



PLATEFORME REGIONALE DU FONCIER & DE L'AMENAGEMENT DURABLE

Sensibilisation / Formation

Marchés et prix du Foncier

Webinaire, 23 juin 2020



◆ Evolutions de la plateforme



PLATEFORME REGIONALE DU FONCIER & DE L'AMENAGEMENT DURABLE

- Groupes de travail (ZAE, Observation locale, Friches)
- Plénière annuelle

Deux nouveaux formats de rencontre et de travail

- Séminaires
- Sensibilisation / Formation



I. Partie théorique (10h15 – 11h15)

Yann GERARD, Directeur de l'agence de Lyon, Adequation

Fabrice CHAUVIN, Directeur adjoint de l'agence de Lyon, Adequation

II. Retours d'expérience (11h15 – 12h00)

Patrice MUNIER, Directeur Adjoint, SODEVAM

Sébastien JENNY, Directeur du Développement, Vinci Immobilier



1. Partie théorique

Marchés et acteurs du foncier et de l'immobilier en Grand Est

PRÉSENTATION ANIMÉE PAR FABRICE CHAUVIN, DIRECTEUR ADJOINT
ET YANN GERARD, DIRECTEUR - Agence de Lyon



PLATEFORME
REGIONALE DU FONCIER
& DE L'AMENAGEMENT
DURABLE

Sommaire

1. Introduction : marchés fonciers, marchés immobiliers	P.2
2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?	P. 4
3. Acteurs, chaîne de production foncière, et formation des prix	P.11
4. Ouverture. Des marchés aux politiques foncière	P.15
5. Propriété intellectuelle, auteurs	P.18
6. La société Adéquation	P.16

1. Introduction : marchés fonciers, marchés immobiliers

1. Introduction

Marchés fonciers, marchés immobiliers

Fonciers et immobiliers étroitement liés au sein des bilans des opérations

- le foncier facteur d'inflation ?
- l'immobilier tire le foncier vers le haut ?

1. Introduction

Marchés fonciers, marchés immobiliers

Fonciers et immobiliers étroitement liés au sein des bilans des opérations

- le foncier facteur d'inflation ?
- l'immobilier tire le foncier vers le haut ?

Les marchés fonciers et immobiliers au cœur des problématiques d'aménagement

- utilité publique et expropriation VS propriété individuelle
- plus-values et financement de l'aménagement
- densité et étalement

1. Introduction

Marchés fonciers, marchés immobiliers

Fonciers et immobiliers étroitement liés au sein des bilans des opérations

- le foncier facteur d'inflation ?
- l'immobilier tire le foncier vers le haut ?

Les marchés fonciers et immobiliers au cœur des problématiques d'aménagement

- utilité publique et expropriation VS propriété individuelle
- plus-values et financement de l'aménagement
- densité et étalement

⇒ Comprendre les marchés fonciers et immobiliers pour atteindre des objectifs d'aménagement

- loger les classes modestes ou intermédiaires ;
- obtenir un équilibre financier (ou limiter les plus-values individuelles) ;
- couvrir les besoins en logement, sans passer par un étalement non maîtrisé.

1. Introduction

Marchés fonciers, marchés immobiliers

Fonciers et immobiliers étroitement liés au sein des bilans des opérations

- le foncier facteur d'inflation ?
- l'immobilier tire le foncier vers le haut ?

Les marchés fonciers et immobiliers au cœur des problématiques d'aménagement

- utilité publique et expropriation VS propriété individuelle
- plus-values et financement de l'aménagement
- densité et étalement

⇒ Comprendre les marchés fonciers et immobiliers pour atteindre des objectifs d'aménagement

- loger les classes modestes ou intermédiaires ;
- obtenir un équilibre financier (ou limiter les plus-values individuelles) ;
- couvrir les besoins en logement, sans passer par un étalement non maîtrisé.

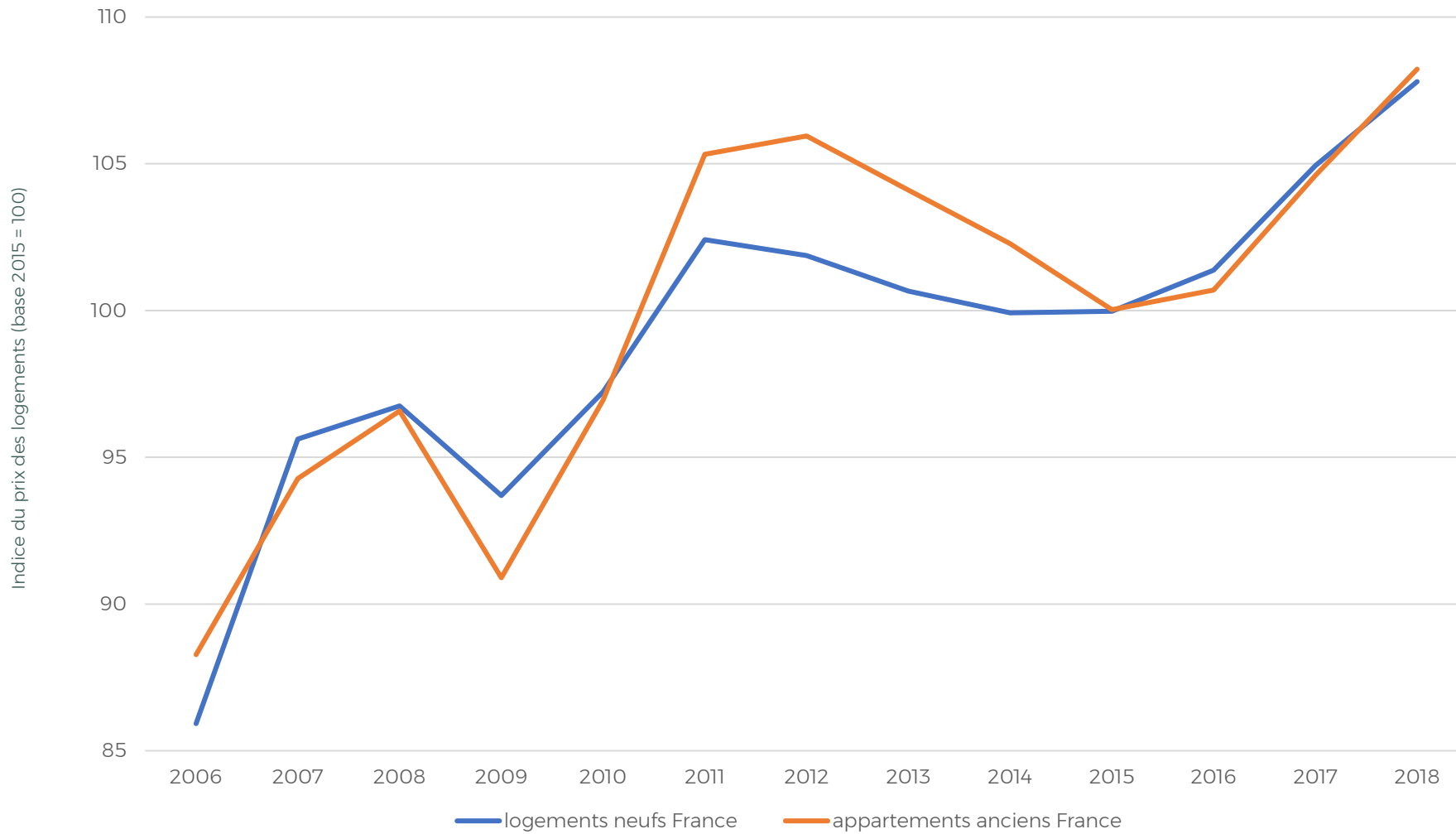
Marchés nationaux, marchés locaux : quelles dynamiques structurantes ?

Quel rôle des acteurs et de la chaîne production foncière sur les marchés ?

En ouverture : quelles leçons pour les politiques foncières et d'aménagement ?

2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

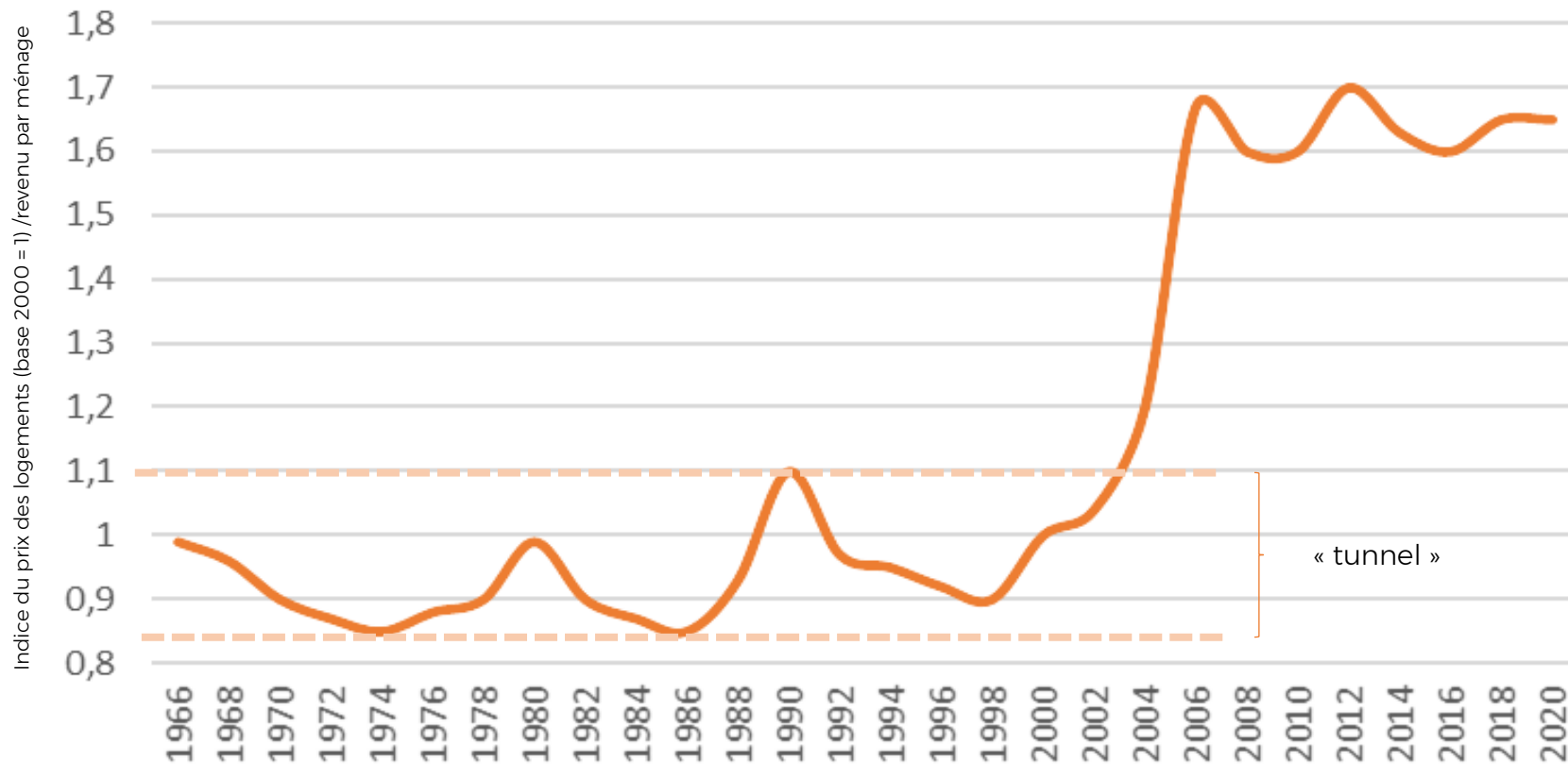
Du changement de régime des années 2000 à la hausse récente



Source Insee-Notaire

2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

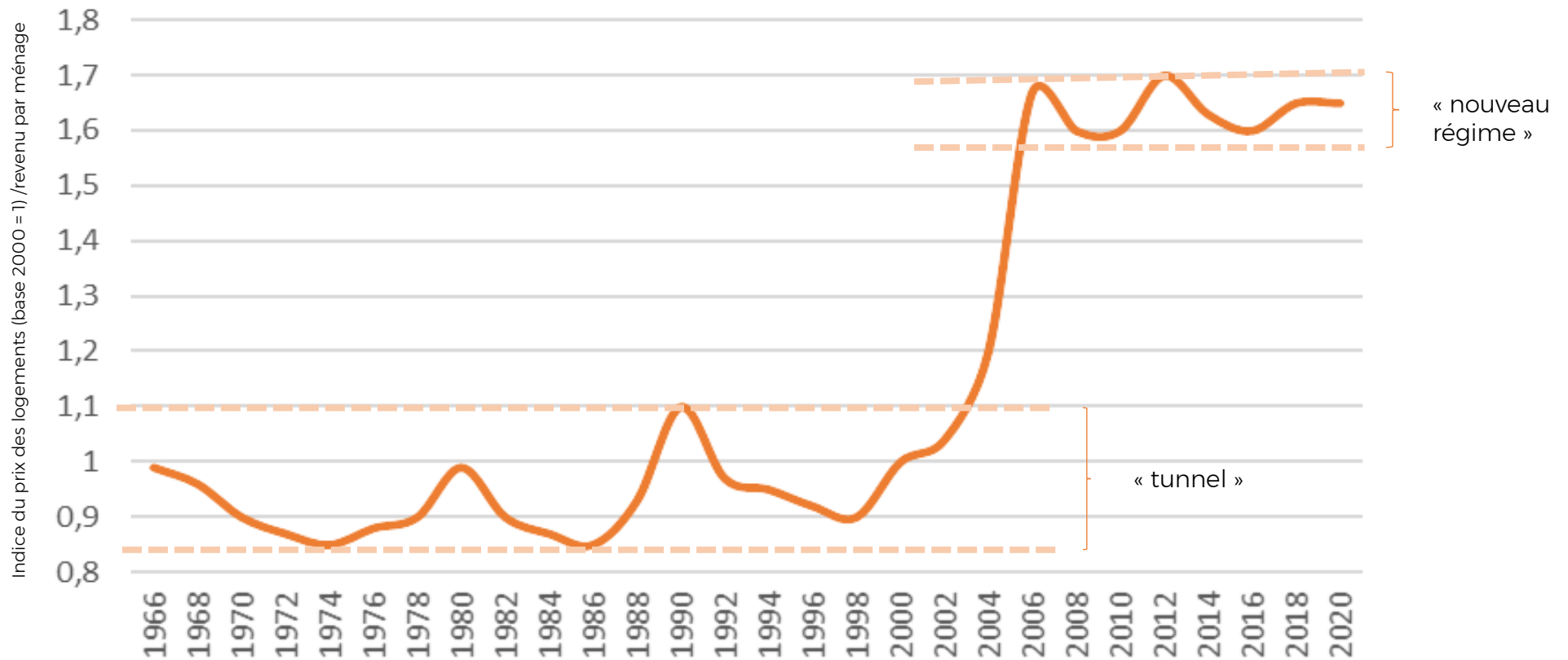
Le rapport prix/revenu des ménages a dépassé la « norme » de l'après-guerre, depuis 2002



