

DÉBLOQUER LA PRODUCTION « BOTTOM-UP » DU LOGEMENT ABORDABLE

**L'AUTO-PROMOTION ACCOMPAGNÉE : UN MODÈLE ÉCONOMIQUE
POUR LA PRODUCTION MASSIVE DE LOGEMENTS ABORDABLES EN FRANCE**

DREAL des Pays de la Loire

Lucas Pouvreau (VV.Energy)

18 Novembre 2025

1) **Les filières de la production du logement** : une observation sur 121 territoires entre 2016 et 2023

2) **Expliquer la différence de prix de sortie entre les filières de production** : 4 hypothèses

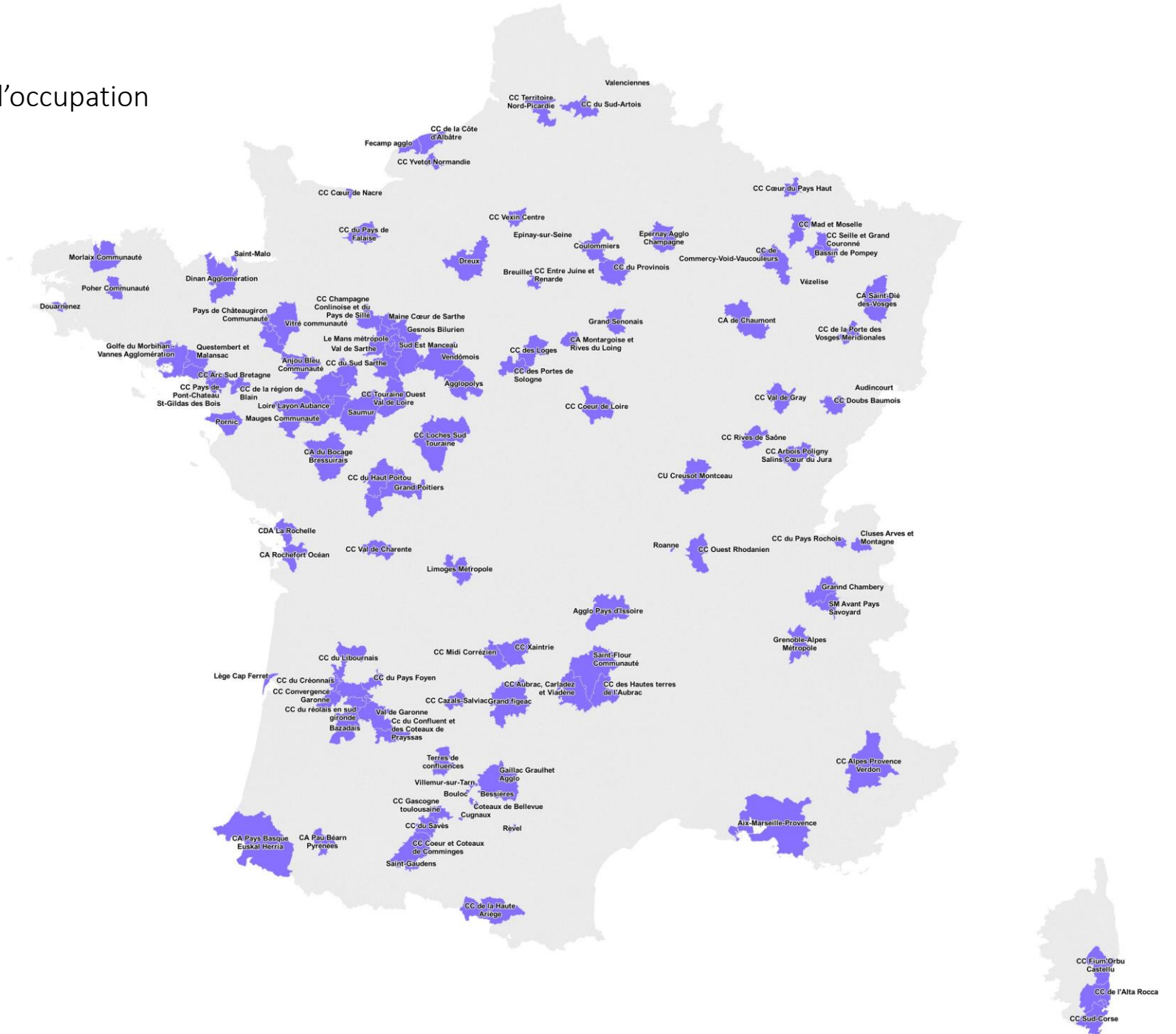
3) **Le rôle de l'auto-promotion dans l'équilibre global de la production de logements en France**

Les filières de la production du logement :
une observation sur 121 territoires entre 2016 et 2023

Une analyse détaillée
des localisations, des volumes, des prix et de l'occupation
des filières de production du logement

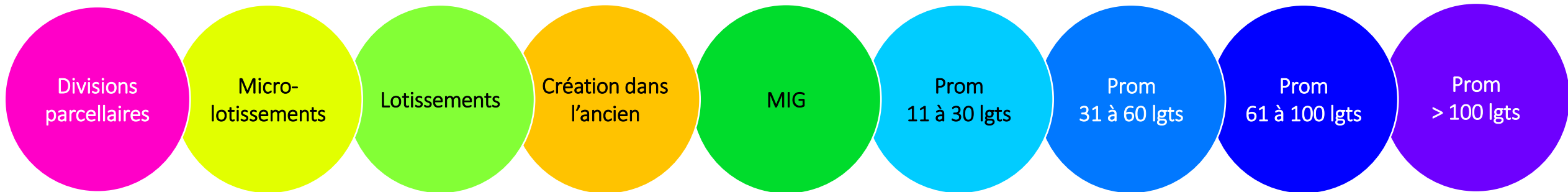
réalisée sur **121 territoires**
(EPCI ou communes)

par les équipes de Villes Vivantes



Métropole Aix Marseille Provence (2023)





Auto-promotion

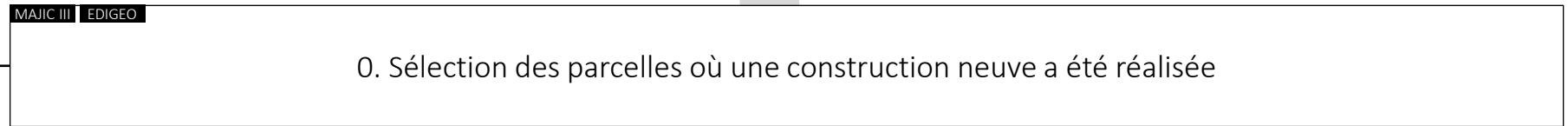
L'habitant ou l'investisseur achète un terrain et **fait bâtir**

Promotion immobilière

L'habitant ou l'investisseur achète un logement prêt à habiter / exploiter à un promoteur ayant acquis le terrain, fait construire et commercialisé les logements

Méthodologie de classification de la production de logements neufs par filière

Constructions neuves



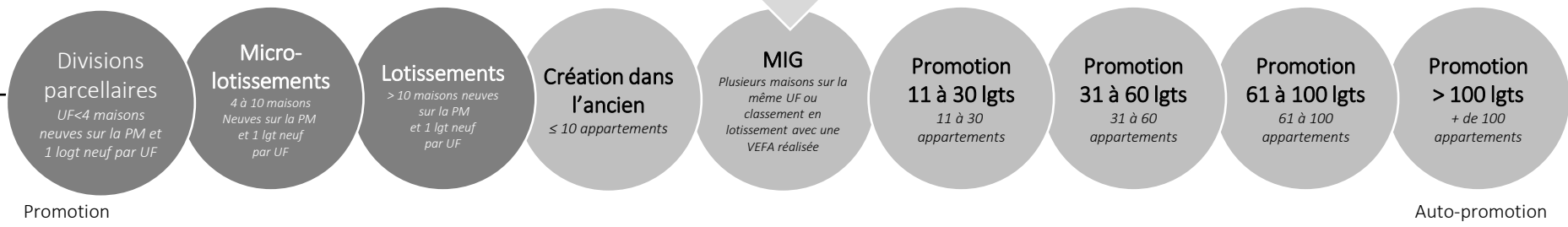
Opérations à l'échelle de l'UF



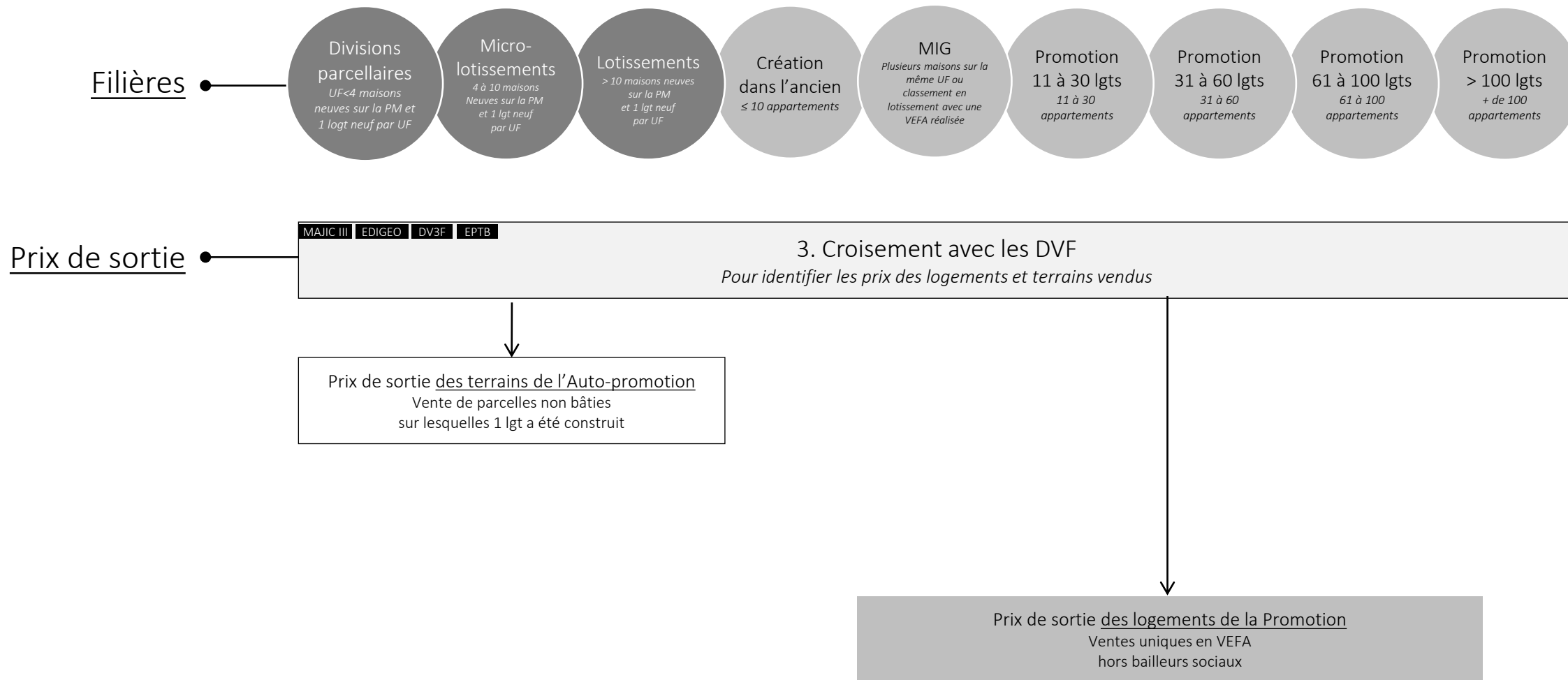
Opérations sur des assiettes antérieures



Filières



Méthodologie de détermination des prix de sortie





Enquête sur le prix des terrains à bâtir 2019

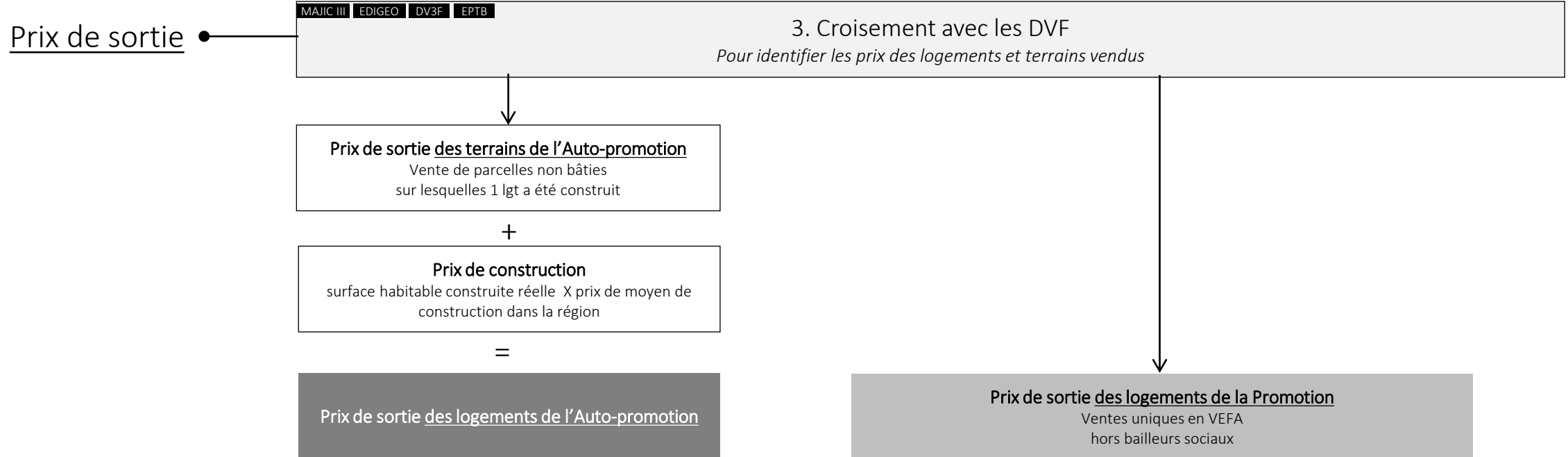
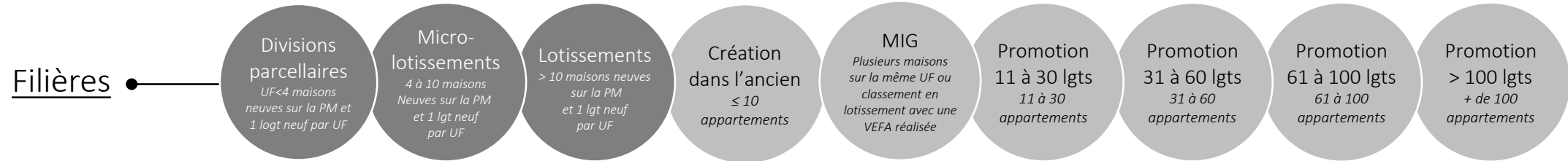
Tableau 3 : prix moyen (en euros/m² de surface de plancher et en euros) et surface moyenne (surface de plancher en m²) des maisons en 2019 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le maître d'œuvre

	Répartition des maisons en 2019 (en %)	Prix en euros par m ² de surface de plancher				Surface de plancher moyenne des maisons (en m ²)	Prix moyen des maisons (en euros)	Surface moyenne des terrains (en m ²)
		Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Degré de finition								
Totalement terminé	37	1 562	1 261	1 495	1 770	124	193 600	1 117
Prêt à décorer	56	1 437	1 224	1 391	1 598	117	168 800	980
Clos et couvert	7	1 276	1 063	1 290	1 500	115	147 200	1 002
Chauffage								
Gaz	9	1 463	1 250	1 412	1 615	120	175 800	676
Électricité seule	26	1 440	1 200	1 380	1 611	116	166 800	953
Électricité et bois d'appoint	4	1 507	1 211	1 440	1 708	123	186 000	1 255
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	36	1 514	1 260	1 462	1 701	124	187 600	1 164
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	13	1 470	1 226	1 415	1 650	120	176 800	1 025
Autres modes de chauffage	13	1 426	1 167	1 375	1 631	114	162 200	999
Maître d'œuvre								
Architecte	5	1 847	1 439	1 757	2 158	146	270 400	1 301
Constructeur de maisons individuelles	62	1 479	1 259	1 422	1 630	114	168 000	902
Entrepreneur ou artisan	9	1 505	1 215	1 453	1 714	124	186 300	1 084
Particulier lui-même	21	1 349	1 036	1 306	1 607	129	174 700	1 327
Autre cas	3	1 557	1 300	1 500	1 739	125	195 100	1 088
France entière	100	1 474	1 224	1 416	1 657	120	176 600	1 033

