

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Le rôle des droits à bâtir

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Prix fonciers. Zone villa. Prix d'un terrain. Indice d'occupation du sol. Prix élevé. Prix du terrain. Maximum de surfaces. Zone d'habitats. Ensemble des surfaces de plancher. Définitions de la densité. Mètres carrés. Zone village. Francs suisses. Deuxième mesure de la densité. Prix foncier.



[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 1/22

Le rôle des droits à bâtir

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann



...

notes

résumé

0m 0s





Économie du sol et de l'immobilier

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

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 1s



.....

.....

.....

.....

.....



Economie du sol et de l'immobilier

consacré au droit à bâtir comme déterminant des prix fonciers. Dans la leçon précédente, nous avons vu que le prix d'un terrain est d'autant plus élevé qu'on peut y construire des surfaces qui se vendent elles-mêmes à un prix élevé.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

.....

.....

0m 6s



Différentes définitions de la **densité**, de la plus traditionnelle à la plus innovante:

1. Indice d'occupation du sol (**IOS**, autrefois COS) : proportion de la parcelle occupée par des constructions; l'empreinte au sol des bâtiments, aucune prise en compte des hauteurs des constructions. Surtout intéressant sous la forme $1 - \text{IOS} = \text{partie non construite de la parcelle (espaces verts)}$.

$$\frac{\text{surface bâtie au sol}}{\text{surface constructible de la parcelle}}$$

Economie du sol et de l'immobilier

Et cette leçon va montrer que le prix du terrain est d'autant plus élevé qu'on peut construire beaucoup de surfaces sur la parcelle.

notes

résumé

0m 24s



2. Indice d'utilisation du sol (IUS, autrefois CUS) : rapport entre surfaces de plancher et surface de la parcelle; augmente pratiquement proportionnellement au nombre d'étages. En principe l'indicateur de densité le plus important puisqu'il mesure toute la surface construite utilisable installée sur la parcelle. En même temps, ces surfaces construites pourraient être mal utilisées: (a) beaucoup de surfaces secondaires (technique, circulation, etc.), (b) surfaces utiles sous-utilisées, par exemple grands logements occupés par peu de personnes, logements vacants, etc.)

$$\frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible de la parcelle}}$$

Economie du sol et de l'immobilier

Beaucoup de surfaces, ça veut dire une densité élevée. Or il existe différentes définitions de la densité que j'aimerais juste passer en revue pendant un petit moment. Et je pars de la plus traditionnelle, de la plus facile à comprendre, pour aller jusqu'à la définition la plus innovante et peut-être la plus intéressante. La définition traditionnelle de la densité, ce qu'on appelle aussi « l'indice d'occupation du sol » ou autrefois le « coefficient d'occupation du sol », c'est la proportion de la parcelle qui est occupée par des constructions. Si vous voulez, c'est l'empreinte au sol des bâtiments sans prendre en compte la hauteur de ces bâtiments. Cet indice est surtout intéressant sous la forme opposée de un moins l'indice d'occupation du sol, puisqu'on mesure ainsi la partie non construite de la parcelle ou encore la proportion de la parcelle laissée à l'état d'espace vert. Une deuxième mesure de la densité peut-être la plus courante, c'est « l'indice d'utilisation du sol », qu'on appelait autrefois aussi « le coefficient d'utilisation du sol ». Dans une première analyse, c'est le rapport entre l'ensemble des surfaces de plancher, des bâtiments et la surface de la parcelle. Ce rapport augmente pratiquement proportionnellement au nombre d'étages puisqu'on additionne les surfaces de plancher des différents étages

notes

résumé

0m 32s



3. Indice de densité humaine $IUS = \frac{\text{somme des habitants, emplois et un tiers des lits d'hôtellerie}}{\text{surface de la parcelle}}$. Peut être calculé selon l'occupation effective (ce qui corrige le problème (b) de l'IUS) ou selon une occupation théorique, ce qui fait que cela ressemble à l'IUS calculé avec les surfaces utiles. On a donc l'indice de densité humaine effective et potentielle beaucoup de surfaces secondaires (technique, circulation, etc.), (b) surfaces utiles sous-utilisées, par exemple grands

En définitive, il faut choisir l'indice de densité selon le but poursuivi: etc.)

