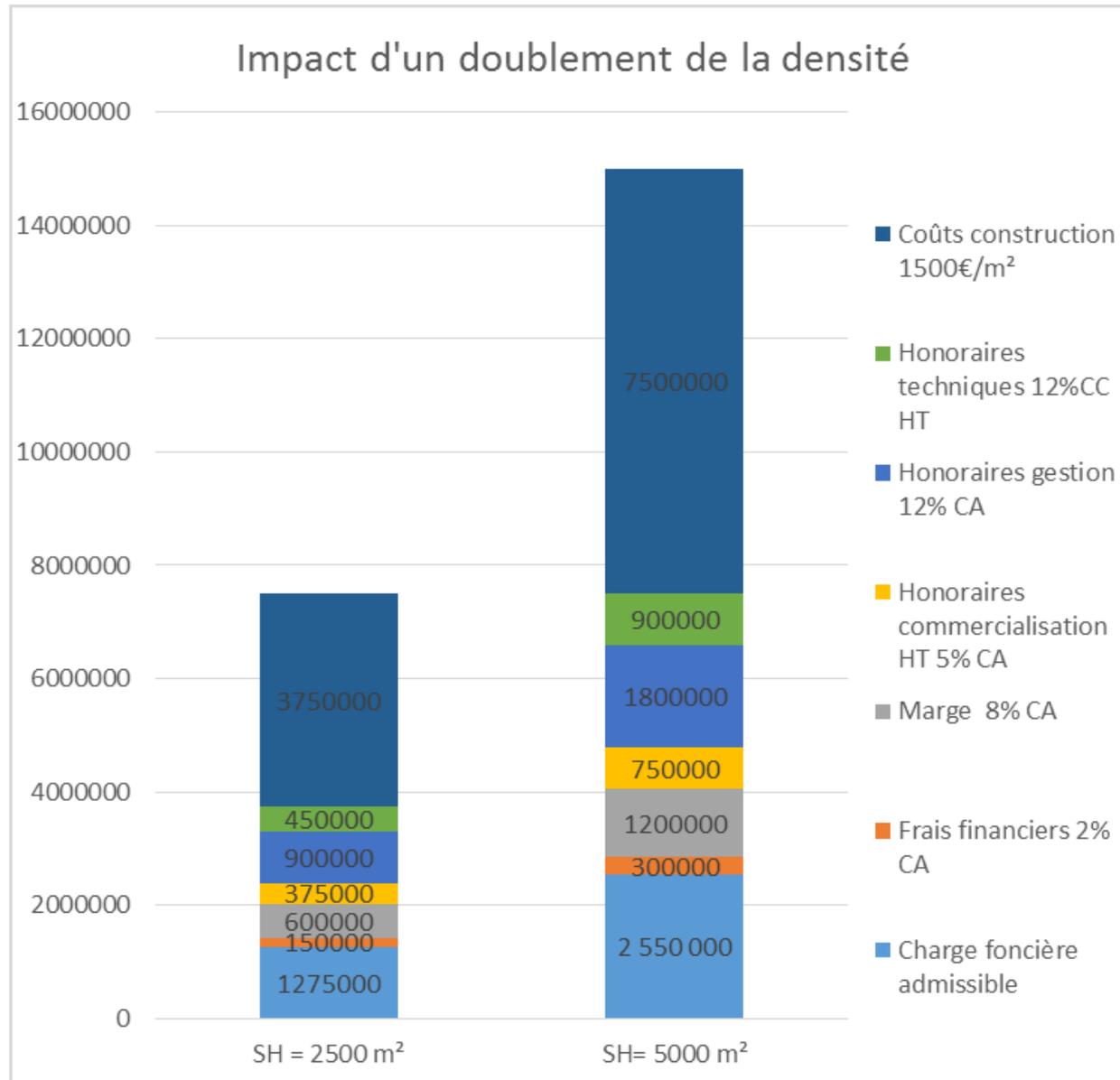


- › A Prix de sortie inchangé, le promoteur peut augmenter la charge foncière maximale en augmentant la densité de construction
- › Si la densité est multipliée par 2, la charge foncière est aussi multipliée par 2 !