Champ : France entière, permis délivrés en 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SDES, EPTB 2019

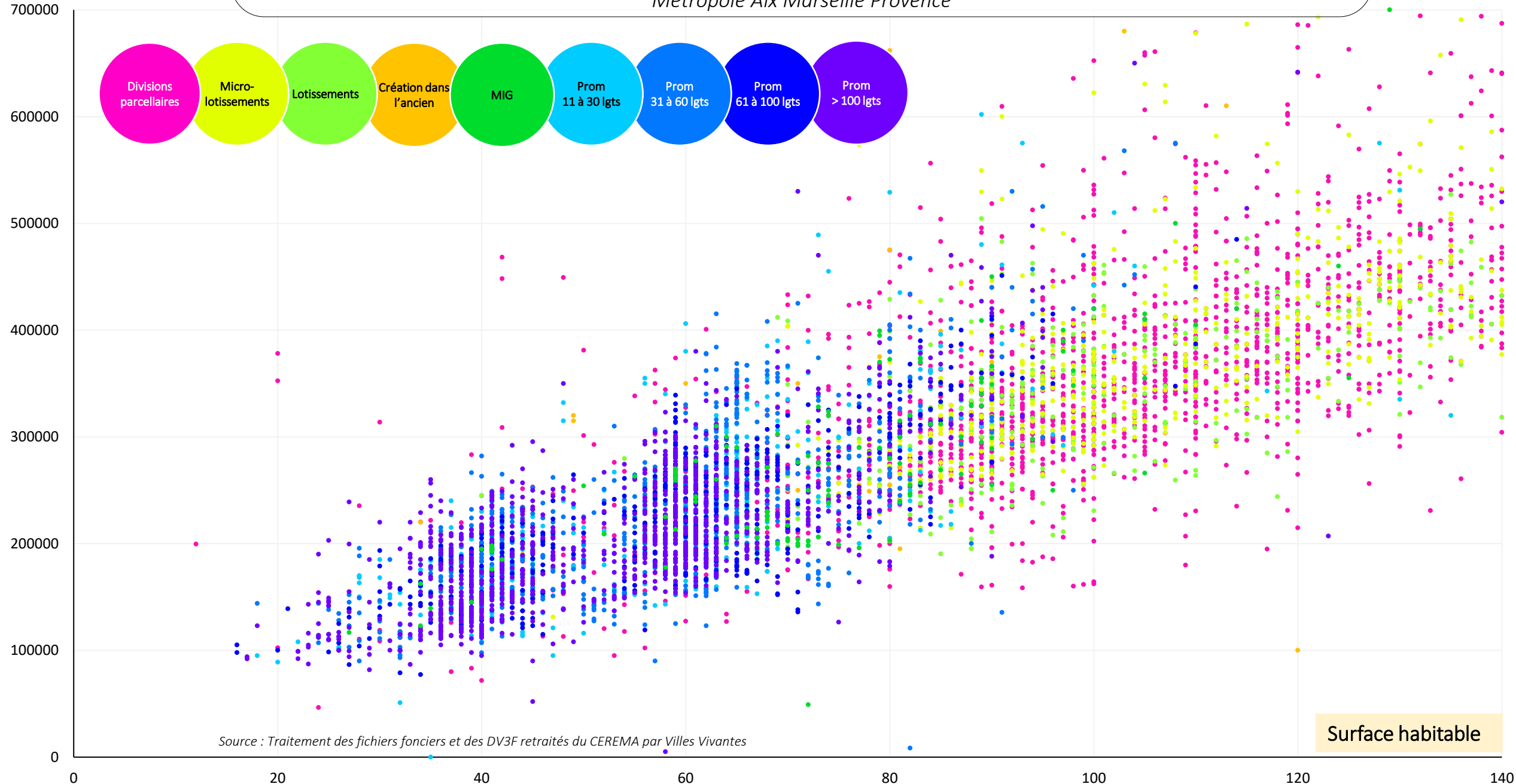
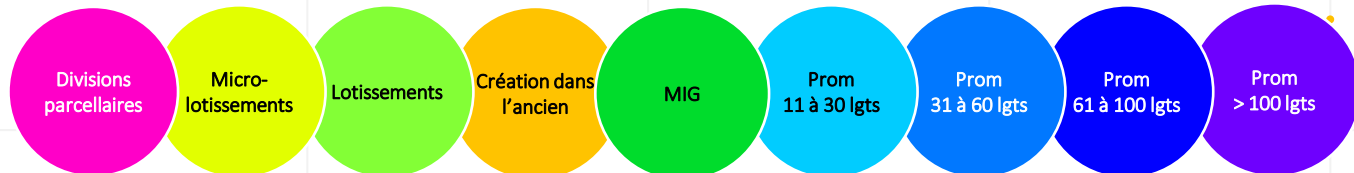
Méthodologie de détermination des prix de sortie



Prix

10 880 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)

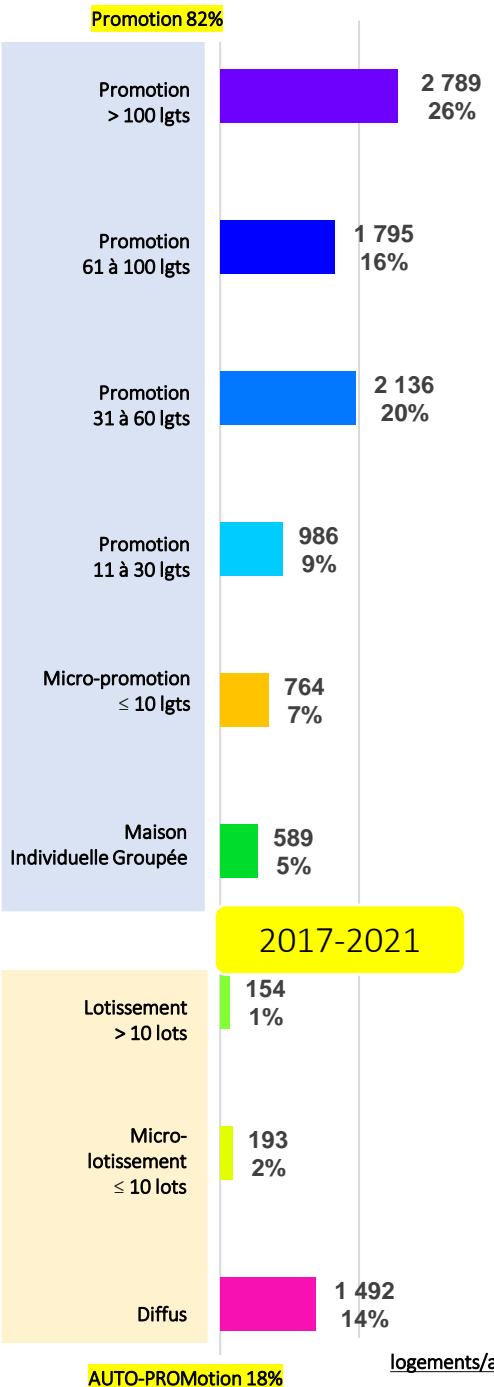
Métropole Aix Marseille Provence



Source : Traitement des fichiers fonciers et des DV3F retraités du CEREMA par Villes Vivantes

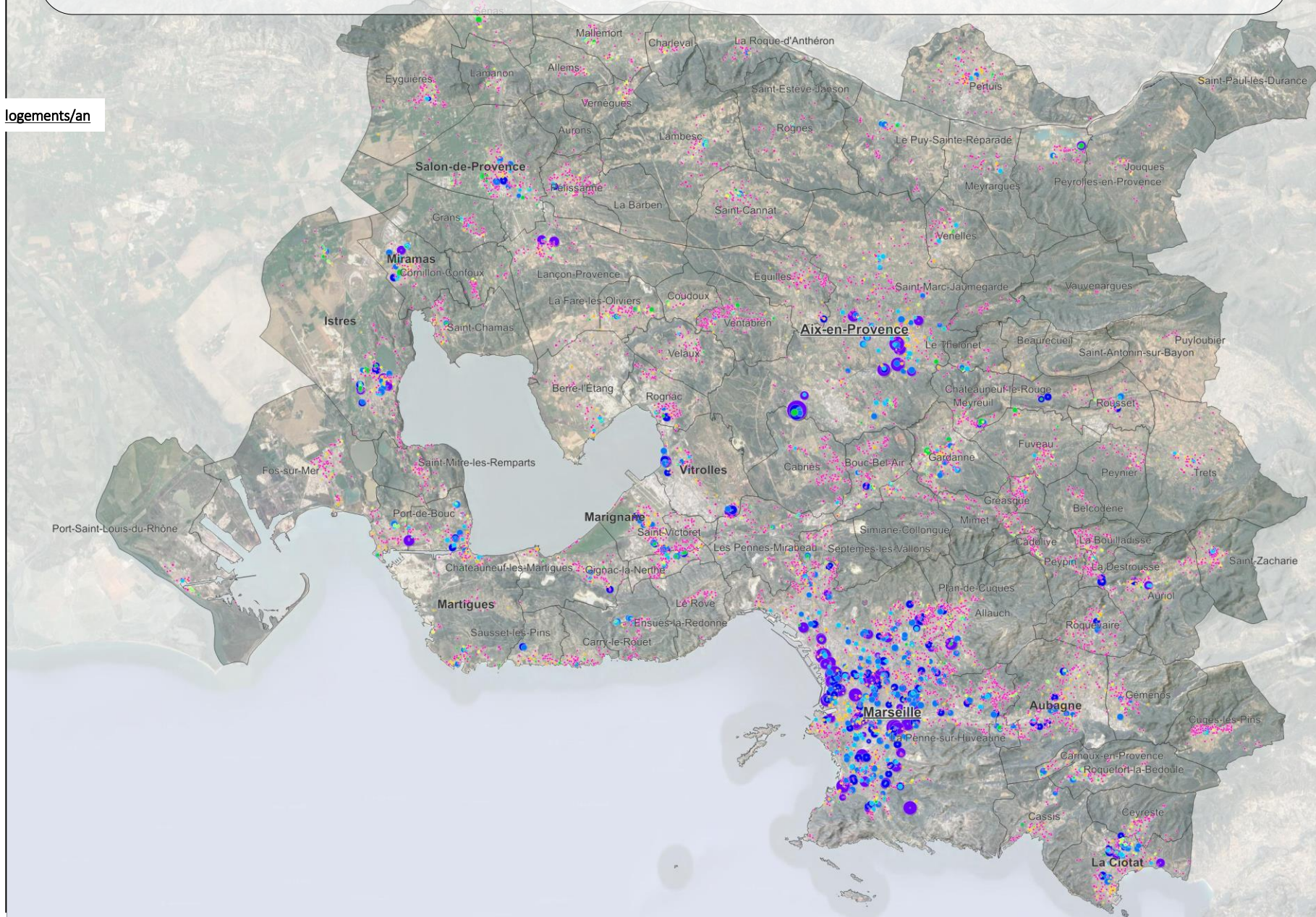
Surface habitable

10 880 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)



logements/an

logements/an



Source : Traitement des fichiers fonciers retraités du CEREMA par Villes Vivantes



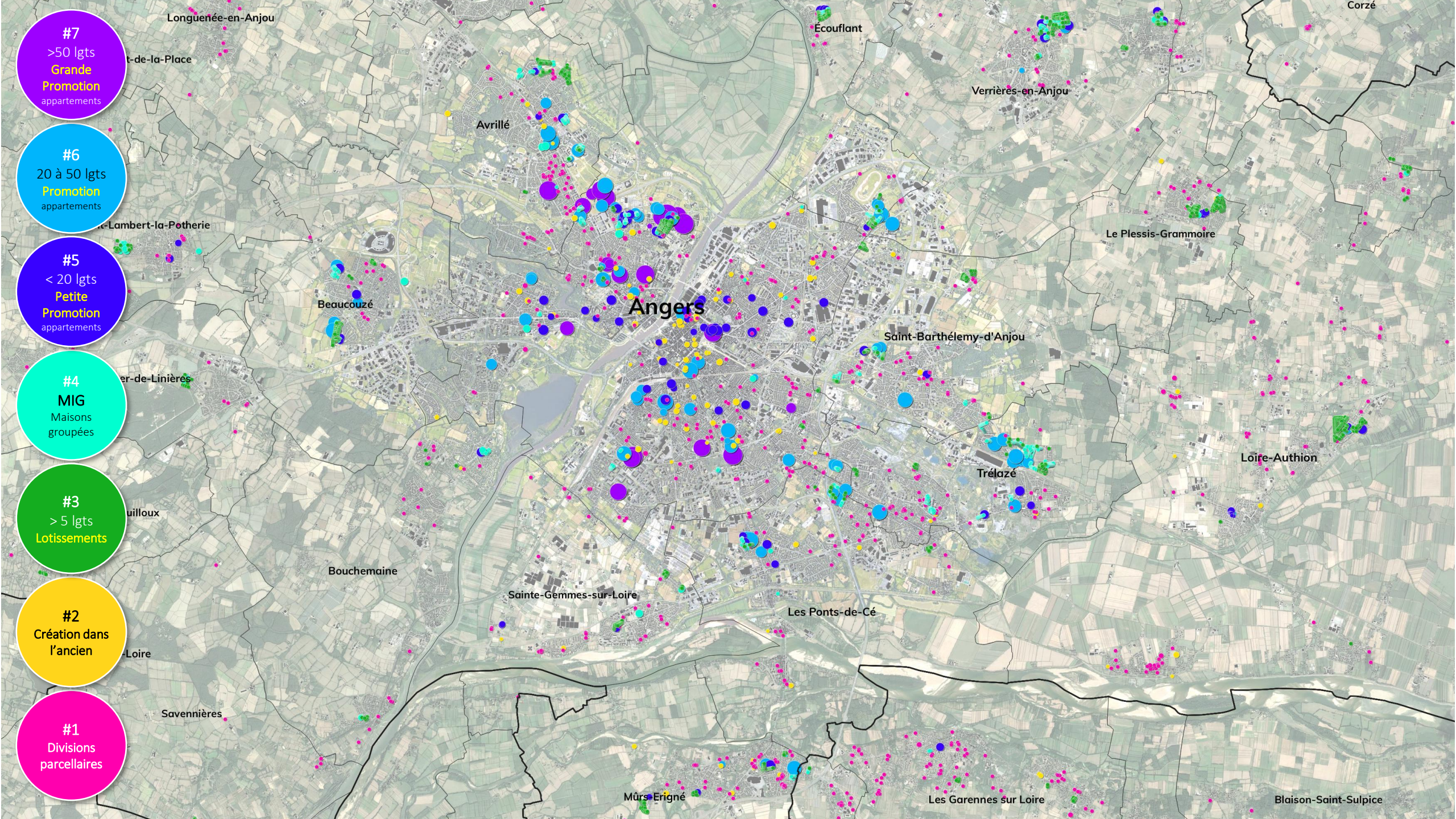
1^{er} enseignement

La promotion immobilière se concentre dans les secteurs
les plus coûteux et les plus centraux,

