

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Compte à rebours du prix foncier

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Détermination du prix foncier. Prix du terrain. Diversité des prix fonciers. Prix immobilier. Carte de la région du lac. Immeubles locatifs d'habitation. Terrains nus. Premier terrain. Marge du promoteur. Coûts de construction nécessaires. Commune de Yverdon. Leçon du cours d'économie. Immeuble collectif. Cartes de la suisse. Situation géographique.



[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[vers la vidéo](#)

Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>
page 1/13



Compte à rebours du prix foncier

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s





Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 1s



.....

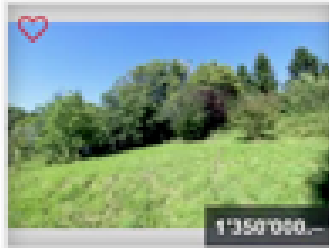
.....

.....

.....

.....

La diversité des prix fonciers (1)



Type

Terrain à bâtir

1092 Belmont-sur-Lausanne

Surface du terrain

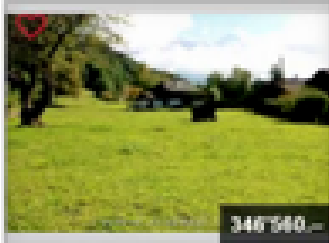
1'294 m²

Superbe exposition - quartier calme

En exclusivité Situé au sud de la commune, ce bien profite d'une exposition sud-ouest et d'un environnement verdoyant

POL.

1'350'000.-



Type

Terrain à bâtir

1807 Céligny VD

Surface du terrain

1'884 m²

Terrains constructibles dans le Chablais vaudois à 740 mètres d'altitude avec vue sur les Dents

Sur un terrain plat, nous vous proposons trois parcelles de terrain constructibles, orientées sud-ouest, situées au-dessus



346'540.-

Homegate.ch, consulté le 2.11.2015

Economie du sol et de l'immobilier

consacrée à une méthode archi-classique de détermination du prix foncier. C'est une méthode qui se passe de calcul financier, il n'est même pas nécessaire d'invoquer des hypothèses d'arbitrage ou même de rationalité. C'est une méthode qui permet rapidement de comprendre la diversité des prix fonciers. En une phrase, cette méthode nous dit que le prix du terrain est égal, ou plutôt dépend, du prix immobilier qui peut être réalisé en construisant sur ce terrain ce qui lui donne le plus de valeur. Pour illustrer la diversité des prix fonciers, je vous montre deux annonces parues début novembre 2015 pour des terrains nus, sur lesquels on peut construire, des terrains à bâtir, qui sont situés les deux à proximité du lac Léman, en Suisse.

notes

résumé

0m 7s



L'importance de la situation



● Belmont-sur-Lausanne
1'043 CHF/m²

● Ollon
320 CHF/m²

Economie du sol et de l'immobilier

Le premier terrain est une parcelle de 1 294 m², qui est mise en vente au prix de 1,350 millions de francs suisses. Ce prix rapporté à la surface correspond à un prix unitaire de 1 043 CHF/m². En même temps était proposé un terrain un peu plus petit, mais quand même 1 084 m², proposé pour 346 560 CHF. Donc, en divisant ce prix par la surface, ça nous fait un prix du mètre carré de 320 CHF/m². La différence, c'est que ces deux terrains ne sont pas situés au même endroit : le premier se situe à Belmont-sur-Lausanne, le deuxième à Ollon, et je vais vous expliquer ce que ça implique.

