

L'observation foncière

dans Brest métropole océane

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - Mai 2013



Illustration : ADEUPa

OBJECTIF DE L'OBSERVATION FONCIÈRE

La connaissance de l'évolution de l'occupation des sols et des mécanismes des marchés fonciers est devenue un élément essentiel pour les collectivités, première étape dans une démarche visant à l'élaboration d'une stratégie foncière.

En effet, les enjeux liés à la question foncière sont divers mais fondamentaux, qu'ils soient environnementaux, économiques ou sociaux. Charges foncières élevées, étalement urbain entraînant une augmentation des transports individuels... autant de problématiques majeures auxquelles sont confrontés les acteurs en Finistère comme ailleurs.

Toute politique d'aménagement et de développement durable passe désormais par une réflexion sur ce thème du foncier.

C'est pour alimenter celle-ci que l'ADEUPa et Bmo ont décidé d'élaborer des fiches présentant l'analyse des coûts des opérateurs d'aménagement urbain. Cette problématique étant partagée par l'ensemble des acteurs, ces fiches ont été établies avec les professionnels locaux dans le cadre de la conférence intercommunale de l'habitat de Bmo. La troisième fiche détaille les opérations en renouvellement urbain dans l'agglomération brestoise.

FICHE 3

ANALYSE DES COÛTS D'UNE OPÉRATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN

La détermination de la valeur d'une transaction foncière dépend des possibilités constructives du site en fonction de ses contraintes : elle n'est possible qu'après la mise au point d'un projet d'urbanisme. Sans projet, un opérateur privé ou public peut difficilement appréhender la valeur vénale du terrain qu'il souhaite acquérir même dans le cadre d'une réserve foncière. Il convient alors de définir dans un premier temps le contexte dans lequel se situe l'évaluation foncière, puis dans un deuxième temps les conditions de réalisation du projet avant de procéder à toute comparaison.

Outre les caractéristiques propres à chaque terrain (situation, desserte par les réseaux...), deux facteurs influent directement sur le type d'urbanisation :

- La densité : nécessaire pour limiter la consommation d'espace naturel ou agricole générée par l'urbanisation, elle est devenue une obligation réglementaire prioritaire pour maintenir notre cadre de vie et l'économie agricole. La densité permet également une meilleure intensité urbaine, rendant possible le développement de services publics (transport collectifs) ou privés (commerces...) en augmentant le nombre d'utilisateurs potentiels. La densité minimale dans Bmo est aujourd'hui fixée à 25 logements par hectare, mais ce ratio est régulièrement dépassé dans les opérations actuelles.
- La programmation de logements à l'échelle des communautés : définie dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), elle est une variable essentielle pour calibrer le projet. Pour l'ensemble du Pays de Brest, c'est près de 2 600 logements prévus ainsi annuellement dont la moitié dans la communauté urbaine de Brest. Outre ce volume, les PLH précisent la part de logement à coût abordable (50% pour le PLH de Brest Métropole). Ce paramètre est fondamental dans la constitution des prix du foncier nécessaire à la réalisation d'opérations d'urbanisme respectant la mixité.

LES GRANDS DÉTERMINANTS DES PROJETS 2012-2020

Programme local de l'habitat

Dans le cadre du PLH de Brest métropole, un logement produit sur deux devra respecter un prix maximal de vente. Deux objectifs sont ainsi poursuivis : d'une part, permettre notamment à des jeunes ménages d'accéder à la propriété pour un budget de moins de 150 000€ pour un appartement ou une maison neuve (les prix des terrains viabilisés devront alors être inférieur à 40 000 € soit moins de 120 €/m² pour un terrain de 350 m² minimum). D'autres part, pouvoir construire des logements locatifs conventionnés (moins de 18 000 € de terrain pour une vente à bailleur).

Des prix de vente raisonnables sont le seul moyen d'atteindre la clientèle d'accédant à la propriété à revenus modérés, que constitue la grande majorité des ménages de l'agglomération brestoise (la moitié des locataires avec enfants de Brest métropole ont des revenus mensuels inférieurs à 2 500 €). Ce déterminant est d'autant plus fort que le lien entre foncier et prix de marché n'est pas linéaire : une baisse de 10% des prix de sortie peut générer une négociation à la baisse de foncier de 25%. De même, 5% de logement social en plus dans un programme peut diminuer de près de 20% la valeur vénale du foncier.

