

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

La chaîne de valeur du foncier

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Propriétaire foncier. Travaux de construction. Chaîne de valeur du foncier. Frais légaux. Rebours du promoteur. Charge du promoteur. Terrain brut. Prix immobilier. Valeur d'un terrain de façon. Frais de préparation du terrain. Charge du propriétaire foncier. Prix de construction. Plan d'aménagement localisé. Leçon du cours d'économie. Règles publiques.



[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/>



La chaîne de valeur du foncier

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s



De nombreuses configurations possibles



Économie du sol et de l'immobilier

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

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 1s



.....

.....

.....

.....

.....

Frais de préparation du terrain



Travaux:

- Coupe d'arbres
- Démolition de constructions existantes et évacuation des gravats
- Dépollution du sol
- Préparation du sol (drainage, consolidation, terrassement)
- Raccordement aux réseaux techniques et de voirie

Frais légaux et commerciaux:

- Plan d'aménagement localisé approuvé
- Frais de transaction (rémunération des intermédiaires, inscription au registre foncier, taxes)

Economie du sol et de l'immobilier

consacrée à la chaîne de valeur du foncier. Jusqu'ici, nous avons représenté la prise de valeur ou la mise en valeur d'un terrain de façon très simple. Un propriétaire foncier vend son terrain à un promoteur qui entreprend les travaux de construction et ensuite, vend le bâtiment achevé à un investisseur ou à des usagers. En fait, on peut imaginer encore plus simple : une famille achète un terrain et se fait construire sa propre maison, sa maison individuelle. Ou encore plus simple, le propriétaire foncier entreprend les travaux lui-même, et ensuite utilise le bâtiment ou le vend à un investisseur. Donc, on voit qu'il y a plusieurs façons de donner de la valeur ou de transformer un terrain qui rapporte pas grand chose en un bien immobilier de valeur. Ce processus, c'est ce qu'on appelle la chaîne de valeur du foncier. C'est ce processus que nous allons analyser dans cette leçon. Un terrain n'est pas forcément toujours prêt pour la construction. En général, il faut entreprendre des travaux pour le préparer, il faut parfois couper des arbres, débroussailler, démolir des constructions existantes, ensuite évacuer les gravats, ce qui est bien sûr coûteux. Il faut éventuellement dépolluer le sol selon l'utilisation précédente. Il faut préparer le terrain par drainage, par consolidation, les travaux de terrassement peut-être... Et puis, très important, il faut raccorder la parcelle au réseau technique et au réseau de voirie, aux routes et aux chemins. Et à côté de ces travaux coûteux, il y a aussi des frais légaux, de nature légale ou commerciale. Ce sont des frais pour préparer et ensuite faire approuver.

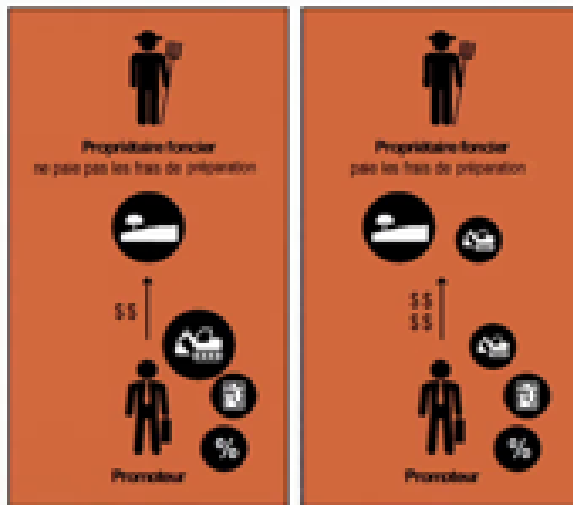
notes

résumé

0m 6s



Encore le compte à rebours!