1. préserver des espaces verts → IOS
2. mettre un maximum de surfaces construites à disposition de la population → IUS
3. accueillir un maximum d'habitants → indice de densité humaine
surface constructible de la parcelle

Economie du sol et de l'immobilier

au numérateur de ce ratio, de cet indice. Alors j'avais dit, c'est l'indicateur ou la mesure de densité la plus courante, peut-être la plus importante, puisqu'elle mesure toute la surface construite utilisable installée sur une parcelle. En même temps, faire attention : certaines de ces surfaces construites pourraient être mal utilisées ou sous-utilisées. Par exemple, il pourrait y avoir beaucoup de surfaces secondaires des surfaces utilisées pour des installations techniques ou pour de la circulation. Pour cette raison, on mesure parfois aussi l'indice d'utilisation du sol en ne retenant au numérateur que la surface brut de plancher utile, donc on exclu les surfaces secondaires. Un autre défaut potentiel de cet indice c'est qu'il nous donne... il mesure en potentiel d'occupation de l'espace mais pas forcément la réalité : il peut y avoir des surfaces construites qui sont sous-utilisées par exemple : de grands logements occupés par peu de personnes ou des logements qui sont même laissés vacants. Pour corriger cela, on utilise parfois aussi le troisième indicateur de la densité : celui de la densité humaine.

notes

résumé

1m 49s



3. Indice de densité humaine : somme des habitants, emplois et un tiers des lits d'hôtellerie divisée par la surface de la parcelle. Peut être calculé selon l'occupation effective (ce qui corrige le problème (b) de l'IUS) ou selon une occupation théorique, ce qui fait que cela ressemble à l'IUS calculé avec les surfaces utiles. On a donc l'indice de densité humaine effective et potentielle.

En définitive, il faut choisir l'indice de densité selon le but poursuivi:

1. préserver des espaces verts → **IOS**
2. mettre un maximum de surfaces construites à disposition de la population → **IUS**
3. accueillir un maximum d'habitants → indice de densité humaine

Economie du sol et de l'immobilier

L'indice de densité humaine, c'est la somme des habitants plus la somme des emplois et le nombre de lits d'hôtellerie divisé par trois normalement, pour tenir compte du fait que ce n'est pas occupé de la même façon que des logements ou des bureaux. La somme donc de tout cela divisée ou rapportée à la surface de la parcelle. Cette analyse qui peut être calculée soit selon l'occupation effective donc combien d'habitants occupent réellement ces surfaces de plancher, combien de personnes occupent, travaillent vraiment dans les bureaux de cette surface de plancher. Cela corrige le deuxième problème mentionné précédemment pour l'indice d'utilisation du sol. Mais on peut aussi calculer la densité humaine selon une occupation

notes

résumé

3m 2s



IUS

IUS zone villa = 0.2 à 0.3

IUS zone village = 0.6

IUS banlieue = 1 à 2

IUS ville = 4 à 6

Les droits à bâtir peuvent aussi être limités par des gabarits maxima (par ex. hauteur maximale) ou des distances minimales aux limites de la parcelle

Economie du sol et de l'immobilier

théorique, donc une sorte de potentiel. Donc on a la possibilité de calculer un indice de densité humaine effective avec l'occupation réelle ou un indice de densité humaine potentielle qui prend en compte le nombre de personnes, le nombre d'emplois qui pourraient, dans des conditions normales occuper les surfaces de plancher. Donc, en définitive, face à ces trois mesures possibles de la densité il faut choisir celle qui nous convient le mieux en fonction du but poursuivi. Si le but c'est de préserver les espaces verts, on va plutôt utiliser un indice d'occupation du sol. Si le but, c'est de mettre un maximum de surfaces construites à disposition de la population, des usagés, à ce moment-là, la référence c'est l'indice d'utilisation du sol. Et puis finalement, si le but c'est d'accueillir un maximum d'habitants, un maximum d'emplois, alors ce qui nous intéresse c'est un indice de densité humaine. Notez qu'il existe encore d'autres façons de mesurer la densité par exemple, il existe un indice qui compare le volume construit plutôt que la surface de plancher avec la surface de la parcelle. C'est ce qu'on appelle « un indice de masse ». Je donne ici juste quelques ordres de grandeur d'indices d'utilisation du sol. Dans une zone villa, donc une zone d'habitats dispersés, de maisons individuelles, l'indice d'utilisation du sol est compris typiquement entre 0,2 et 0,3 donc entre 20 et 30%. Cela signifie donc que la surface totale de plancher rapportée à la surface des parcelles ne dépasse pas 20 à 30% de la surface de ces parcelles. Dans une zone village où l'habitat est déjà un petit peu plus dense, on obtient des indices d'utilisation du sol de l'ordre de 0,6. En banlieue, on aura quelques bâtiments à plusieurs étages, mais assez espacés les uns des autres, l'indice d'utilisation du sol est typiquement entre 1 et 2.