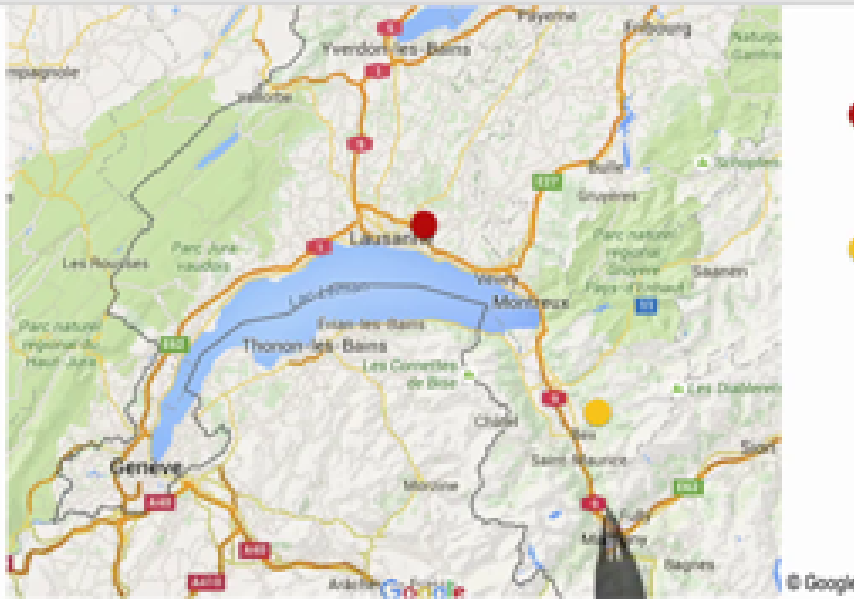
notes

résumé

1m 1s



L'importance de la situation



● Belmont-sur-Lausanne
1'043 CHF/m²

● Ollon
320 CHF/m²

Economie du sol et de l'immobilier

On voit ça sur cette carte de la région du lac Léman. Le premier terrain, à Belmont-sur-Lausanne, se trouve à proximité immédiate de Lausanne, la grande ville de la région, avec une situation assez privilégiée, vu qu'il y a un magnifique dégagement sur le lac Léman.

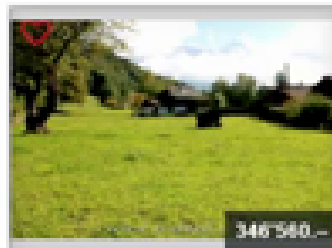
notes

résumé

1m 52s



La diversité des prix fonciers (2)



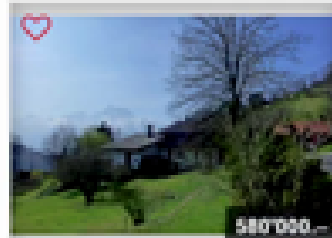
Type Terrain à bâtir
Surface du terrain 1'084 m²

320 CHF/m²

1867 Ollon VD

Terrains constructibles dans le Chablais vaudois à 740 mètres d'altitude avec vue sur les Dents

Sur un terrain plat, nous vous proposons trois parcelles de terrain constructibles, orientées sud-ouest, situées au-dessus



Type Terrain à bâtir
Surface du terrain 1'008 m²

575 CHF/m²

Palisseyres
1867 Ollon VD

A vendre, Terrain à bâtir, 1867 Ollon VD, Réf 793402

En exclusivité chez Chiffelle Immobilier (voir nombreuses photos et détails sur www.chiffelle-immobilier.ch). A moins de 5

Chiffelle
Immobilier
Une envie d'habiter

Homegate.ch, consulté le 2.11.2015

Economie du sol et de l'immobilier

Alors que le deuxième terrain, à Ollon, se trouve ici, dans l'entrée de la vallée suisse du Rhône. Là, le terrain est proposé pour seulement 320 CHF/m², donc un tiers du montant, proposé ou demandé par le vendeur à proximité de Lausanne, à proximité de cette région de croissance économique et démographique très forte qu'on appelle l'arc Lémanique. Alors la situation géographique explique bien sûr une grande partie de la diversité des prix fonciers, mais elle n'explique pas tout. Je reprends ici le terrain qu'on a vu précédemment, donc les 346 560 CHF pour 1 084 m², soit 320 CHF/m². En même temps était proposé un autre terrain, dans la même commune de Ollon, dans le canton de Vaud, un terrain qui est légèrement plus petit, 1 008 m², mais sensiblement plus cher. Ce prix divisé par la surface nous donne un prix du mètre carré de 575 CHF. Donc, diversité quand même assez importante pour deux terrains situés dans la même commune, donc même situation géographique si on veut, on parle parfois de macro-situation,