L'auto-promotion couvre tous les secteurs

Pôle Métropolitain Loire Angers





#7
>50 lgts
Grande
Promotion
appartements

#6
20 à 50 lgts
Promotion
appartements

#5
< 20 lgts
Petite
Promotion
appartements

#4
MIG
Maisons
groupées

#3
> 5 lgts
Lotissements

#2
Création dans
l'ancien

#1
Divisions
parcellaires

Longuenée-en-Anjou

t-de-la-Place

Écouflant

Verrières-en-Anjou

Avrillé

Le Plessis-Grammoire

Lambert-la-Potherie

Beaucouzé

Angers

Saint-Barthélemy-d'Anjou

er-de-Linières

Loire-Authion

Trélazé

uilloux

Bouchemaine

Sainte-Gemmes-sur-Loire

Les Ponts-de-Cé

Loire

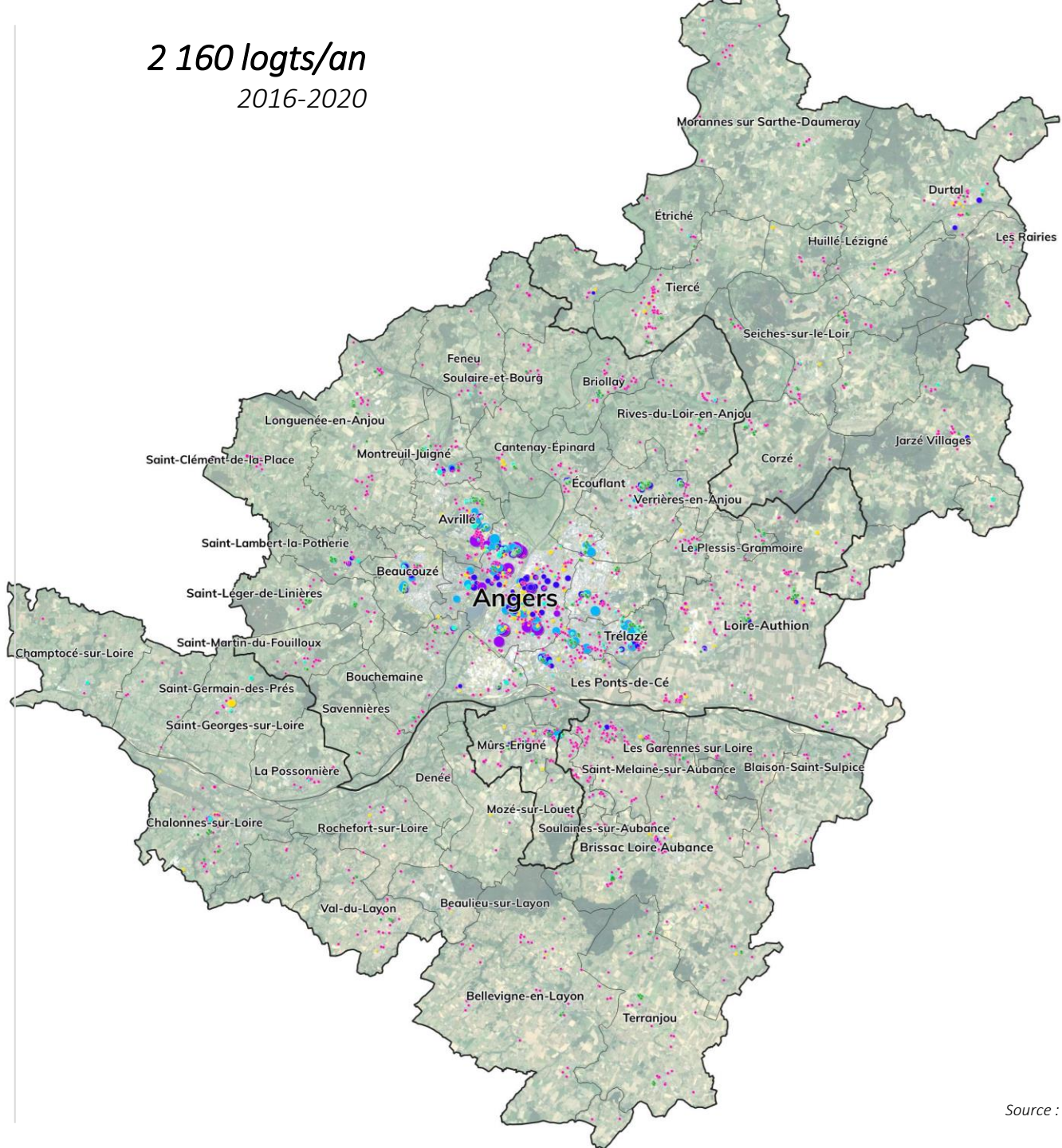
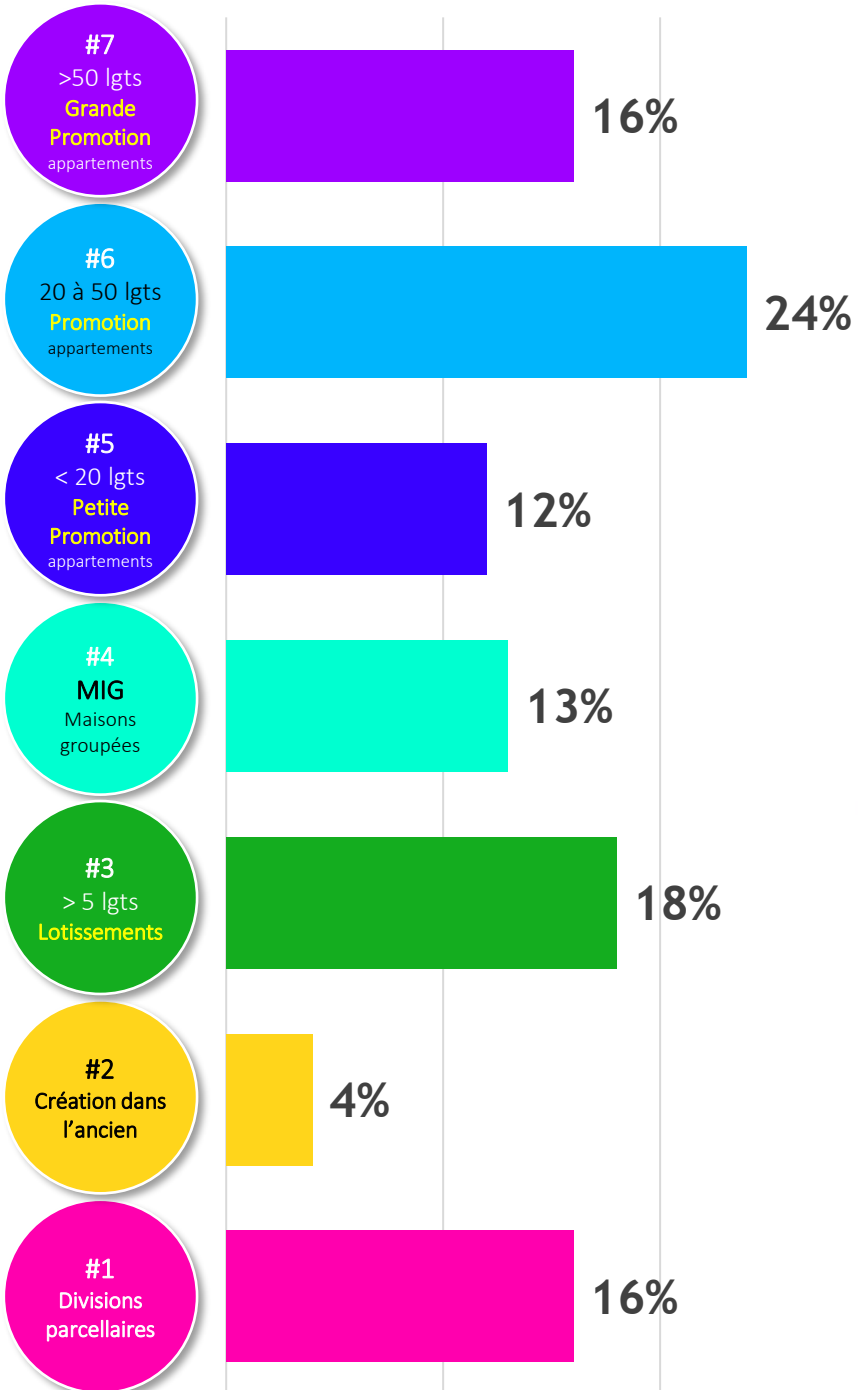
Savennières

Mûrs-Erigné

Les Garennes sur Loire

Blaison-Saint-Sulpice

2 160 logts/an
2016-2020



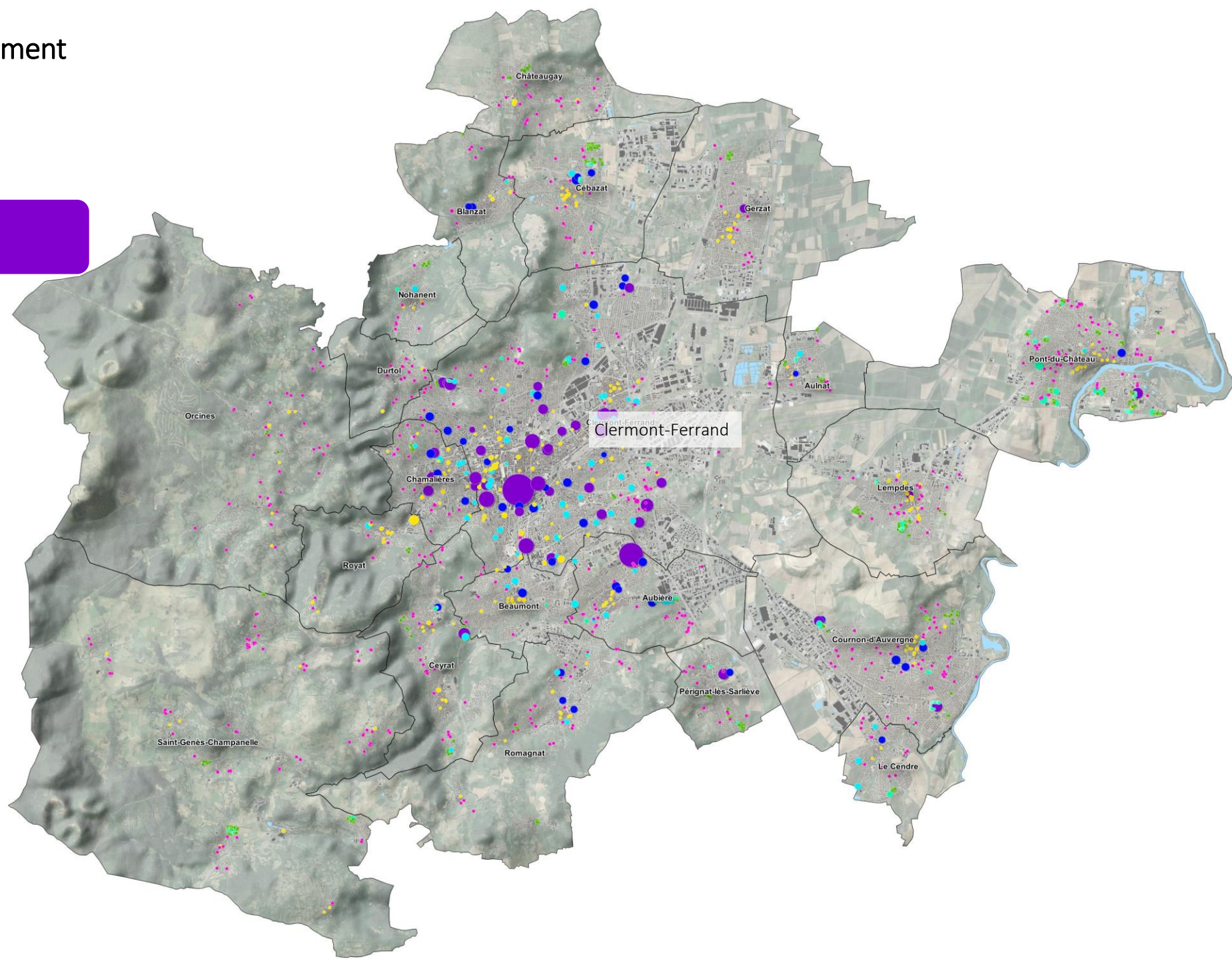
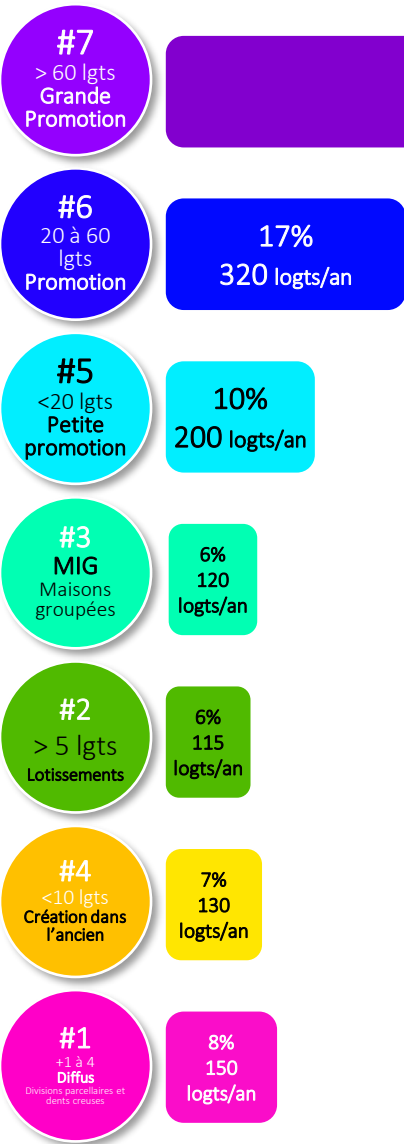
Source : Base MAJIC III 2020 et 2021