notes

résumé

3m 49s



Un exemple plus détaillé de la méthode par déduction



Surface du terrain	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	m ²	c	$a \times b$
Proportion de surface utile principale	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	m ²	e	$c \times d / 100$
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	CHF	g	$e \times f$
Taux de marge + frais	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'903'846	CHF	i	$g / (1 + h / 100)$
Prix de construction par m ² SP	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	CHF	k	$c \times j$
Prix de revient max du terrain	1'153'846	CHF	l	$i - k$
Frais de préparation du terrain par m ²	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	CHF	n	$a \times m$
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	CHF	o	$l - n$
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	CHF	q	$o / (1 + p / 100)$
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'061	CHF	r	q / a

Economie du sol et de l'immobilier

Finalement, à mesure qu'on va vers le centre ville, on va avoir des IUS toujours plus élevés puisque les bâtiments vont être construits jusqu'aux limites des parcelles et ils auront typiquement plusieurs étages et donc on obtient des indices d'utilisation du sol de l'ordre de 4, 5, 6. Notez que les droits à bâtir peuvent être définis par un maximum d'indice d'utilisation du sol ou d'indice d'occupation du sol, mais ils peuvent aussi être limités par des gabarits maximaux, par exemple par des hauteurs maximales à ne pas dépasser ou encore par des distances minimales à respecter par rapport aux limites de la parcelle. Tous ces facteurs de forme contribuent également à limiter le nombre de mètre carré de plancher qu'on peut installer sur une parcelle et ça peut parfois obliger à restreindre cette surface de plancher en dessous de la limite qui sera donnée par l'indice d'utilisation du sol.

notes

résumé

5m 49s



Un exemple plus détaillé de la méthode par déduction



Surface du terrain	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	m ²	c	a×b
Proportion de surface utile principale	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	m ²	e	c×d/100
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	CHF	g	e×f
Taux de marge + frais	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'903'846	CHF	i	g/(1+h/100)
Prix de construction par m ² SP	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	CHF	k	e×j
Prix de revient max du terrain	1'153'846	CHF	l	i-k
Frais de préparation du terrain par m ²	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	CHF	n	a×m
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	CHF	o	l-n
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	CHF	q	o/(1+p/100)
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'061	CHF	r	q/a

Economie du sol et de l'immobilier

Avec ces mesures de la densité, on va pouvoir analyser un exemple plus détaillé de la méthode par déduction qui nous permettra aussi de voir quelle est l'incidence ou augmentation de l'indice d'utilisation du sol sur le prix foncier. Il s'agit d'une parcelle de 1 000 mètres carrés

notes

résumé

6m 47s



Un exemple plus détaillé de la méthode par déduction



Surface du terrain	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	m ²	c	a×b
Proportion de surface utile principale	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	m ²	e	c×d/100
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	CHF	g	e×f
Taux de marge + frais	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'903'846	CHF	i	g/(1+h/100)
Prix de construction par m ² SP	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	CHF	k	e×j
Prix de revient max du terrain	1'153'846	CHF	l	i-k
Frais de préparation du terrain par m ²	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	CHF	n	a×m
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	CHF	o	l-n
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	CHF	q	o/(1+p/100)
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'061	CHF	r	q/a

Economie du sol et de l'immobilier

pour laquelle l'indice d'utilisation du sol autorisé est de 1,5. Cela signifie que le promoteur peut y installer 1 500 mètres carrés de surface de plancher. Ce qu'il vend aux usagés, ce n'est pas de la surface de plancher, c'est de la surface utile principale. Et on fait l'hypothèse que la surface utile principale représente 85% de la surface de plancher, le reste étant occupé justement par des installations techniques, des circulations etc... Donc la surface utile principale maximale possible sur ce terrain est de 1 275 mètres carrés. Je suppose que cette surface utile principale, c'est du logement,

notes

résumé

7m 7s



Un exemple plus détaillé de la méthode par déduction



Surface du terrain	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	m ²	c	a×b
Proportion de surface utile principale	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	m ²	e	c×d/100
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	CHF	g	e×f
Taux de marge + frais	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'103'846	CHF	i	g/(1+h/100)
Prix de construction par m ² SP	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	CHF	k	c×j
Prix de revient max du terrain	1'153'846	CHF	l	i-k
Frais de préparation du terrain par m ²	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	CHF	n	a×m
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	CHF	o	l-n
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	CHF	q	o/(1+p/100)
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'061	CHF	r	q/a