Où sont tous les frais de préparation du terrain?
Tout ce qui est dans PC (à la charge du promoteur) réduit **PT**, son prix de réservation

→ Le **propriétaire foncier** peut donc choisir entre prendre les frais à sa charge et recevoir un **PT** plus élevé, ou l'inverse

Economie du sol et de l'immobilier

un plan d'aménagement localisé, pour le quartier. C'est ce plan qui va déterminer les droits à bâtir, les gabarits autorisés, les distances aux limites, les densités. Et puis, il y a des frais de transaction : rémunération d'intermédiaires, inscription au registre foncier, toutes sortes de taxes. Tous ces frais sont nécessaires pour transformer un terrain brut en un terrain sur lequel on peut ensuite réaliser un projet immobilier. Pour comprendre où se situent ces frais de préparation du terrain, reprenons le compte à rebours du promoteur. On se souvient, il permet de calculer le prix

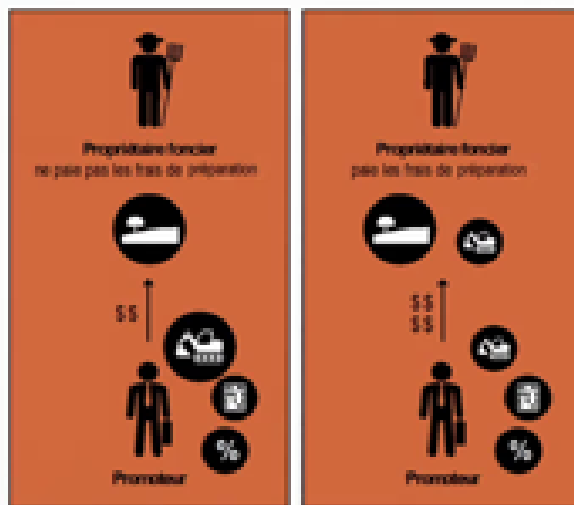
notes

résumé

1m 49s



Encore le compte à rebours!



PT =

Où sont tous les frais de préparation du terrain?

Tout ce qui est dans PC (à la charge du promoteur) réduit **PT**, son prix de réservation

→ Le **propriétaire foncier** peut donc choisir entre prendre les frais à sa charge et recevoir un **PT** plus élevé, ou l'inverse

