

Les goûters de l'évaluation

Promotion & charge foncière

5ème édition



Intervenants :

Arnaud TAURON, Directeur développement régional
COGEDIM Lyon,

Philippe FAVRE-REGUILLON, MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®,
expert près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon,
expert foncier et agricole.



SOMMAIRE

- ❖ Introduction
- ❖ **Partie I / Le marché en 2025**
- ❖ **Partie II / Le développement d'un projet immobilier**

Charge foncière

Les règles d'urbanisme

La faisabilité souhaitée (services de l'urbanisme)

La complexité du remembrement

- ❖ **Partie III / Les postes de charges**

Les coûts de construction, démolition et dépollution

Les honoraires techniques

Les dépenses annexes

Les frais de gestion

Les frais de commercialisation

- ❖ **Partie IV / Le budget promoteur**

Les éléments généraux et les postes de produits

Les postes de charges et la marge



Introduction

La valeur d'un terrain (ou sa **charge foncière**) est directement liée à sa situation, son emplacement, son état d'occupation, sa configuration, etc.

Les méthodes professionnelles d'évaluation des charges foncières sont celles employées quotidiennement par les professionnels du secteur immobilier : promoteur, bailleurs sociaux en contexte de promotion immobilière mais aussi les lotisseurs, aménageurs pour des lotissements.

Elles reposent sur des **projections financières** traduites sous forme de budgets comprenant : produits, charges et marge. Des ratios consolidés sont utilisés en l'absence des valeurs réelles connues secteur par secteur.

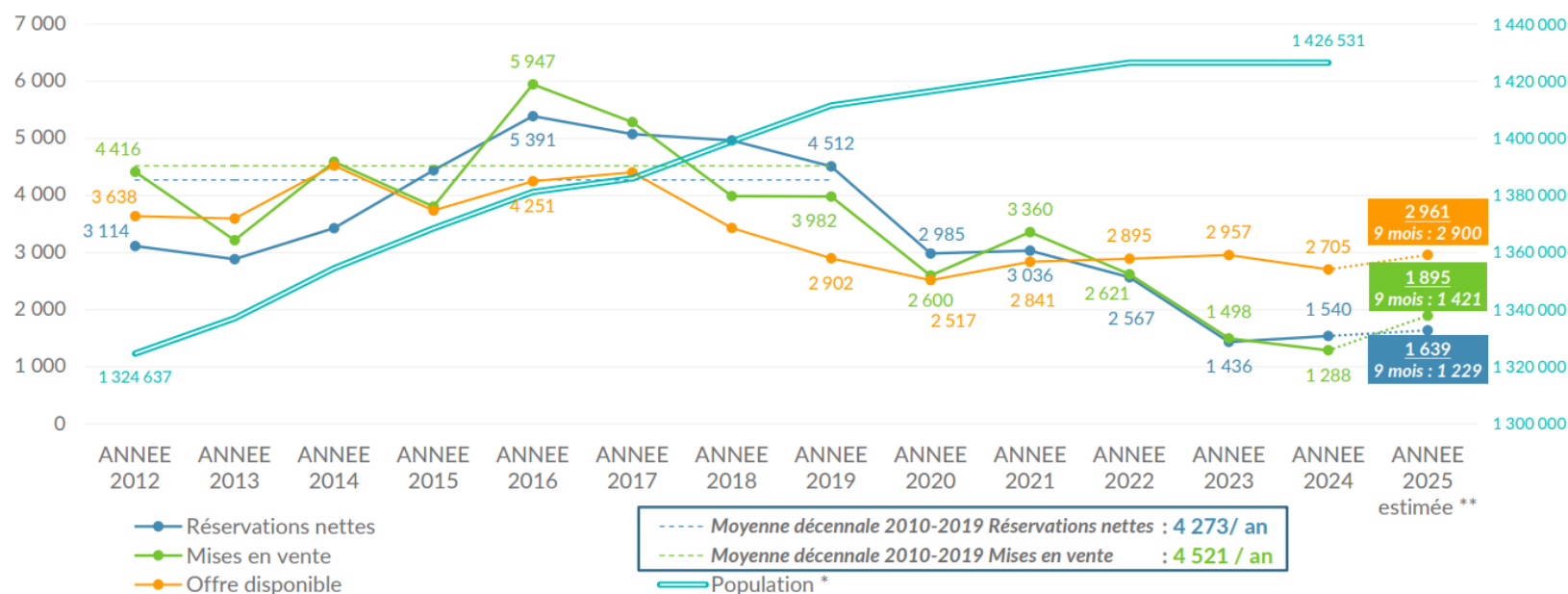
Ces méthodes constituent l'unique moyen de valorisation des charges foncières qui ne peuvent être définies sur la base de simples ratios de marge, d'honoraires, etc.

Cette rapide présentation s'attarde sur le marché actuel de la promotion immobilière, la difficulté de calcul d'une surface de plancher, les différents postes de charges et leur évolution récente, et enfin, une présentation sommaire de budget promoteur.