Clermont Auvergne Métropole



Les filières de production du logement sur la période 2018 – 2021

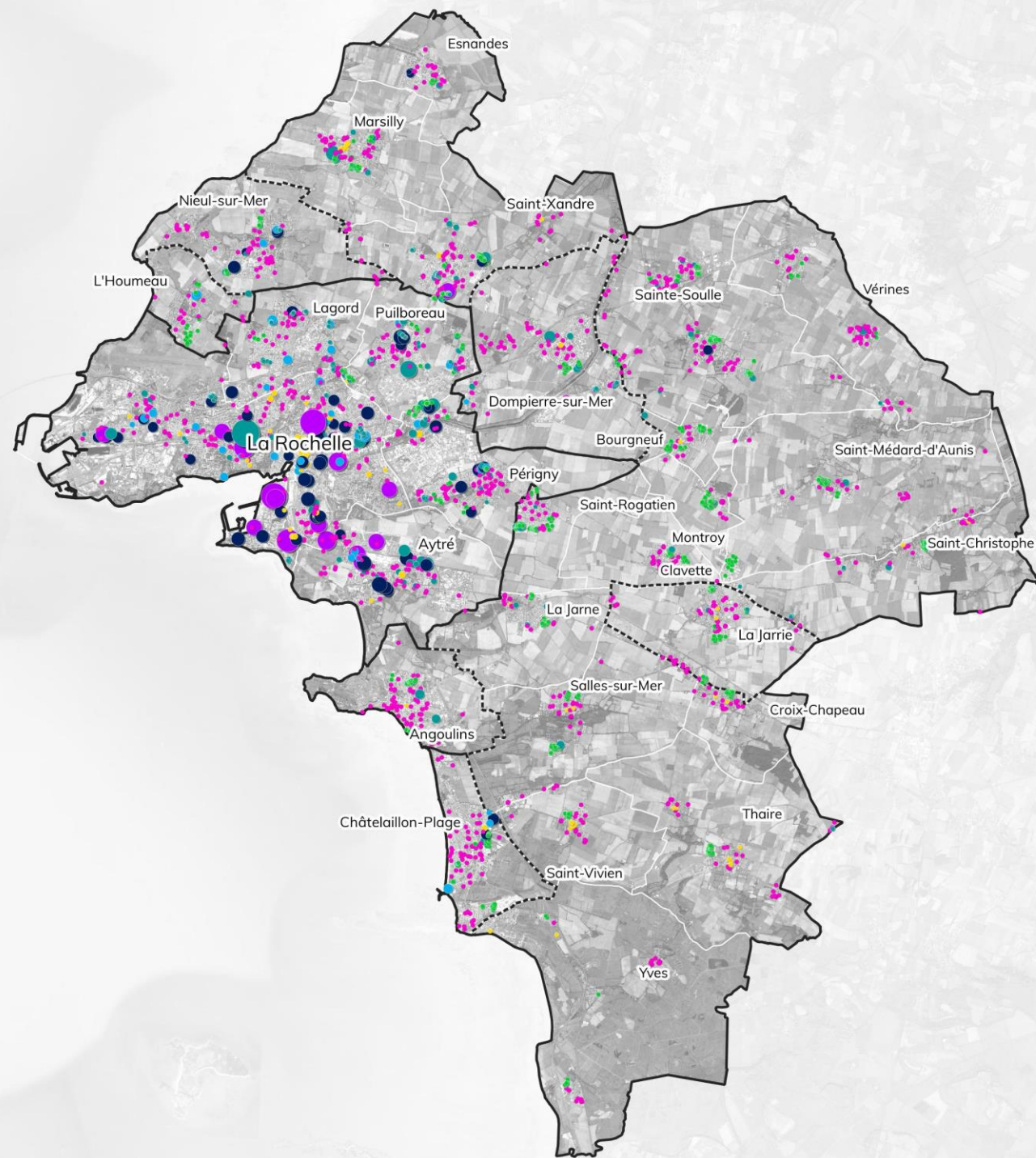
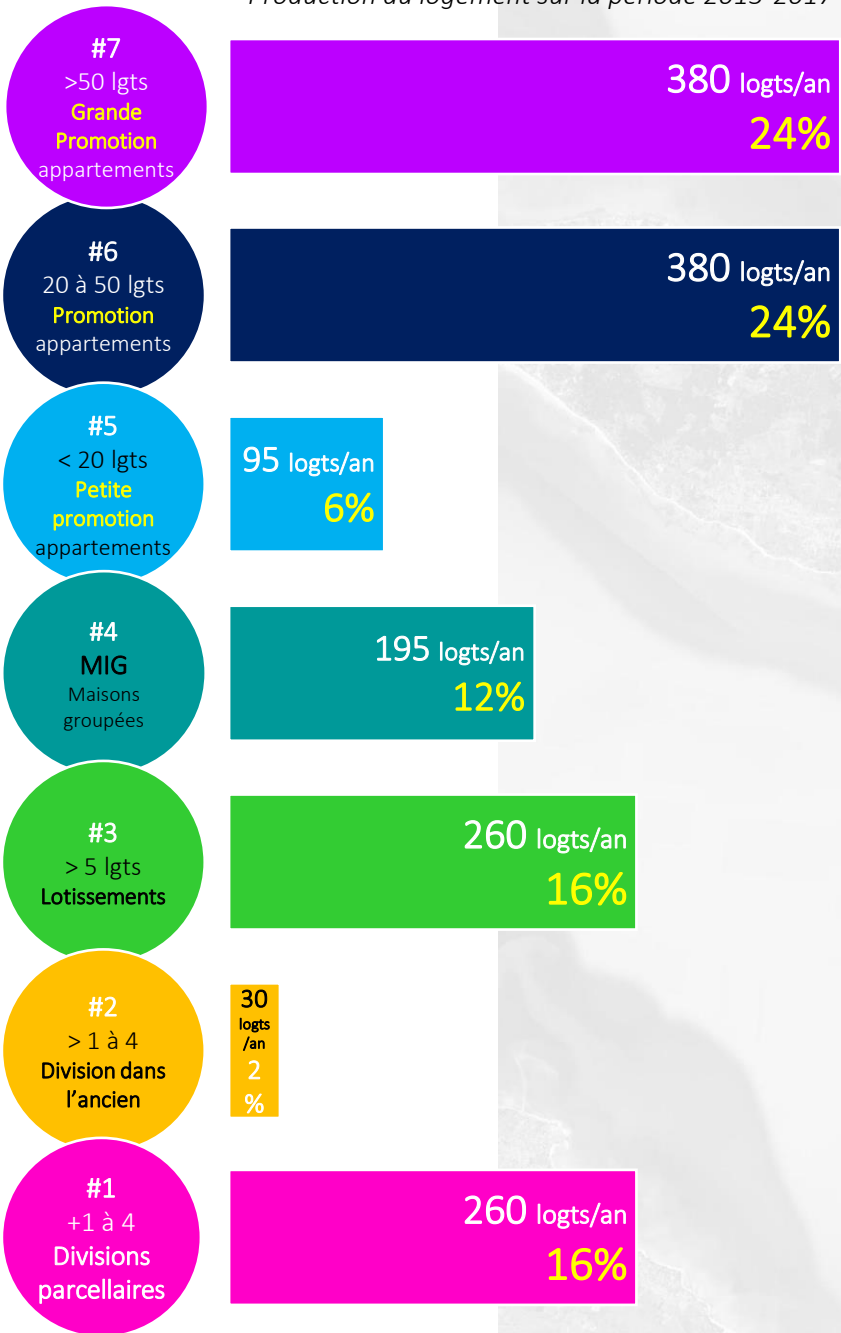
Traitement base MAJIC III 2021



Communauté d'Agglomération de La Rochelle



Production du logement sur la période 2013-2017



Source : BASE MAJIC III 2018 et demandes de valeurs foncières



2^{ème} enseignement

Entre 500 € et 1 500 € de différence de prix

entre l'auto-promotion et la promotion au sein
d'une même aire urbaine

Pôle Métropolitain Loire Angers



2 160 logts/an

2016 - 2020

1 990 €/m²

1 950 €/m²

#1

> 1 à 4
Création dans
l'ancien

#2

Divisions
parcellaires

#3

> 5 lgts
Lotissements

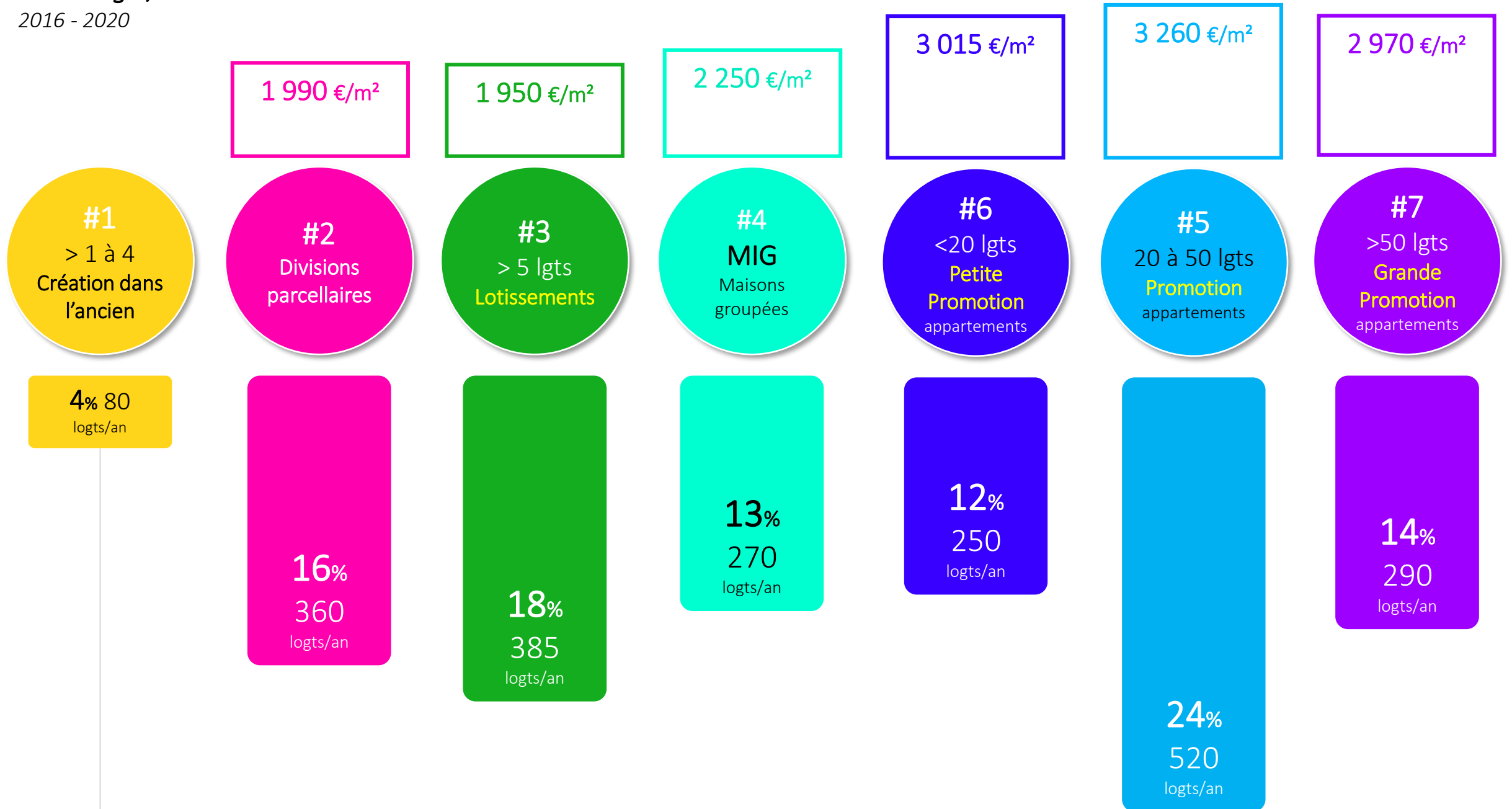
4% 80
logts/an

16%
360
logts/an

18%
385
logts/an

2 160 logts/an

2016 - 2020

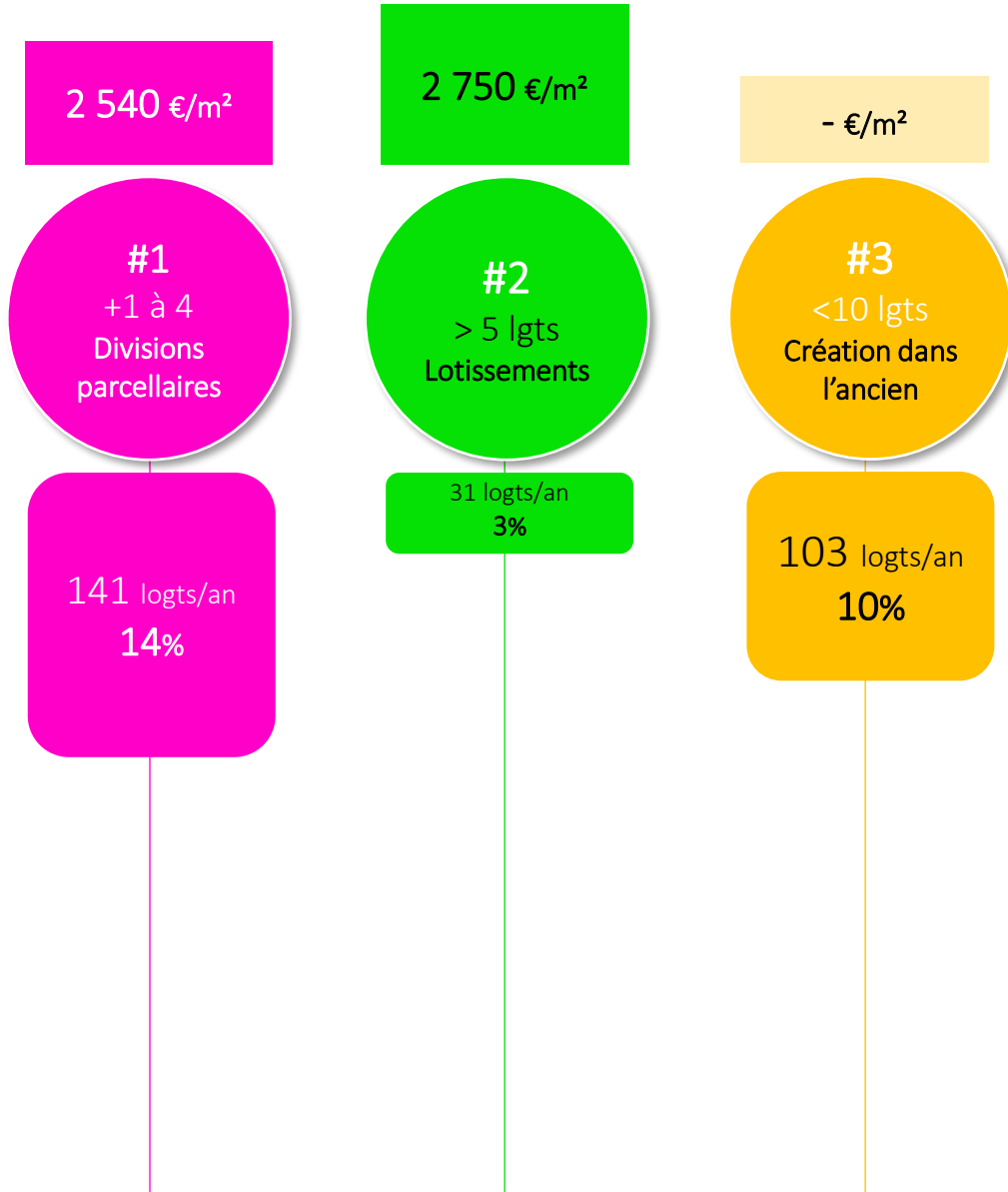


Grand Chambéry



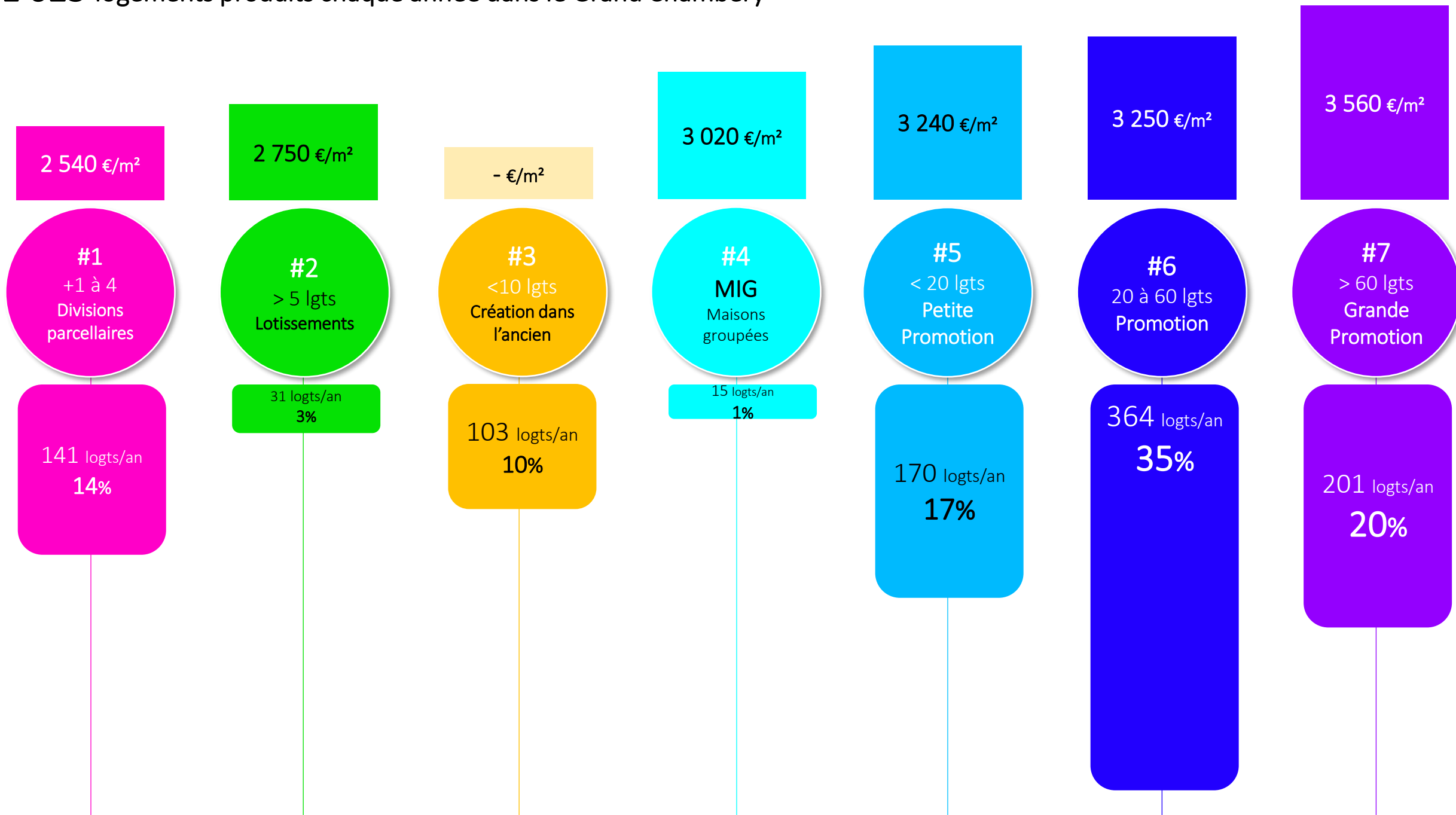
1 025 logements produits chaque année dans le Grand Chambéry