Source CGEDD

2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

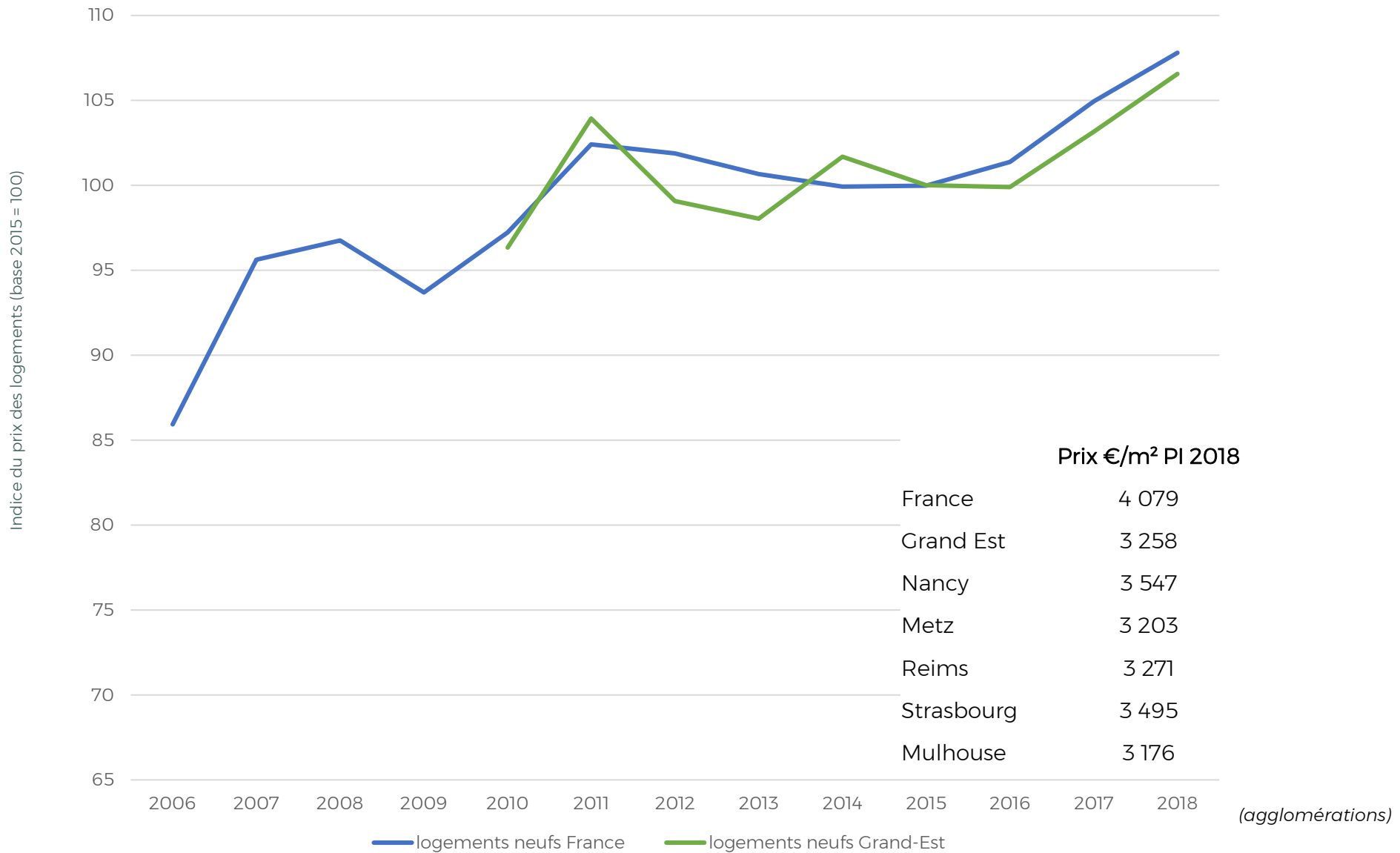
Le rapport prix/revenu des ménages a dépassé la « norme » de l'après-guerre, depuis 2002



Source CGEDD

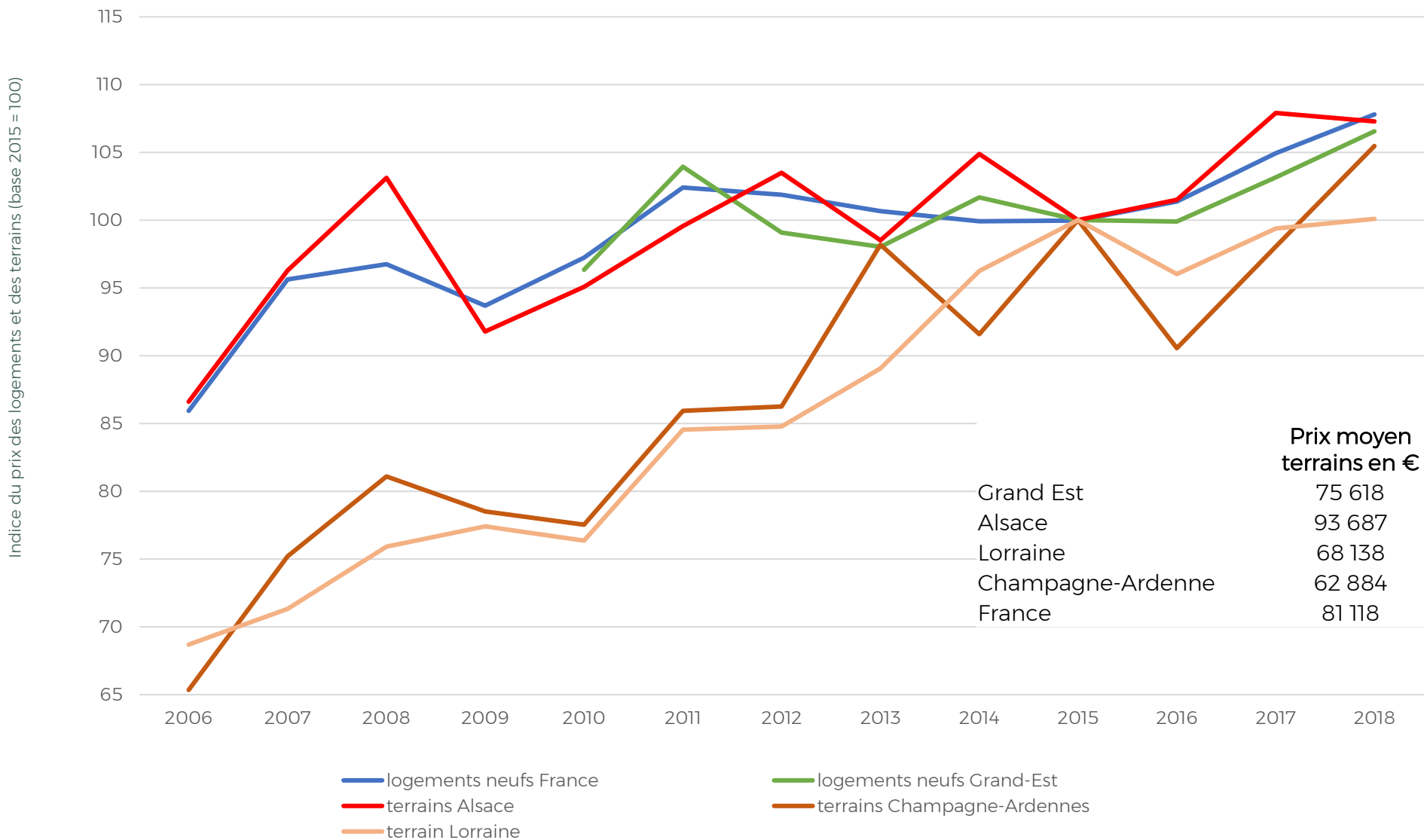
2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

Quelles dynamiques en région Grand-Est ?



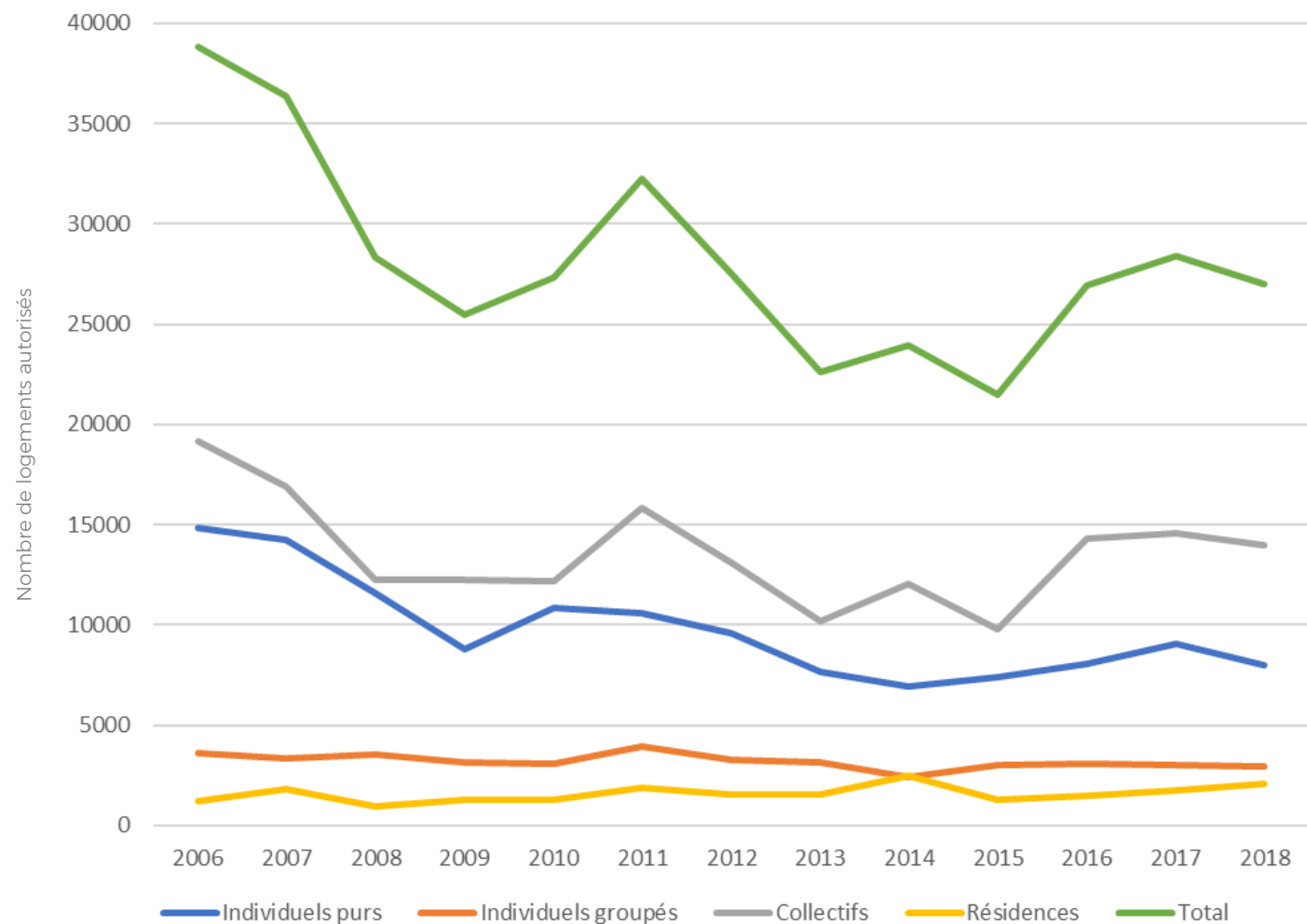
2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

Quelles dynamiques en région Grand-Est ?