Développement durable

Dans les opérations, l'intégration des principes du développement durable conduit à renforcer la qualité ou l'équipement des aménagements. Les différents éléments qui peuvent à ce titre être mis en place engendrent souvent des surcoûts à l'investissement pour le promoteur ou le lotisseur, notamment sur les postes études et travaux. Inversement, cela permet des économies de fonctionnement pour les futurs habitants, une grande durabilité des aménagements et des possibilités d'adaptation.

On peut citer ainsi :

- Principe de containers enterrés sur les voies publiques pour les ordures ménagères et le tri sélectif, tant en habitat collectif qu'en individuel.
- Principe de rejet très limité des eaux pluviales dans le réseau public (infiltration à la parcelle, bassin tampon paysager afin de limiter les risques d'inondation et de respecter le cycle de l'eau).
- Pré-équipement de toutes les voiries pour l'installation de la fibre optique très haut débit
- Utilisation de matériaux plus durables et adaptables pour les réseaux d'assainissement d'eau potable...

Ce sont ces éléments de contexte qui permettent de construire un projet. Le foncier est également un déterminant mais qui ne peut faire abstraction de ces éléments.

L'objectif commun à tous les acteurs (propriétaire foncier, promoteur, collectivité...) est bien que l'opération se déroule rapidement (notamment en termes de récupération de recettes pour chacun). Mais pour ce faire, il faut que le produit soit en adéquation avec le marché, donc avec un prix de sortie raisonnable. Ce prix de sortie maîtrisé est la condition essentielle pour que le marché immobilier fonctionne durablement, sans trop subir les à-coups de phénomènes conjoncturels (qui peuvent bloquer tout un système productif pour une longue période).

Les acteurs de la chaîne de production sont donc tous liés et aux comportements d'un seul a des répercussions immédiates sur la commercialisation (la vente effective) du produit final.

Une des réponses au risque de segmentation de cette vision d'ensemble pourrait être d'associer plusieurs acteurs dans le dispositif opérationnel (par exemple, propriétaires fonciers et aménageurs par le biais d'AFU...)?



Crédit photo : ADEUPa

LE COÛT D'OPÉRATIONS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le coût de construction d'un logement dans un secteur tendu tel que l'agglomération brestoise est l'aboutissement d'un processus de production complexe. Pour des maîtres d'ouvrage professionnels, le coût total de construction se décompose en huit postes : charges foncières, les travaux de voirie réseaux, travaux du bâtiment, honoraires des travaux, honoraires de la gestion de maîtrise d'ouvrage, la publicité, les honoraires de commercialisation et les charges financières (cf. tableaux).

Les décalages dans le temps du projet, la non commercialisation, les contentieux, pèsent également sur des opérations de construction. Tout retard génère des frais financiers (des intérêts liés aux emprunts contractés par le promoteur), et compte-tenu du contexte actuel, ces frais bancaires risquent de continuer d'augmenter.

«Tout retard génère des frais financiers»