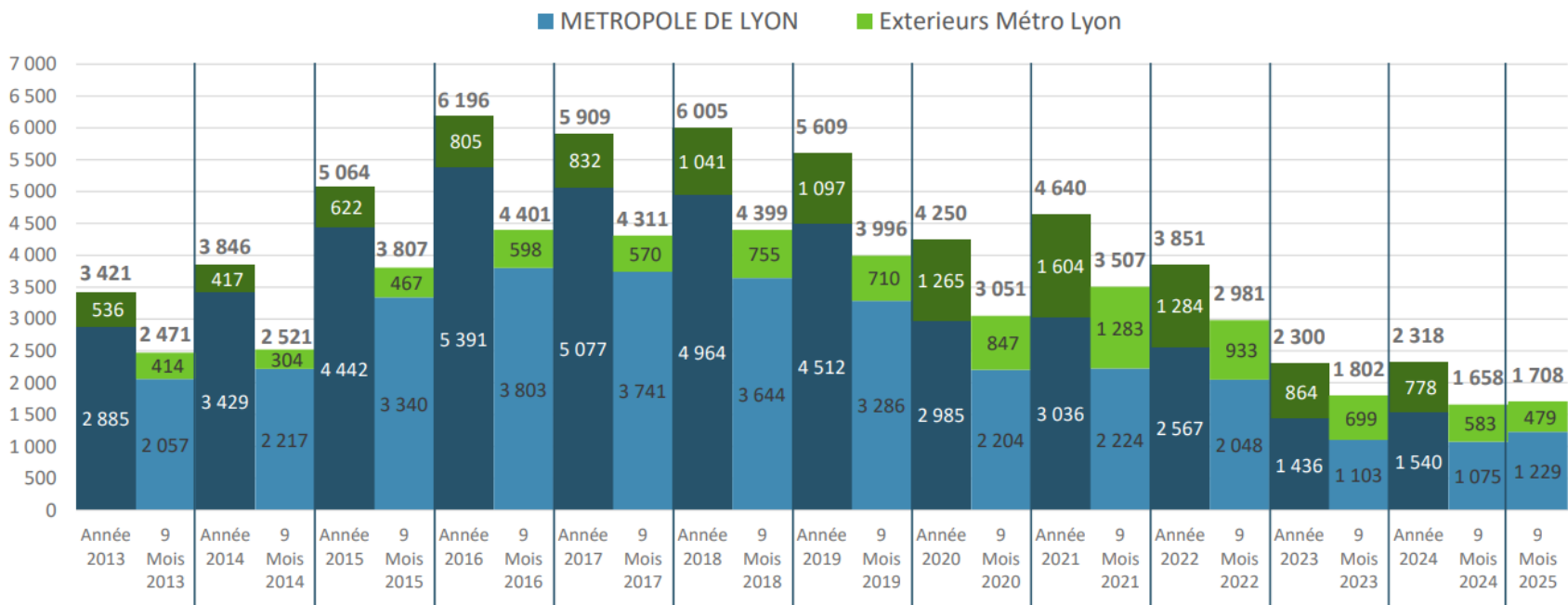


Partie I / Le marché en 2025

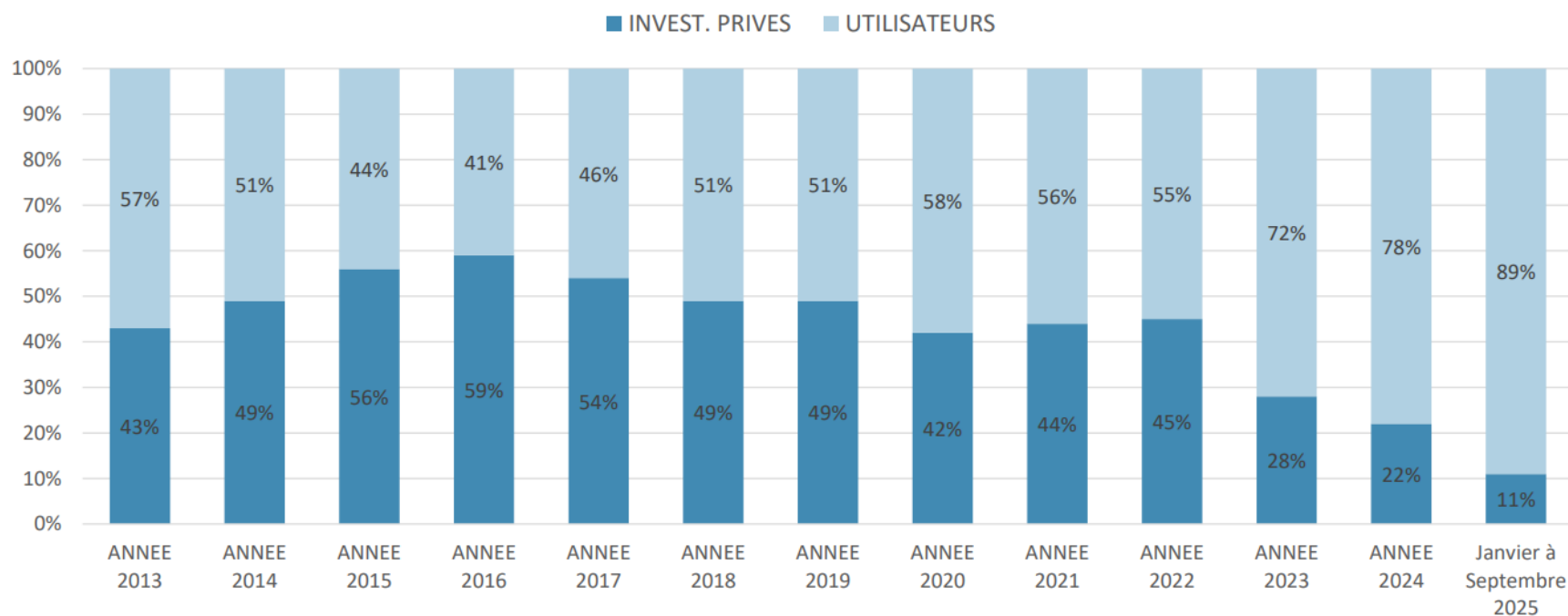
METROPOLE DE LYON – ÉVOLUTION DU MARCHÉ ANNUEL