notes

résumé

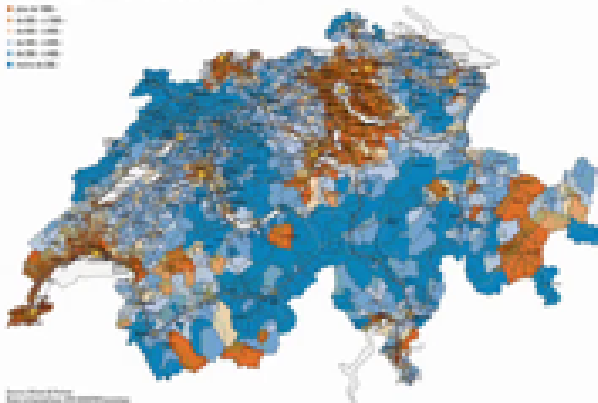
2m 13s



Prix des terrains et des maisons individuelles

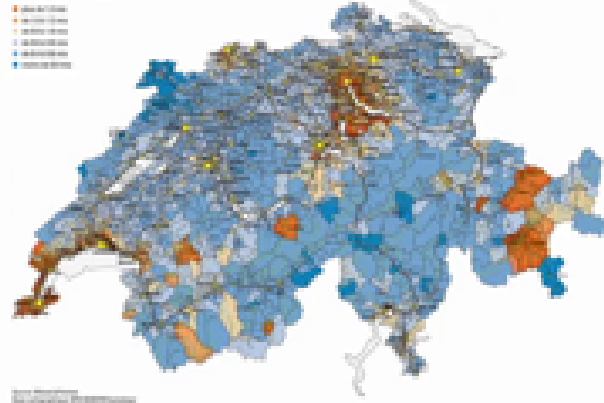


Map de Suisse de la Suisse et de la région germanophone (canton de Vaud) 2014
Le prix du terrain par mètre carré (m²) en CHF/m²



Prix de marché de terrains à bâtir
pour des maisons individuelles

Map de Suisse de la Suisse et de la région germanophone (canton de Vaud) 2014
Le prix de la maison par mètre carré (m²) en CHF/m²



Prix de marché de maisons individuelles

Wien&Partner, Immo-Monitoring 2014/15

Economie du sol et de l'immobilier

c'est la même commune, donc les conditions fiscales sont aussi identiques, par contre, la micro-situation, l'orientation, la forme, la morphologie, l'état du terrain, les coûts de construction nécessaires pour pouvoir aménager un bâtiment sur ces terrains sont différents et peuvent expliquer la différence de prix. Pour encore mieux comprendre où je veux en venir avec ces comparaisons, regardons deux cartes de la Suisse. La carte de gauche représente les prix du marché pour des terrains à bâtir sur lesquels on peut construire des maisons individuelles. Ce sont des prix au m² qui vont de moins de 200 CHF/m² dans tous les endroits représentés en bleu foncé, jusqu'à plus de 1 000 CHF/m², comme à Bellemont, dans ces régions : arc Lémanique, région de Zurich, etc. Aussi, la région touristique des Grisons. Donc ça c'est le prix du terrain, et à droite nous avons le prix de marché des maisons individuelles. C'est le prix d'une maison typique, qui compte 5 à 5,5 pièces, de qualité médiane.