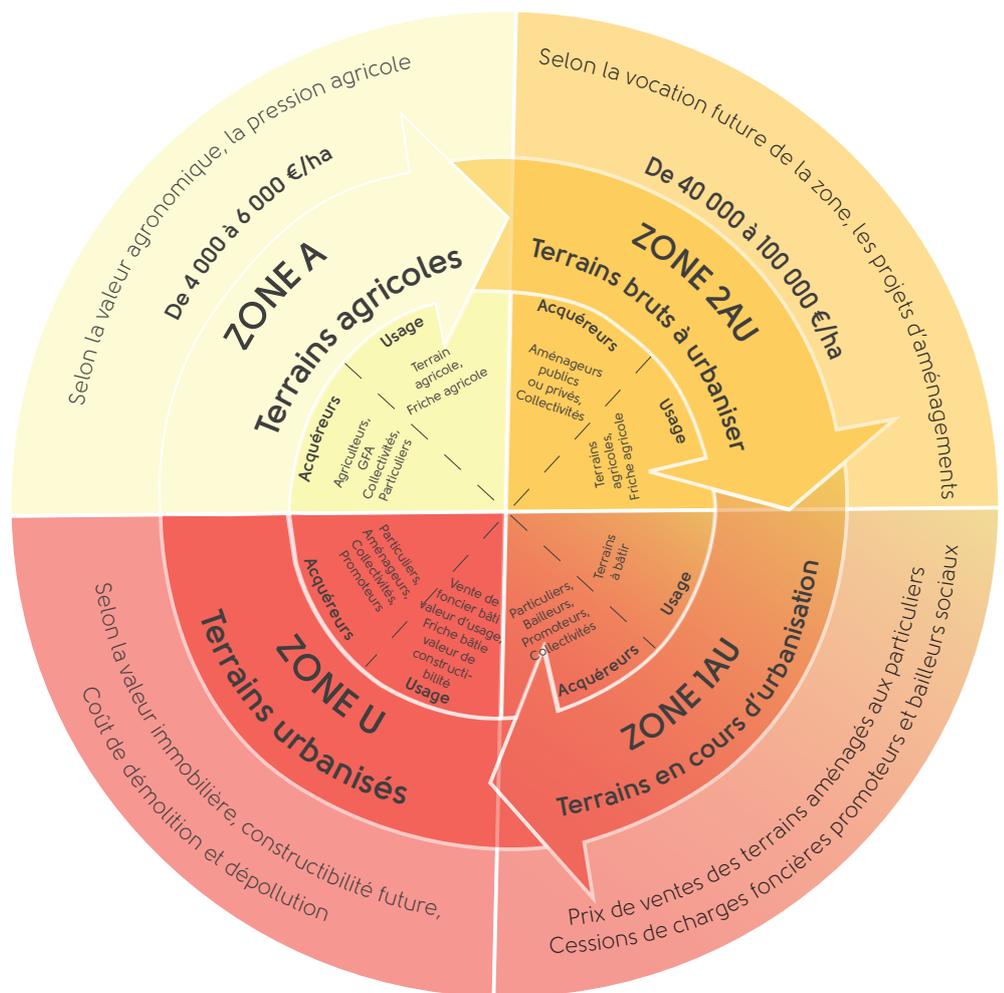
Les coûts du renouvellement urbain

En milieu urbain constitué, le coût d'un foncier à bâtir peut-être très variable. Celui-ci dépend notamment des coûts de remise en état du sol : dépenses de traitement de dépollution, de démolition, maintien de mitoyenneté bâtie, gestion des eaux pluviales généralement très élevées. De même l'insertion de projet dans l'environnement bâti existant doit être regardé afin d'anticiper les risques de contentieux.

Les coûts de l'évolution réglementaires

Les complexités rencontrés dans l'art de construire nécessitent de faire appel à de plus en plus de métiers différents et de répondre à de nouvelles exigences réglementaires. On pourra citer, comme exemples récents et non exhaustifs : les risques sismiques, l'accessibilité des personnes handicapées aux voiries et bâtiments, la réglementation thermique 2012, les fouilles archéologiques préalables aux travaux,...

Le cycle du foncier



COÛT D'OPÉRATION IMMOBILIÈRE EN RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC DÉMOLITION : Opérations < 2 ha avec une densité de 100 logements/ha, 65 m² de surface moyenne par logement, avec 50% de logements à coût abordable en zone U avec un COS de 0,65

	€ HT/ha terrain	€ HT/m ² surface	€ HT/ logement
1 - Poste acquisition foncier (dont démolition dépollution)	1 000 000 à 1 800 000 €	155 à 278 €	10 000 à 18 000 €
2 - Honoraires techniques (architectes, BE, labels...)	730 000 à 920 000 €	112 à 142 €	7 300 à 9 200 €
3 - Travaux de viabilisation + frais branchement	500 000 à 600 000 €	77 à 92 €	5 000 à 6 000 €
4 - Frais financiers, garantie, assurances...	140 000 à 410 000 €	22 à 63 €	1 400 à 4 100 €
5 - Frais de gestion commercialisation, aléas	920 000 à 1 090 000 €	142 à 168 €	9 200 à 10 900 €
6 - Participation, taxes	20 000 à 200 000 €	3 à 30 €	200 à 2 000 €
8 - Travaux de construction	5 800 000 à 7 800 000 €	900 à 1 200 €	58 000 à 78 000 €
PRIX DE REVIENT OPERATION	10 400 000 à 12 300 000 €	1 600 à 1 900 €	104 000 à 123 000 €
Marge opérateur	670 000 à 1 189 000 €	103 à 183 €	6 700 à 11 900 €
PRIX DE VENTE	11 000 000 à 13 000 000 €	1 700 à 2 000 €	110 000 à 130 000 €