Économies de l'État et de l'immobilier

que le promoteur payait pour le terrain à partir du prix immobilier,

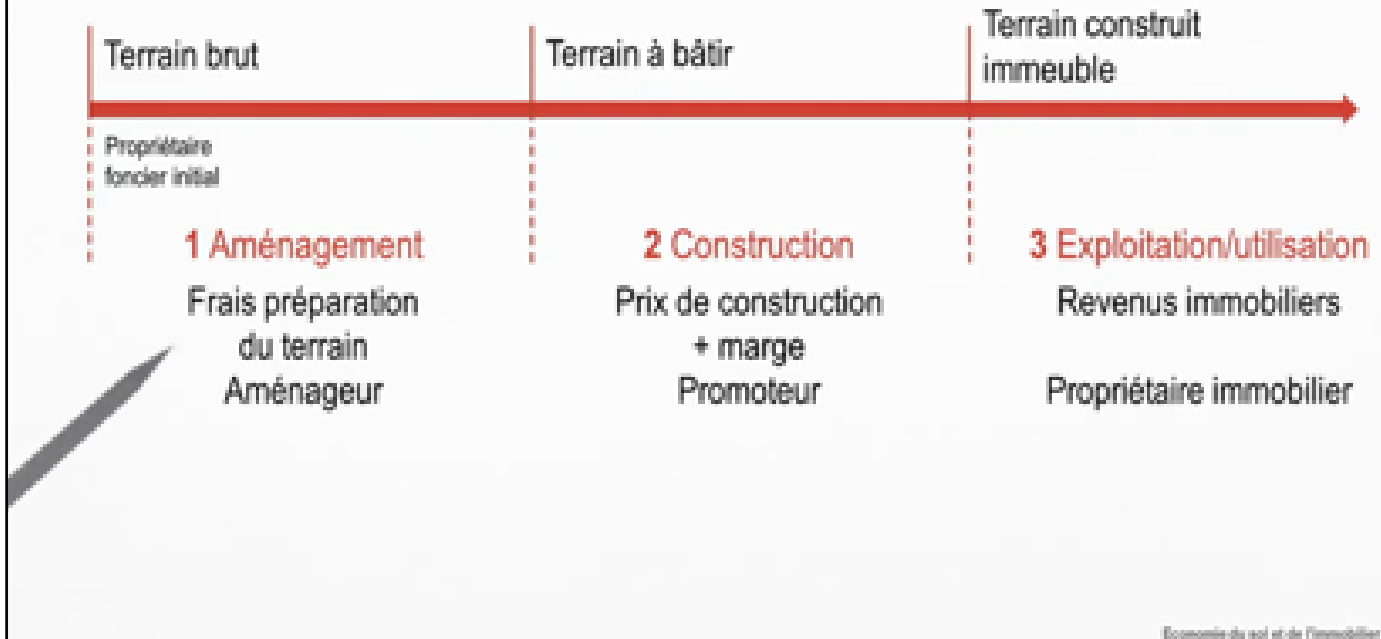
notes

résumé

2m 22s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



dont il faut soustraire le prix de construction, ainsi que la marge de promotion. Alors, où sont les frais de préparation du terrain dans ce calcul ? Ils pourraient être à l'intérieur du prix de construction, de cette variable PC . Cela veut dire que cela serait à la charge du promoteur. À ce moment-là, si ces frais sont à la charge du promoteur, - on le voit dans l'équation - cela réduit le prix qu'il accepte de payer pour le terrain. En revanche, si ces frais de préparation du terrain sont à la charge du propriétaire foncier, donc, le propriétaire foncier vend un terrain au promoteur qui est déjà préparé. À ce moment-là, il n'y a plus ces prix de construction, il n'y a plus ces frais pour le promoteur, et il propose un prix plus élevé. Donc, on voit que le propriétaire foncier peut choisir entre deux variantes : une variante où il prend les frais à sa charge, comme ici, et il y a moins de frais pour le promoteur et le propriétaire foncier obtient un prix plus élevé. Ou alors, l'ensemble des travaux sont à la charge du promoteur qui paiera un prix plus faible au propriétaire foncier, mais le propriétaire foncier n'aura pas à sa propre charge, les frais de préparation du terrain. Ce schéma représente la même chose sous une forme graphique chronologique. On part d'un terrain brut avec un propriétaire foncier initial. Ce terrain doit être transformé en un terrain à bâtir ce qui requiert des travaux d'aménagement et il y a donc des frais de préparation du terrain.

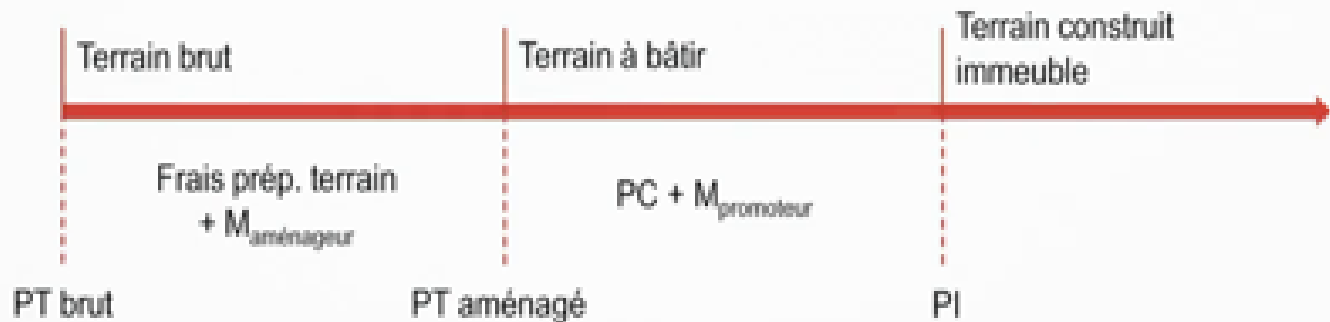
notes

résumé

2m 26s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



Variante 1: aménageur + promoteur

$$PT_{brut} = PT_{aménagé} - \text{frais préparations terrain} - \text{marge aménageur}$$

