

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Déterminants du prix foncier

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Déterminants du prix foncier. Prix de vente des bâtiments. Prix de construction de ces bâtiments. Caractéristiques du terrain. Prix immobilier élevé. Prix de construction. Situation du terrain. Prix immobilier. Prix d'un terrain. Valeur des fonds propres. Prix élevé. Prix du terrain. Risque faible. Leçon du cours d'économie. Terrain.



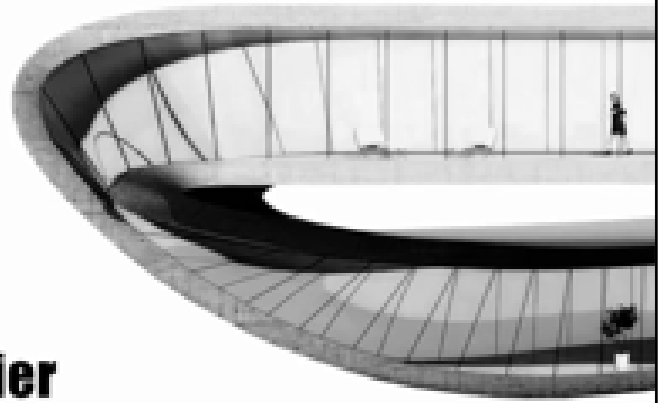
[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[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 1/18



Déterminants du prix foncier

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s



Les différents modèles de prix



Prix du terrain qui génère une rente foncière	$PT = R / (i-g)$
Prix de l'immeuble qui génère un revenu immobilier net	$PI = RN / (i-g)$
Prix du terrain qui peut être mis en valeur par construction	$PT = PI / (1+m) - PC$

PT est d'autant plus élevé que...

- PI est élevé
- PC est faible
- m est faible

Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacrée aux déterminants du prix foncier. Nous connaissons ces déterminants dans les grandes lignes. C'est d'abord le prix de vente des bâtiments qui peuvent être construits sur le terrain, c'est le prix de construction de ces bâtiments et c'est aussi la marge de promotion. Or, tout cela dépend des caractéristiques du terrain. Par exemple, la densité autorisée, la constructibilité ou encore la situation du terrain. Donc ce sont des caractéristiques du terrain qui influencent son prix en passant par le prix de construction, par le prix immobilier et même par la marge ou le taux de marge. C'est ça que nous allons approfondir dans cette leçon. Nous avons déjà vu à de nombreuses reprises depuis le début de ce cours que le prix d'un terrain dépend de ce qu'on peut en retirer. Au début, on retirait simplement une rente foncière et on trouvait que le prix du terrain était d'autant plus élevé qu'il permettait d'obtenir une rente foncière plus élevée. Donc, les terrains les plus productifs obtiennent les prix les plus élevés dans ce premier modèle de la formation des prix fonciers. Ensuite, nous avons appliqué le même raisonnement aux immeubles construits et nous avons trouvé, par analogie,

notes

résumé

0m 1s



Conditions pour un prix foncier élevé



1) Prix immobilier (PI) élevé:

- Beaucoup de surfaces vendues à un prix élevé grâce à la qualité du bâti et à celles de l'environnement immédiat et de la situation de la parcelle
- Donc terrain bien situé avec des droits à bâtir élevés

2) Prix de construction (PC) faible:

- Conditions de construction favorables
- Donc terrain de forme pratique, plat, avec une bonne qualité géologique; terrain entièrement équipé et raccordé aux réseaux

3) Marge de promotion (m) faible:

- Peu de risque et peu de travail pour le promoteur; réalisation rapide possible
- Donc terrain avec des droits à bâtir clairement définis et incontestés, voisinage favorable, marché favorable