La construction neuve : des dynamiques proches des tendances nationales

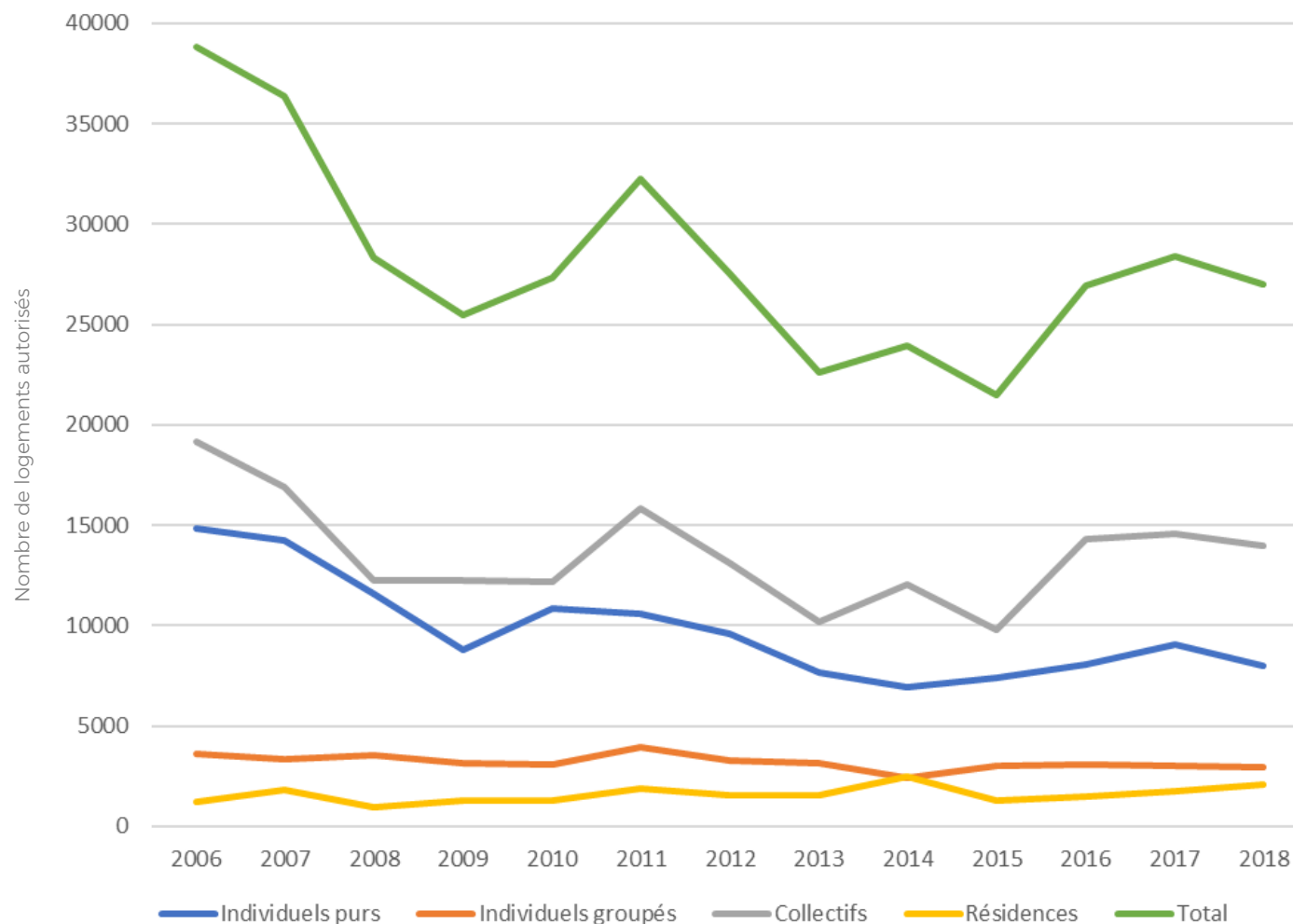
Production neuve 2006-2018 en Grand Est



Source Sitadel

La construction neuve : des dynamiques proches des tendances nationales

Production neuve 2006-2018 en Grand Est

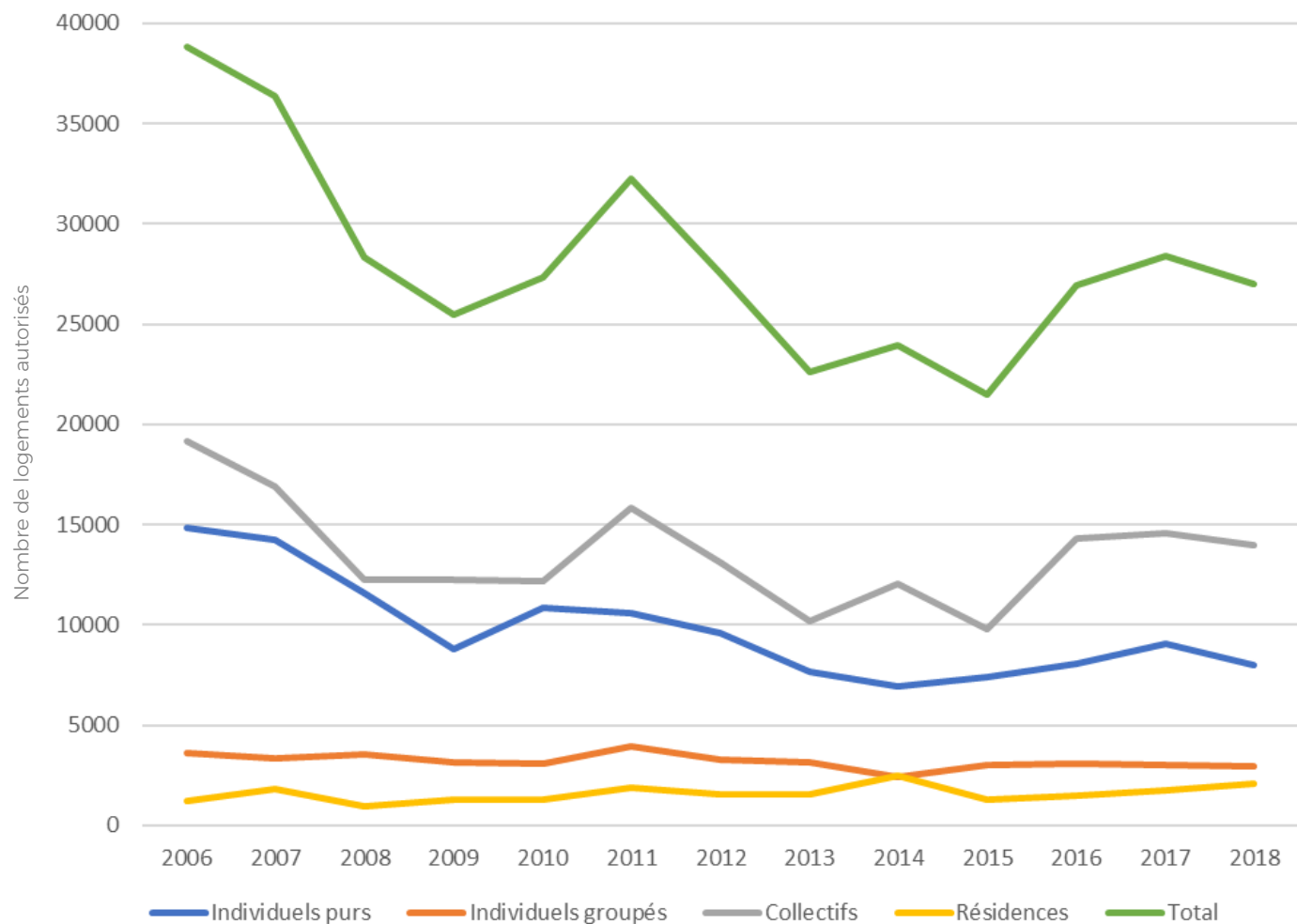


Source Sitadel

- Un marché porté par le collectif à 52 % en 2018 (51 % depuis 2015)
- L'individuel groupé autour de 11 %
- La maison individuelle en diffus encore bien présente (31 %)
- Le développement des logements en résidence : de nouveaux besoins (8 %)

La construction neuve : des dynamiques proches des tendances nationales

Production neuve 2006-2018 en Grand Est

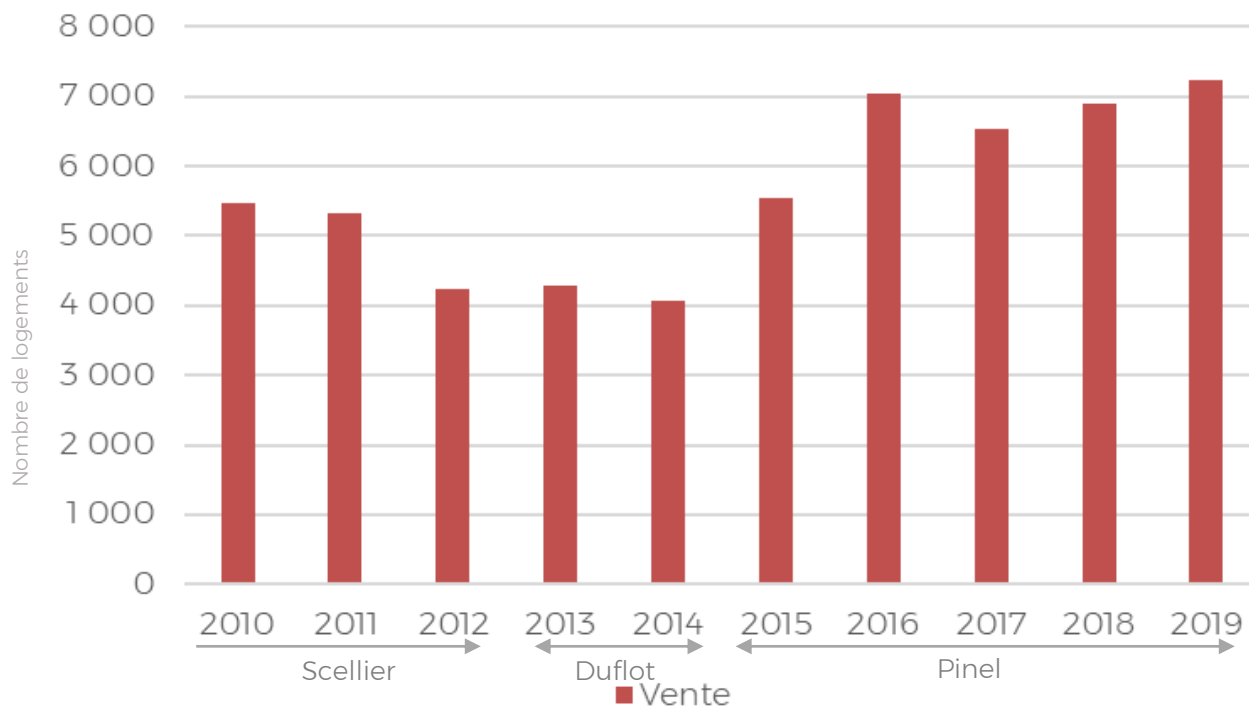


Source Sitadel

- Un marché porté par le collectif à 52 % en 2018 (51 % depuis 2015)
- L'individuel groupé autour de 11 %
- La maison individuelle en diffus encore bien présente (31 %)
- Le développement des logements en résidence : de nouveaux besoins (8 %)
- Des volumes qui « vont avec les prix »
- La construction neuve reste en-dessous du pic historique de 2006

2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

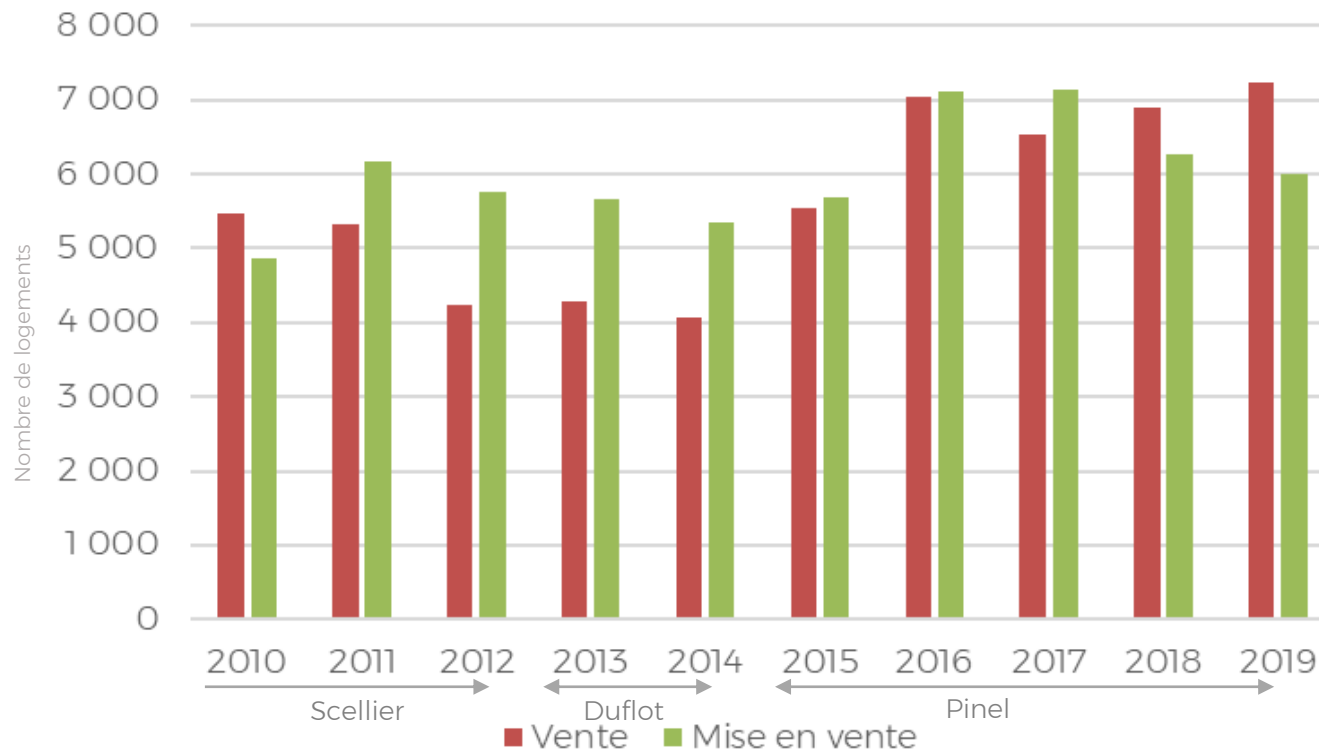
La promotion neuve : un marché qui repart à partir de 2015



- Des volumes de ventes en promotion (détail) qui suivent le reste du marché
- Un impact important des dispositifs de défiscalisation
- Un marché porté à près de 50 % par l'investissement locatif en 2019

2. Quelles dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?

La promotion neuve : un marché qui repart à partir de 2015



- Des volumes de ventes en promotion (détail) qui suivent le reste du marché
- Un impact important des dispositifs de défiscalisation
- Un marché porté à près de 50 % par l'investissement locatif en 2019

La promotion neuve : un marché qui repart à partir de 2015



- Des volumes de ventes en promotion (détail) qui suivent le reste du marché
- Un impact important des dispositifs de défiscalisation
- Un marché porté à près de 50 % par l'investissement locatif en 2019
- Des stocks d'offre au plus bas en 2010-2011 qui expliquent une baisse des ventes dès 2012
- Un relatif équilibre en 2019, un stock d'offre équivalent à environ 10,3 mois de stock

Crise sanitaire, un avenir encore plus incertain ?

Crise sanitaire, un avenir encore plus incertain ?

L'impact de la Covid 19 : un accélérateur de crise ?

- Des transactions stoppées, des chantiers qui ont été arrêtés en mars, mais une décélération qui avait débuté dès le début de l'année (élections notamment), avant la crise sanitaire
- Chute de l'offre (baisse de 50 % des MeV / 1T 2019), renforcée par un plan 40 000 (+ 10 000) qui aide la filière mais a contribué à l'assèchement de l'offre dans le neuf
- Actuellement : maintien des prix, reprise des transactions dans l'ancien, mais offre neuve en berne

Crise sanitaire, un avenir encore plus incertain ?

L'impact de la Covid 19 : un accélérateur de crise ?

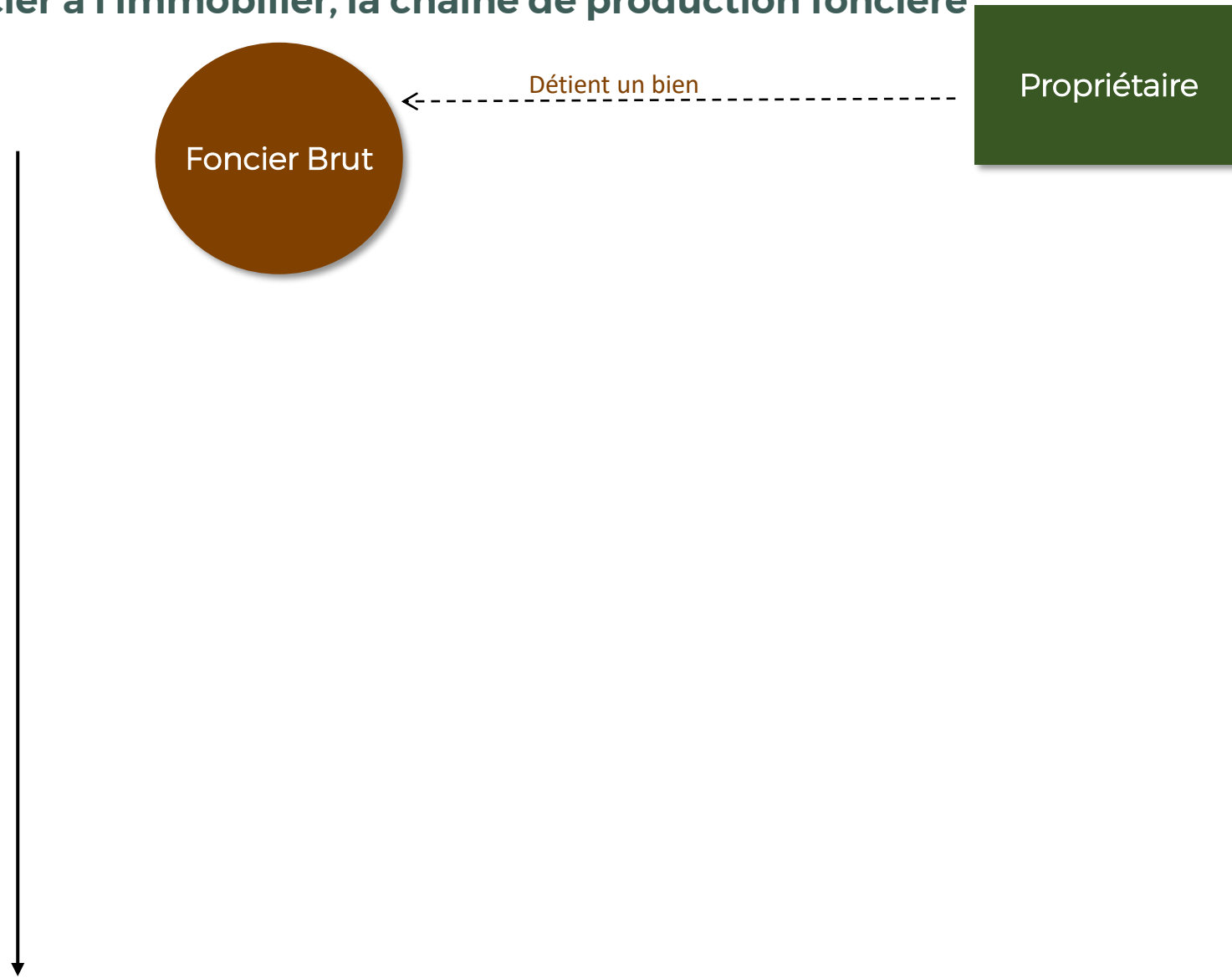
- Des transactions stoppées, des chantiers qui ont été arrêtés en mars, mais une décélération qui avait débuté dès le début de l'année (élections notamment), avant la crise sanitaire
- Chute de l'offre (baisse de 50 % des MeV / IT 2019), renforcée par un plan 40 000 (+ 10 000) qui aide la filière mais a contribué à l'assèchement de l'offre dans le neuf
- Actuellement : maintien des prix, reprise des transactions dans l'ancien, mais offre neuve en berne...