$$PT_{aménagé} = PI - PC$$

Variante 2: seulement promoteur

Economie du sol et de l'immobilier

Cette prestation de transformation d'un terrain brut en un terrain à bâtir peut être prise à charge par un spécialiste qui serait appelé aménageur. Ensuite, on est dans le domaine qu'on connaît bien, le domaine familial, le terrain à bâtir va être transformé en un immeuble, en un terrain construit par le processus de construction qui est entrepris par un promoteur, lequel encourt des frais de construction, mais peut aussi obtenir une marge pour ce service. Et à la fin, on a un immeuble construit qui peut être mis en exploitation, qui va générer des revenus immobiliers, et qui appartient à un propriétaire immobilier ou à des usagers. Sur le schéma apparaît maintenant le prix du terrain, le prix du terrain brut, avant les travaux d'aménagement, prix du terrain aménagé aux termes de ces travaux lorsque le terrain est prêt pour accueillir la construction du fait du promoteur qui entreprend, qui va dépenser le prix de construction pour obtenir une marge. Et si un aménageur intervient dans le processus de transformation du terrain brut en terrain à bâtir donc la préparation du terrain, eh bien, il couvrira, il prendra à sa charge les frais de préparations du terrain, et il va également toucher une marge pour ces services rendus. Alors, on peut envisager deux façons d'organiser ce processus. La première variante qui a un aménageur pour la préparation du terrain et un promoteur pour la construction. À ce moment-là, on a deux comptes à rebours : on a le compte à rebours prix du terrain brut, qui est égal au prix du terrain aménagé, moins les frais pour l'aménagement. Donc, c'est le compte à rebours de l'aménageur. Et puis, on a le compte à rebours du promoteur qu'on connaît bien, en précisant que il s'agit bien du prix du terrain aménagé, qui est déterminé à partir du prix immobilier,

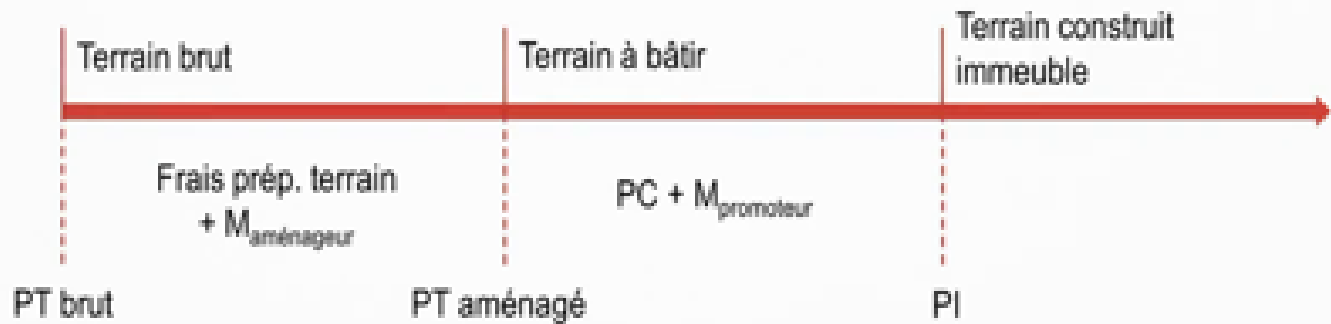
notes

résumé

3m 49s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



Variante 1: aménageur + promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{frais préparation terrain} - \text{marge aménageur}$$

$$PT_{\text{aménagé}} = PI - PC - M_{\text{promoteur}}$$

Variante 2: seulement promoteur

P

Economie du sol et de l'immobilier

dont on déduit le prix de construction et la marge du promoteur. Dans la variante deux, un promoteur achète le terrain brut et prend à sa charge à la fois les frais de préparation du terrain et le prix de construction.

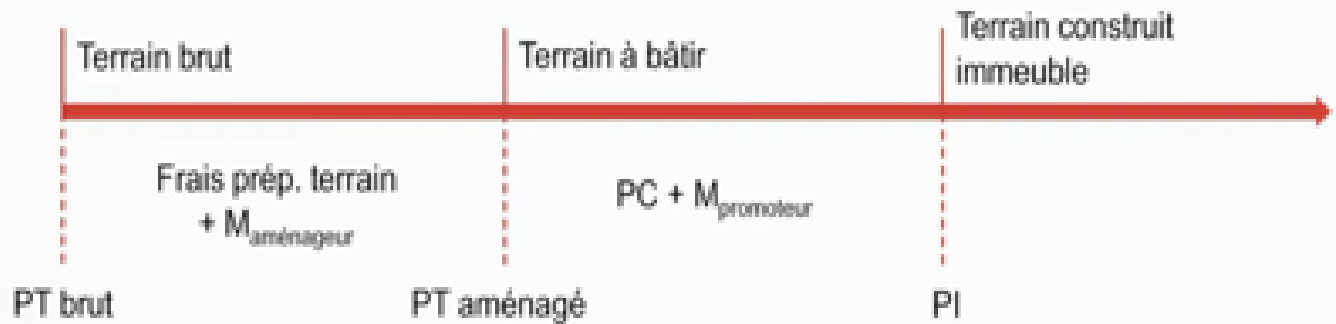
notes

résumé

6m 5s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



Variante 1: aménageur + promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{frais préparation terrain} - \text{marge aménageur}$$

$$PT_{\text{aménagé}} = PI - PC - M_{\text{promoteur}}$$

Variante 2: seulement promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PI - (\text{frais p}$$