notes

résumé

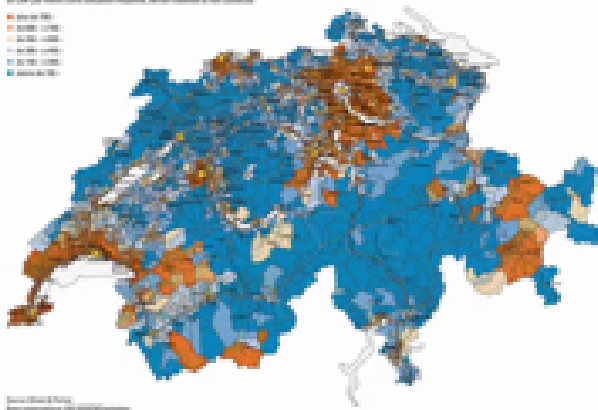
3m 25s



Prix des terrains et revenus locatifs



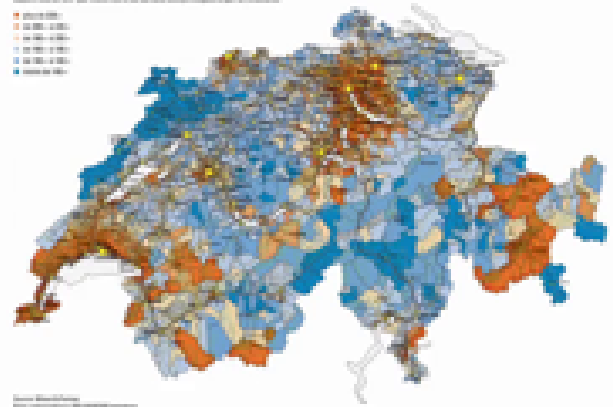
Prix de marché de terrains à bâtir pour les immeubles collectifs d'habitation en Suisse (2014)
En CHF par mètre carré de terrain disponible, sans bâtiment à son emplacement



Source: Swiss Building Research Institute (BSR)

Prix de marché de terrains à bâtir
pour des immeubles locatifs d'habitation

Prix de loyers nets par mètre carré de terrain à bâtir (2014)
En CHF par mètre carré de terrain disponible, sans bâtiment à son emplacement



Source: Swiss Building Research Institute (BSR)

Loyers nets par m²
pour les logements locatifs

Wien&Partner, Immo-Monitoring 2014/15

Economie du sol et de l'immobilier

Ce prix peut être inférieur à 400 000 CHF dans les quelques communes marquées en bleu foncé, et peut dépasser 1,2 millions dans les endroits représentés en orange foncé. En comparant ces deux cartes, on remarque assez rapidement que ce sont les mêmes communes, les mêmes endroits, où les terrains et les maisons sont chers. Donc, il y a très logiquement un lien entre ces deux dimensions économiques. Encore deux cartes de la Suisse que nous allons comparer. Cette fois, nous avons les prix du marché pour des terrains à bâtir pour des immeubles locatifs d'habitation, les droits à bâtir sont plus importants, on peut construire un immeuble collectif sur ces terrains, alors que, à droite, nous avons, pour comparaison bien sûr, l'indicateur de la valeur des immeubles qu'on peut construire sur les terrains, qui est donné par les loyers nets par m² pour des logements locatifs. Je vous rappelle qu'en Suisse à peu près deux tiers des logements sont des logements locatifs, des placements immobiliers. De nouveau, on voit une très bonne correspondance. Les zones orangées sur la carte des prix des terrains sont les zones qui sont aussi orangées sur la carte des loyers,

notes

résumé

4m 37s



Notation:

- PI = prix de l'immeuble
- PT = prix du terrain
- PC = prix de construction
- **PT + PC** = prix de revient
- M = marge du promoteur et autres frais liés à la vente du bien immobilier

Par définition de la marge: $M = PI - PC - PT$

Donc:

$$PT = PI - M - PC$$

Compte à rebours du promoteur
("bilan promoteur", "méthode de
récupération foncière")