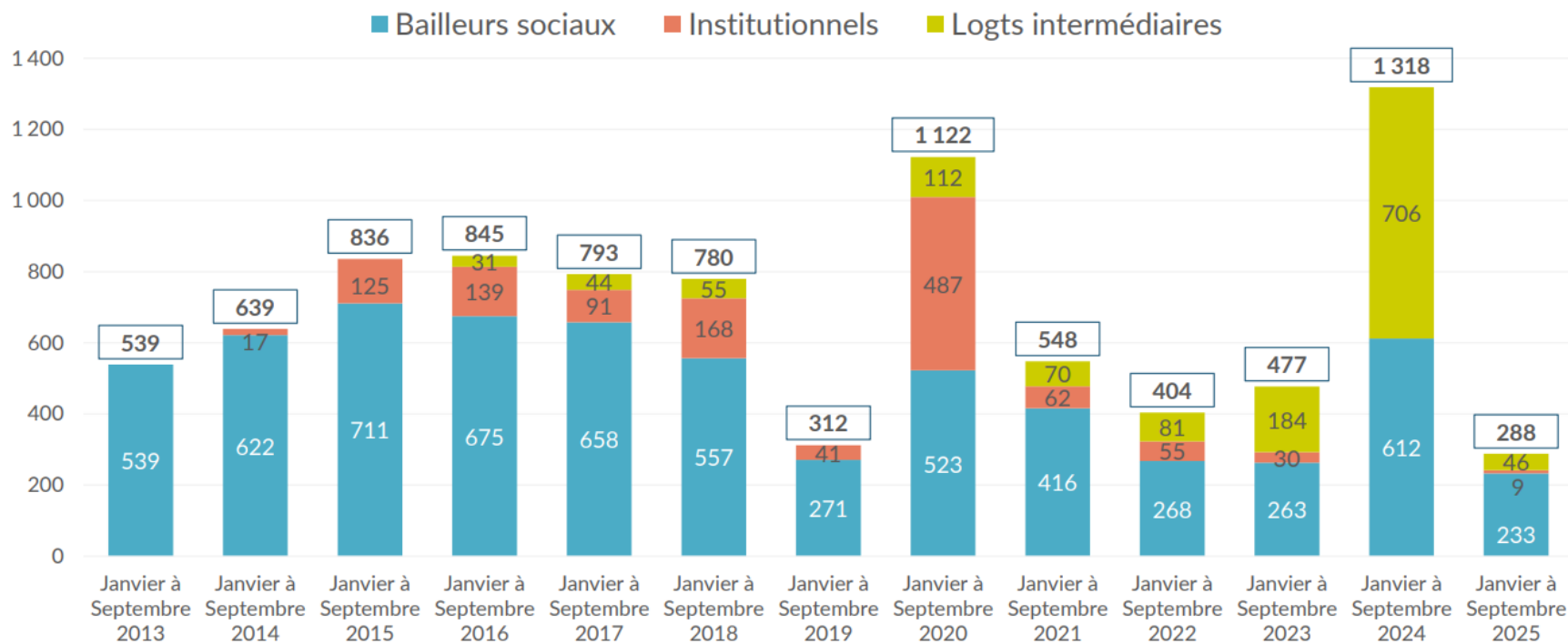
AIRE URBAINE DE LYON / JANVIER-SEPTEMBRE 2025 – EVOLUTION DES RESERVATIONS
+ RAPPEL ANNEES COMPLETES



METROPOLE DE LYON – EVOLUTION DE LA PART INVEST. PRIVES / UTILISATEURS



METROPOLE DE LYON – EVOLUTION DES VENTES EN BLOC JANVIER-SEPTEMBRE 2025 PAR NATURE



Partie II / Le développement d'un projet immobilier

Qu'est-ce que la charge foncière ?

La charge foncière est le résultat d'une soustraction et d'une approche « à rebours ». Elle représente le poste budgétaire de charge admissible, **raisonnée**, pour l'acquisition d'une surface foncière, support d'une opération de promotion immobilière correspondant aux attentes du marché local aussi bien en termes de prix de cessions que de programmation.