Economie du sol et de l'immobilier

que les immeubles qui produisent les revenus nets les plus élevés sont ceux qui obtiennent aussi les prix les plus élevés de la part des investisseurs. Dorénavant, depuis le début de ce module, le terrain ne nous intéresse pas pour le revenu qu'il produit mais pour la possibilité qu'il donne d'y construire un bâtiment qui sera vendu au titre d'immeuble sur le marché immobilier. Donc, quand le terrain ne produit pas seulement une rente foncière et qu'il n'est pas encore mis en valeur par des constructions, on va utiliser le modèle que nous avons utilisé depuis le début de ce module qui fait donc dépendre le prix du terrain de la possibilité d'obtenir un prix immobilier après avoir investi le montant nécessaire pour construire des bâtiments. Dans ce modèle, on constate que le prix du terrain est d'autant plus élevé qu'on peut en tirer un prix immobilier élevé avec, si possible, un prix de construction le plus faible possible et, si possible aussi, un taux de marge réduit par rapport à d'autres opérations. Donc, le prix du terrain est d'autant plus élevé que le prix immobilier de l'opération du bâtiment qu'on peut réaliser sur ce terrain est élevé, que le prix de construction est faible et que le taux de marge est faible aussi. Or, le prix immobilier est d'autant plus élevé qu'on peut construire beaucoup de surfaces et que ces surfaces puissent être vendues à un prix élevé grâce à la qualité du bâti, mais aussi grâce à la qualité de l'environnement immédiat et de la situation générale de la parcelle. En d'autres termes, un terrain bien situé permet de réaliser des surfaces qui se vendront à un prix plus élevé. De même, un terrain qui donne des droits à bâtir élevés, on verra ce que ça signifie, principalement plus de densité et un type de bâtiment qui se vend plus cher, eh bien un terrain qui a des

notes

résumé

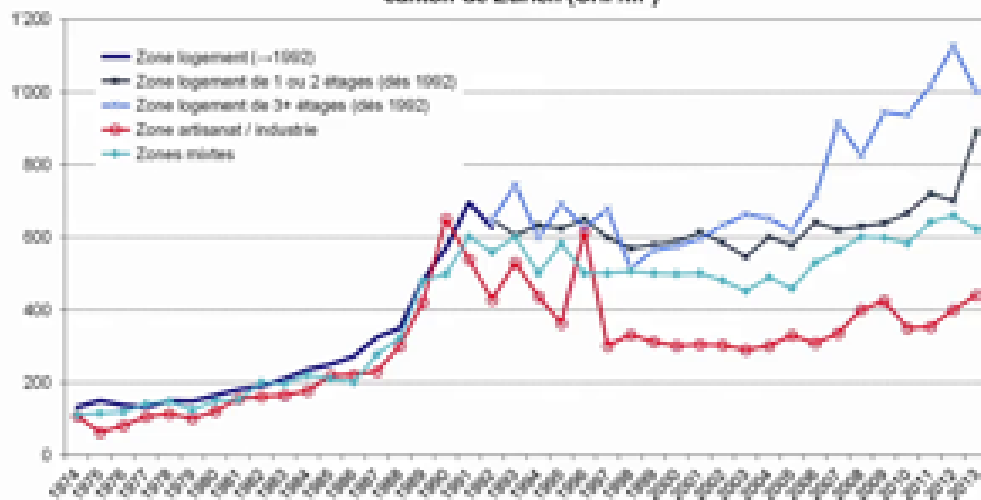
1m 25s



Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Prix médians pour terrains à bâtir dans différentes zones, canton de Zurich (CHF/m²)



Source: Statistisches Jahrbuch Kanton Zürich, Tabelle B4-201

Économie du sol et de l'immobilier

à travers le taux de marge. En termes de qualité du terrain, ça signifie qu'un terrain qui a des droits à bâtir clairement définis et incontestés où on peut très vite commencer à réaliser une opération, qui se situe dans un voisinage favorable à celle-ci, qui ne fera pas opposition, qui ne bloquera pas la réalisation de l'opération immobilière. Et finalement, un terrain qui se trouve sur un marché favorable, donc on est sûrs de pouvoir vendre les immeubles construits avec un risque faible. Toutes ces conditions conduisent à un taux de marge plus faible et, indirectement, à un prix du terrain plus élevé.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