Source : Traitement base MAJIC III 2020 + DVF *Période 2013-2019*



1 025 logements produits chaque année dans le Grand Chambéry

Source : Traitement base MAJIC III 2020 + DVF *Période 2013 – 2019*



Communauté d'Agglomération de La Rochelle

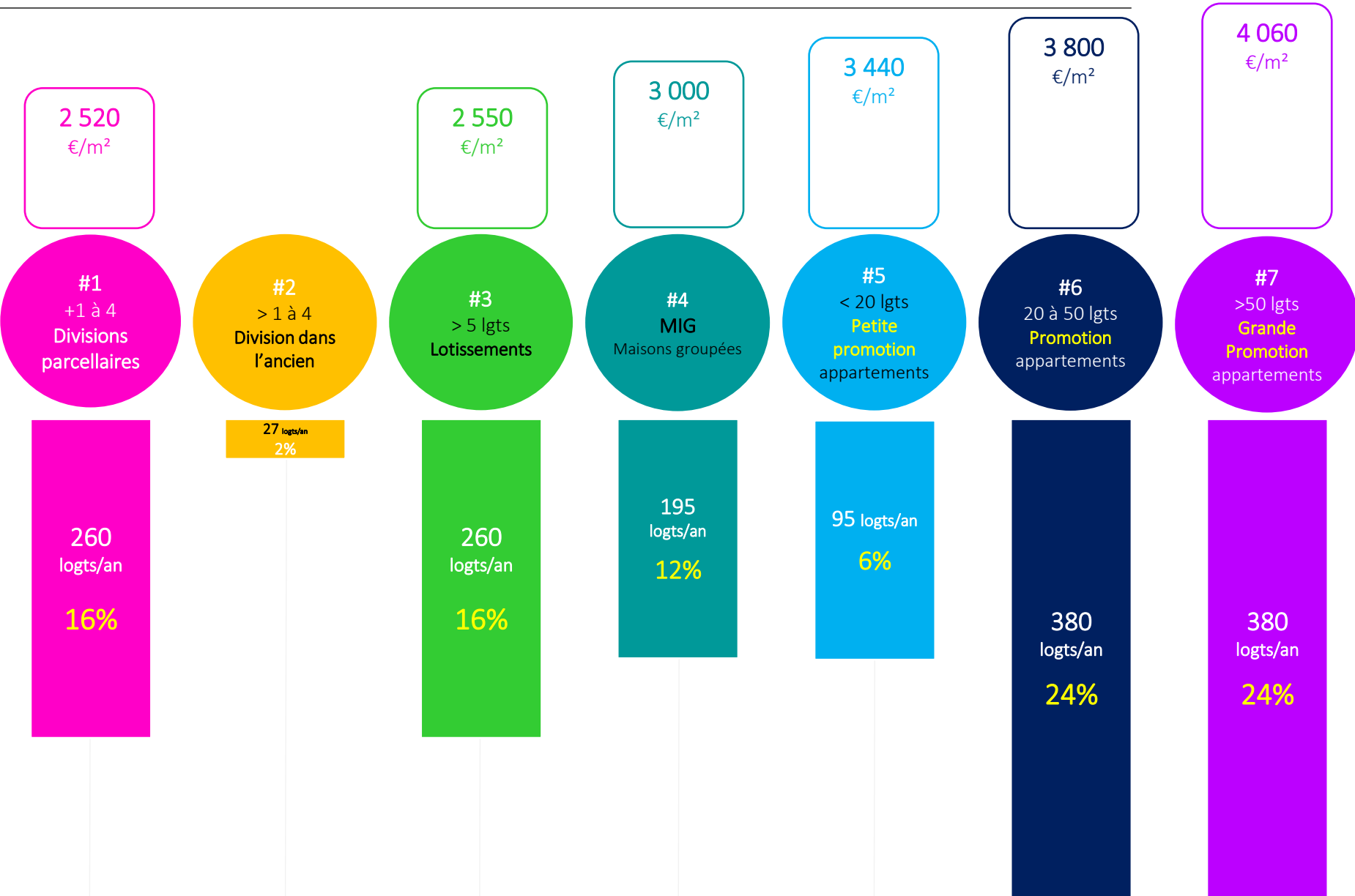


Des écarts de prix autour de 1 500 €/m² (+60%) entre l'auto-promotion et la grande promotion à l'échelle de la CDALR, conséquence de leur forte spécialisation spatiale ?



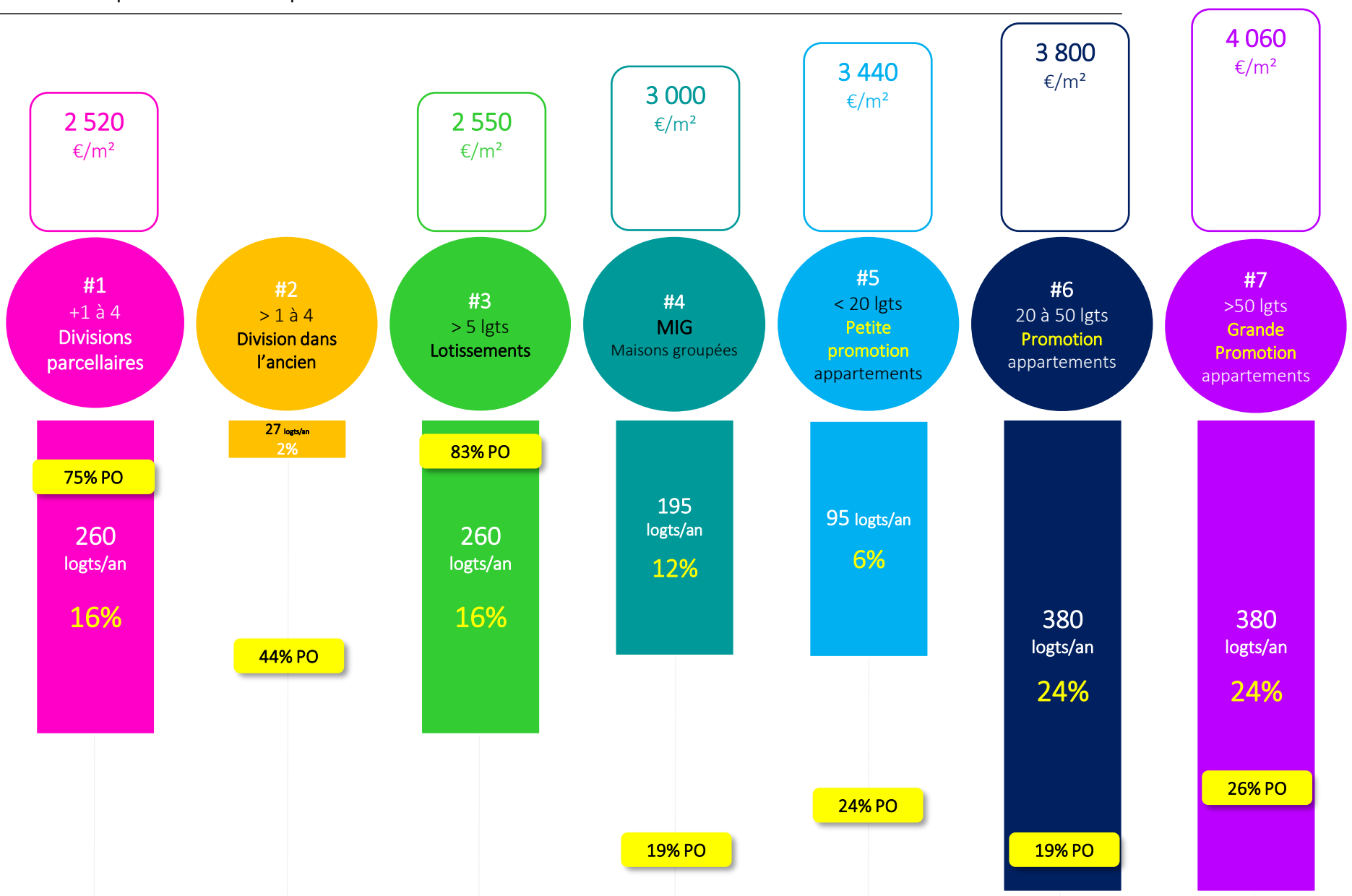
Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Des écarts de prix autour de 1 500 €/m² (+60%) entre l'auto-promotion et la grande promotion à l'échelle de la CDALR, conséquence de leur forte spécialisation spatiale ?



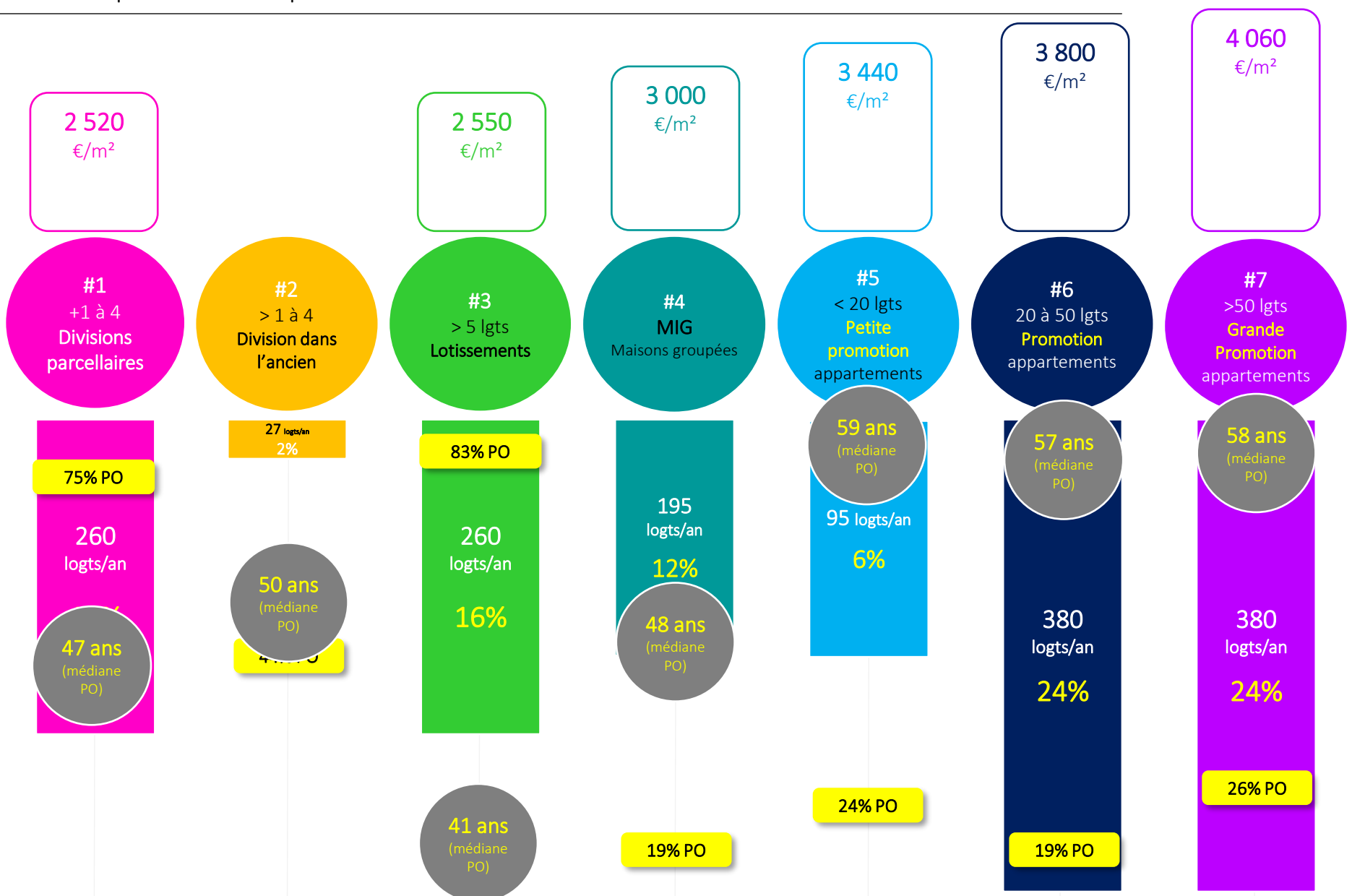
Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Des écarts de prix autour de 1 500 €/m² (+60%) entre l'auto-promotion et la grande promotion à l'échelle de la CDALR,
conséquence de leur forte spécialisation spatiale ?



Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Des écarts de prix autour de 1 500 €/m² (+60%) entre l'auto-promotion et la grande promotion à l'échelle de la CDALR, conséquence de leur forte spécialisation spatiale ?



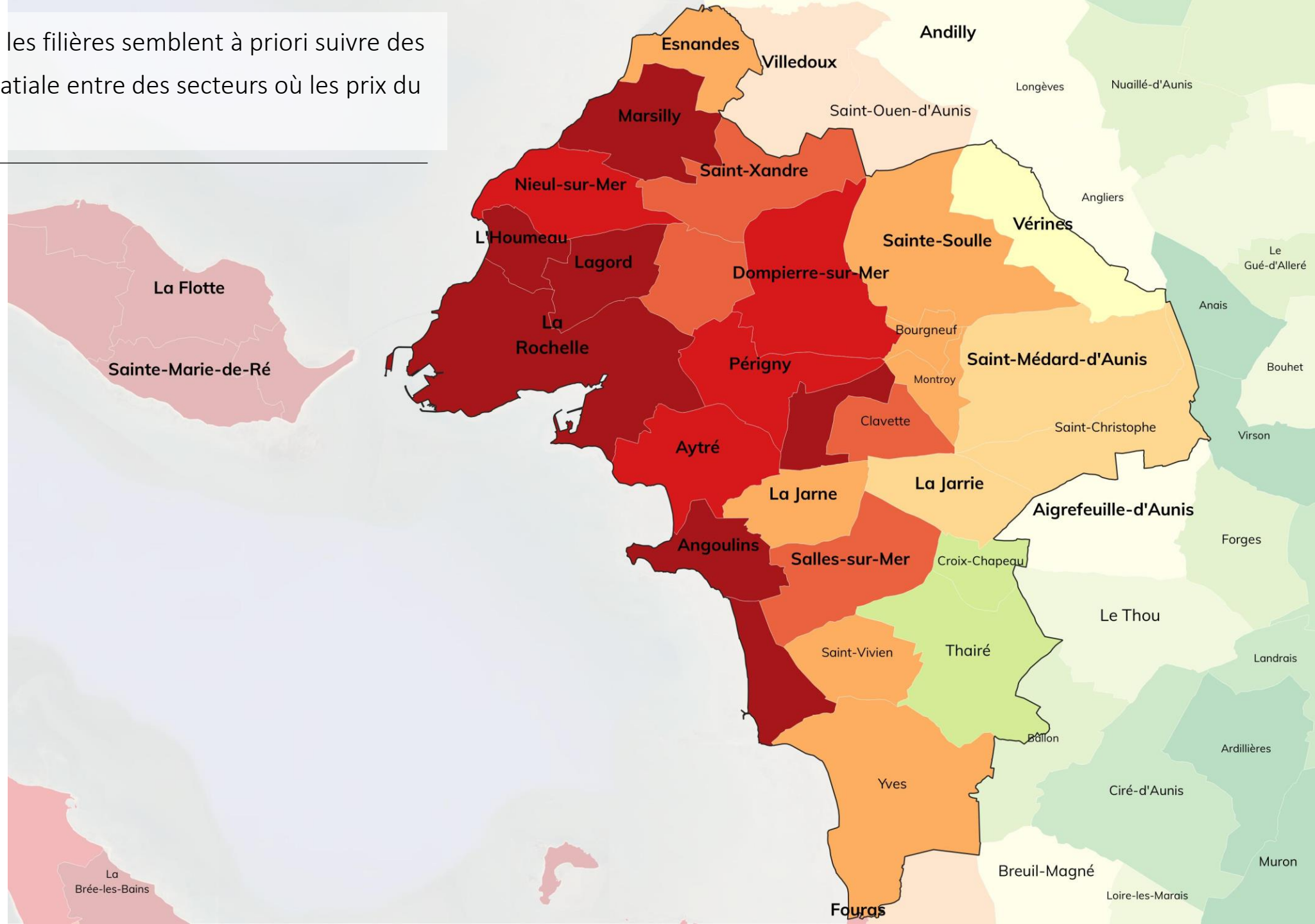
Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Les différences de prix entre les filières semblent à priori suivre des différences de répartition spatiale entre des secteurs où les prix du marché varient fortement