B-2) Densité et coûts de construction

Exemple 3 : la surface de plancher du projet passe de 2500 m² à 5000 m² (parcelle inchangée)

la charge foncière est multipliée par deux



B-2) Densité et coûts de construction

□ Prise en compte de la densité de construction dans les choix du promoteur

- Le compte à rebours initial : $CF = V - CC - M$ peut être exprimé en fonction de la surface plancher (habitable) : S_H ; De la surface de la parcelle : S_T ; De la densité de construction : $D = S_H/S_T$

$$CF = S_T P_T$$

$$CC = S_H c_u$$

$$M = S_H m_u$$

$$V = S_H P_V$$

D'où:

$$CF = S_T P_T = S_H P_V - S_H c_u - S_H m_u$$

$$\text{Soit : } \frac{S_H}{D} \cdot P_T = S_H P_V - S_H c_u - S_H m_u \quad (\text{car } S_T = S_H/D)$$

$$\boxed{\frac{1}{D} \cdot P_T = P_V - c_u - m_u} \quad (\text{en divisant par } S_H)$$

- A Prix de sortie inchangé, le promoteur peut augmenter la charge foncière (prix d'achat du terrain) en augmentant la densité de construction

- Si D est multipliée par 2, P_T est multiplié par 2 !

B-2) Densité et coûts de construction

❑ Quel choix de densité du promoteur ?

- › Le compte à rebours suggère un choix libre de la densité par le promoteur pour ajuster la charge foncière du projet :

$$\frac{1}{D} \cdot P_T = P_V - c_u - m_u$$

- › Affirmation contestable pour quatre raisons:
 - 1) L'augmentation de densité peut aussi permettre d'augmenter la marge unitaire, plutôt que le prix du foncier
Un promoteur qui ne maximiserait pas son profit ?
 - 2) Les contraintes urbanistiques de densité (COS, projet urbain...)
Choix possible uniquement jusqu'au plafond de densité
 - 3) Le prix de vente du programme dépend de la densité
 - 4) Les coûts construction (CC) dépendent de la densité !

B-2) Densité et coûts de construction

□ les coûts de construction augmentent avec la densité

□ Facteurs techniques

□ Les petites constructions utilisent des techniques plus simples, accessibles aux artisans à faibles coûts fixes

□ importance croissante des parties collectives

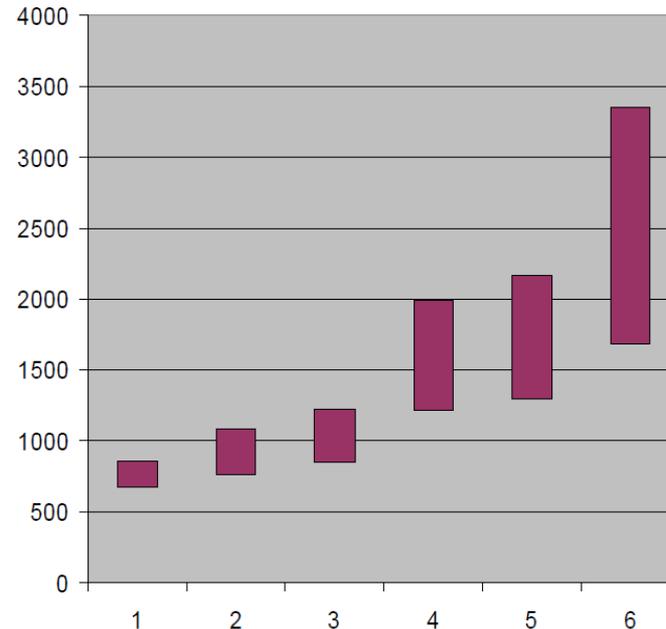
□ Cout croissant des montages

□ Facteurs réglementaires et fiscaux

□ Réglementations

□ fiscalité

Coûts de construction selon le type d'immeuble
Coûts de construction HT/m² habitable



1. Maison de plain-pied + garage.
2. Maison R+1, jumelée + garage.
3. Collectif R+2 à R+4 sans mitoyenneté, sans sous-sol, garages extérieurs.
4. Collectif R+3 à R+4 sans mitoyenneté, stationnement en sous-sol.
5. Collectif R+4 à R+8, murs mitoyens, deux niveaux de sous-sol.
6. Collectif parisien, R+4 à R+7, murs mitoyens, plus de deux niveaux de sous-sol.

2006 - CASTEL J-C. Le marché favorise-t-il la densification. Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?

in Production foncière. Ed. ADEF, Paris, 2006. pp 63-85.