Le futur, rebond de la pandémie ou reprise ?

- Quel rôle à venir des investisseurs (particuliers et institutionnels), dans une perspective post-pinel ? Quel jeu des conditions financières ?
- - 100 000 logements autorisés en 2020 ? - 50 000 logements neufs vendus ?
- Sur le plan géographique : renforcement de l'attrait de la maison individuelle ? Ou des villes moyennes ? Un retour du débat densité VS étalement ?

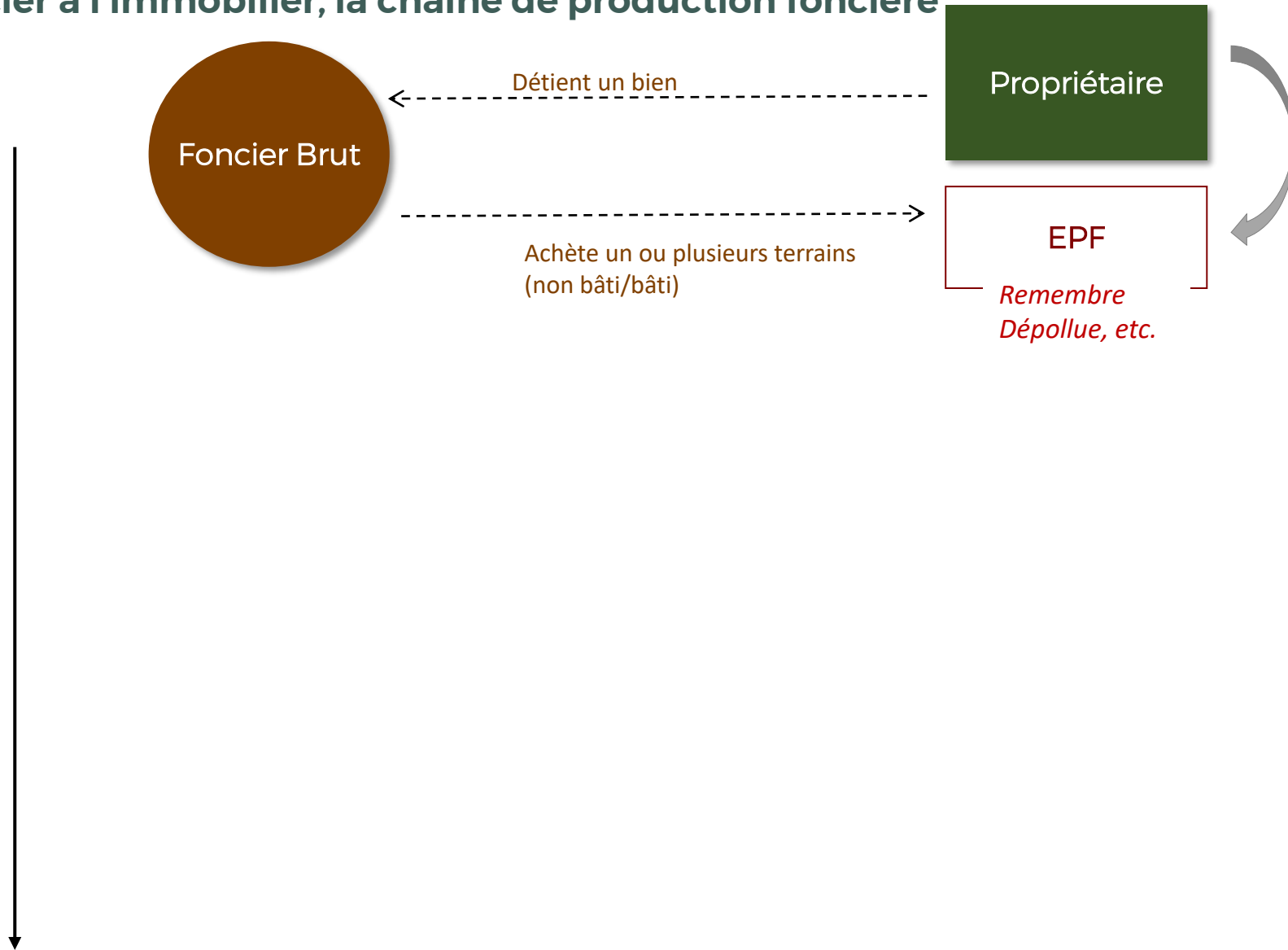
3. Acteurs, chaîne de production foncière et formation des prix

Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



Création de valeur

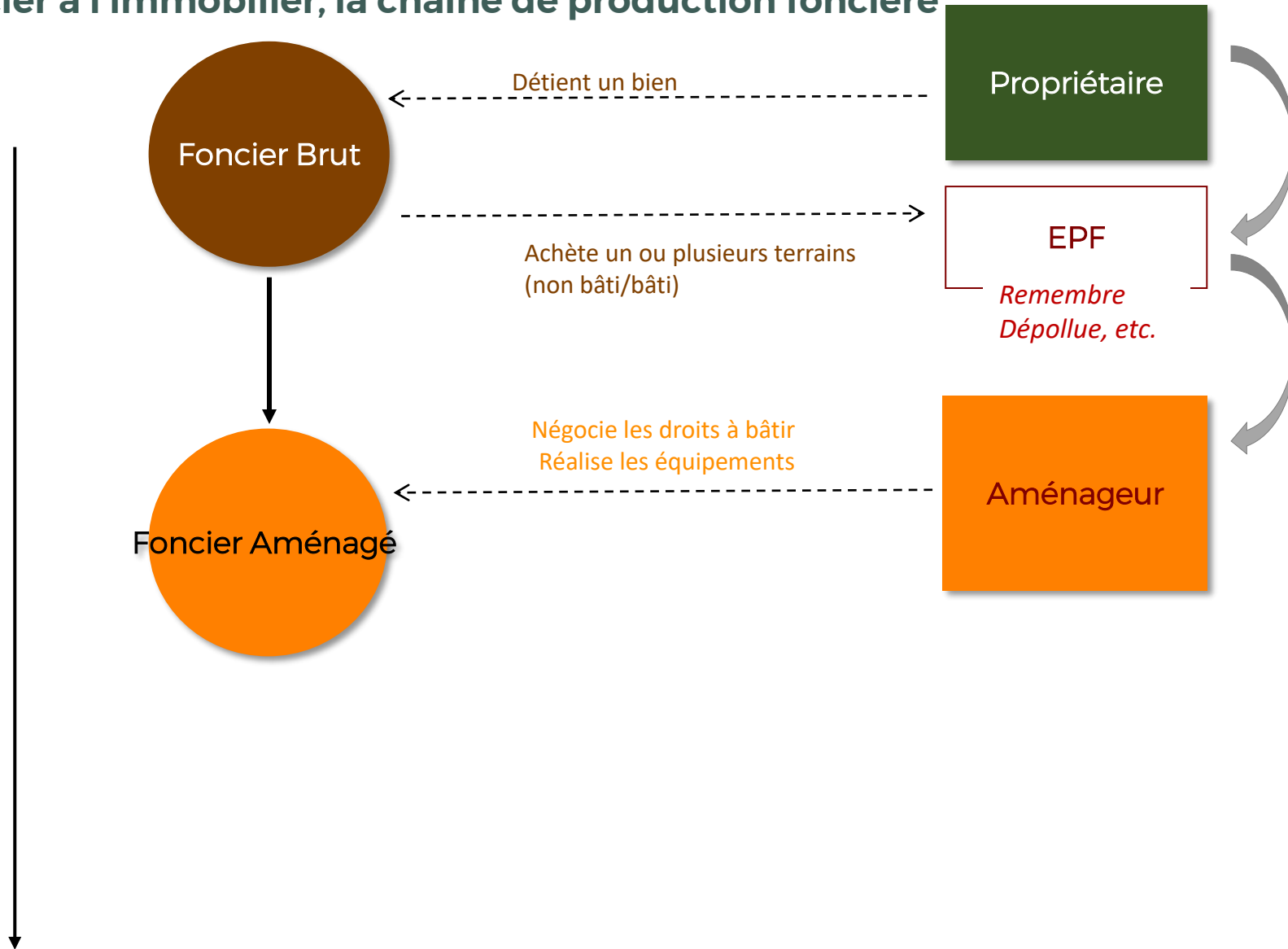
Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



Création de valeur

D'après adef

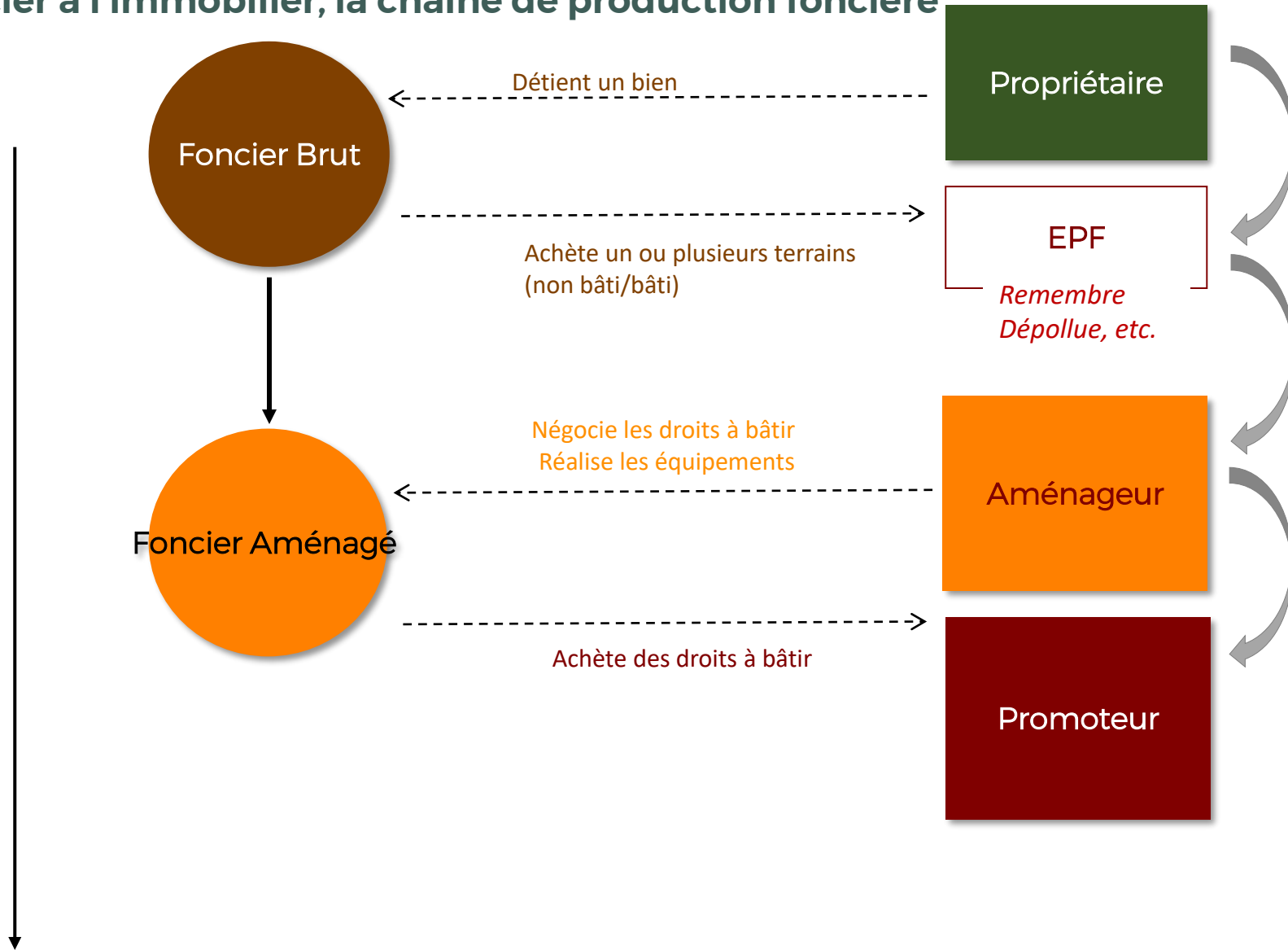
Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



Création de valeur

D'après adef

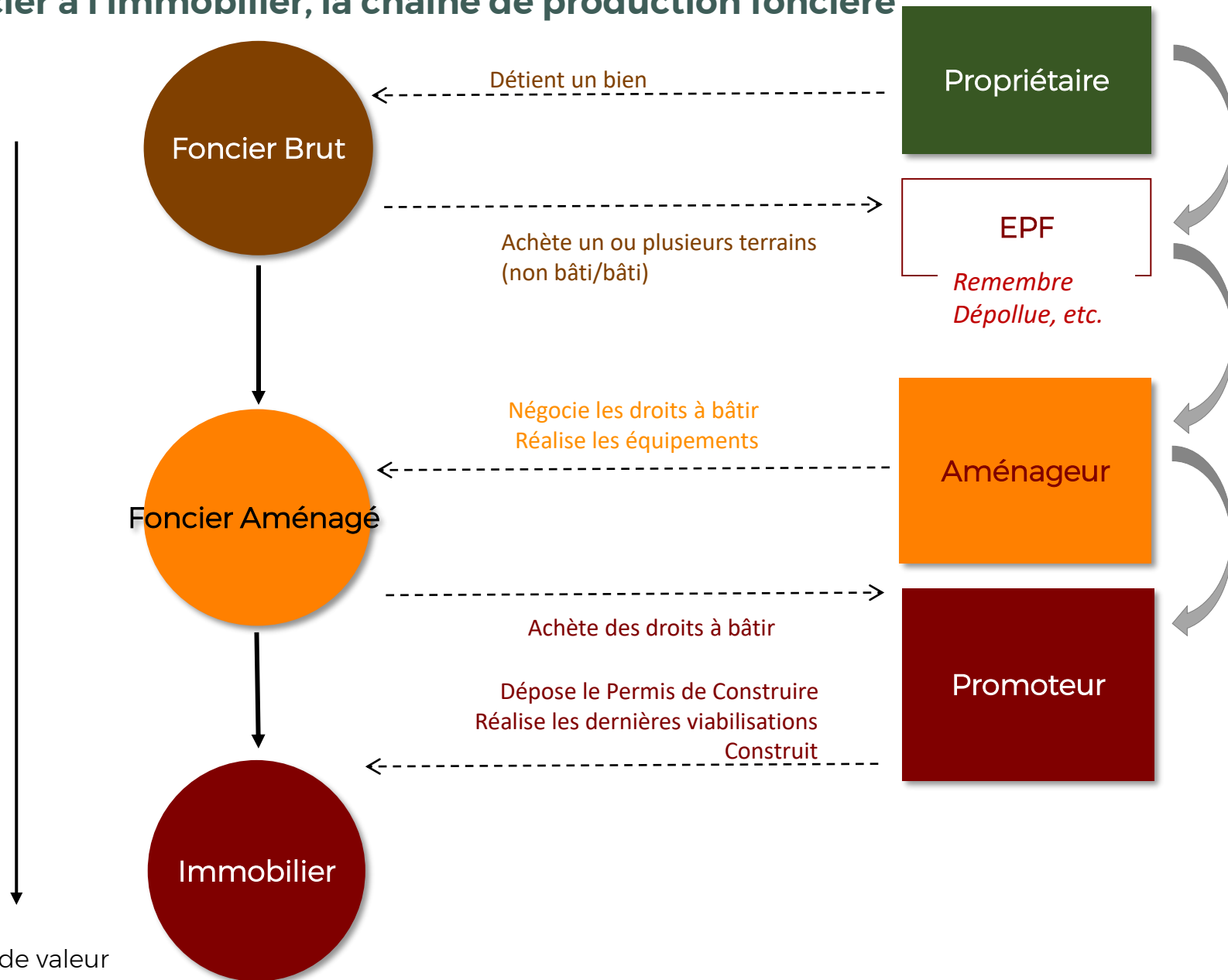
Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