Prix de l'immobilier ancien dans la CDALR
Prix médian au m² en 2020
Source : DVF 2020



Source : DVF 2015 2020

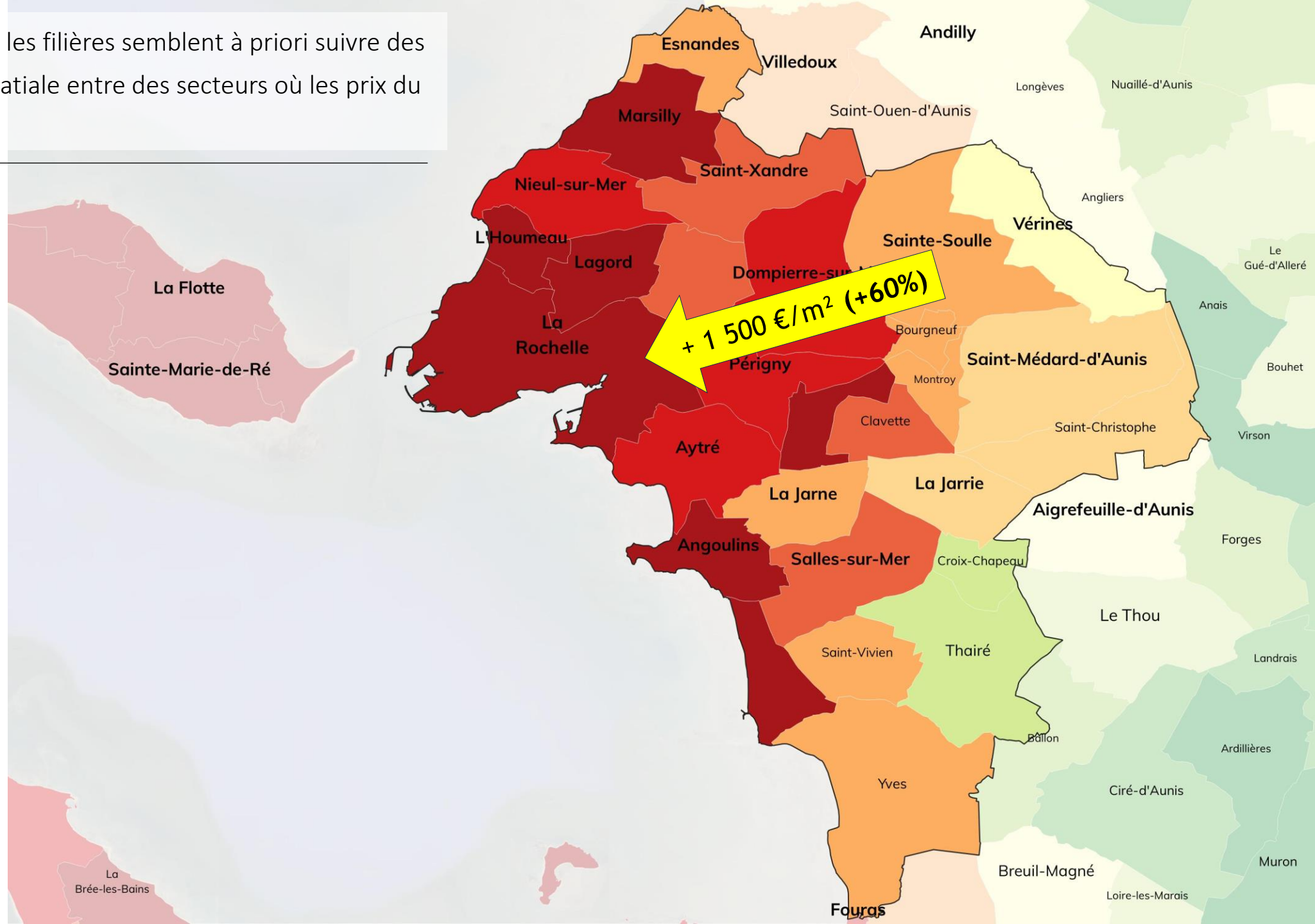


Les différences de prix entre les filières semblent à priori suivre des différences de répartition spatiale entre des secteurs où les prix du marché varient fortement

Prix de l'immobilier ancien dans la CDALR
Prix médian au m² en 2020
Source : DVF 2020



Source : DVF 2015 2020

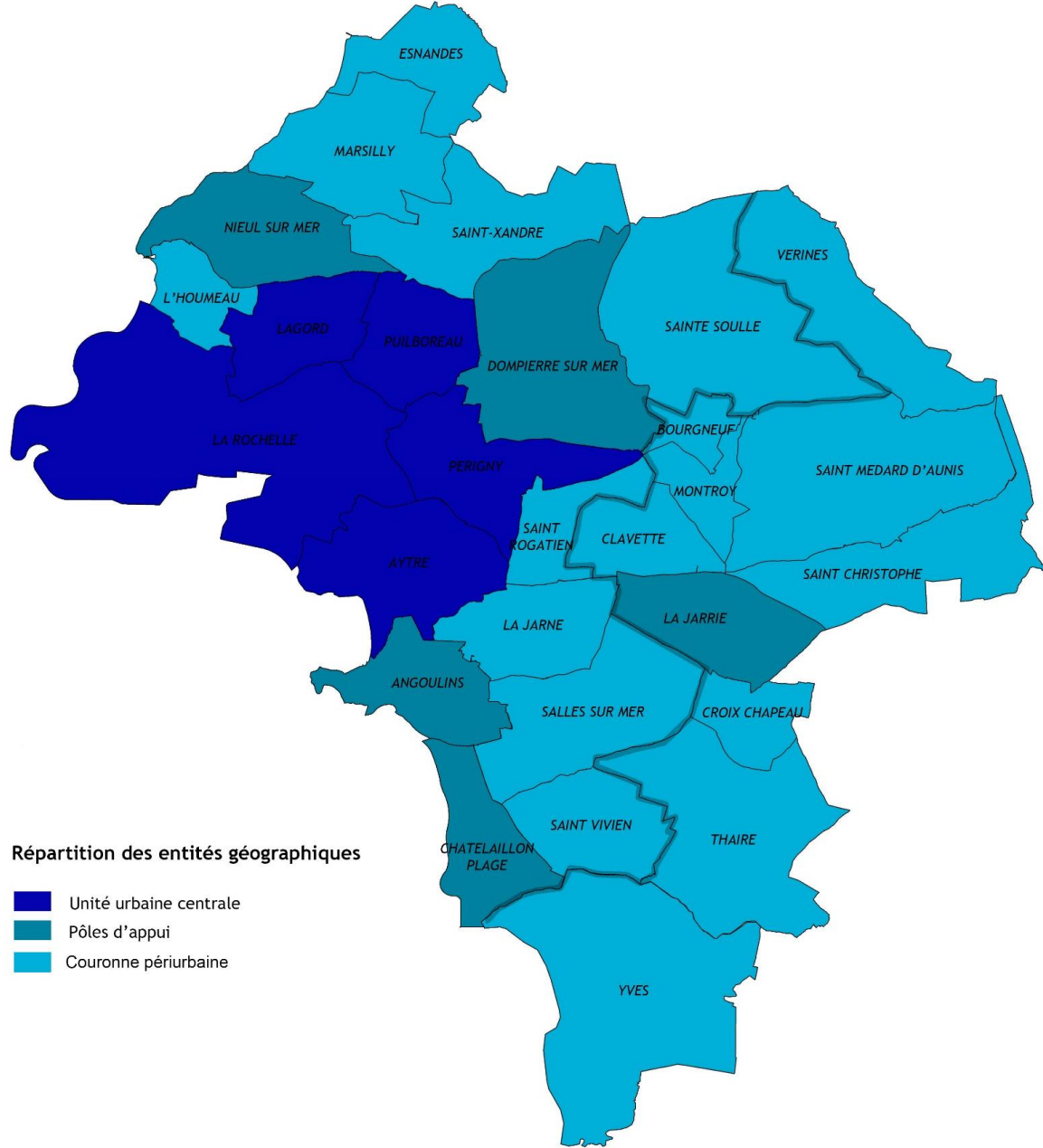




3^{ème} enseignement

Les différences de prix de sortie persistent
au sein d'un même marché immobilier

Les écarts de prix entre les secteurs du territoire sont inférieurs aux écart entre les filières de la production du logement



Répartition des entités géographiques

- Unité urbaine centrale
- Pôles d'appui
- Couronne périurbaine

Les écarts de prix entre les secteurs du territoire sont inférieurs aux écart entre les filières de la production du logement