Economie du sol et de l'immobilier

qui se vend à 5 000 francs suisses par mètre carré, par mètre carré de surface utile principale. En multipliant ces 1 275 mètres carrés par 5 000 francs du mètre carré, on obtient un prix de vente total du bâtiment, qui inclut bien sûr aussi les surfaces secondaires, un prix total de 6 375 000 francs suisses. Admettons encore un taux de marge plus près de 30%, qu'on va déduire du prix de vente, pour aboutir au prix de revient maximum de manière à ce que cette opération fonctionne. Supposons enfin que le prix de construction est de 2 500 francs suisses par mètre carré de surface de plancher, ce qui nous donne un prix de construction total de 3 750 000 : c'est la multiplication de la surface de plancher, 1 500 par ces 2 500 francs de prix de construction par mètre carré de surface de plancher, donc voilà le prix de construction total qu'on déduit du prix de revient maximum pour aboutir au prix maximum que le promoteur peut payer pour le terrain. Admettons encore qu'il doit dépenser 40 francs par mètre carré pour préparer le terrain, ce qui fait en multipliant ces 1 000 mètres carrés de terrain par les 40 francs par mètre carré ce qui nous fait des frais de préparation du terrain de 40 000 francs qu'on va soustraire du montant du prix de revient maximum du terrain pour aboutir au prix d'achat maximum du terrain. Donc, si le promoteur peut acheter le terrain à ce prix, eh bien, il peut effectivement réaliser sa marge de 30%. Supposons encore qu'il y ait des frais d'acquisition du terrain à hauteur de 5%, ce qui fait que le prix d'achat à proprement parler, le montant qu'il va pouvoir verser au propriétaire foncier, est de 1 060 000 francs et des poussières ce qui divisé par

notes

résumé

7m 49s



Incidence d'une augmentation de la densité autorisée



Surface du terrain	1'000	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5	3		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	3'000	m ²	c	a×b
Proportion de surface utile principale	85	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	2'550	m ²	e	c×d/100
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	12'750'000	CHF	g	e×f
Taux de marge + frais	30	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'903'846	9'807'692	CHF	i	g/(1+h/100)
Prix de construction par m ² SP	2'500	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	7'500'000	CHF	k	c×j
Prix de revient max du terrain	1'153'846	2'307'692	CHF	l	i-k
Frais de préparation du terrain par m ²	40	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	40'000	CHF	n	a×m
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	2'267'692	CHF	o	l-n
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	2'159'707	CHF	q	o/(1+p/100)
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'061	2'160	CHF	r	q/a

Economie du sol et de l'immobilier

les 1 000 mètres carrés du terrain, me donne un prix du mètre carré, un prix foncier du mètre carré, de 1 061 francs suisses, dans cette opération.

notes

résumé

9m 37s



Incidence d'une augmentation de la densité autorisée



Surface du terrain	1'000	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5	3		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	3'000	m ²	c	a×b
Proportion de surface utile principale	85	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	2'550	m ²	e	c×d/100
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	12'750'000	CHF	g	e×f
Taux de marge + frais	30	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'903'846	9'807'692	CHF	i	g/(1+h/100)
Prix de construction par m ² SP	2'500	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	7'500'000	CHF	k	c×j
Prix de revient max du terrain	1'153'846	2'307'692	CHF	l	i-k
Frais de préparation du terrain par m ²	40	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	40'000	CHF	n	a×m
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	2'267'692	CHF	o	l-n
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	2'158'707	CHF	q	o/(1+p/100)
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'060	2'160	CHF	r	q/a