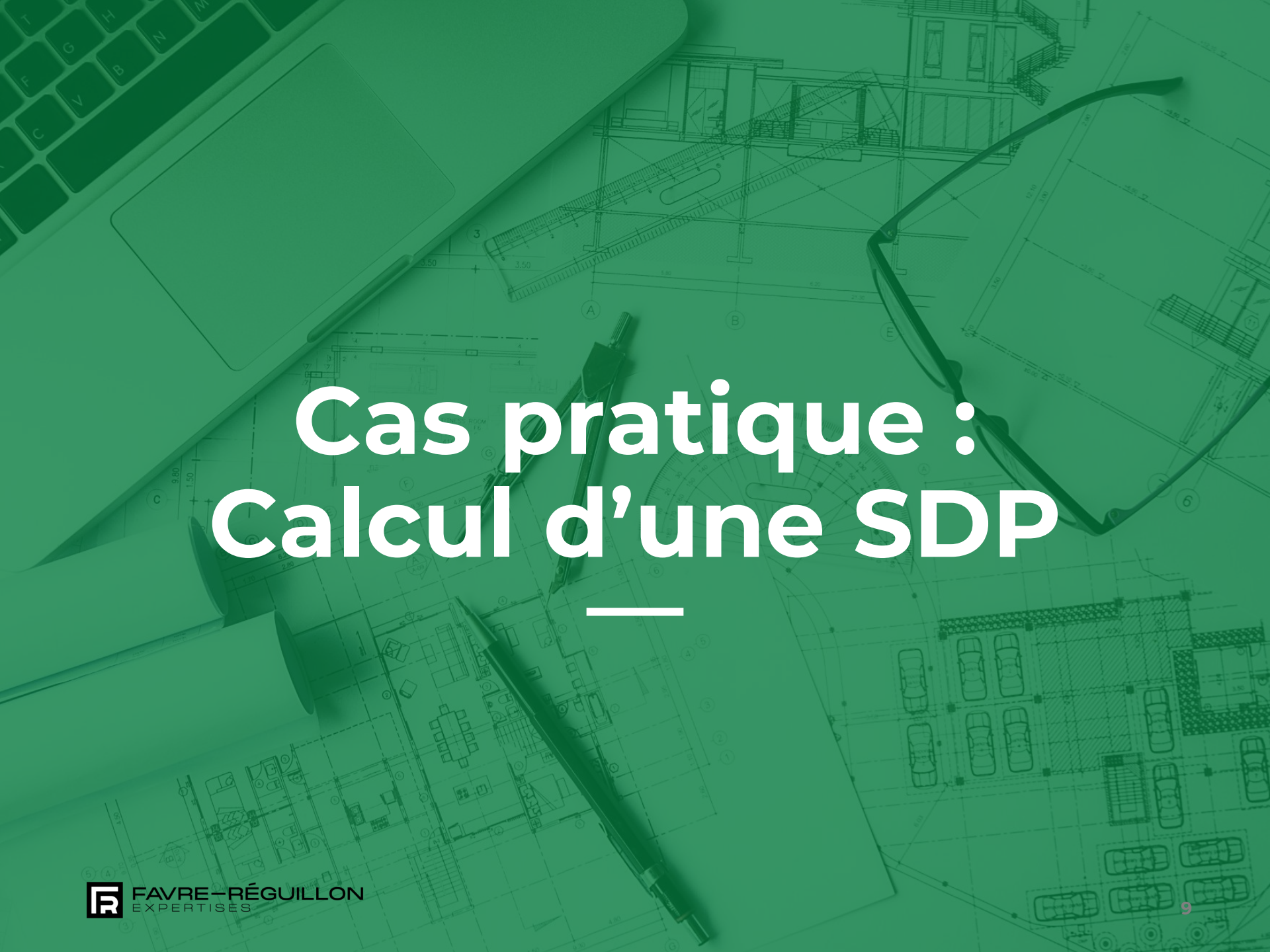
La charge foncière exclut l'ensemble des coûts annexes

et notamment les frais de notaire, de géomètre, pour apprécier la stricte valorisation du terrain d'assiette et est couramment exprimée en €/m² de surface de plancher (SDP) dans les cas de promotion immobilière.

Ce pourquoi il est essentiel de bien déterminer la surface de plancher des constructions (SDPC), clé de voute de l'ensemble des calculs.

Charge foncière =

Σ recettes (ou produits) de l'opération – Σ charges (ou coûts) y compris la marge normative.

The background is a detailed architectural drawing, likely a floor plan, overlaid with a semi-transparent green filter. Various drafting tools are visible: a laptop keyboard in the top left, a ruler, a compass, and a pair of glasses. The drawing includes dimensions, grid lines, and structural elements.

Cas pratique : Calcul d'une SDP

Les règles d'urbanisme

- Le PLU-H (plan local d'urbanisme et de l'habitat) est le document qui définit les règles d'urbanisme sur le territoire et notamment les droits à construire et les conditions d'évolutions attachées à chaque parcelle de terrain.

Pièces du PLU :	Intérêt pour l'expert
Un rapport de présentation (diagnostic urbain, enjeux)	NON
Un PADD (projet d'aménagement et de développement durable)	NON
Une <u>partie réglementaire</u> permettant une instruction des autorisations de construire (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, certificat d'urbanisme)	✓ OUI
Un <u>plan de zonage</u> et les orientations d'aménagement (opposables)	✓ OUI
Un <u>plan des servitudes</u> d'utilité publique	✓ OUI
Plusieurs <u>plans de réseaux</u> (EDF, EU, EP, FT, GDF)	✓ OUI

La faisabilité souhaitée par les services de l'urbanisme

Le PLU-H sur la Métropole de Lyon est une **base de travail** pour les professionnels de l'immobilier mais dans la plupart des cas la Métropole de Lyon et les communes ajoutent des exigences aux projets qui peuvent impacter la surface constructible maximum qu'autorise le règlement.