Donc, on a qu'un un seul compte à rebours qui détermine le prix du terrain brut, qui part du prix immobilier tout à la fin et soustrait tous les frais. Donc, il y a les frais de préparation,

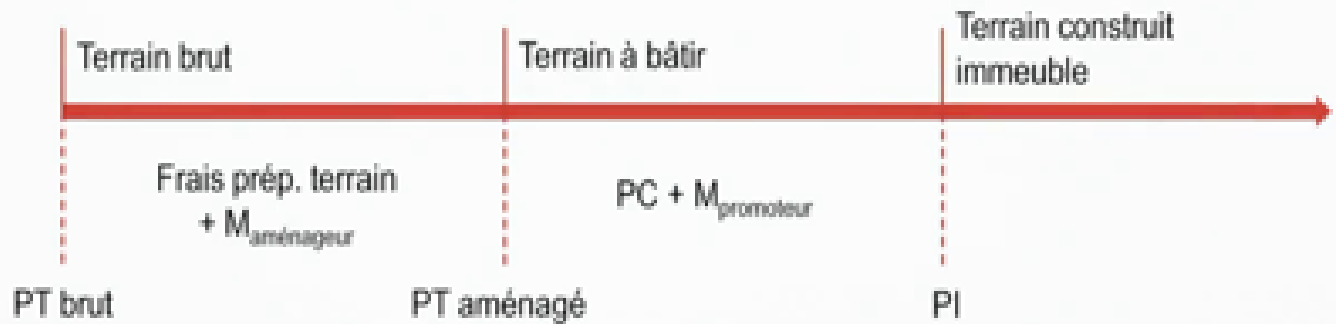
notes

résumé

6m 21s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



Variante 1: aménageur + promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{frais préparation terrain} - \text{marge aménageur}$$

$$PT_{\text{aménagé}} = PI - PC - M_{\text{promoteur}}$$

Variante 2: seulement promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PI - (\text{frais prép terrain} + PC) - (M_{\text{aménageur}} + M_{\text{promoteur}})$$

Economies d'échelle et de l'immobilier

il y a aussi le prix de construction, et finalement il y a les marges ; une grande marge de promoteur, ou si on veut une marge pour l'aménagement

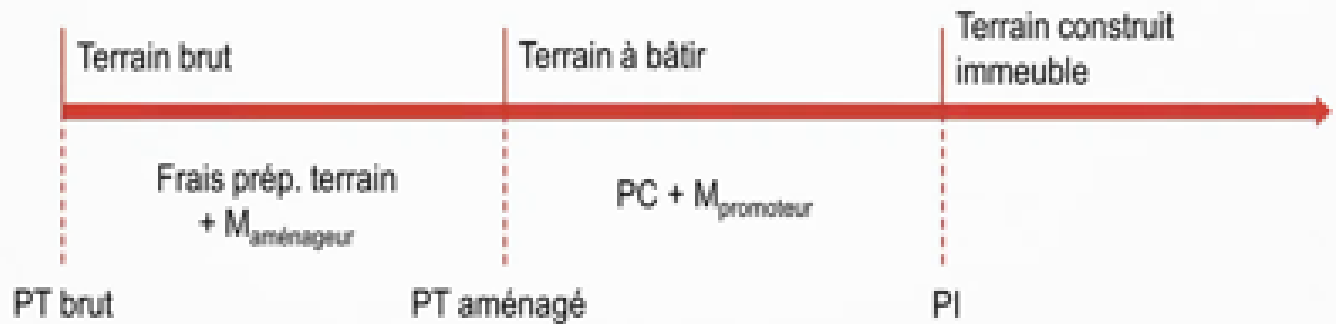
notes

résumé

6m 31s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



Variante 1: aménageur + promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{frais préparation terrain} - \text{marge aménageur}$$

$$PT_{\text{aménagé}} = PI - PC - M_{\text{promoteur}}$$

Variante 2: seulement promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PI - (\text{frais prép terrain} + PC) - (M_{\text{aménagement}} + M_{\text{promotion}})$$

Economie du sol et de l'immobilier

et une marge pour la promotion.

