



Conférence ObserveR
3 juin 2008

SNAL MIDI-PYRENEES

LE POINT SUR L'AMENAGEMENT DE TERRAINS A BATIR

PAR FRANÇOIS RIEUSSEC

"Traditionnellement, les aménageurs sont les fournisseurs de terrains de maisons individuelles. Le volume de ces dernières construites sur l'aire urbaine, reste stable entre 4 500 et 5 000 Maisons individuelles/an (4 782 en 2007, +5%/2006 (4502)).

Alors que la part des aménageurs était jusqu'à présent stable (26% depuis plusieurs années), elle est passée à 16% en 2007 avec un ralentissement de 25% des ventes (1 145 lots en 2006 - 770 en 2007). Il faut toutefois rajouter à ces chiffres la 5^{ème} couronne (1^{ères} communes des départements limitrophes) qui représente un volume sensiblement identique et où il se bâtit environ 2 000 maisons par an. Elles ne sont pas prises en compte dans ces statistiques.

Constat d'un léger ralentissement en 2007

Le foncier aménagé en 1^{ère} et 2^{ème} couronne atteint désormais 147 à 170 000 € pour 1 000 m² pour des budgets terrain + maison de l'ordre de 300 à 400 000 €.

Aujourd'hui, ce foncier "haut de gamme" représente 40 % de l'offre des lots, or c'est celui qui a le plus ralenti.

Par ailleurs, 60 % des lots se situent en 3^{ème} et 4^{ème} couronnes dont 40% en 4^{ème} couronne à 93 000 € pour 950 m².

Le budget moyen de l'acquéreur d'une maison représente 200 à 225 000 € pour 114 m² habitable moyen, 150 000 € pour 85 m² habitable (1 660 € le m² en entrée de gamme en zone 5).

En maison individuelle, le prix du m² habitable se situe donc entre 1 660 et 2 200 € le m² soit 25 % moins cher qu'en groupé et 35% de moins qu'en collectif.

L'individuel en terrain plus maison est indispensable à une politique de logement des ménages.

L'aménagement souvent décrié comme agent de dispersion se fait pourtant essentiellement autour des axes principaux avec une activité sur 45 communes sur les 342 communes de l'aire urbaine.

La dispersion de 4 000 maisons individuelles sur l'aire urbaine est donc le fait du diffus pur, c'est-à-dire les détachements parcellaires en zone agricole.

Les élus doivent donc prendre conscience qu'il faut absolument laisser des espaces pour la construction de maisons individuelles sur des terrains aménagés.

Mais où bâtir et comment permettre aux clients de financer leur projet ?
3 solutions sont envisagées par les aménageurs :

1^{ère} action sur le prix du terrain et le budget des ménages résolubilisés par le PASS-FONCIER

Qu'il s'agisse d'un budget moyen à 225 000 € en 2^{ème} couronne ou des entrées de gamme en 4 ou 5^{ème} couronne à 150 000 €, l'effort des ménages est réduit de 40% : pour 225 000 € pour le terrain et la maison, l'effort passe de 1 200€/mois à 810€ et pour 150 000€ de 900€ à 540€.

Les ménages non finançables deviennent alors finançables : revenus de 1 800 € brut pour une famille avec 2 enfants.

Ce système de PASS FONCIER nécessite un contrat entre un CIL, un opérateur et une commune.

2^{ème} action des opérateurs sur l'espace urbain, la mixité de l'habitat

Dans des opérations de type ZAC ou aménagements multi produits (collectifs et individuels avec une part de social), l'aménagement produit les fonciers adaptés aux besoins avec des typologies de logements différents et complémentaires et des équipements publics, que l'opération contribue à Financer, ZAC, PAE, PVR.

Cependant, l'aménagement privé ou public ne représente que 20 à 25% du foncier.

40 % du foncier (150 000 logements en France, 4 000 à Toulouse) se fait hors de toute préparation du terrain...

Dernière solution envisagée par les aménageurs : la densification

La moyenne nationale des lots était de 1 200m² ces dernières années, en 2007 elle est de 970 m² (7 maisons en moyenne par hectare).

Or, on passe aujourd'hui sur de nouveaux découpages à l'hectare : 14 lots sur une surface de 600m², 26 lots sur 300 m², c'est à dire quasiment la même densité que le groupe d'habitation en promotion (32 logements/ha).

Ce type de lots est une solution pour baisser le coût du foncier. On "re solvabilise" ainsi le projet en réduisant le terrain, seule variable adaptable dans le budget des ménages.

Ainsi, on peut trouver des lots à 130 000 € à Toulouse, 70/80 000 € en zone 3 et 4 et 50/60 000 € en zone 5...

Cette densification est sans doute la seule solution pour avoir une offre abordable aux primo accédants, tout en gardant une qualité urbaine avec des façades de lots qui mesurent dans les photos présentées ici de 13 à 15 m de large, au lieu de 22 m à 25 m encore demandés dans la plupart des PLU.

Ces formes urbaines allient le principe économique du terrain plus maison, tout en ayant une densité comparable avec le groupé, ou l'intermédiaire. A un prix bien moindre..."