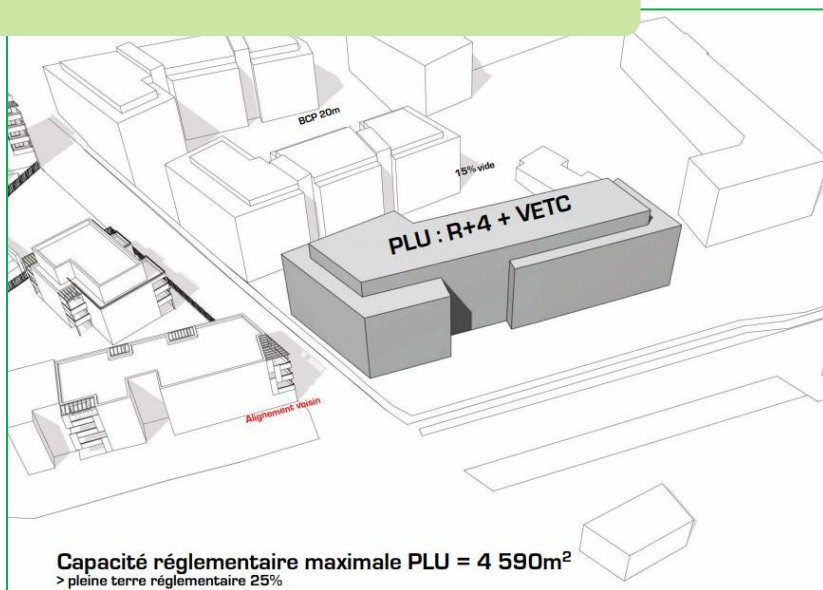


La faisabilité souhaitée par les services de l'urbanisme

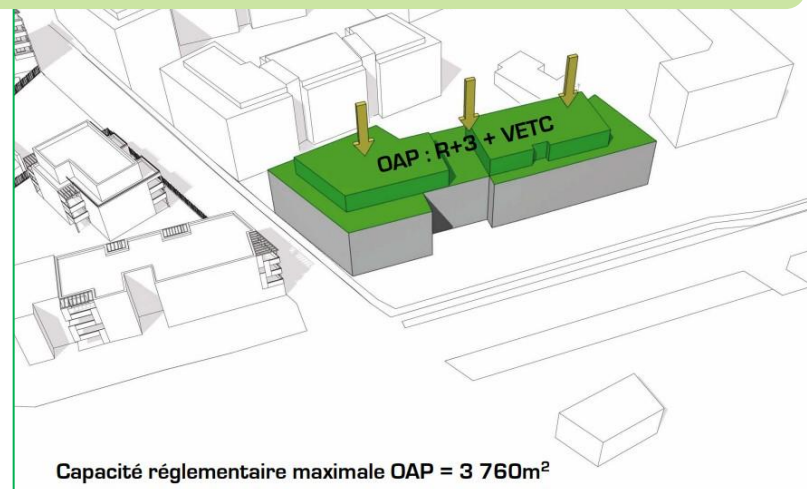
1) Densité

Exemple d'un dossier sur la Métropole de Lyon avec l'évolution du projet en fonction des réunions avec les services :

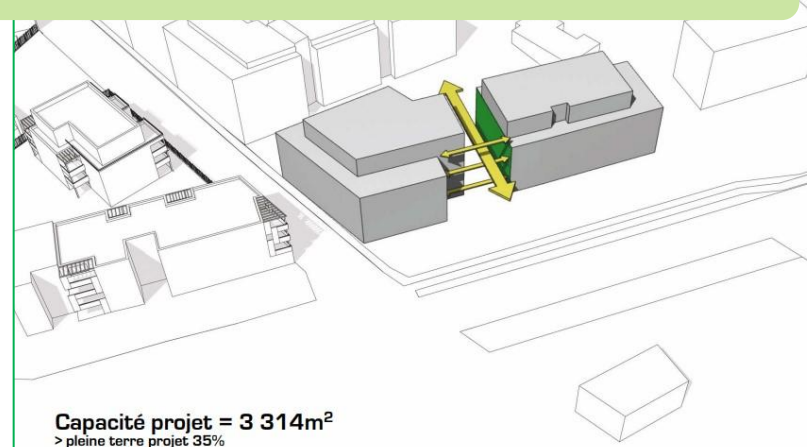
✓ A- Capacité du PLU-H.



✓ B- Exigence Métropole (baisser d'un niveau la hauteur du bâtiment par rapport au PLU-H).



✓ C- Exigence Mairie + architecte conseil (créer une césure dans le bâtiment).



2) Stationnement

Les règles du **nombre de stationnement** sont également dans le règlement du PLU-H, mais il y a très souvent hormis dans Lyon et Villeurbanne, des demandes de la part des communes d'augmenter le nombre de place par rapport au règlement (certaines communes demandent le double des places règlementaires pour les logements en accession).

Ceci n'est pas sans conséquence pour les promoteurs car le coût de construction pour la réalisation des niveaux souterrains est très important. Certaines impositions obligent à réaliser un 2^{ème} niveau de sous-sol qui peut fragiliser l'économie du projet.

3) Programmation

L'imposition du **pourcentage de logement social** que nous devons réaliser dans un projet est indiquée au PLU-H.

Cette donnée peut également être amenée à évoluer car certaines communes peuvent avoir un secteur de mixité social au PLU-H qui impose 30% de la SDP du projet en logement social mais ils imposent afin de rattraper leurs retards en production de logements sociaux 40 ou 50% de la SDP.

Ceci n'est vraiment pas sans conséquence pour le professionnel de l'immobilier car le CA peut être dans certaines communes divisé par 2 voire 3 entre le prix de l'accession et le prix du social.

Conseil :

Ces 3 critères sont primordiaux pour un promoteur ou un expert en évaluation afin qu'il puisse établir l'offre la plus cohérente vis-à-vis du particulier ou déterminer la juste charge foncière.

La complexité du remembrement des parcelles

L'emprise du projet est la première réflexion à avoir pour un promoteur car cela peut faire évoluer considérablement le projet.

✓ 1 – Une parcelle vendeuse

Avantage promoteur : un seul propriétaire à convaincre.