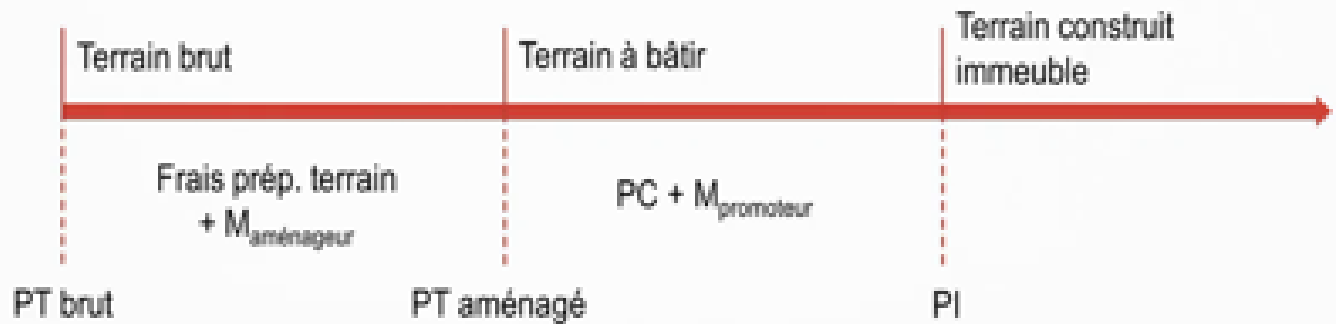
notes

résumé

6m 47s



Les phases de la chaîne de valeur foncière



Variante 1: aménageur + promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{frais préparation terrain} - \text{marge aménageur}$$

$$PT_{\text{aménagé}} = PI - PC - M_{\text{promoteur}}$$

Variante 2: seulement promoteur

$$PT_{\text{brut}} = PI - (\text{frais prép terrain} + PC) - (M_{\text{aménagement}} + M_{\text{promotion}})$$

Economie du sol et de l'immobilier

C'est le propriétaire foncier initial qui peut choisir la solution qu'il préfère, c'est-à-dire, à quel moment, il passe la main, et s'il passe la main à un promoteur qui va entreprendre tous les travaux ou d'abord un aménageur qui ne s'occupe que de la préparation du terrain. À noter, que le propriétaire foncier initial peut aussi très bien lui-même entreprendre tous les travaux de préparation du terrain et de construction

notes

résumé

6m 52s



Compte à rebours de l'aménageur



$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{Frais de préparation du terrain} - \text{marge aménageur}$$

Ingrédients du calcul de l'aménageur:

- Les frais de préparation du terrain (travaux + frais légaux)
- Compensations:
 - Cession de terrain pour infrastructure publique
 - Aménagements compensatoires
 - Participation financière à des infrastructures publiques
- Le prix de vente probable du terrain aménagé
 - Quels sont les droits à bâtir qui peuvent être obtenus?
 - Quels sont les droits à bâtir qui peuvent être commercialisés?
- Les délais et les risques!

Economie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

7m 21s



Compte à rebours de l'aménageur



$$PT_{\text{brut}} = PT_{\text{aménagé}} - \text{Frais de préparation du terrain} - \text{marge aménageur}$$

Ingrédients du calcul de l'aménageur:

- Les frais de préparation du terrain (travaux + frais légaux)
- Compensations:
 - Cession de terrain pour infrastructure publique
 - Aménagements compensatoires
 - Participation financière à des infrastructures publiques
- Le prix de vente probable du terrain aménagé
 - Quels sont les droits à bâtir qui peuvent être obtenus?
 - Quels sont les droits à bâtir qui peuvent être commercialisés?
- Les délais et les risques!