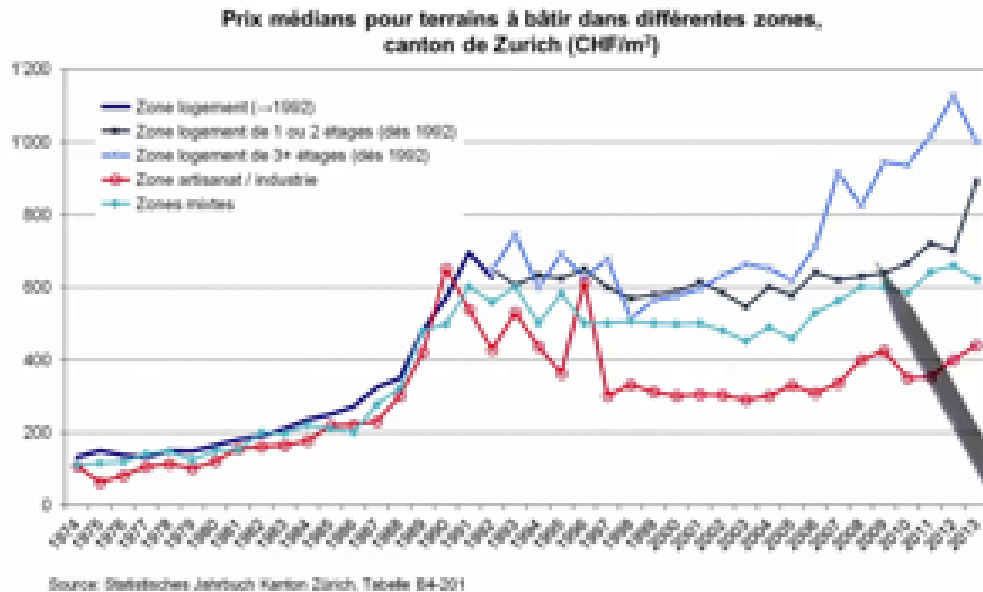
.....

résumé

4m 13s



Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Économie du sol et de l'immobilier

Cette statistique des prix des terrains à bâtir dans la région de la ville de Zurich permet de comprendre l'importance des droits à bâtir au sens de ce qu'on a le droit de construire comme type de bâtiment sur un terrain.

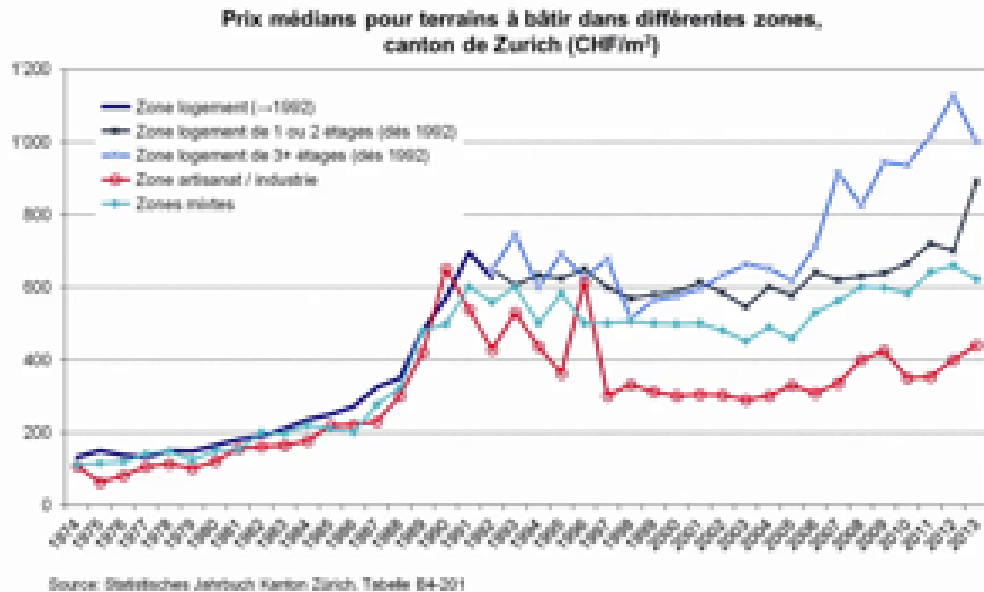
notes

résumé

4m 54s



Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Économie du sol et de l'immobilier