Création de valeur

D'après adef

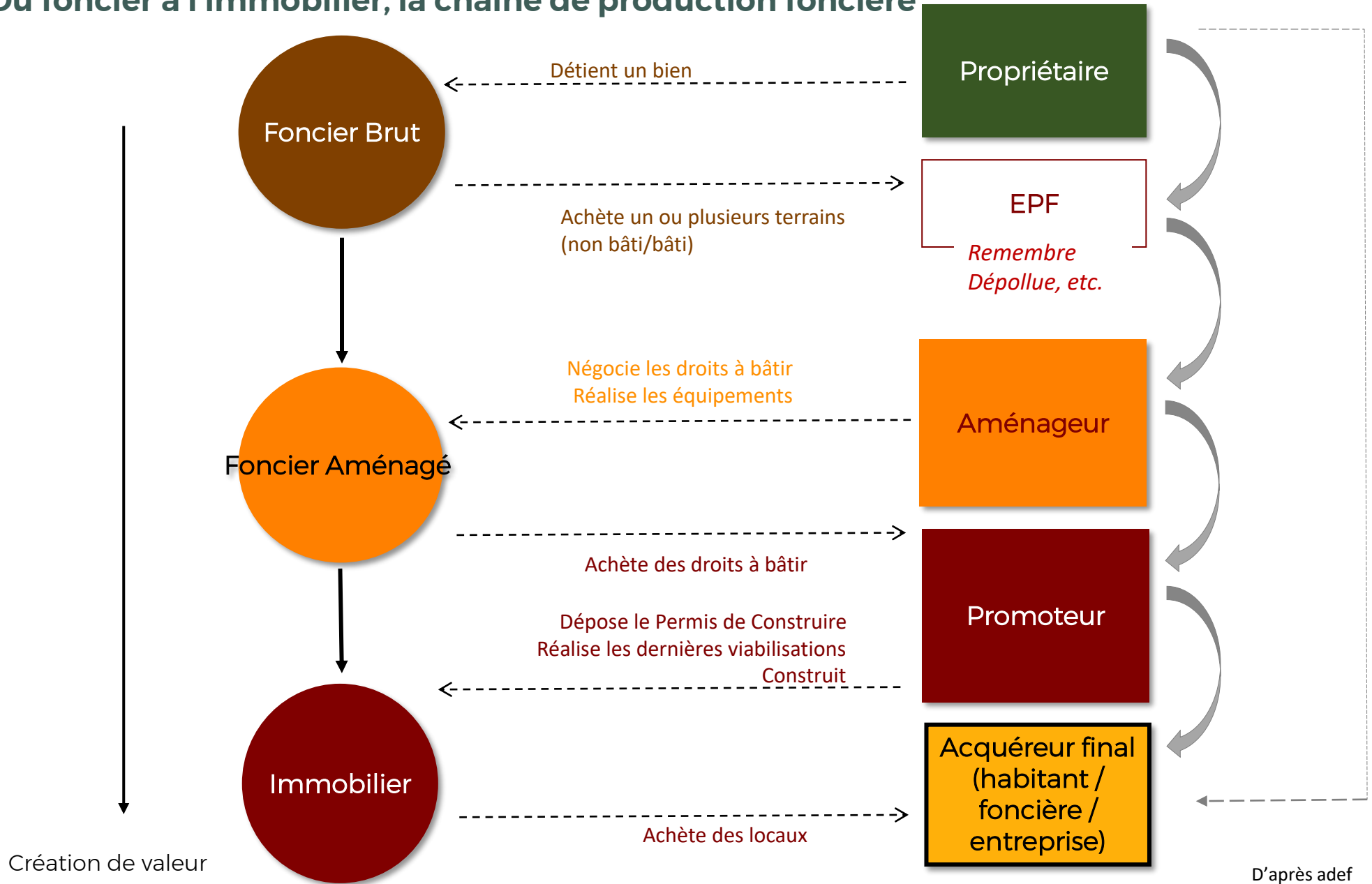
Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



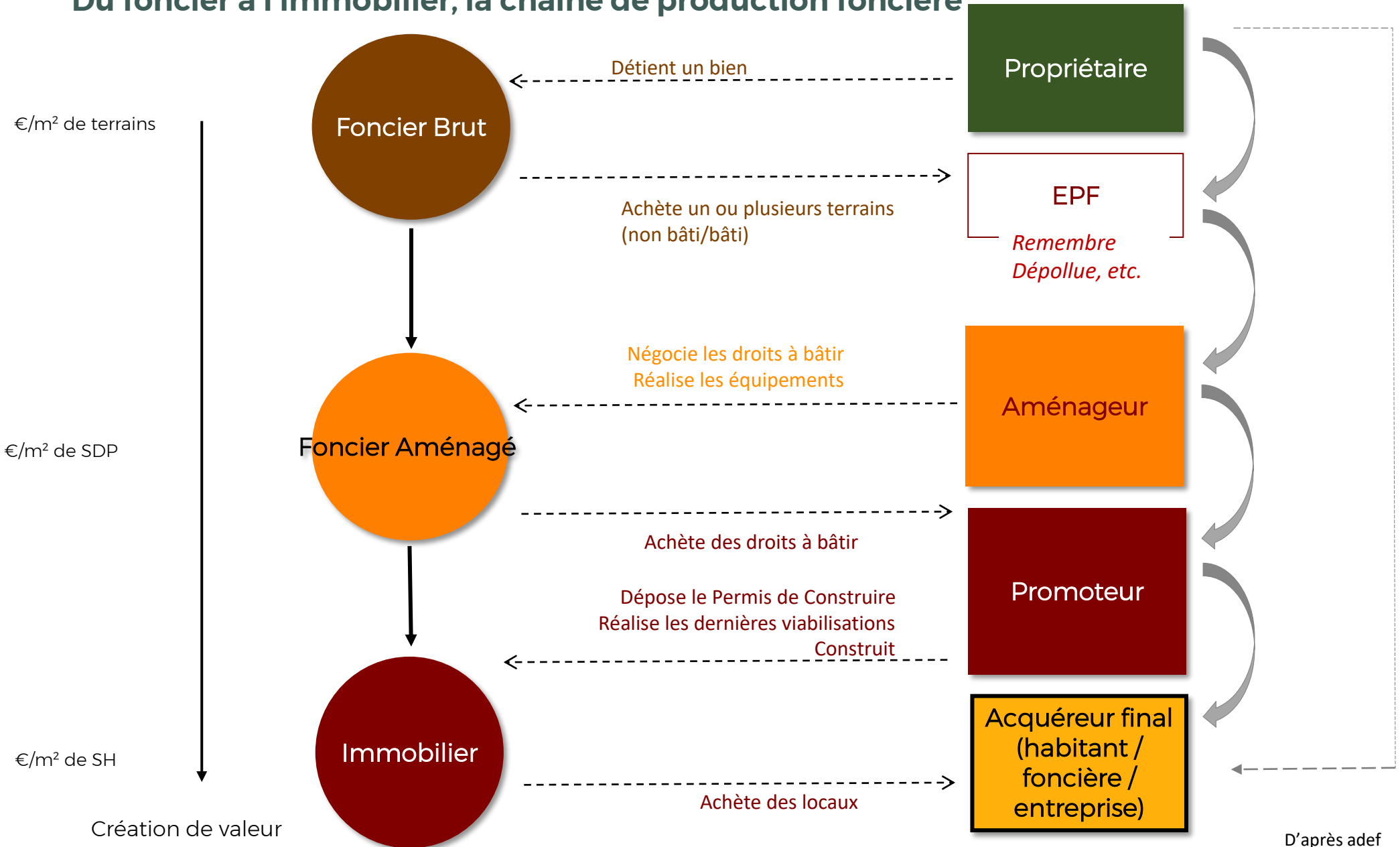
Création de valeur

D'après adef

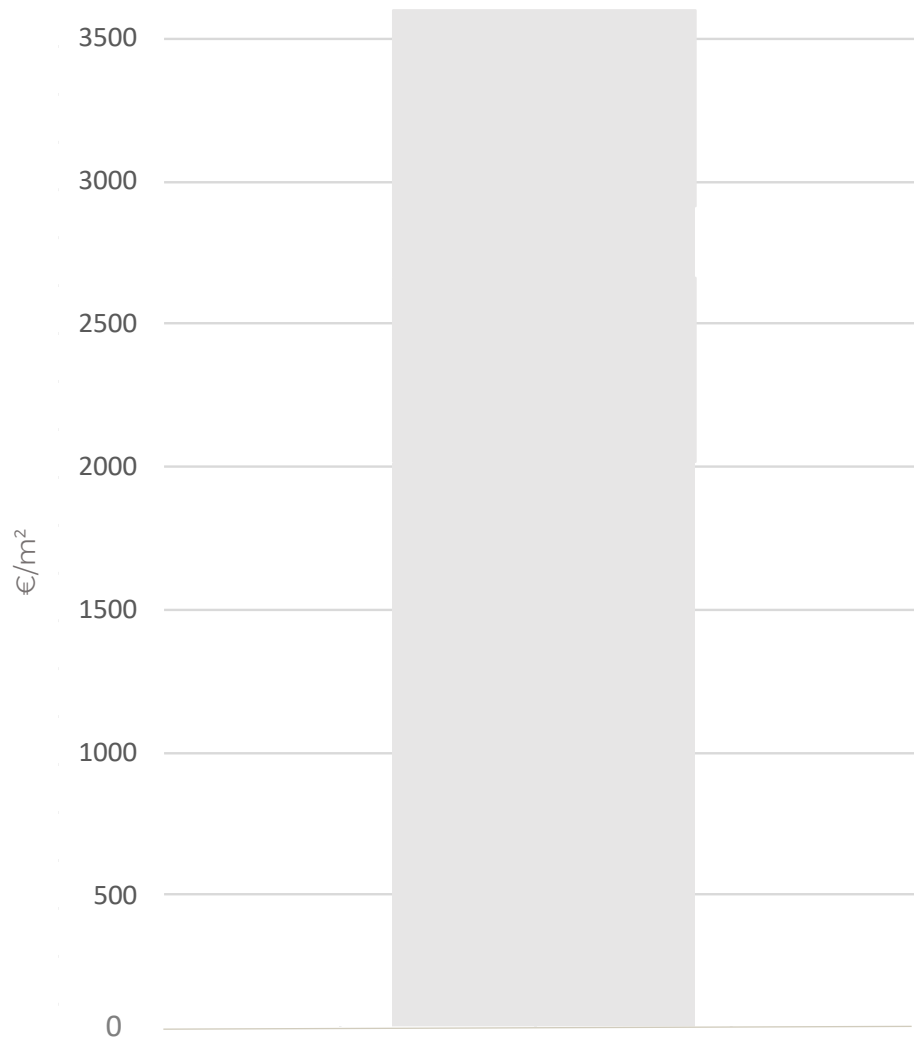
Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



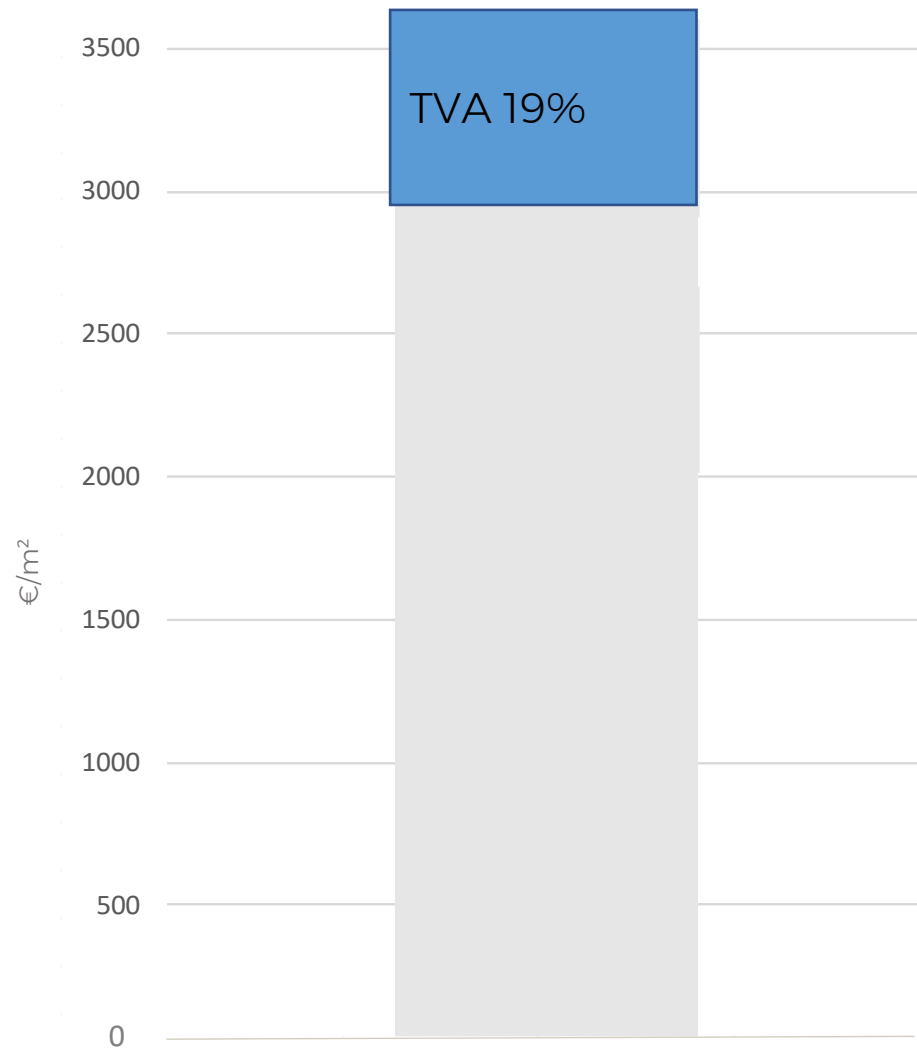
Du foncier à l'immobilier, la chaîne de production foncière