Economie du sol et de l'immobilier

et donc du prix immobilier. Donc, encore une fois, correspondance géographique entre des prix de terrains élevés et des prix immobiliers élevés. Pour bien comprendre cette relation empirique observée entre prix de terrains et prix immobiliers, utilisons un tout petit modèle extrêmement simple. Il utilise la notation que nous connaissons, celle du prix de l'immeuble PI, prix du terrain PT, il y a maintenant le prix de construction, PC, et la somme du prix du terrain et du prix de construction, c'est ce qu'on appelle le prix de revient du bâtiment, de l'immeuble. Et finalement, nouvelle notion, qui est la marge du promoteur. Cette marge, c'est son bénéfice, elle sert aussi à couvrir les frais liés à la vente du bien immobilier, des impôts par exemple. Par définition de ce bénéfice, c'est le prix de l'immeuble moins le prix de revient. Si je réorganise ces termes, je peux exprimer le prix du terrain, ce que nous recherchons, à partir du prix immobilier, en déduisant la marge et le prix de construction. On appelle cette formule « le compte à rebours du promoteur », parfois aussi « le bilan du promoteur », ou encore la « méthode de récupération foncière ». J'aime bien cette notion de « compte à rebours », car on voit bien comment, chronologiquement, on part du résultat final, qui est le produit de la vente de l'immeuble, le prix immobilier, on soustrait la marge que le promoteur souhaite réaliser sur cette opération, on soustrait encore le prix de la construction, ce qu'il va dépenser pour réaliser l'immeuble, et on aboutit finalement à ce qui vient en premier, à savoir le prix du terrain. On trouve donc une sorte de prix maximum que le promoteur peut payer pour le terrain pour qu'ensuite, en ajoutant le prix de construction et en vendant l'immeuble au prix PI, il réalise la marge visée M. Cette méthode est utilisée ici pour

notes

résumé

5m 49s



Notation:

- PI = prix de l'immeuble
- PT = prix du terrain
- PC = prix de construction
- **PT + PC** = prix de revient
- M = marge du promoteur et autres frais liés à la vente du bien immobilier

Par définition de la marge: $M = PI - PC - PT$

Donc:

$$PT = PI - M - PC$$

Compte à rebours du promoteur
("bilan promoteur", "méthode de
récupération foncière")

Economie du sol et de l'immobilier

expliquer le prix du terrain à partir du prix de l'immeuble, mais elle a une portée bien plus générale. Elle peut être utilisée aussi pour estimer, par exemple, le prix d'un immeuble qui serait fortement délabré et aurait besoin d'une rénovation lourde, importante. Dans ce cas-là, on estimerait le prix de marché de l'immeuble rénové, puis on soustrait la marge de l'opérateur, le coût des travaux, pour aboutir au montant maximum que cet opérateur peut payer

notes

résumé



Nous avons vu:

pour l'immeuble délabré.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

8m 13s



.....

.....

.....

.....

.....



Nous avons vu:

- La diversité des prix fonciers
- Le lien empirique entre prix foncier et prix immobilier

Dans cette leçon, nous avons découvert la diversité des prix fonciers. Nous avons vu des cartes qui montrent que les prix des terrains peuvent varier du simple au triple, voire au quadruple, selon la situation géographique. Et ce n'est pas aléatoire : nous avons vu en comparant ces cartes du prix des terrains avec les cartes du prix immobilier qu'il y a une logique : les terrains sont plus chers là où on peut ensuite, à l'aide de ces terrains, réaliser des constructions qui se vendent à un prix plus élevé. Ce sont en général des constructions qui sont situées dans les endroits à forte activité économique et croissance démographique. Nous avons vu ce premier lien empirique entre prix foncier et prix immobilier, que l'on peut représenter mathématiquement à l'aide d'une formule qui est le compte à rebours du promoteur. Dans la prochaine leçon, nous allons procéder à une analyse plus fine de ce compte à rebours, que je vais appeler « méthode par déduction ». Je vous remercie d'avoir suivi cette leçon, et je me réjouis de vous retrouver dans la prochaine. dans la prochaine.

notes

résumé

8m 16s