Regardez, les prix les plus élevés s'obtiennent, ces dernières années, dans la zone où on peut construire

notes

résumé

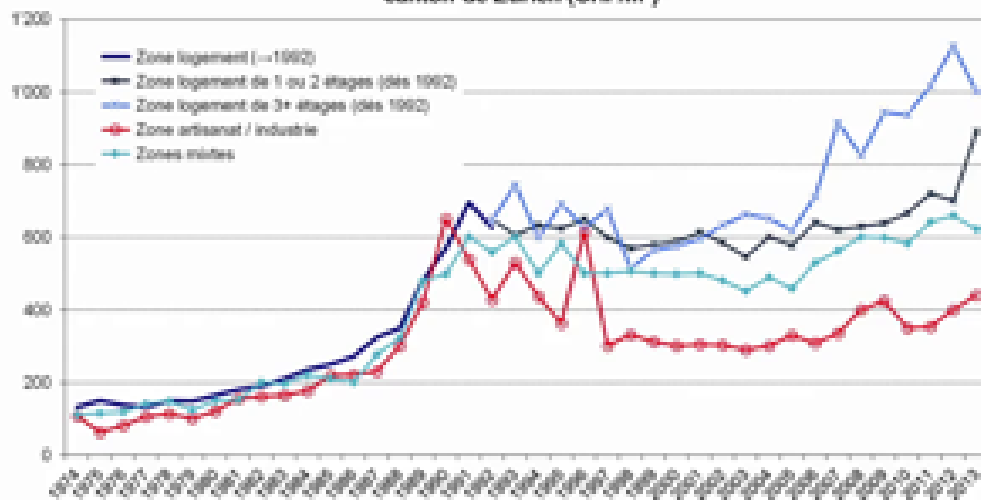
5m 9s



Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Prix médians pour terrains à bâtir dans différentes zones,
canton de Zurich (CHF/m²)



Source: Statistisches Jahrbuch Kanton Zürich, Tabelle 04-201

Economie du sol et de l'immobilier

des immeubles de logement de trois étages et plus. On arrive à des prix qui dépassent 1 000 francs suisses le m², des prix qu'on obtient pas pour des terrains sur lesquels on ne peut construire que des petites maisons, des maisons de un à deux étages. On n'obtient pas non plus ces prix très élevés en zone mixte et les prix les plus bas sont pour des terrains

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

5m 14s



.....

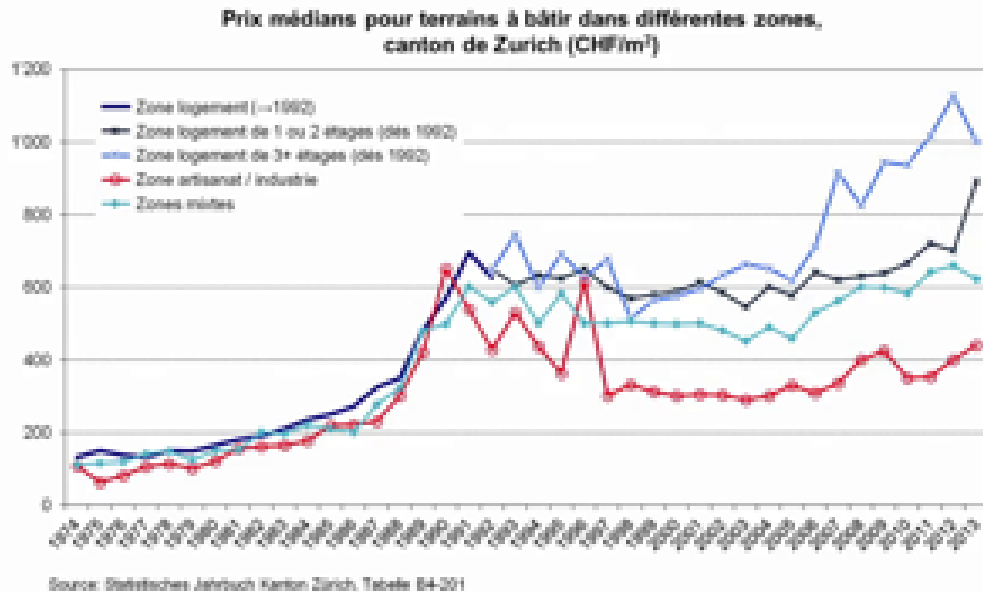
.....

.....

.....

.....

Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Economie du sol et de l'immobilier

où on ne peut construire que de l'artisanat ou de l'industrie, donc des bâtiments multifonctionnels destinés aux activités économiques et non pas au logement.

notes

résumé

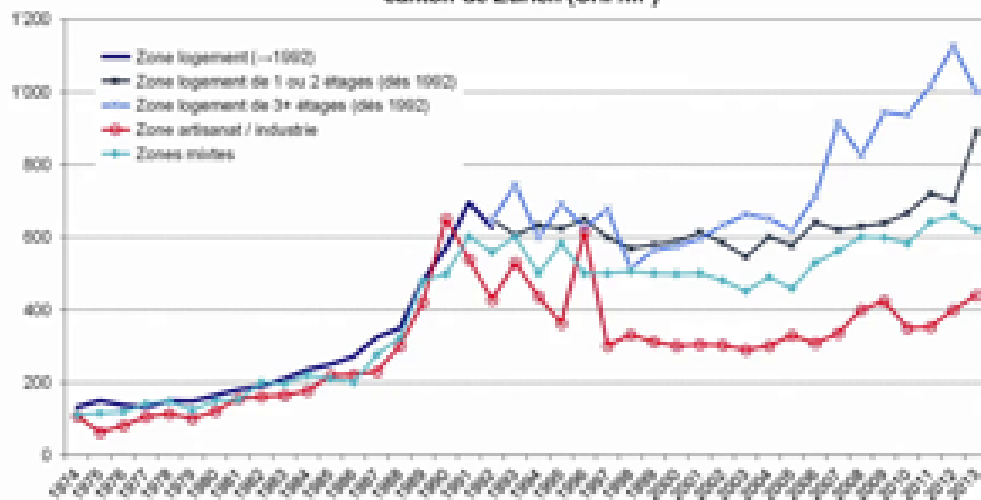
5m 37s



Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Prix médians pour terrains à bâtir dans différentes zones,
canton de Zurich (CHF/m²)



Source: Statistisches Jahrbuch Kanton Zürich, Tabelle B4-201

Économie du sol et de l'immobilier

Donc, simplement caractériser un terrain comme étant constructible, avec du logement, dans la région de Zurich, permettait d'obtenir un prix qui était deux, voire trois fois plus élevé.

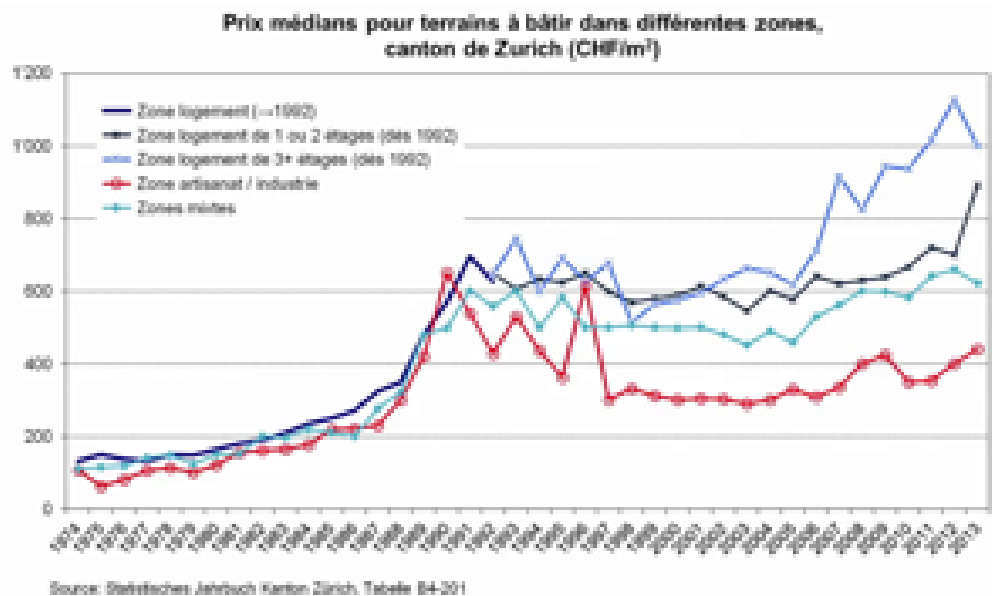
notes

résumé

5m 46s



Le prix foncier augmente avec les droits à bâtir



Economie du sol et de l'immobilier

Ça n'a pas toujours été ainsi il y a eu des périodes où on obtenait de meilleurs prix en zone artisanale mais c'est assez rare,

notes

résumé

5m 59s



Illustration du lien entre PI et PT



Immeuble d'habitation à vendre en copropriété/propriété par étage, **IUS=1**
(1 m² de terrain permet 1 m² de surface brute de plancher)