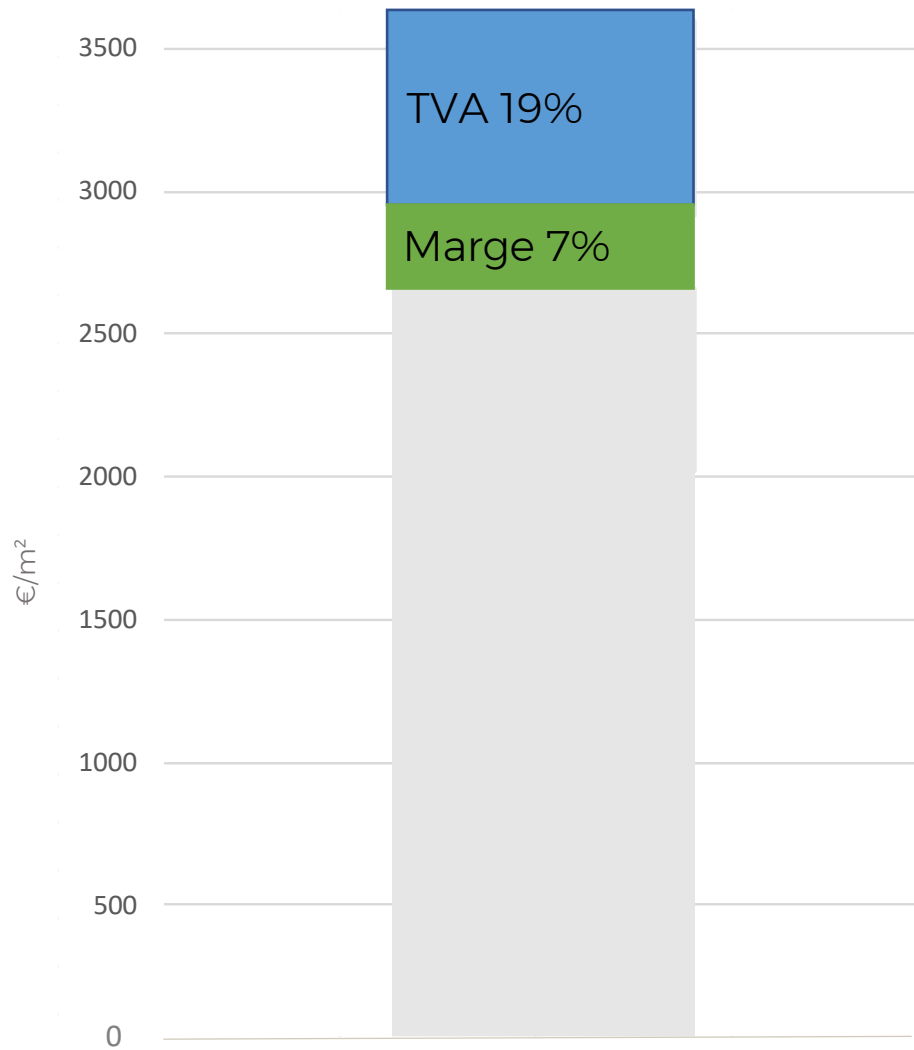
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



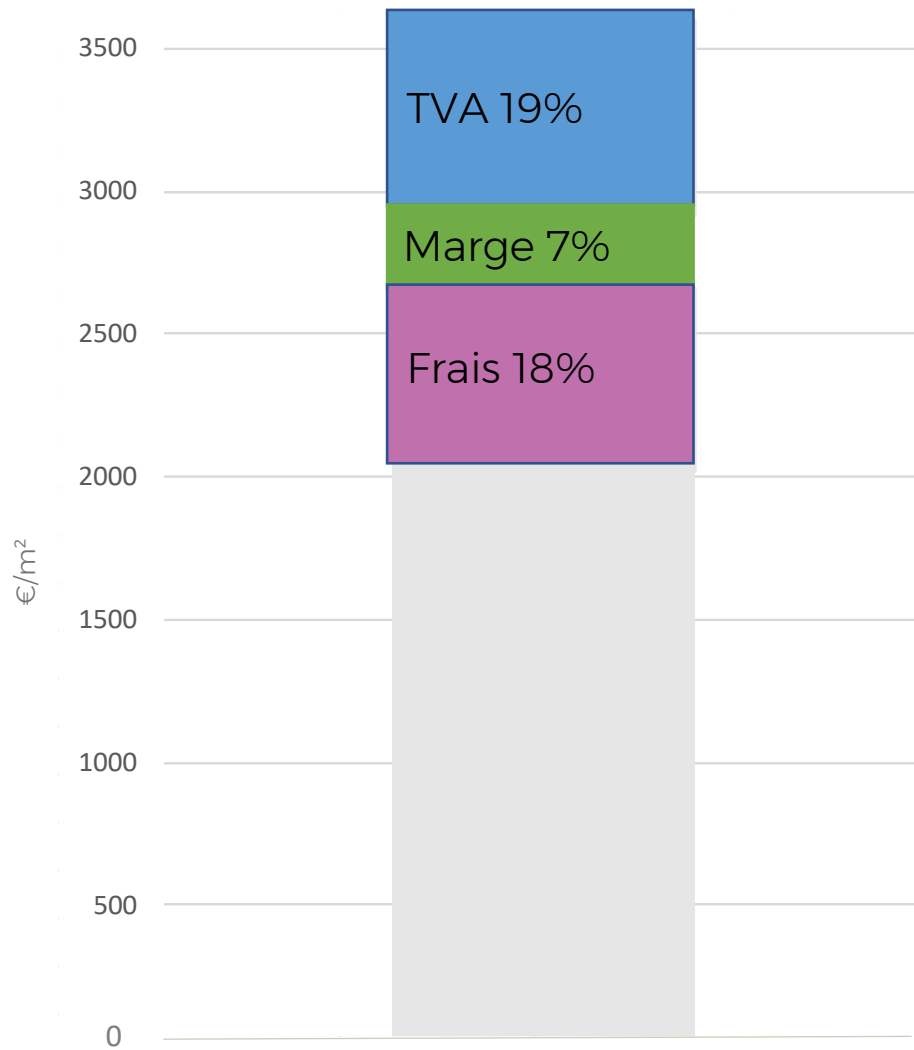
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



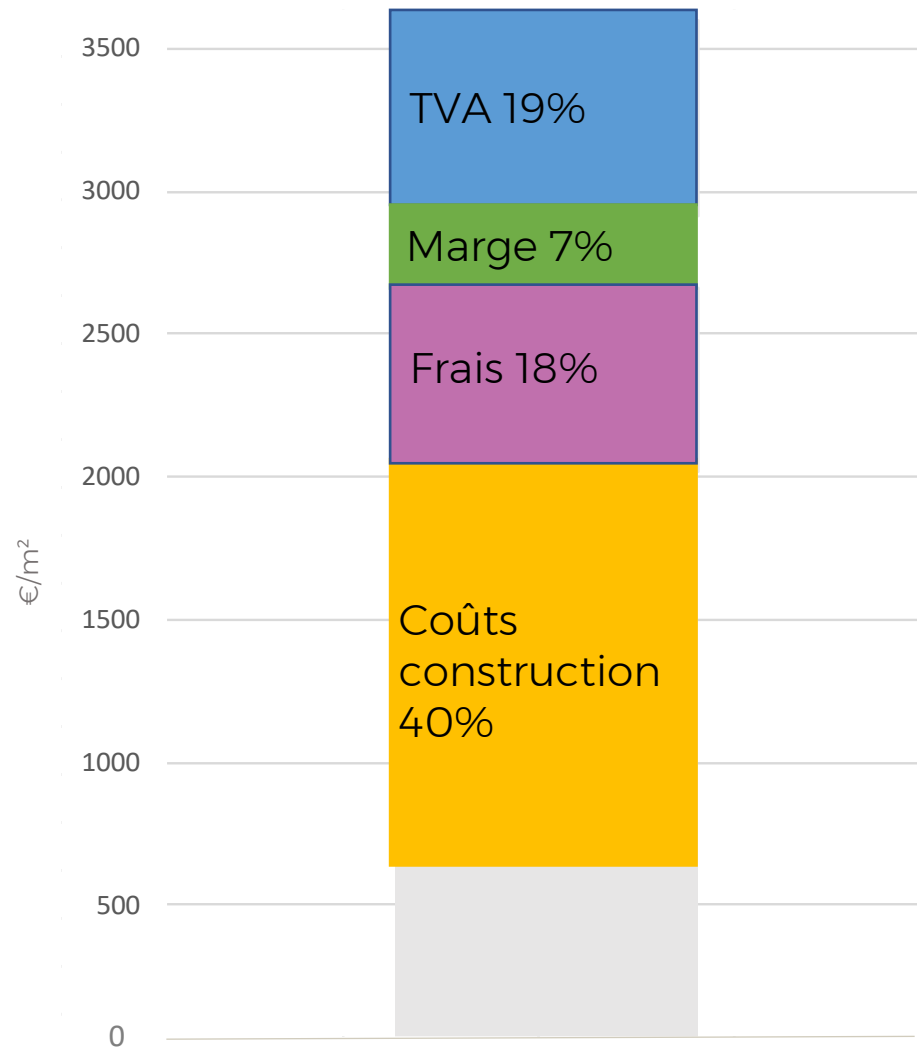
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



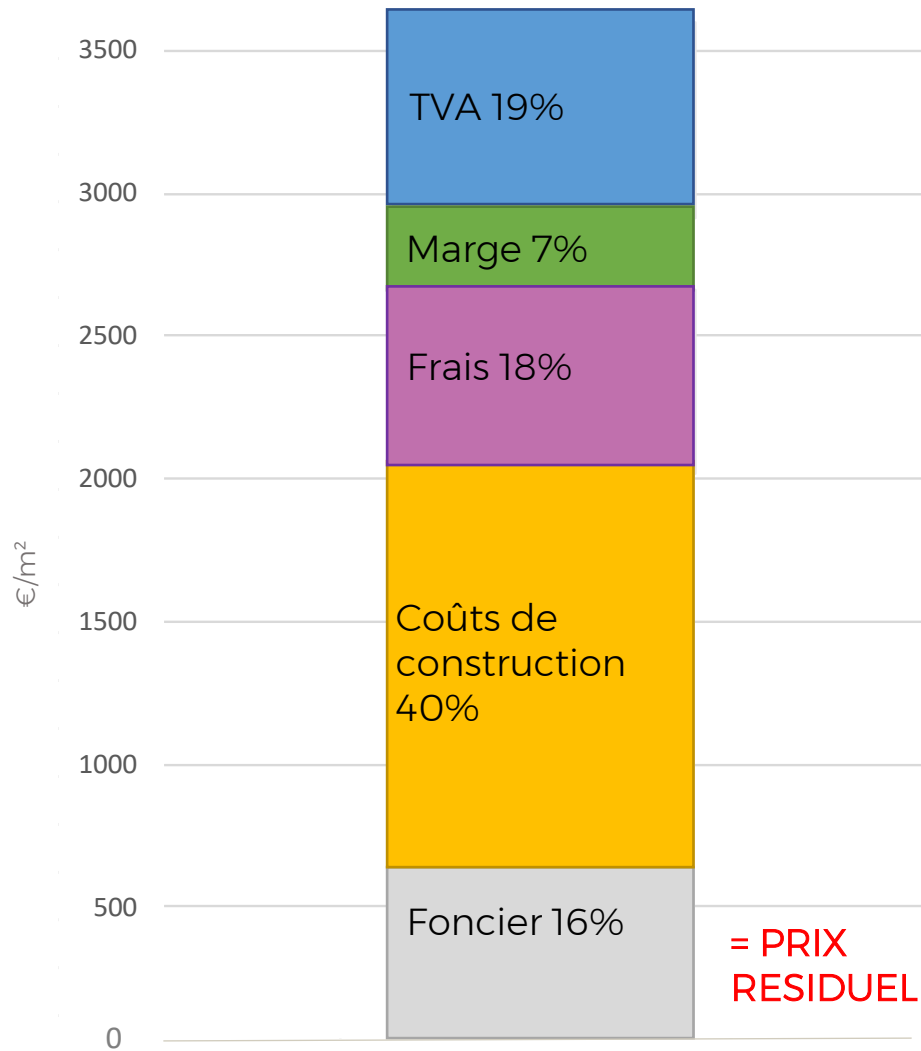
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



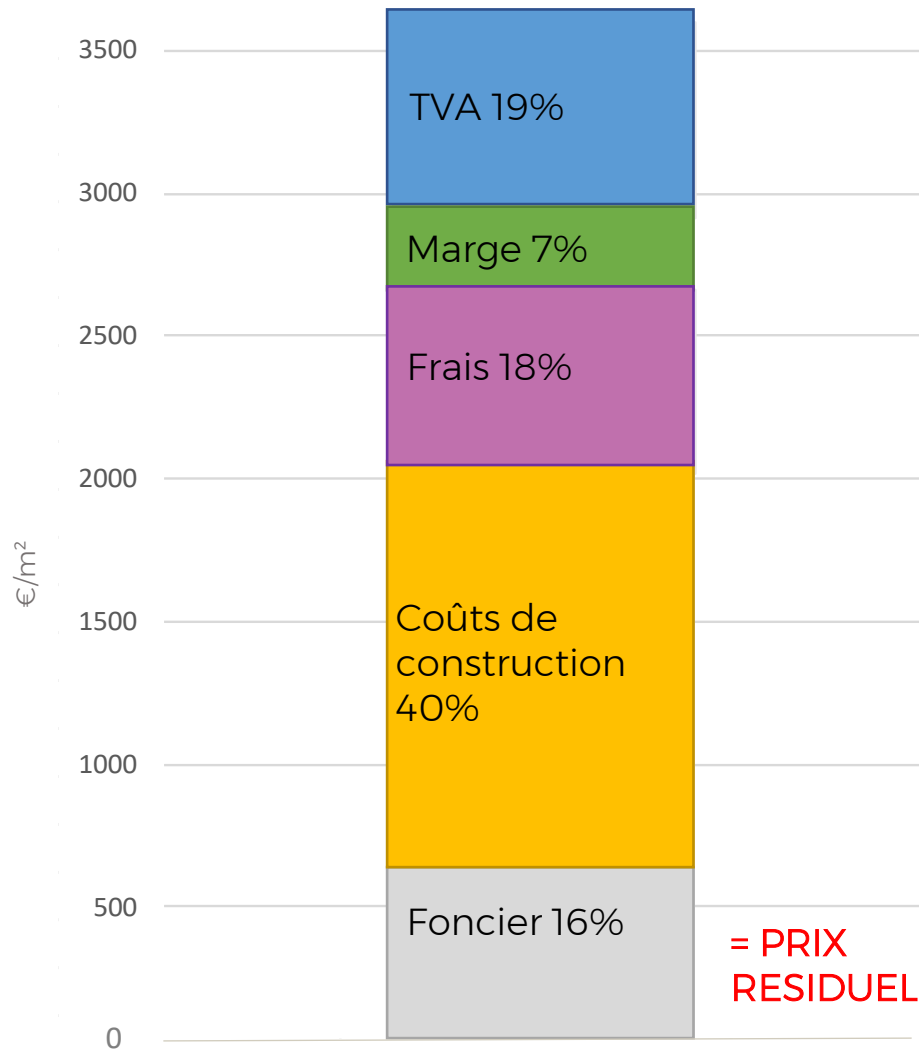
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