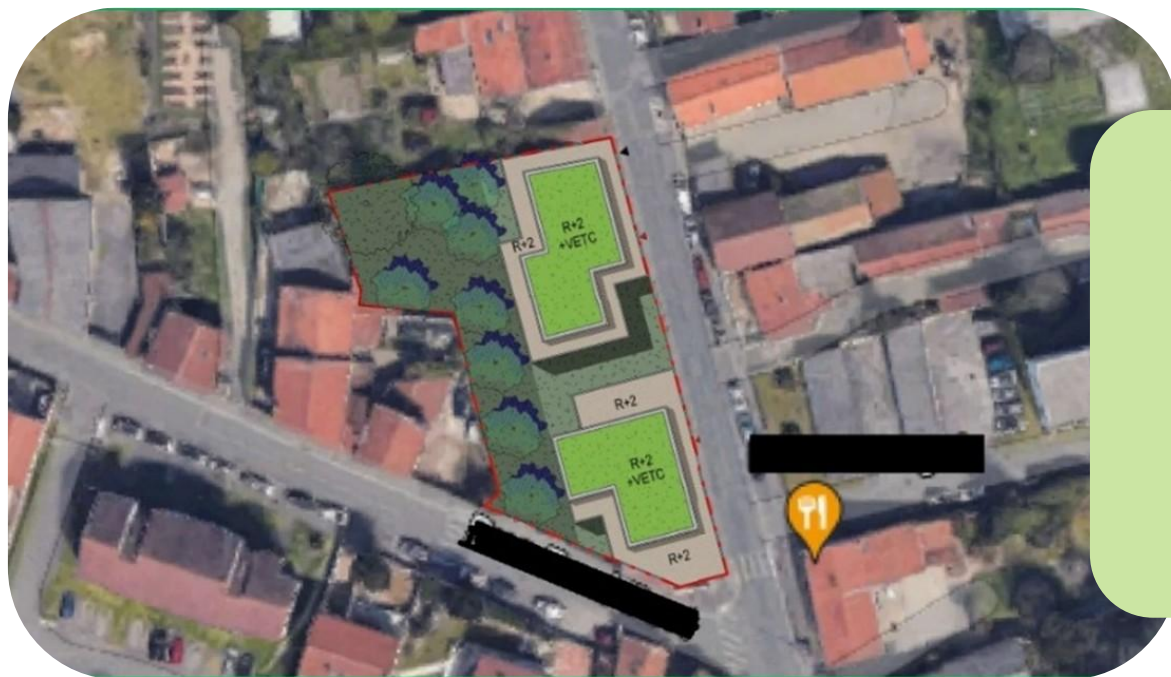
Inconvénient : fort risque que la Mairie refuse d'implanter un immeuble au milieu de maisons de chaque côté / fort risque de recours.

Densité : environ 10 logements.



✓ 2 – Remembrement choix promoteur

Afin de présenter un projet qui pourrait convenir à la mairie et avoir un projet d'une densité plus intéressante nous allons nous rapprocher de 2 autres propriétaires afin de réaliser un **projet cohérent** d'un point de vue urbanistique :



Avantage : Projet cohérent / gain densité / diminution du risque de recours.

Inconvénient : Plus de propriétaires à convaincre dont certains potentiellement pas (encore) vendeurs.

Densité : environ 50 logements.

✓ 3 – Remembrement exigence ville

À la suite de la présentation du projet en mairie, les élus souhaitaient que l'ensemble de l'angle de la rue mute en collectif :



Avantage : Projet cohérent en accord avec la collectivité / Gain densité / Une parcelle semi-publique dans l'emprise.

Inconvénient : Un propriétaire de plus à convaincre avec un gain de surface moindre.

Densité : environ 60 logements.

Partie III / Les postes de charge

Les coûts de construction, de démolition et de dépollution

1) Coût Amiante, Plomb, Pollution et Géotechnique

Lorsque des négociations entre professionnel de l'immobilier et les particuliers sont réalisées, elles se font en fonction des critères vus précédemment (densité, programmation, étude marché).

Cependant des éléments ne peuvent pas être vérifiés à ce stade des négociations c'est pour cette raison que les promoteurs intègrent dans les promesses des **conditions suspensives**.

Conditions suspensives dites « classique » dans les promesses promoteurs :

- ✓ Amiante / plomb
- ✓ Pollution
- ✓ Géotechnique (fondations spéciales)

Ces conditions seront levées entre le dépôt et l'obtention du permis de construire.

Conseil :

Si le propriétaire foncier sait qu'il y a de la présence d'amiante, plomb, pollution, il faut intégrer une franchise dans la promesse. Cela permet d'éviter une perte de temps dans les négociations pour la prise en charge des aléas après la signature de la promesse.

2) Coût construction :

Coût infrastructure (sous-sol)

- ✓ Nombre de niveau de sous-sol (-1, -2) : coût important car plusieurs rampes, plus de terrassement
- ✓ Si l'emprise du sous-sol est en limite de propriété réalisation de blindage ou paroi projetée : beaucoup plus couteux !
- ✓ Si en retrait de plus de 6m alors possibilité de réaliser des talus : économie importante pour le projet.
- ✓ Toujours essayer de faire coïncider l'infrastructure avec la superstructure : économie importante pour éviter étanchéité complémentaire, fondation supplémentaire.
- ✓ Stationnement extérieur très économique (attention à respecter la pleine terre)
- ✓ Coût à la place :
 - Sous-sol rentable : 15.000 € / place
 - Sous-sol avec beaucoup de contrainte technique : entre 25.000 et 40.000 € / place

Conseil :

Suivant les communes, la qualité des sols est connue des mairies et/ou professionnels, il faut donc de la même manière que pour l'amiante et la pollution, intégrer une franchise à la promesse.

Exemple : Saint Genis les Ollières présence de roche dans les sols ce qui entraine une mauvaise perméabilité des sols et des surcouts techniques (terrassament brise roche, pompage, tapis drainant)

Coût Superstructure :

- ✓ Nombre de bâtiment : plus il y a de surface habitable par bâtiment plus le coût construction sera rentable (sinon multiplication des ascenseurs, des escaliers, perte de surface habitable)
- ✓ Afin de réaliser un bâtiment le plus économique possible, il faut que les plans de niveaux soient identiques et surface extérieure en balcon.
- ✓ Le projet sera beaucoup moins économique si architecture avec épannelage, en escalier, avec des surfaces extérieures en loggia
- ✓ Matériaux de façade : Enduit projeté est le plus économique / Si habillage des façades avec du revêtement tôle, bois, pierre le coût de construction va très nettement être impacté.
- ✓ Maîtrise de l'architecte et des demandes de la Ville/Métropole concernant les matériaux sur les façades : maîtrise des coûts en fonction du produit à la vente.
- ✓ Si application de labels, certifications ou chartes : coût construction plus élevé.
- ✓ Coût superstructure :
 - En fonction des communes avec un prix de vente élevé et les communes bénéficiant de la TVA réduite : le coût construction oscille entre 1250 €/m² et 1650 €/m²