2 745 €/m²

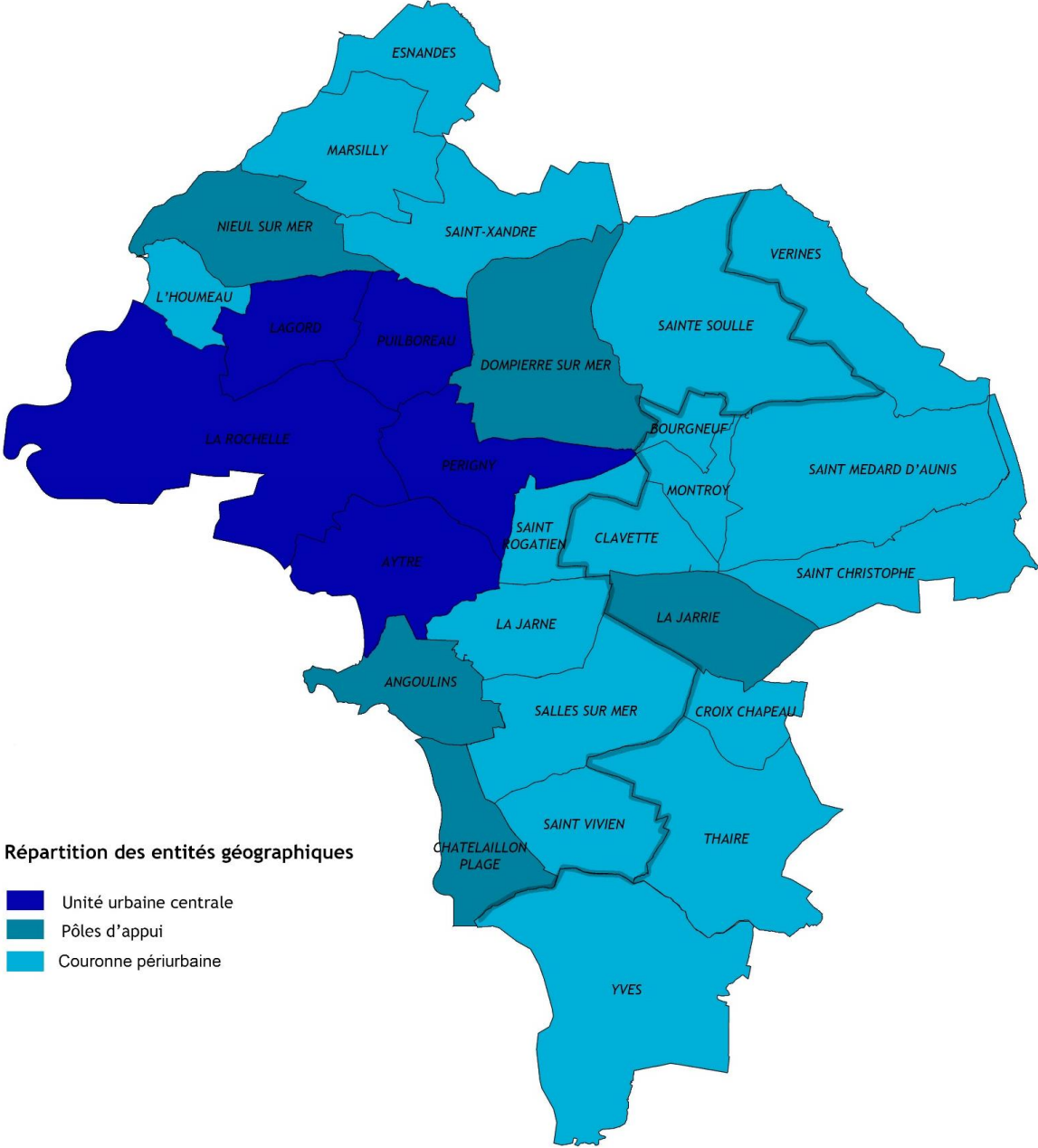
#1
+1 à 4
Divisions
parcellaires

9%
UC

4 130 €/m²

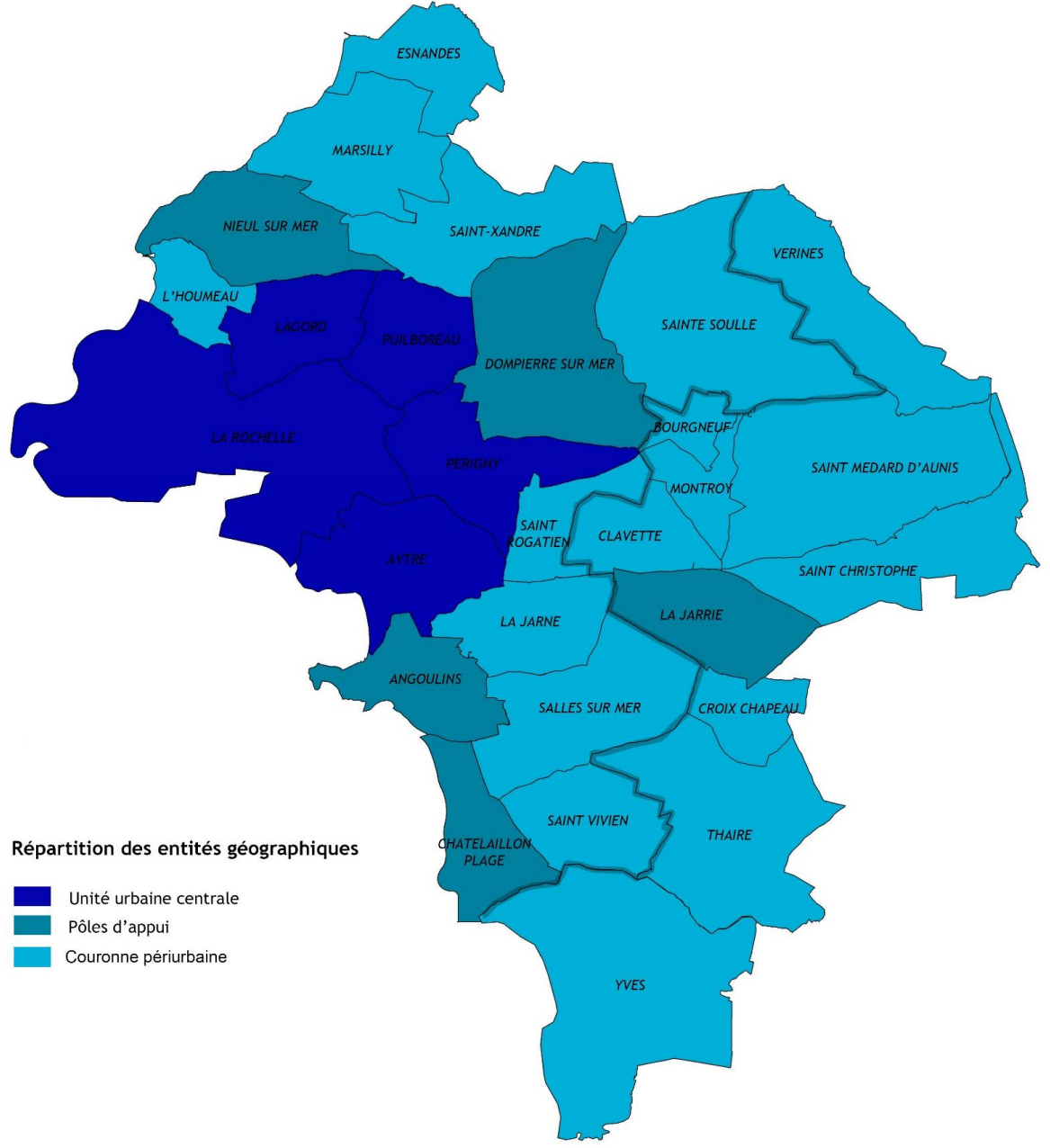
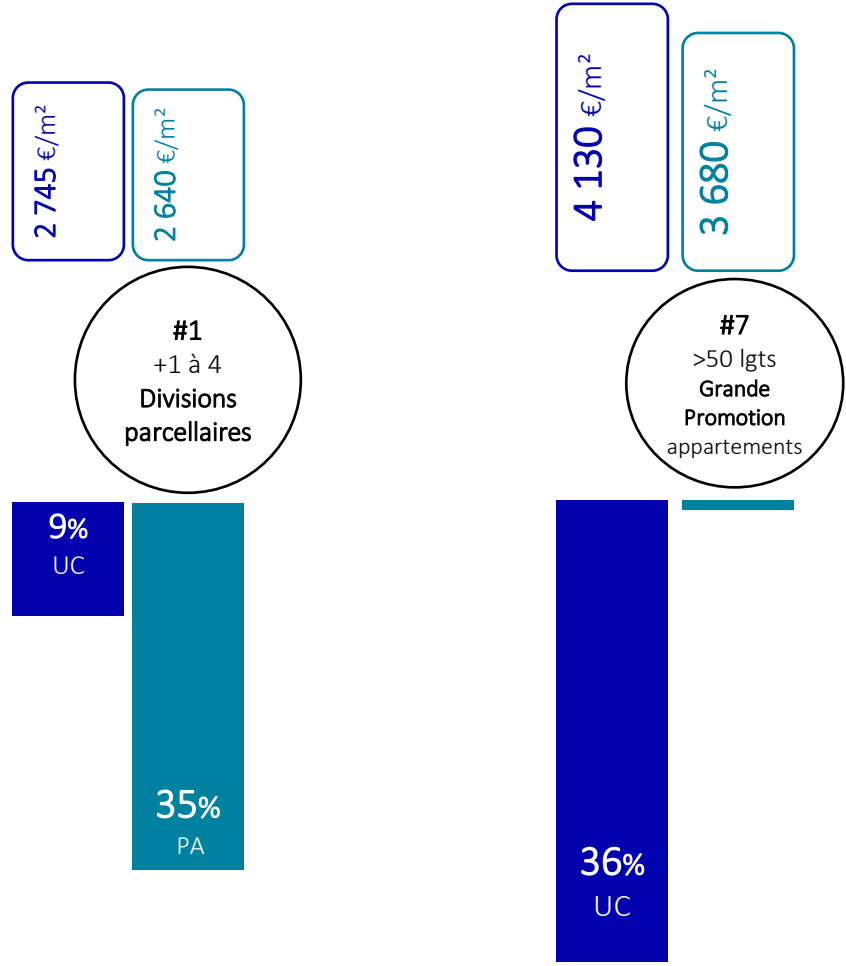
#7
>50 lgts
Grande
Promotion
appartements

36%
UC



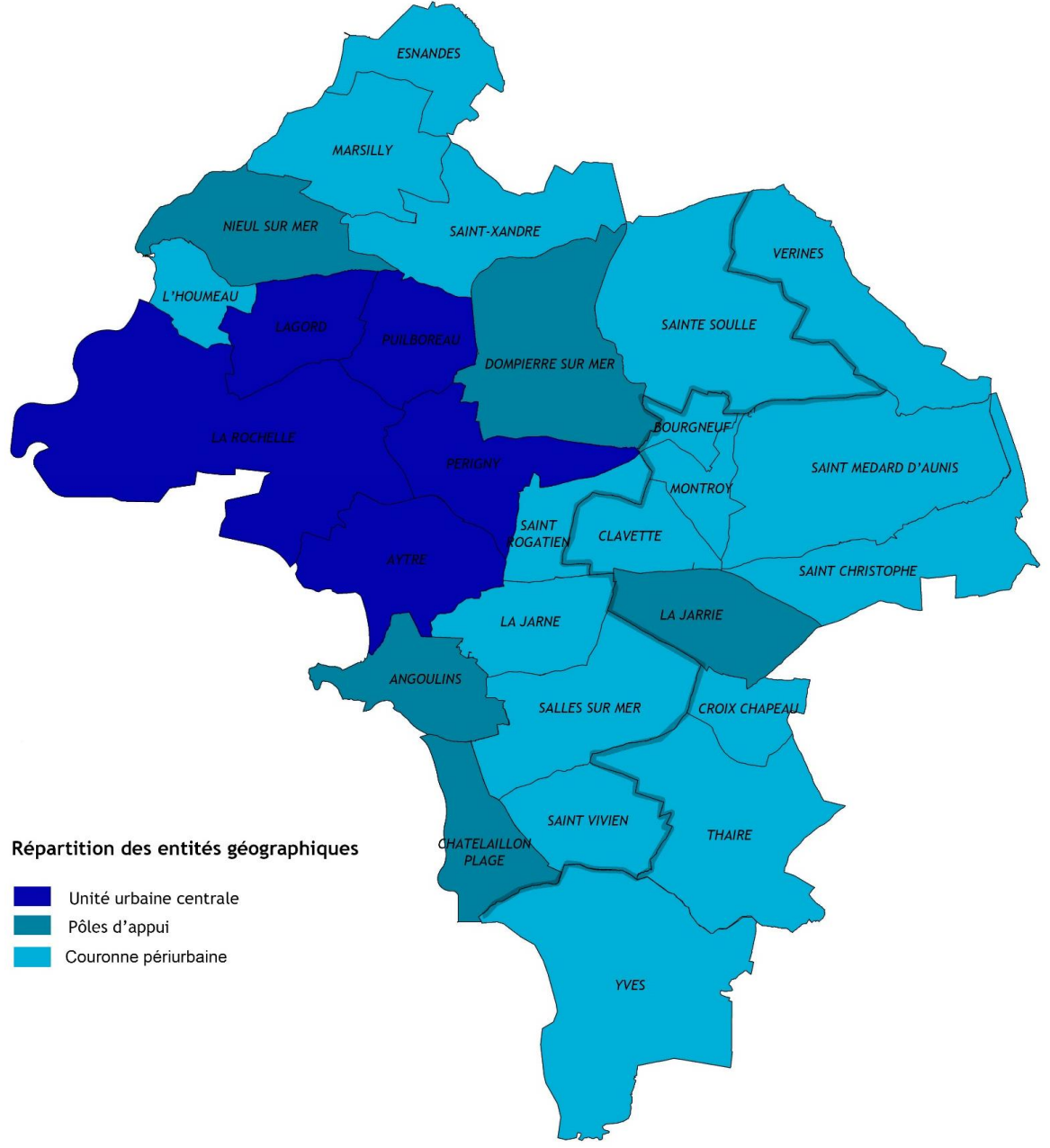
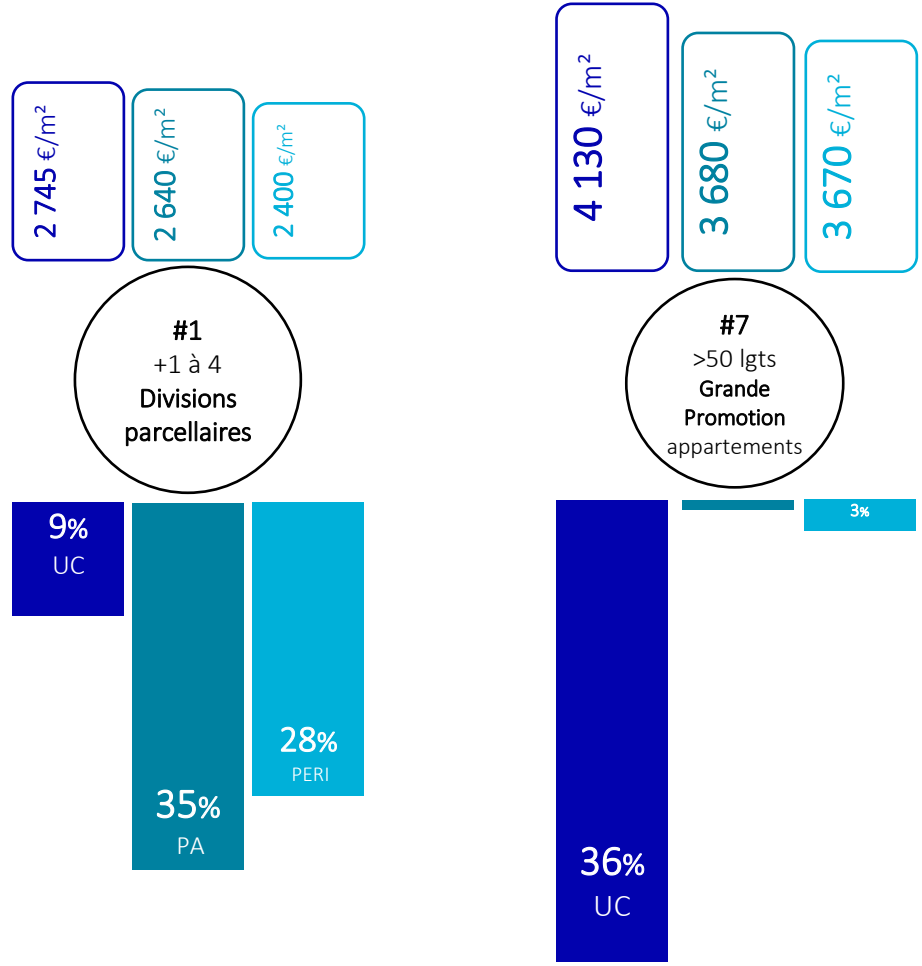
Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Les écarts de prix entre les secteurs du territoire sont inférieurs aux écart entre les filières de la production du logement



Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Les écarts de prix entre les secteurs du territoire sont inférieurs aux écart entre les filières de la production du logement



Source : BASE MAJIC III 2013 – 2017 et demandes de valeurs foncières

Métropole Aix Marseille Provence (2023)



Prix de l'immobilier médian par IRIS

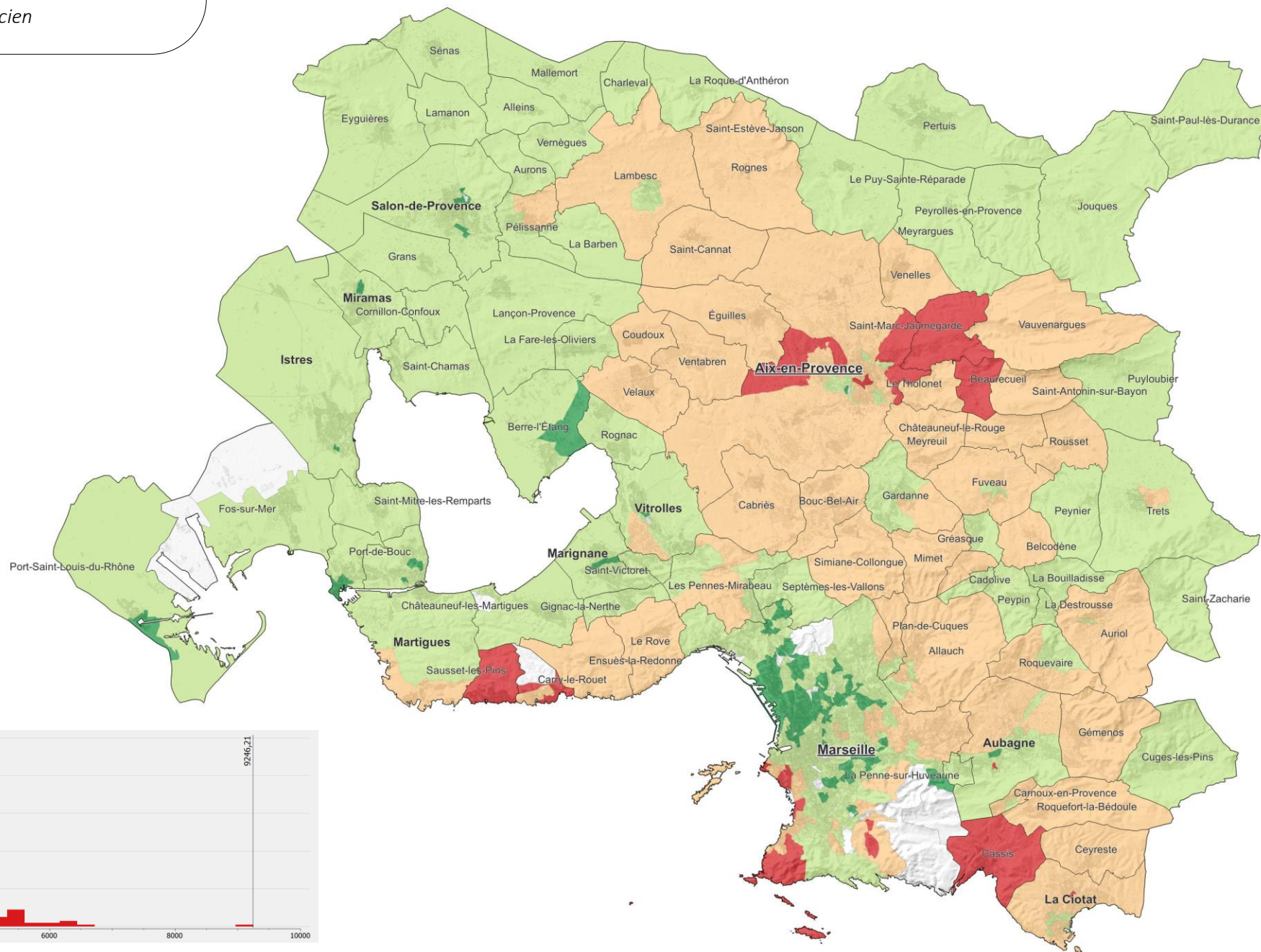
Source : DV3F 2017-2021 marché de l'ancien