Economie du sol et de l'immobilier

déterminer ce qui peut être construit sur cette parcelle, quelles sont les affectations autorisées, est-ce qu'on autorise du logement, que de l'industriel, du commercial, mixte, etc.

notes

résumé



Fonctions identifiées:

- Propriétaire foncier
- Aménageur
- Promoteur
- Propriétaire immobilier

Tous les cumuls existent

Déterminants:

- Compétences
- Disponibilités
- Finances
- Marges
- Réglementation

Economie du sol et de l'immobilier

Ce sont ces droits à bâtir qui vont ensuite donner de la valeur aux terrains aménagés, puisque cela permettra au promoteur de réaliser un projet plus intéressant d'un point de vue commercial. Mais notez encore que les droits à bâtir qui peuvent être obtenus ne sont pas forcément identiques aux droits à bâtir qui intéressent un promoteur. Par exemple, l'aménageur peut obtenir une densité autorisée plus élevée que celles qui correspondent au projet le plus rentable des promoteurs possibles de cette parcelle. Et notez finalement que l'aménageur prend à sa charge des risques par exemple, le risque de ne pas obtenir des droits à bâtir intéressants des risques mêmes qu'ils n'en obtiennent pas du tout. Et puis, il y a également un risque important de retard des délais par exemple, s'il y a des recours, des oppositions contre le plan d'aménagement localisé et donc, l'aménageur a droit à une compensation pour sa patience et pour les risques qu'il a pris à sa charge. Donc, nous avons vu que dans ce processus de mise en valeur d'un terrain dans la chaîne de valeur du foncier il y a toute une série de fonctions. Il y a celles du propriétaire foncier initial, évidemment, il y a celle de l'aménageur ; il y a celle du promoteur ; et finalement, il y a celle du propriétaire immobilier, qui peut être un investisseur ou un usager. Et toutes ces fonctions peuvent être cumulées de différentes façons. Le propriétaire foncier peut en fait tout faire jusqu'au bout. Il pourrait même être l'usager du bâtiment final. Les déterminants de la répartition des tâches entre divers individus, eh bien, ce sont principalement les compétences. Est-ce que le propriétaire foncier a la compétence d'aménager lui-même son terrain, voire de construire. Si le propriétaire foncier est un professionnel de la construction une entreprise de construction ou un architecte, par exemple, il va plus volontiers prendre sur lui de réaliser

notes

résumé

9m 37s





Fonctions identifiées:

- Propriétaire foncier
- Aménageur
- Promoteur
- Propriétaire immobilier

Tous les cumuls existent

Déterminants:

- Compétences
- Disponibilités
- Finances
- Marges
- Réglementation

Economie du sol et de l'immobilier

lui-même la chaîne de valeur du foncier, que s'il s'agit de quelqu'un qui est totalement étranger au monde de la construction et de l'immobilier.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

.....



Fonctions identifiées:

- Propriétaire foncier
- Aménageur
- Promoteur
- Propriétaire immobilier

Tous les cumuls existent

Déterminants:

- Compétences
- Disponibilités
- Finances
- Marges
- Réglementation

Economie du sol et de l'immobilier

Cela va dépendre aussi des disponibilités, des disponibilités en temps, en ressources humaines. Cela va dépendre des finances, parce que l'aménagement, c'est un investissement qui nécessite une certaine patience. Cela peut prendre plusieurs années, jusqu'au moment où le terrain est prêt à être vendu à un promoteur, à un développeur... et donc le propriétaire foncier n'a peut-être pas les moyens. L'aménageur peut être à les moyens pour financer l'aménagement du terrain, mais pas le processus de construction.

notes

résumé

11m 38s



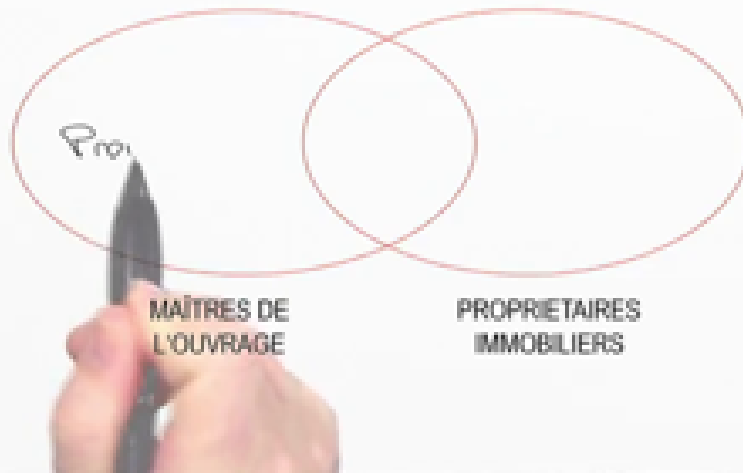
Encore une fois: le promoteur et l'investisseur