Coût global infra + super : 1 650 et 2 150 €/m²



Conseil :

**Attention au terrain en pente !
Cela fait exploser le coût de
construction même en cas
d'architecture simple.**



Coût global infra + super : 1 650 et 2 150 €/m²



Les honoraires techniques

Lister les différents intervenants et les honoraires

- ✓ Sondage :
 - Amiante / Plomb
 - Pollution
 - Géotechnique
 - Total sondages : entre 30 et 60 K€ suivant surface du terrain et du bâti
- ✓ Géomètre : environ 15 K€
- ✓ Architecte conception : entre 3 et 3,5 % du cout construction
- ✓ Maître d'œuvre d'exécution : 2,5 et 2,8 % du cout de construction
- ✓ BE VRD : 7 % du lot VRD
- ✓ BE Structure / BE Fluide / Economiste : 2.2 % du cout construction
- ✓ BE acoustique : environ 6 K€
- ✓ Paysagiste : 6 % du lot espace vert
- ✓ Bureau contrôle / CSPS : 0,8 % du cout construction
- ✓ Missions DPE / Diagvent / Perméabilité / acoustique : entre 15 et 20 K€
- ✓ Nouveaux intervenants : écologue, étude phytosanitaire
 - BE environnemental HQE : environ 5 K€
 - Ecologue : environ 3 K€

Total : entre 9 et 12 % du coût construction

Les dépenses annexes

- ▶ Assurances : entre 1,2 % et 2 % du coût travaux
- ▶ GFA (Garantie financière d'achèvement) : entre 0,3 % et 0,6 % du CA TTC

Les frais de gestion

Les **honoraires de Gestion** d'un promoteur sont compris entre 5 % et 7 % du CA HT suivant s'il s'agit d'un promoteur régional ou d'un promoteur National.

Les honoraires de Gestion correspondent aux frais de structure de l'entreprise :

- ▶ Location des bureaux
- ▶ Location Store (choix clients, accueil clients)
- ▶ Salaires Employés (suivant les promoteurs le nombre d'intervenant sur un dossier peut être de 3 à 10 personnes)

Les frais de commercialisation

Vente Interne / Externe :

Suivant le produit à commercialiser le promoteur va réfléchir au type de vente :

- ▶ Produit Résidence principale : Vente interne (environ 3 % CA HT)
- ▶ Produit investisseur (type Pinel) : Vente externe avec les CGP, Courtage en immobilier (entre 5 et 8 % CA TTC)
- ▶ Produit géré (résidence sénior ou étudiant) ou petit promoteur sans force de vente interne : Vente Réseau type UFF, Valority (entre 8 et 12 % CA HT)

Les éléments généraux et les postes de produits

◀ ELEMENTS GENERAUX / BASES DE CALCUL

▶CONTENANCE CADASTRALE (CDIF)	6653m²	▶SDP ACCESSION LGTS LIBRE	3415m²	CALENDRIER DE L'OPÉRATION (À TITRE INFORMATIF)				
▶COEFFICIENT OCCUPATION SOL (COS)	SO	▶SDPC SOCIAL (v. % ci-contre)	1464m²	COMPROMIS DE VENTE	SO	P.DEMOLIR	SO	
▶SURFACE DE PLANCHER TOTALE (SDP)	4879m²	▶SDPC COMMERCIALE	0m²	REITERATION ACTE AUTHENTIQUE	SO	P.CONSTRUIRE	SO	
▶TAXE AMÉNAGEMENT (TA) PART COMMUNALE	5,00%	SDP TOTALE	4879m²	DEMARRAGE DES TRAVAUX	SO	OBTENU LE	SO	
▶TAXE AMÉNAGEMENT (TA) PART DEPARTEMENTALE	2,50%			LIVRAISONS	SO	PURGE LE	SO	
▶TAXE AMÉNAGEMENT (TA) PART REGIONALE	0,00%			1ERE VEFA	SO			
▶BASE DE LA TAXE AMÉNAGEMENT	930,00 €							
▶ZONE DE PROTECTION BÂTIMENTS	NON							
▶ZONE LOGEMENT SOCIAL %	30%			▶ SI DÉMOLITION ALORS SDP À DÉMOLIR / À VÉRIFIER				NR
▶MIXITÉ FONCTIONNELLE (COMMERCE EN REZ)	0%	▶SDP MOYENNE / LGT ACC	65m²					
▶PÉRIMÈTRE ARCHÉOLOGIQUE	SO	▶SDP MOYENNE / LGT SOC	65m²					

