



## Estimation du bien ou du foncier ?

Par **jojo31000**, le **15/04/2018** à **15:12**

Bonjour

un promoteur nous fait une offre de rachat, un des vendeurs estime que son bien est la référence pour déterminer le prix du foncier, et ainsi justifie le prix de son lot à 2 fois la valeur des autres, du fait que son habitation est estimée 2 fois plus chère. Les surfaces des terrains sont identiques pour l'ensemble des vendeurs.

Ce raisonnement vous paraît-il acceptable ?

Par **goofyto8**, le **15/04/2018** à **16:17**

Bonjour,

En principe lorsqu'un promoteur a besoin de deux lots pour faire un immeuble, il ventile le montant dont il dispose pour acheter le foncier, proportionnellement aux surfaces de terrain constructible.

Si un voisin veut surévaluer son bien par rapport à l'offre globale, le promoteur va obligatoirement demander à l'autre voisin de baisser son prix de vente car son budget d'achat est fixe.

Il faudra vous renseigner pour connaître le montant offert au voisin et refuser de vendre si la répartition n'est pas assez équitable.

Par **morobar**, le **16/04/2018** à **09:02**

Le raisonnement inverse est aussi possible.

La valeur du terrain nu est celle du terrain occupé diminué par les frais de démolition.  
Plus il y a matière à démolir, plus l'opération est onéreuse.  
Comme quoi tout est possible, vous acceptez ou non la proposition, la négociez...

Par **goofyto8**, le **16/04/2018 à 09:10**

bonjour,

[citation]La valeur du terrain nu est celle du terrain occupé diminué par les frais de démolition.  
[/citation]

Les frais de démolition sont faibles par rapport au coût de la construction donc ça joue très peu sur le prix offert.

Sauf si les constructions à démolir sont de volumes extrêmement différents ou qu'un des terrains est pollué, les frais de démolition n'entrent pratiquement pas en ligne de compte pour la répartition de la somme offerte entre deux propriétaires.

C'est la surface du terrain qui détermine le prix, dans tous les cas.

Par **talcoat**, le **16/04/2018 à 19:14**

Bonjour,

Non ce n'est pas sa surface ...mais sa constructibilité.

Et le coût de la démolition est bien un des éléments à prendre en compte pour déterminer le prix de la charge foncière d'un immeuble bâti destiné à une opération de promotion immobilière.

Par **goofyto8**, le **16/04/2018 à 20:05**

Bonsoir,

[citation]Non ce n'est pas sa surface ...mais sa constructibilité.  
[/citation]

Votre remarque a peu de sens car si votre terrain n'est pas constructible ou est en zone pavillonnaire (selon les règles du PLU local) vous **n'aurez jamais une proposition** de promoteur immobilier (ces gens n'ont pas de temps à perdre. S'ils ne peuvent pas dépasser 3 étages, à cause du PLU, ils ne viendront pas faire d'offre)

[citation]Non ce n'est pas sa surface ...  
[/citation]

Si, Les promoteurs s'intéressent davantage aux grands terrains et à ceux qui ont une grande longueur de façade sur rue, ou à l'angle de deux rues.

Le COS étant supprimé dans les PLUs, plus le terrain est vaste, plus le promoteur pourra bâtir, puisque seule l'emprise au sol **compte** dans les nouveaux PLUs.

[citation]

Et le coût de la démolition est bien un des éléments à prendre en compte pour déterminer le prix de la charge foncière d'un immeuble bâti

[/citation]

C'est très négligeable car la démolition d'une maison individuelle de particulier c'est inférieur à 30 000 euros !

Si le promoteur doit démolir une ancienne usine, alors là, oui ça comptera.

Par **talcoat**, le **16/04/2018** à **20:55**

@goofy vos propos sont inaptes...et ne méritent pas de réponse.

Il faut plaindre le promoteur qui aurait recours à vos services comme prospecteur foncier!

Par **goofyto8**, le **30/04/2018** à **16:55**

bonjour,

[citation]Les surfaces des terrains sont identiques pour l'ensemble des vendeurs . [/citation]

Je reviens vers cette demande, pour indiquer qu'en règle générale, le promoteur dispose, pour acheter le foncier, d'une somme égale à environ 15% du montant (hors taxe) dégagé par la commercialisation des futurs appartements mis en vente.

Par exemple, si les terrains qu'il veut acheter, permettent la construction d'un immeuble de 30 logements représentant une surface habitable de 2000 m<sup>2</sup> qui sera commercialisée au prix de 3000 euros /m<sup>2</sup> (HT). La somme disponible, pour acheter les terrains, ne devra pas dépasser 15% de (2000\*3000= 6 millions d'euros)

soit 900 000 euros.

Sinon l'opération risquerait d'être déficitaire pour le promoteur.

Par **talcoat**, le **30/04/2018** à **19:12**

Cette brillante règle de trois n'apporte rien au débat sur la disparité de valeur de deux terrains contigus de même surface.