Source : Promoteurs privés

EXEMPLE D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE DE 50 LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN SUR 5 000 M² DE TERRAIN AVEC DÉMOLITION ET PARKING

Surface hors œuvre nette cessible : 3 250 m²

Surface parking : 1 500 m²

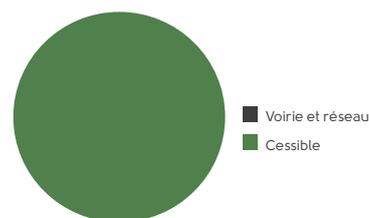
Prix de revient opération : 6 000 000 €

dont coût acquisition foncier : 600 000 €

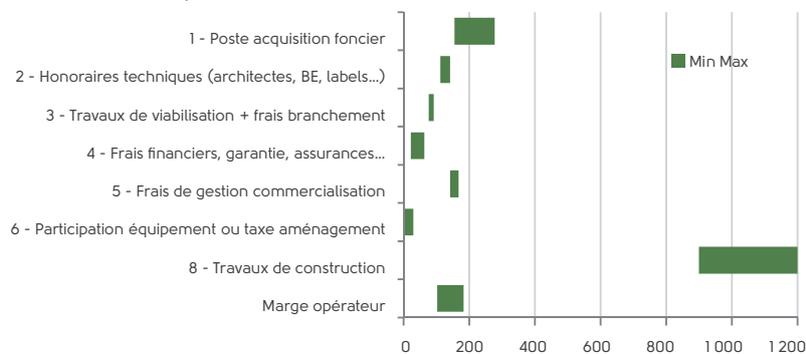
Recettes : 7 000 000 €

+10€/m² surface constructible = + 650 € / logement

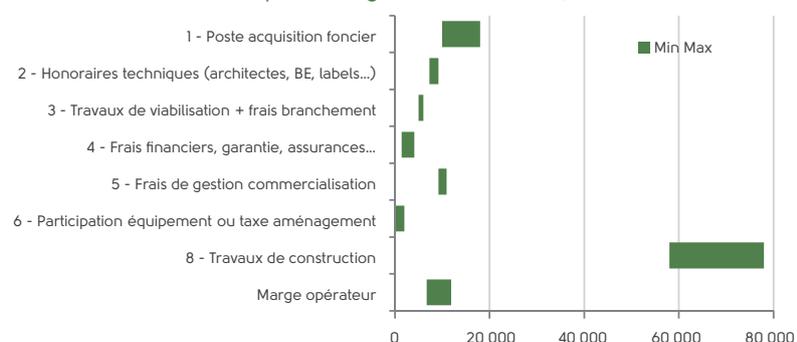
Répartition foncier cessible / non cessible (VRD)



Contribution du prix de SHON construite (1 700 à 2 000 € / m² SHON)



Constitution du coût du prix du logement construit (110 000 à 130 000 € HT)



LES SOURCES UTILISÉES

- **Partenaires** : budget prévisionnel ou bilan d'opérations d'aménagement et de promotion immobilière dans l'agglomération brestoise et la région Bretagne.
- **Transactions** : Les actes notariés des mutations annuelles retranscrits au service des Domaines de la Direction générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa. Les prix traités dans cette publication sont hors taxes.
- **Permis de construire** : données relatives aux autorisations de construire issues des formulaires des permis de construire (PC), permis d'aménager (PA) et déclaration préalable (DP) dans les fichiers Sitadell en 2008 puis Sitadel2 depuis 2009.

(ADEUPa)
BREST

L'OBSERVATION FONCIÈRE

Directrice de la publication :
Claire GUIHENEUF

Réalisation
Sylvain ROUAULT

Maquette et mise en page :
ADEUPa - Mai 2013

Réf : 13/108