Economie du sol et de l'immobilier

Admettons maintenant que l'indice d'utilisation du sol ne soit pas de 1,5 mais de 3, donc on peut construire deux fois plus de surface de plancher. Je retiens l'hypothèse de ratio surface utile sur surface de plancher de 85 ce qui me donne une surface utile principale de 2 550 mètres carrés, le double de ce que j'avais avant. Prix de vente des logements, par hypothèse, est resté le même, Double de surface multiplié par le même prix me donne un prix de vente doublé, donc le prix immobilier a été multiplié par deux, du fait de la possibilité de construire deux fois plus de surface de plancher. Je retiens aussi le même taux de marge que je soustrais de mon prix de vente pour aboutir à un prix de revient maximum qui lui est également le double du prix de revient que j'avais quand je construisais un bâtiment deux fois plus petit. Le prix de construction par mètre carré est le même par hypothèse, donc en multipliant ce prix de construction par une surface de plancher doublée de 3 000 mètres carrés, j'aboutis à un prix de construction qui est le double de celui que j'avais avant : 7 500 000 francs. Ce montant déduit du prix de revient maximum détermine le prix de revient maximum pour le terrain donc le maximum que le promoteur peut payer pour le terrain tous frais compris. Encore une fois, le double de ce qu'on avait avant. Les frais de préparation du terrain n'ont pas de raison de changer, le terrain est de la même taille, il n'y a pas de différence à ce niveau-là. Je soustrais ces 40 000 francs des 2 307 692 francs du prix de revient maximum du terrain pour aboutir à un prix de revient d'achat maximum dont je soustrais encore les frais d'acquisition à hauteur de 5% pour aboutir au prix d'achat maximum du terrain qui est

notes

résumé

9m 48s



Incidence d'une augmentation de la densité autorisée



Surface du terrain	1'000	1'000	m ²	a	donnée
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1.5	3		b	donnée
Surface de plancher (SP)	1'500	3'000	m ²	c	a×b
Proportion de surface utile principale	85	85	%	d	hypo.
Surface utile principale (SUP)	1'275	2'550	m ²	e	c×d/100
Prix de vente logements par m ² de SUP	5'000	5'000	CHF	f	hypo.
Prix de vente total	6'375'000	12'750'000	CHF	g	e×f
Taux de marge + frais	30	30	%	h	hypo.
Prix de revient maximum	4'903'846	9'807'692	CHF	i	g/(1+h/100)
Prix de construction par m ² SP	2'500	2'500	CHF	j	hypo.
Prix de construction total	3'750'000	7'500'000	CHF	k	c×j
Prix de revient max du terrain	1'153'846	2'307'692	CHF	l	i-k
Frais de préparation du terrain par m ²	40	40	CHF	m	hypo.
Frais de préparation du terrain	40'000	40'000	CHF	n	a×m
Prix de revient d'achat max du terrain	1'113'846	2'267'692	CHF	o	l-n
Taux de frais d'acquisition du terrain	5	5	%	p	hypo.
Prix d'achat max du terrain	1'060'806	2'159'707	CHF	q	o/(1+p/100)
Prix d'achat max du terrain par m ²	1'061	2'160	CHF	r	q/a

Economie du sol et de l'immobilier

de 2 159 707 francs

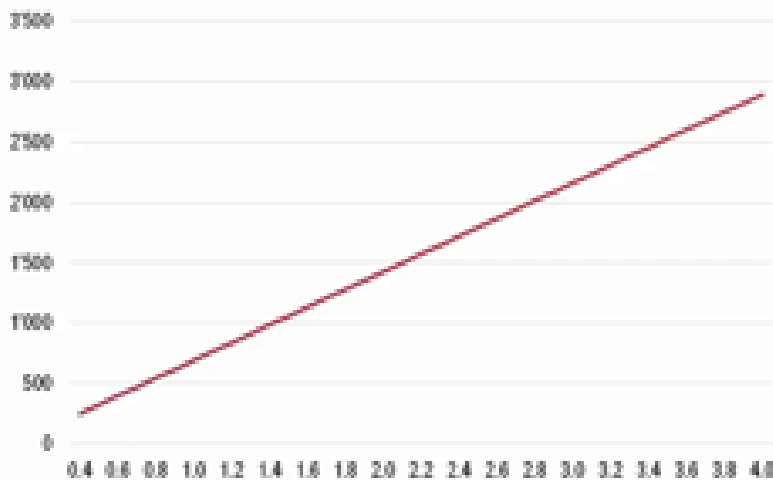
notes

résumé

Relation entre IUS et prix foncier



Prix foncier maximum selon IUS



Même exemple que ci-dessus, seul l'IUS change (mais avec les répercussions déjà vues)