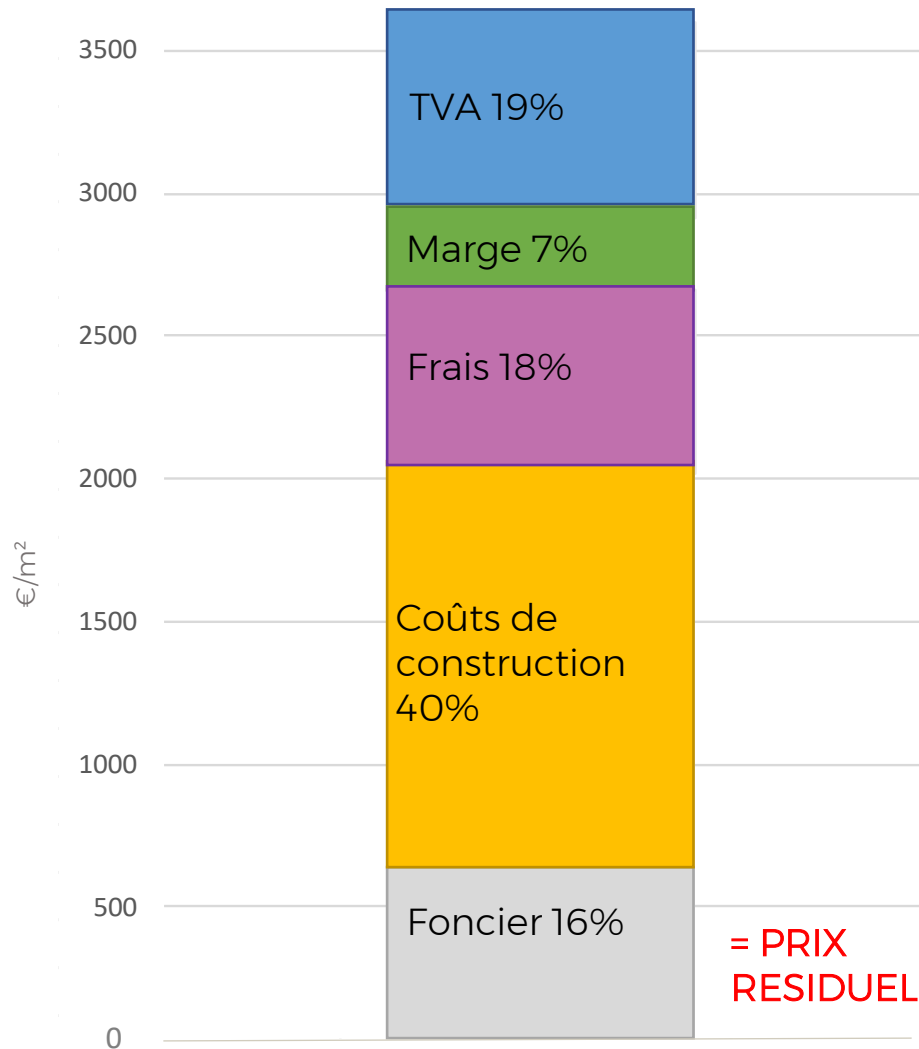
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



4 conséquences majeurs :

- Le pilotage par « l'aval » du bilan d'opération : le prix du foncier est « résiduel », il est déterminé par le prix de l'immobilier..

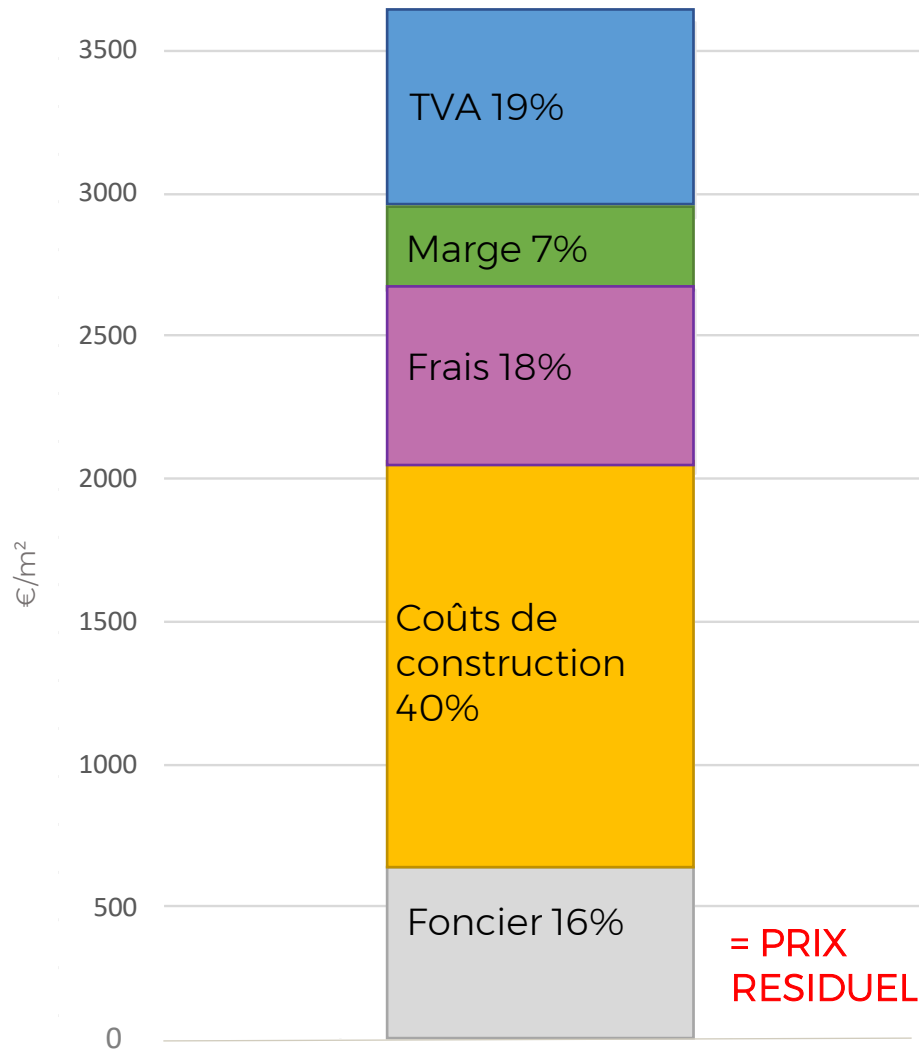
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



4 conséquences majeurs :

- Le pilotage par « l'aval » du bilan d'opération : le prix du foncier est « résiduel », il est déterminé par le prix de l'immobilier.
- La concurrence sur le foncier peut conduire toutefois à des achats déconnectés du prix de vente = un ajustement limité par les moyens des ménages

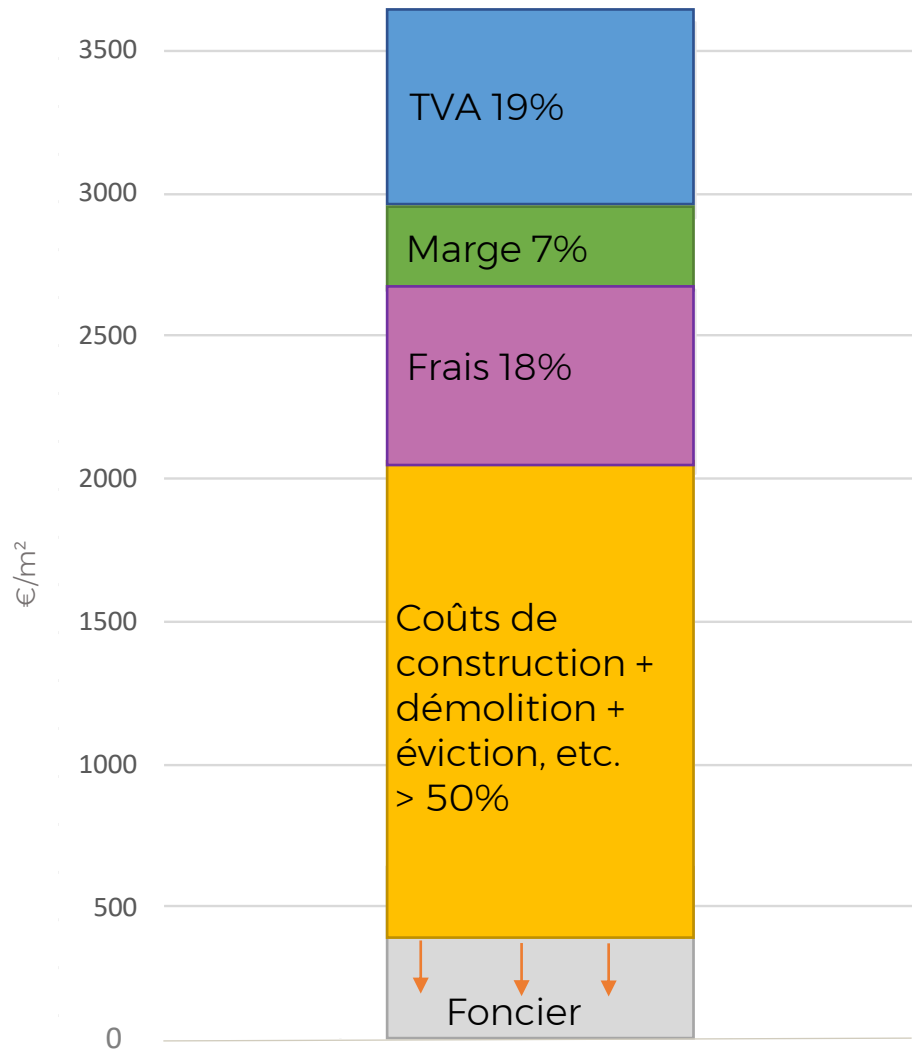
Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier



4 conséquences majeurs :

- Le pilotage par « l'aval » du bilan d'opération : le prix du foncier est « résiduel », il est déterminé par le prix de l'immobilier.
- concurrence sur le foncier peut conduire toutefois à des achats déconnectés du prix de vente **ajustement limité** par moyens des ménages
- **L'effet de levier** de l'immobilier sur le foncier : les prix du foncier augmentent plus vite que ceux de l'immobilier. Et **l'effet cliquet** : les prix du foncier ne baissent pas quand l'immobilier baisse

Le mécanisme du compte-à-rebours, au cœur des liens entre foncier et immobilier

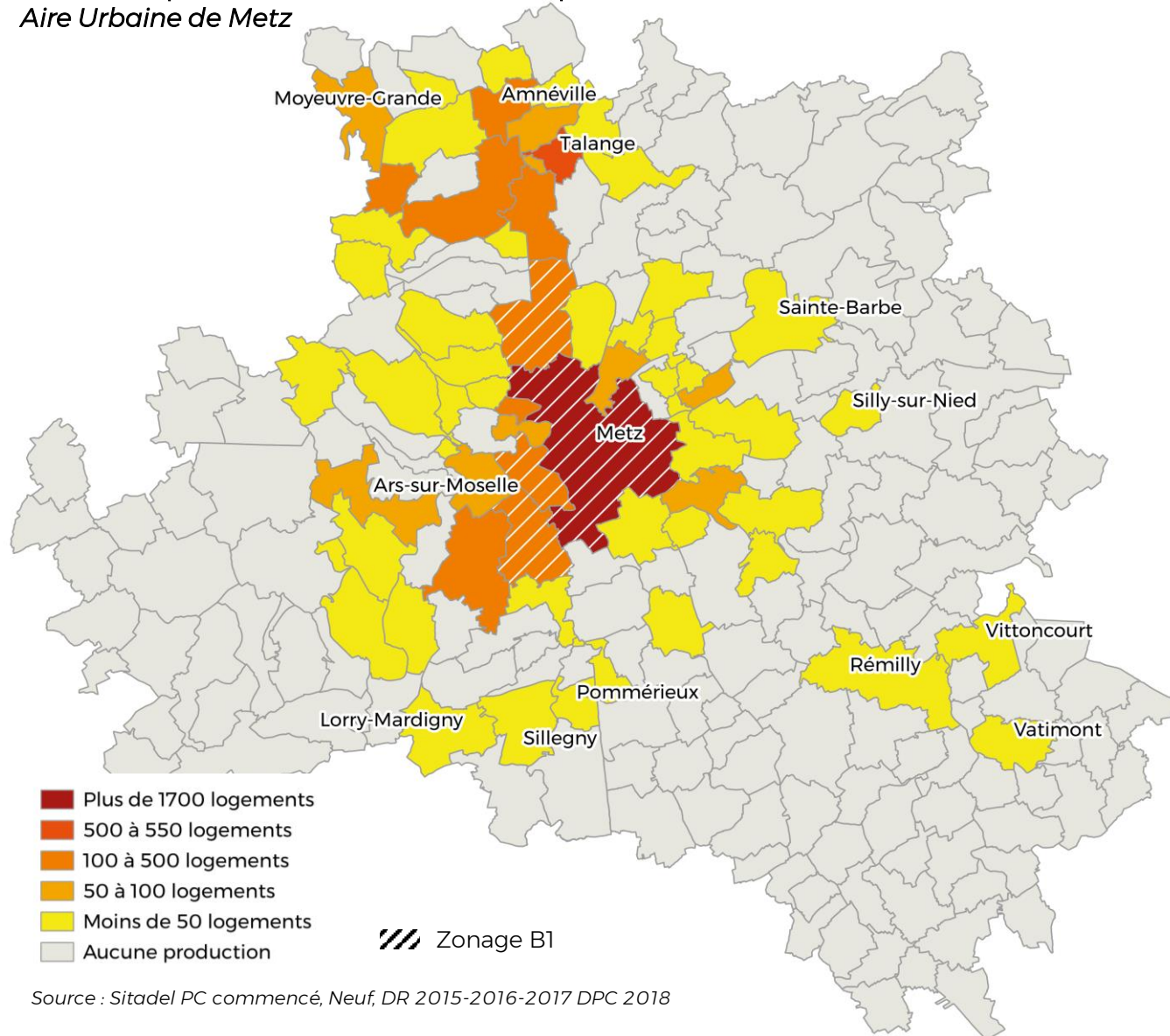


4 conséquences majeurs :

- Le pilotage par « l'aval » du bilan d'opération : **le prix du foncier est « résiduel »**, il est déterminé par le prix de l'immobilier.
- concurrence sur le foncier peut conduire toutefois à des achats déconnectés du prix de vente **ajustement limité** par moyens des ménages
- **L'effet de levier** de l'immobilier sur le foncier : les prix du foncier augmentent plus vite que ceux de l'immobilier. Et **l'effet cliquet** : les prix du foncier ne baissent pas quand l'immobilier baisse
- Le marché libre ne produit du **renouvellement urbain que si les prix sont suffisamment élevés**, car les coûts d'éviction, de démolition/réhabilitation font monter les coûts de construction.