Prix de vente immeuble par m ²	4'600	hypothèse
Taux de marge + frais	30%	hypothèse
= Prix de revient maximum	3'538	calcul
- Prix de construction	3'000	hypothèse
= Prix max terrain par m ²	538	calcul

Economie du sol et de l'immobilier

en règle générale, effectivement, c'est le logement dense qui conduit au prix le plus élevé. On comprend très bien avec le compte à rebours, puisqu'un bâtiment avec trois à cinq étages de logement permet d'obtenir un prix immobilier beaucoup plus élevé qu'une maison individuelle ou qu'un bâtiment industriel. Pour illustrer le lien entre prix immobilier et prix du terrain, je vais utiliser un exemple chiffré avec des prix qui sont plausibles pour la Suisse. Il s'agit d'une parcelle dont la surface n'a pas besoin d'être précisée. Il faut simplement savoir que par m² de terrain, j'ai le droit de construire un m² de surface brute de plancher. Je peux donc me limiter à faire mes calculs par m² de terrain. Par m² de terrain, je peux construire 1 m² de surface de plancher

notes

résumé

6m 4s



Illustration du lien entre PI et PT



Immeuble d'habitation à vendre en copropriété/propriété par étage, IUS=1
(1 m² de terrain permet 1 m² de surface brute de plancher)

Prix de vente immeuble par m ²	4'600	5'520	+20%	hypothèse
Taux de marge + frais	30%	30%		hypothèse
= Prix de revient maximum	3'538	4'246	+20%	calcul
- Prix de construction	3'000	3'450	+15%	hypothèse
= Prix max terrain par m ²	538	796	+48%	calcul

L'augmentation du prix immobilier, accompagnée d'une augmentation plus faible du prix de construction, conduit à une très forte augmentation du prix foncier
→ un autre **effet de levier**

Economie du sol et de l'immobilier

et je suppose que je vends ce m² d'immeuble au prix de 4 600. Je suppose, encore, que le taux de marge exigé par le promoteur est de 25% et j'ajoute 5% de divers frais liés à l'opération et à la commercialisation de cette promotion. $4\,600 / (1 + 30\%)$ nous donne un prix de revient maximum de 3 538, par m², toujours. Je suppose finalement que la construction coûte 3 000 par m² de surface de plancher, je soustrais ces 3 000 du prix de revient maximum et ça me détermine un prix maximum du terrain de 538 francs. par m² de terrain. Le calcul a été fait par m² de surface de plancher, mais comme il y a une correspondance un pour un, ça me donne directement le prix maximum du m² de terrain, 538. Supposons maintenant que, pour une raison ou pour une autre, le prix de vente de l'immeuble puisse être 20% plus élevé, donc au lieu de 4 600, il serait de 5 520 par m² de surface de plancher, une augmentation de 20%. Je garde le taux de marge, le prix de revient maximum augmente donc également de 20%, et je suppose enfin que le prix de construction n'augmente pas dans la même proportion, mais seulement de 15%, il passe de 3 000 à 3 450 par m² de surface de plancher. Je soustrais ce prix de construction du prix de revient maximum et ça me donne le prix du m² de terrain que peut payer le promoteur s'il souhaite obtenir une marge de 30% en vendant l'immeuble 5 520 francs le m², après avoir payé 3 450 par m² pour la construction. 796 par m² de terrain, par rapport aux 538 qu'on avait avant l'augmentation des prix immobiliers, eh bien ça correspond à une majoration de 48%. Ces 48% sont à comparer aux 20% de l'augmentation des prix immobiliers, pour montrer que

notes

résumé

7m 1s



Illustration du lien entre PI et PT



Immeuble d'habitation à vendre en copropriété/propriété par étage, **IUS=1**
(1 m² de terrain permet 1 m² de surface brute de plancher)

Prix de vente immeuble par m ²	4'600	5'520	+20%	hypothèse
Taux de marge + frais	30%	30%		hypothèse
= Prix de revient maximum	3'538	4'246	+20%	calcul
- Prix de construction	3'000	3'450	+15%	hypothèse
= Prix max terrain par m ²	538	796	+48%	calcul