Le **promoteur** est celui qui prend l'initiative de développer un terrain dans le but de vendre l'immeuble (aussi « **opérateur** »)

Le **propriétaire immobilier** achète l'immeuble achevé du promoteur

- **Investisseur** propriétaire-bailleur met les surfaces en location
- **Propriétaire-occupant** (en maison individuelle ou en copropriété) occupe les surfaces



Economie du sol et de l'immobilier

Donc, ça c'est un paramètre important. Ensuite, cela va dépendre des différents marges exigées. Une bonne raison de faire soi-même le processus de valorisation eh bien c'est qu'on économise - si j'ose dire - la marge qu'il faut payer sinon à un aménageur, voire à un promoteur. Et finalement, il y a des éléments de réglementation. Que ce soient des règles publiques ou des règles privées d'usage qui peuvent aussi jouer un rôle, par exemple, il existe beaucoup d'investisseurs qui refusent de travailler avec un promoteur, précisément parce qu'ils n'ont pas envie de lui laisser la marge de promotion. Donc, ils préfèrent acheter des terrains soit brutes, soit prêts à la construction et de réaliser eux-mêmes la construction sans faire appel à un promoteur pour leurs investissements ultérieurs dans le projet, dans le bien immobilier. Donc, encore une fois, pour être bien clair sur les définitions, le promoteur, c'est celui qui prend l'initiative de développer un terrain qui est prêt à la construction dans le seul but de vendre l'immeuble achevé. Alors que le propriétaire immobilier intervient ensuite, c'est lui qui achète l'immeuble achevé au promoteur et il peut s'agir d'un investisseur. C'est donc quelqu'un qui achète l'immeuble dans un motif de placement et qui va le mettre en location à des habitants ou à des usagers commerciaux, professionnels. Le propriétaire immobilier peut aussi être un propriétaire occupant, seul s'il s'agit d'une maison individuelle, ou en copropriété, s'il s'agit d'un immeuble avec plusieurs logements.

notes

résumé

12m 2s





Nous avons vu:

Economie du sol et de l'immobilier

Donc, on a la catégorie des promoteurs, qui sont toujours maîtres de l'ouvrage, c'est toujours eux qui pilotent la construction, et puis, on a des propriétaires immobiliers qui sont ceux qui ont acheté l'immeuble achevé. J'ai fait se superposer les deux cercles, puisque, à l'interface, on a des acteurs qui sont maîtres de l'ouvrage, donc, qui construisent eux-mêmes le bâtiment. Ils achètent le terrain pour construire dessus, et en même temps, ils restent propriétaires de l'immeuble. Et ceux-là, on pourrait les appeler les maîtres d'ouvrage pour soi-même. Donc ils fonctionnent un peu comme des promoteurs en achetant le terrain, en réalisant la construction mais au lieu de vendre l'immeuble à un propriétaire immobilier, investisseur ou usager, eh bien, ils le conservent dans leurs propres portefeuilles soit comme un placement immobilier, soit pour y habiter. Donc, la catégorie de la famille qui achète un terrain pour se construire sa maison, eh bien, elle est dans cette ellipse des maîtres d'ouvrage pour soi-même. Dans cette leçon, nous avons vu la chaîne de création de valeur foncière, avec ses deux phases principales, qui sont l'aménagement du terrain, le préparer pour la construction, et puis, la construction à proprement parler, qui transforme le terrain en un bien immobilier. Et nous avons vu que ces deux phases avec toutes les prestations, tous les travaux qui doivent être entrepris dans ces deux phases, peuvent être organisées de différentes manières en termes de répartition, d'attribution des tâches entre intervenants. Dans la leçon suivante, nous allons nous poser la question : est-ce qu'il est possible d'estimer le prix probable d'un terrain à partir du compte à rebours ? Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine ! et rendez-vous dans la prochaine !

notes

résumé

13m 37s