Les dynamiques de marché dans l'espace

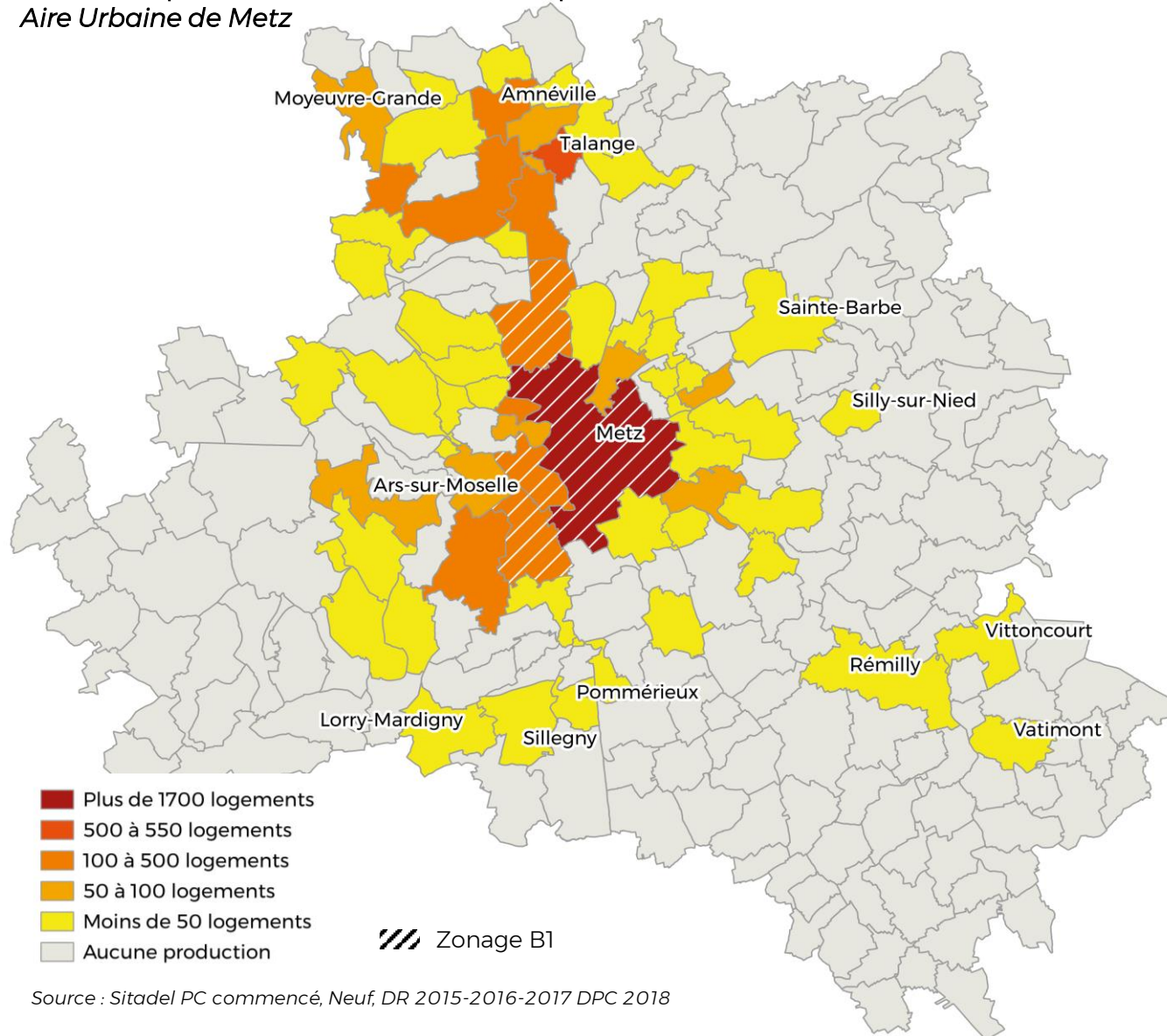
Volume de production Collectif + Ind. Groupé 2015/2018
Aire Urbaine de Metz



Source : Sitadel PC commencé, Neuf, DR 2015-2016-2017 DPC 2018

Les dynamiques de marché dans l'espace

Volume de production Collectif + Ind. Groupé 2015/2018
Aire Urbaine de Metz



- Un marché de la promotion, collectif et individuel, très **concentré**

- Un lien fort avec le zonage des **dispositifs de défiscalisation**

- La production en **secteurs aménagés minoritaire**

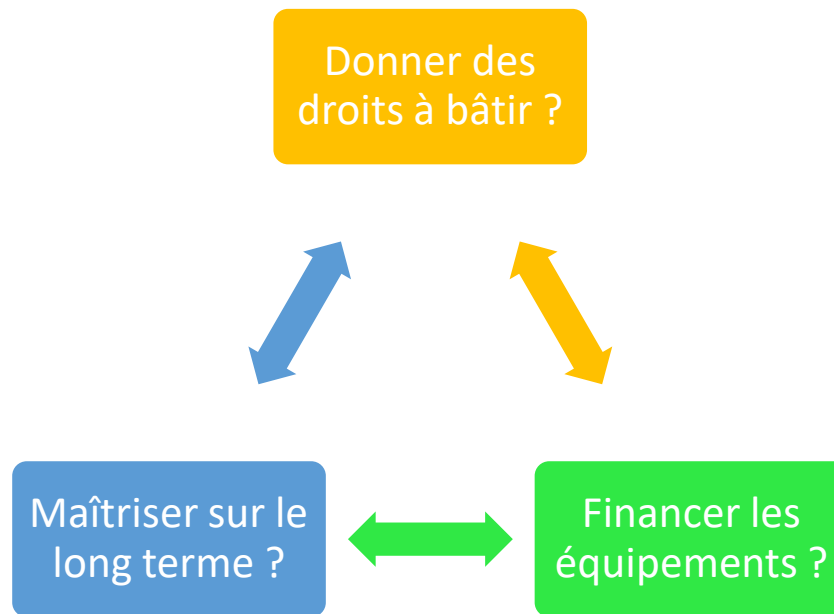
- La **maison individuelle « ne coûte pas cher »** (cc°, frais, finitions, viabilisation, etc.) et concurrence les opérateurs

Source : Sitadel PC commencé, Neuf, DR 2015-2016-2017 DPC 2018

4. Ouverture. Des marchés aux politiques foncières

Les fondamentaux : articuler les leviers

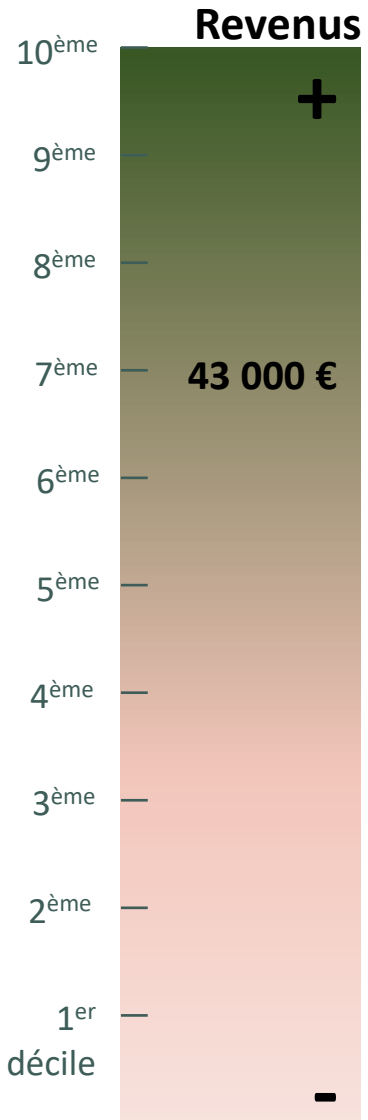
Au cœur des politiques foncières,
Outils réglementaires, financiers et opérationnels



Deux leviers majeurs : l'observation et la programmation

- Observer, suivre et décrypter des marchés toujours plus incertains
- Parallèlement aux leviers traditionnels des politiques foncières, travailler la programmation

Comment s'assurer de l'adéquation entre les besoins des habitants du territoire et la programmation prévue ?



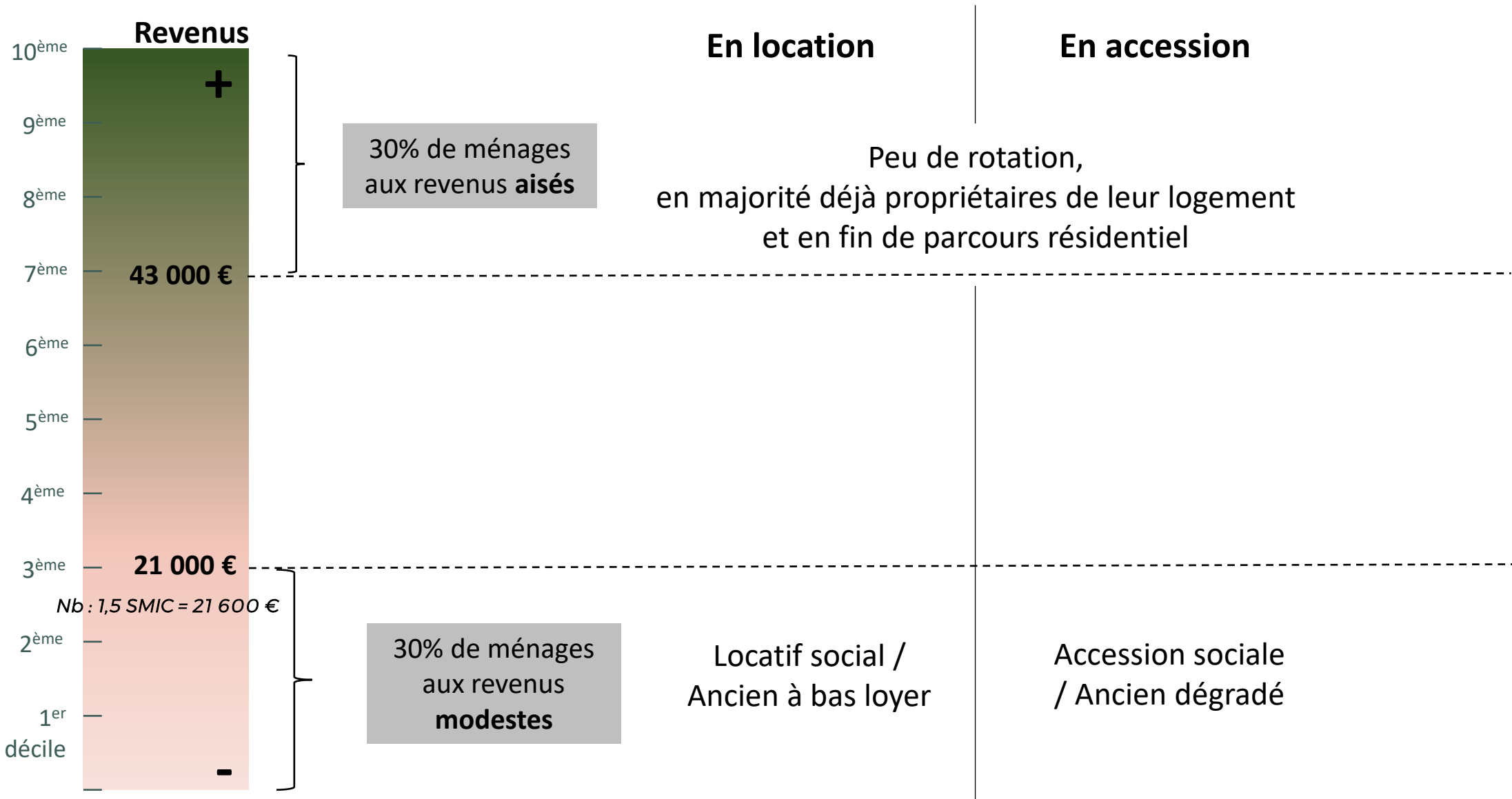
30% de ménages
aux revenus **aisés**

En location

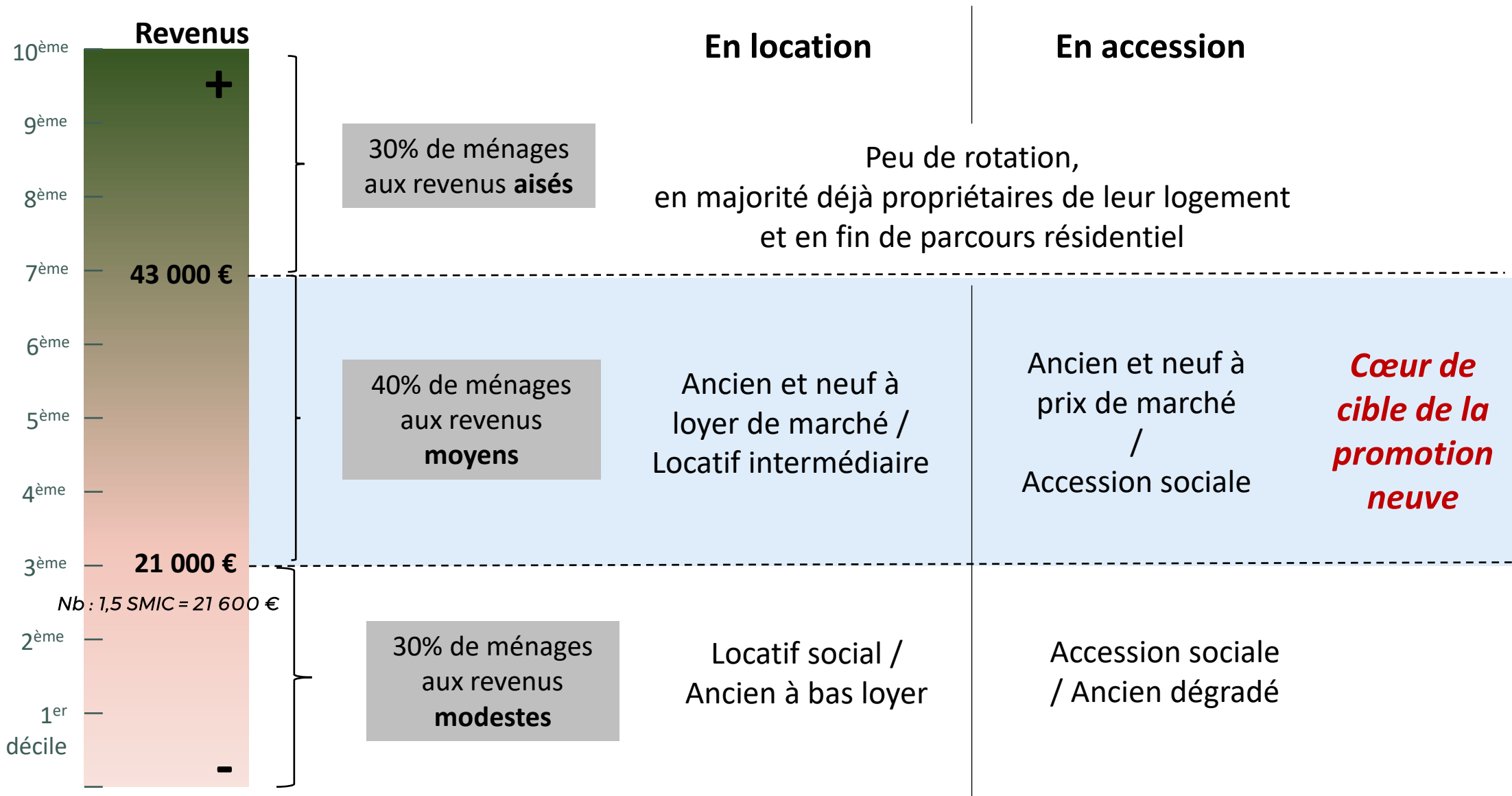
En accession

Peu de rotation,
en majorité déjà propriétaires de leur logement
et en fin de parcours résidentiel

Pour réussir l'opération d'aménagement : s'assurer de l'adéquation entre les besoins des habitants du territoire et la programmation prévue



Pour réussir l'opération d'aménagement : s'assurer de l'adéquation entre les besoins des habitants du territoire et la programmation prévue



Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Pour toute information au sujet de ce document, nous nous tenons à votre disposition.

Yann Gérard
P. 06 16 20 00 99
y.gerard@adequation-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- promoteurs ;
- bailleurs ;
- aménageurs ;
- opérateurs et propriétaires fonciers ;
- état et collectivités ;
- institutions financières ;
- investisseurs ;
- banquiers ;
- industriels ;
- énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

Nos agences

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX

1 cours Aristide Briand
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11

:)

Merci de votre attention !