Economie du sol et de l'immobilier

du mètre carré, c'est presque le double de ce que j'avais avant, pas tout à fait puisque tout n'a pas été multiplié par deux, ce qui n'a pas été multiplié par deux ce sont les frais de préparation du terrain qui font qu'on a un prix unitaire qui est légèrement plus élevé que le double de ce qu'on avait avant lorsque la densité autorisée était la moitié de ce qu'elle est dans cet exemple. Donc on voit que le prix d'achat maximum du terrain, que ce soit au total ou par mètre carré, est pratiquement proportionnel à l'indice d'utilisation du sol. Il ne l'est pas exactement parce que il y a ces frais de préparation du terrain qui sont les mêmes quelque soit la densité et encore on pourrait éventuellement discuter. Donc ça signifie, en d'autres termes que le promoteur peut payer une proportion pratiquement constante de son prix de revient pour le terrain.

notes

résumé

11m 37s





- Autoriser une densité plus élevée
risque surtout de se traduire par
un prix plus élevé pour le terrain

Economie du sol et de l'immobilier

Ce graphique illustre, finalement, la même chose que l'exercice, que le calcul précédent : il le fait pour toute une série de valeurs possibles de l'indice d'utilisation du sol qui vont de 0,4 jusqu'à 4 et dans tous les cas, on trouve un prix du terrain qui est pratiquement proportionnel à l'indice d'utilisation du sol. Donc ce graphique montre, de façon générale, ce qui a été montré par l'exemple tout à l'heure, que le prix du sol augmente pratiquement dans la même proportion que la densité autorisée. Ces calculs montrent l'intérêt pour le propriétaire foncier d'obtenir des droits à bâtir plus importants s'il arrive à obtenir une densité autorisée double, eh bien le prix de son terrain est multiplié par deux. Cela veut aussi dire dans l'autre sens, que c'est pas forcément une bonne idée d'autoriser une densité plus élevée dans le but d'abaisser les prix immobiliers : admettons qu'un terrain existe et qu'on aimerait y construire du logement social, on pourrait être tentés d'autoriser une densité plus élevée en se disant que le prix du terrain sera réparti sur davantage de logements, donc par mètre carré de logement le prix sera - l'incidence du terrain sera - plus faible.

notes

résumé

12m 27s





- Autoriser une densité plus élevée risque surtout de se traduire par un prix plus élevé pour le terrain
- C'est vrai aussi pour tout ce que l'architecte peut faire pour améliorer économiquement le projet (p.ex. augmenter SUP/SP ou abaisser les coûts)

Economie du sol et de l'immobilier

En fait, cela ignore le fait que le prix du terrain va s'ajuster à la densité autorisée et si le prix du terrain augmente dans la même proportion que les droits à bâtir, que la densité autorisée, eh bien finalement, il n'y a aucune économie au niveau du prix de revient et au niveau du prix de vente ou de location des logements qui ont été réalisés sur ce terrain.

notes

résumé

13m 37s





- Autoriser une densité plus élevée
risque surtout de se traduire par
un prix plus élevé pour le terrain
- C'est vrai aussi pour tout ce que
l'architecte peut faire pour
améliorer économiquement le
projet (p.ex. augmenter SUP/SP
ou abaisser les coûts)
- Mais le prix d'achat max pour le
promoteur n'est pas forcément le
prix qu'il va effectivement devoir
payer...

Economie du vel et de l'immobilier

C'est aussi vrai pour tout ce que l'architecte pourrait faire pour améliorer économiquement le projet, par exemple, il pourrait chercher à optimiser le ratio surface utile sur surface de plancher en essayant de bien organiser les circulations, les espaces occupés par des installations techniques, etc... eh bien finalement, il est possible que tout cela, tous ces efforts, se traduisent uniquement par un prix foncier plus élevé. Pourquoi ? Parce que cela augmente le consentement à payer, le montant que le promoteur peut payer pour le terrain.

notes

résumé

13m 58s





Nous avons vu:



Economie du sol et de l'immobilier

Notez cependant que le prix d'achat maximum du promoteur, ce consentement à payer, ce n'est pas forcément le prix qu'il va devoir payer. Donc si le promoteur, par optimisation du projet, arrive à réduire le prix de construction ou à améliorer la rentabilité de l'opération cela ne veut pas dire forcément qu'il sera obligé de donner toute cette économie au propriétaire foncier : c'est fort possible que le propriétaire foncier accepte un prix qui soit celui d'une opération standard et pas d'une opération optimisée.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