L'augmentation du prix immobilier, accompagnée d'une augmentation plus faible du prix de construction, conduit à une très forte augmentation du prix foncier
→ un autre **effet de levier**

Economie du sol et de l'immobilier

lorsque l'augmentation du prix immobilier s'accompagne d'une augmentation plus faible du prix de construction, ça peut conduire à une augmentation très forte du prix foncier et d'autant plus forte que le prix foncier représente une partie plus faible du prix de revient. Ça correspond à un effet de levier semblable à celui qu'on avait trouvé quand on avait évalué l'incidence d'une modification du prix immobilier sur la valeur des fonds propres, rappelez-vous ces cours sur le financement d'une opération par fonds propres et par fonds étrangers ou d'un achat d'immeubles par fonds propres et par fonds étrangers, si l'immeuble s'apprécie, les fonds étrangers et la dette ne changent pas, eh bien ça se répercute en augmentation un pour un des fonds propres

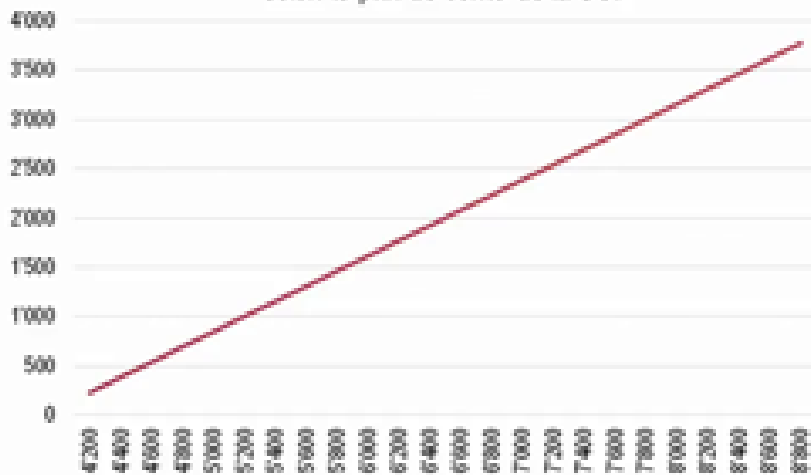
notes

résumé

Illustration graphique du lien entre PI et PT



Prix foncier maximum
selon le prix de vente de la SUP



Même exemple que ci-dessus,
avec prix de construction et
taux de marge constants

Economie du sol et de l'immobilier

et cette augmentation rapportée au niveau des fonds propres plus faibles donne un taux d'augmentation qui peut être bien plus élevé que la hausse initiale des prix immobiliers. Même chose ici, ces 20% d'augmentation du prix de vente de l'immeuble se traduisent par une augmentation de 48% du prix du terrain, ça pourrait même augmenter encore plus si les prix de construction n'avaient pas changé, une démultiplication de l'effet à travers une sorte d'effet de levier.

notes

résumé

9m 49s





Nous avons vu:

Economie du sol et de l'immobilier

Ce graphique correspond au calcul précédent, mais pour un continuum de prix immobiliers, le prix du m² de surface de plancher. On voit que quand le prix du m² de surface de plancher augmente, le prix foncier augmente aussi, donc le montant que le promoteur peut payer par m² de terrain augmente, et il augmente plus que proportionnellement à cause de cet effet de levier. Dans cette leçon, nous avons déjà vu

notes

résumé

10m 16s





Nous avons vu:

- Les principaux **déterminants des prix fonciers**
- L'effet de levier entre prix immobilier et prix foncier
- La proportionnalité entre prix immobilier et prix foncier

Nous allons voir:

- Le rôle spécifique de la densité autorisée pour le prix foncier

Économie du sol et de l'immobilier

les principaux déterminants des prix fonciers et nous avons découvert un effet de levier entre le prix immobilier et le prix foncier. En fait, nous avons vu que, de façon générale, il existe une relation de proportionnalité parfaite entre prix immobilier et prix foncier. Dans la prochaine leçon, nous allons approfondir une caractéristique du terrain particulièrement intéressante, à savoir la densité autorisée, c'est-à-dire les m² qu'on peut construire sur un terrain en fonction de sa surface. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

résumé

10m 38s