◀ PRODUITS

	Rdt.	NOMBRE	SHAB / SURF. EXPL. COM.	PRIX VENTE T.T.C. / m²	PRIX VENTE H.T. / m²	C.A.T.T.C.		Type logt.	NOMBRE	
									Réservés	Stock
STOCK										
▶ ACCESSION	92%	48	3142m²	4 200 €	3 500 €	13 195 560 €	20,00%	T1	///	NR
▶ SOCIAL	92%	21	1347m²	2 427 €	2 300 €	3 268 204 €	5,50%	T2	///	NR
▶ ACTIVITÉS/COMMERCE	92%	0	0m²	0 €	0 €	0 €	20,00%	T3	///	NR
GARAGES ACC LIBRE	SO	96	0m²	0 €	0 €	0 €	20,00%	T4	///	NR
GARAGES LGTS SOCIAUX	SO	21	0m²	0 €	0 €	0 €	20,00%	T5	///	NR
PARKINGS SURF. COM.	SO	0	0m²	0 €	0 €	0 €	20,00%			
PARKINGS VISITEURS	SO	6	0m²	0 €	0 €	0 €	20,00%			
RESERVE						16 463 764 €		Commerces	NR	
ACCESSION		0	0m²	0 €	0 €	0 €		Bureaux	NR	
SOCIAL		0	0m²	0 €	0 €	0 €		Pks ext.	NR	
GARAGES BOXS SS		0	0m²	0 €	0 €	0 €		Pks s/s sol	NR	
GARAGES LGTS SOCIAUX		0	0m²	0 €	0 €	0 €		Garages simples	NR	
PARKINGS SURF. COM.		0	0m²	0 €	0 €	0 €		Garages doubles	NR	
PARKINGS VISITEURS		0	0m²	0 €	0 €	0 €				
Total SHAB =	92%		4489m²			0 €				
UNITS TOTAL		69			Total TTC	16 463 764 €				
total stationnements		123	Chiffre d'affaires		Total HT	14 094 124 €				
TRAVAUX SUPP. ACCESSION			Chiffre d'affaires		Total HT	0 €				
TRAVAUX SUPP. INVESTISS.					Total HT	0 €				
							▶ PRIX DE VENTE	14 094 124 €		

Les postes de charges et la marge

CHARGES				MONTANT HT	TOTAL HT	RAPPEL DE MARGE : 8,01%	
FONCIER			charge foncière : 189€/m² HO				
TERRAIN NU	TERRAIN "CHARGE FONCIERE"	SDP PC	4879m²	189€/m² SDP	920 000 €	920 000 €	
	RÉVISION DE PRIX	SDP PC	4879m²	0€/m² SDP	0 €		
	NOTAIRE		3,00%	920 000 €	27 600 €		
	GÉOMETRE			FORFAIT	5 000 €		
FRAIS D'ACQUISITION	INTERMÉDIAIRE / APORTEUR AFF.		0,00%	FORFAIT	0 €	47 600 €	
	HONORAIRES AVOCAT			FORFAIT	5 000 €		
	DIVERS / AUTRES			MISE EN COPRO	10 000 €		
	TAXE STATIONNEMENTS	NOMBRE	0		0 €		
TAXES	TA (VOIR TAUX RETENUS SUPRA)				340 310 €		
	TAXE FONCIÈRE			FORFAIT	5 000 €	390 197 €	
	DIVERS TAXES / AUTRES / OPTION			RACCORDEMENT	44 887 €		
				⇒ TOTAL FONCIER	1 357 797 €		
COÛTS TECHNIQUES	DÉMOLITION			FORFAIT	0 €		
	VRD - ESPACES VERTS			FORFAIT	50 000 €		
	DIAGNOSTIC ARCHÉOLOGIQUE	CONTENANCE	6653m²	0,69€/m²	4 524 €	116 675 €	
	CONCESSIONS BRANCHEMENTS	NOMBRE	69	900 €	62 151 €		
CONSTRUCTION	► BÂTIMENT T.C.E. CC AU M ² SHAB		4489m²	1 750€/m²	7 855 190 €	8 247 950 €	
	IMPRÉVUS TRAVAUX / COMMUN		5,00%	7 855 K€	392 760 €		
HONORAIRES ET ASSURANCES	MAÎTRISE D'ŒUVRE			12,20%	1 002 715 €	1 169 227 €	
	GFA (cf. FRAIS FI)				0 €		
	DOMMAGES OUVRAGES		1,50%		166 512 €		
OPTIONS	OPTIONS ACQUÉREURS		///		0 €	0 €	
AUTRES	DÉPOLLUTION / A CHIFFRER			FORFAIT	0 €	0 €	
				⇒ TOTAL COÛTS TECHNIQUES	9 533 851 €		
HONORAIRES	HONORAIRES DE GESTION		5,00% DU CA TTC		823 188 €	823 188 €	
	► HONORAIRES DE VENTE		5,00% DU CA TTC		823 188 €	823 188 €	
PUBLICITÉ	► PUBLICITÉ / MARKETING			FORFAIT		100 000 €	
FRAIS FINANCIERS	FRAIS FINANCIERS		3,00%		326 749 €	326 749 €	
				⇒ TOTAL AUTRES COÛTS	2 073 126 €		
				► PRIX DE REVIENT	12 964 774 €		
				⇒ MARGE	8,01%	1 129 350 €	

NOTA : Budget prévisionnel établi en tenant compte des données de valeurs moyennes ou d'usage recueillies au jour de sa rédaction.
Il pourra être à reconsidérer ou préciser en fonction des données économiques valables au jour de la consultation des opérateurs ou des contraintes nouvelles aux présentes non anticipables pouvant découler d'une révision / modification du document d'urbanisme ou de toute appréciation à la baisse des droits à construire.

FAVRE-REGUILLON EXPERTISES
Expert en évaluations immobilières près la Cour d'Appel,
Ingénierie Foncière & Immobilière
www.favre-reguillon-expertises.fr

Merci !

Arnaud TAURON, Directeur développement régional COGEDIM Lyon

Philippe FAVRE-REGUILLON, MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, expert foncier et agricole



FAVRE-RÉGUILLON
EXPERTISES



Pour en savoir +

- ✓ Formation « Evaluation de la charge foncière » le 27 janvier 2026
- ✓ « La méthode du compte à rebours, plaidoyer pour un emploi approprié, raisonné et décomplexé de la méthode d'évaluation par le compte à rebours » (Ph. Favre-Réguillon et V. Morel, Avocate au Barreau de Lyon, Les Annales des Loyers, Edilaix, Octobre 2018)