14m 27s



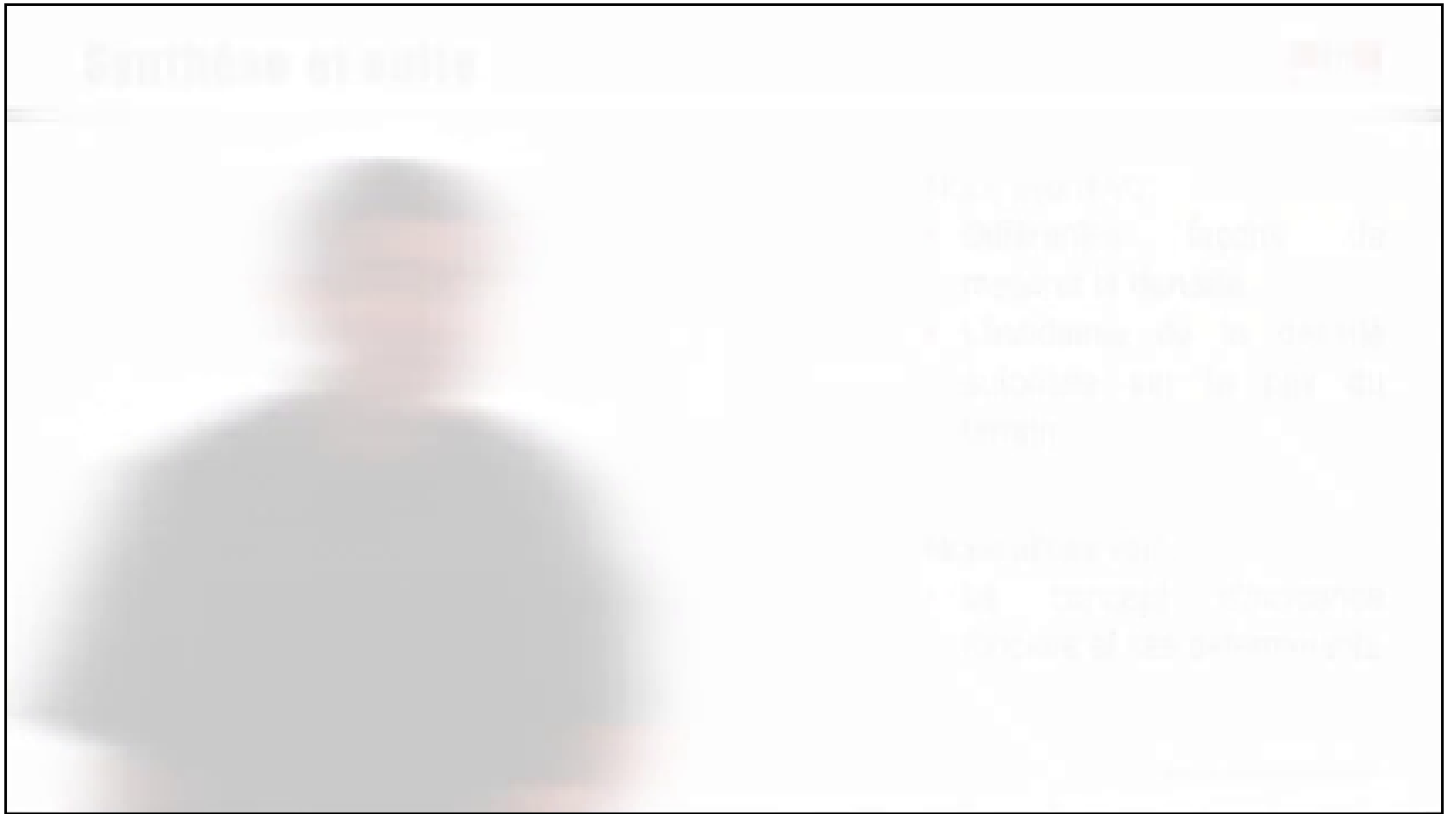
.....

.....

.....

.....

.....



Dans cette leçon, nous avons vu différentes façons de mesurer la densité et surtout nous avons vu l'impact de la densité autorisée sur le prix du terrain, sur les prix fonciers. Dans la prochaine leçon, nous allons approfondir ce concept d'incidence foncière donc de part du terrain dans le prix immobilier, et nous allons voir quels sont aussi les déterminants de l'incidence foncière. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

14m 55s