Moins de 2 000 €/m²

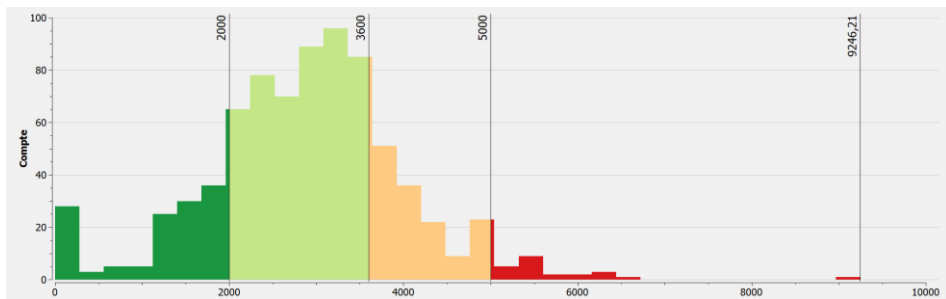
2 000 à 3 600 €/m²

3 600 à 5 000 €/m²

Plus de 5 000 €/m²



Distribution des IRIS par classe



Prix de l'immobilier médian par IRIS

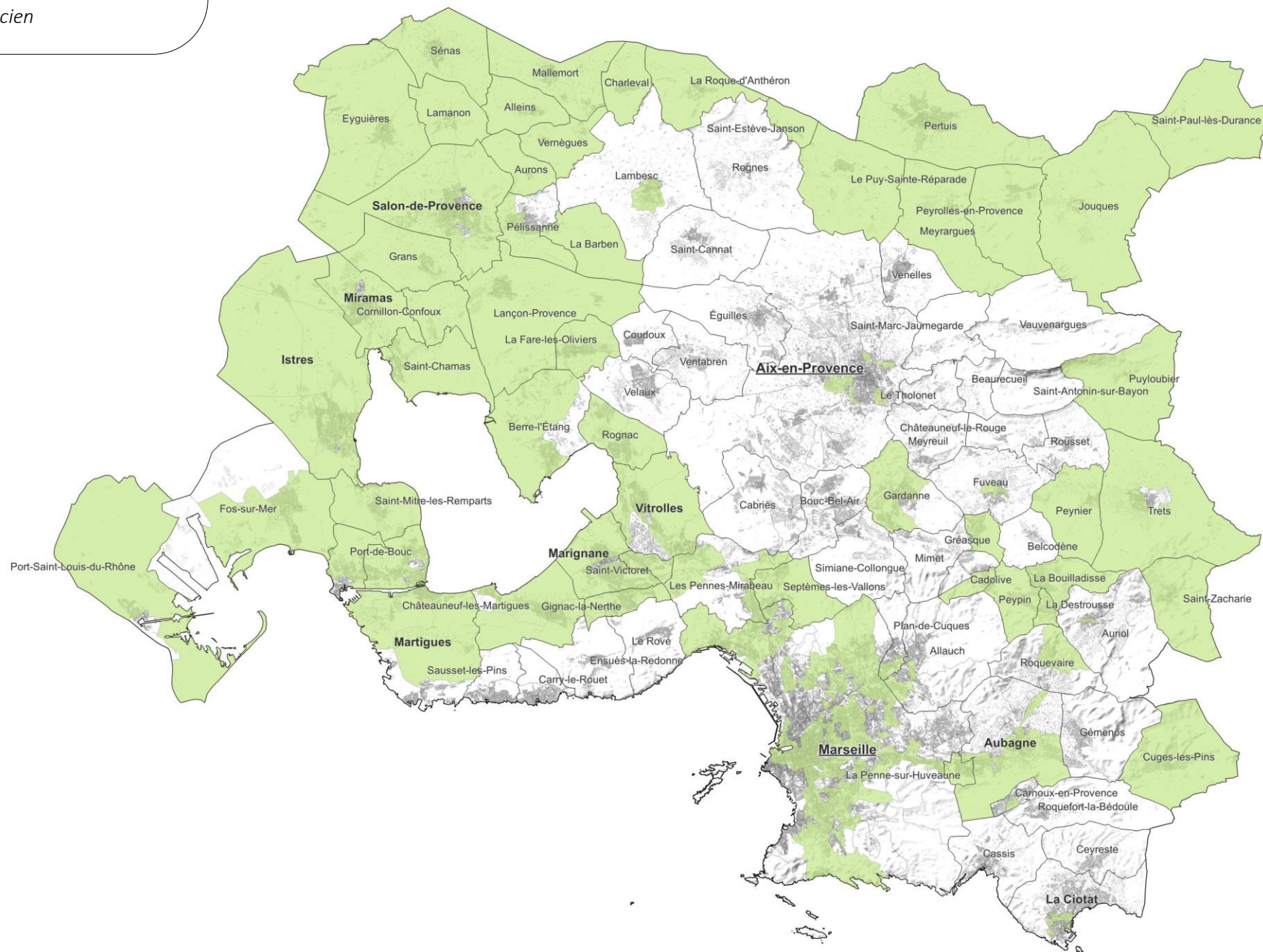
Source : DV3F 2017-2021 marché de l'ancien

Moins de 2 000 €/m²

2 000 à 3 600 €/m²

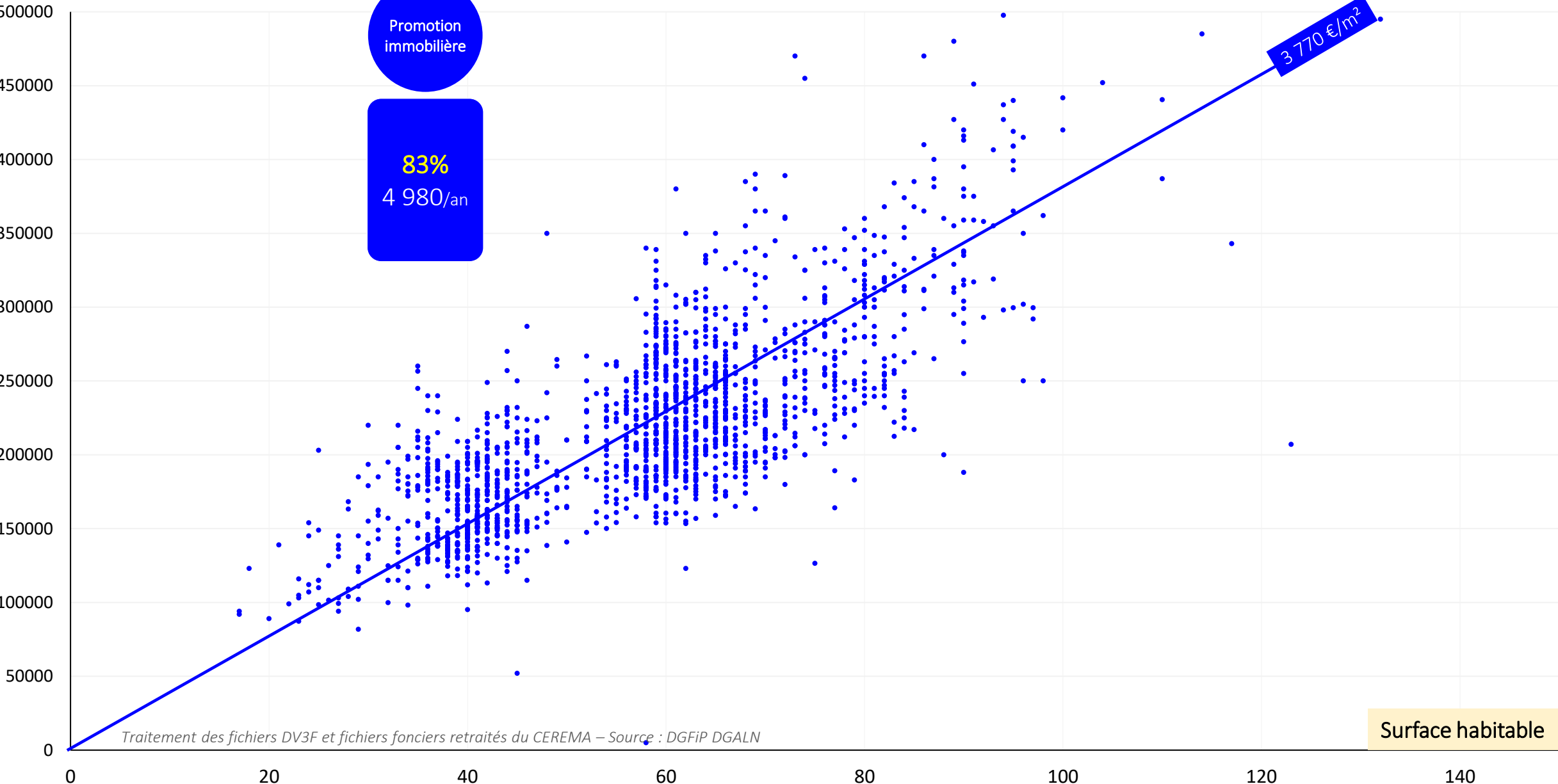
3 600 à 5 000 €/m²

Plus de 5 000 €/m²



Prix

5 980 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)



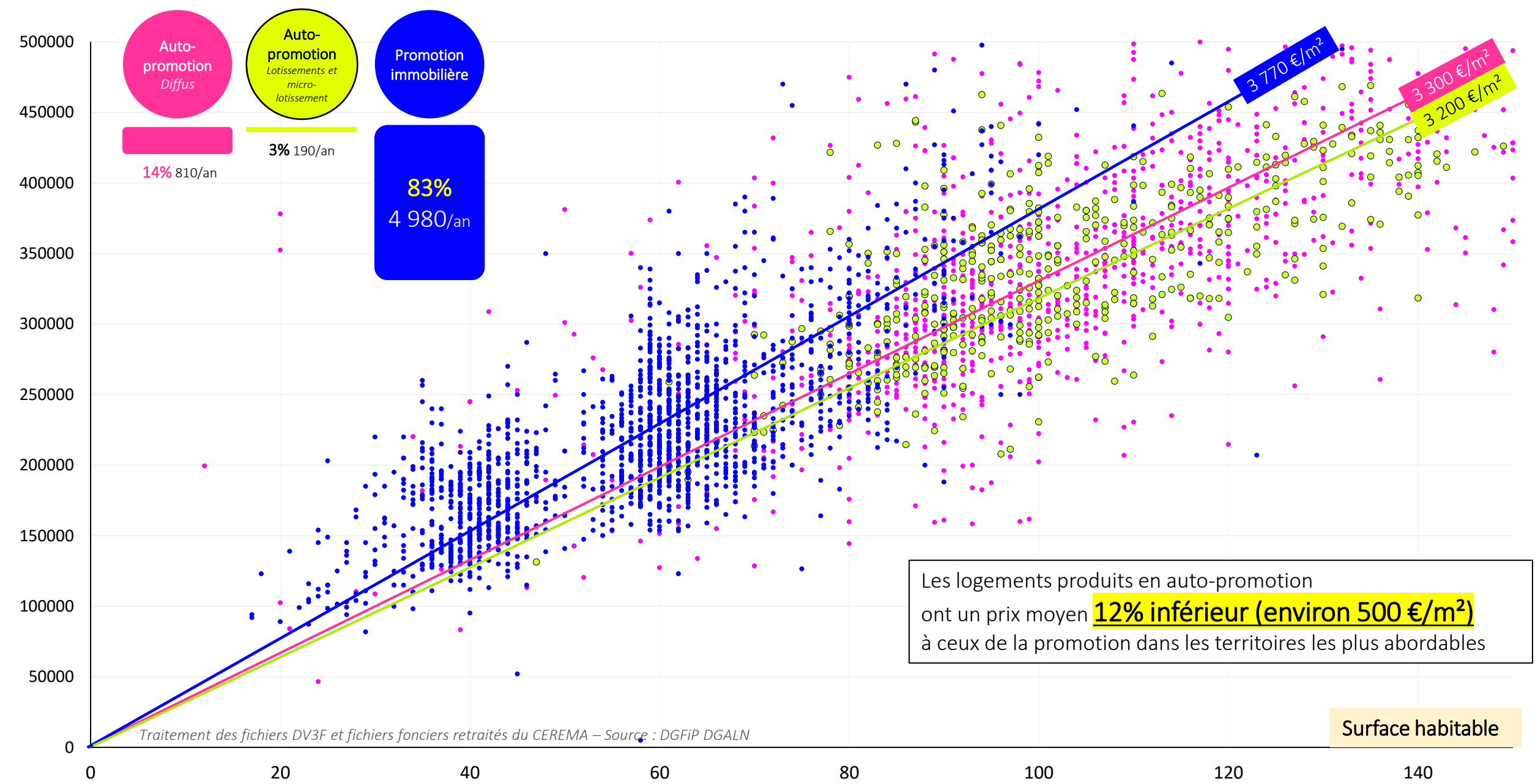
Promotion immobilière
83%
4 980/an

3 770 €/m²

Traitement des fichiers DV3F et fichiers fonciers retraités du CEREMA – Source : DGFIP DGALN

Surface habitable

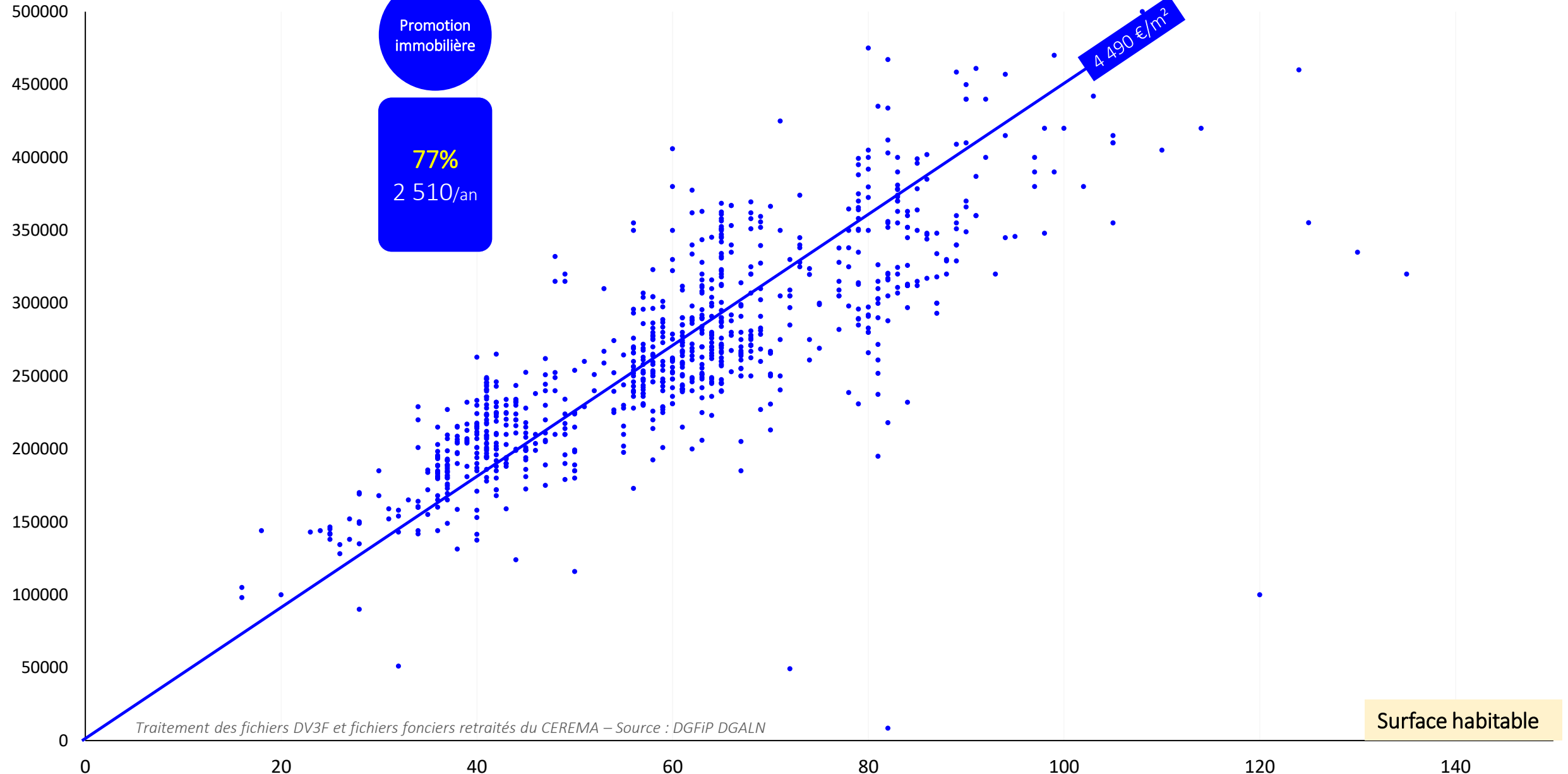
5 980 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)



Surface habitable

Prix

3 260 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)



Promotion immobilière

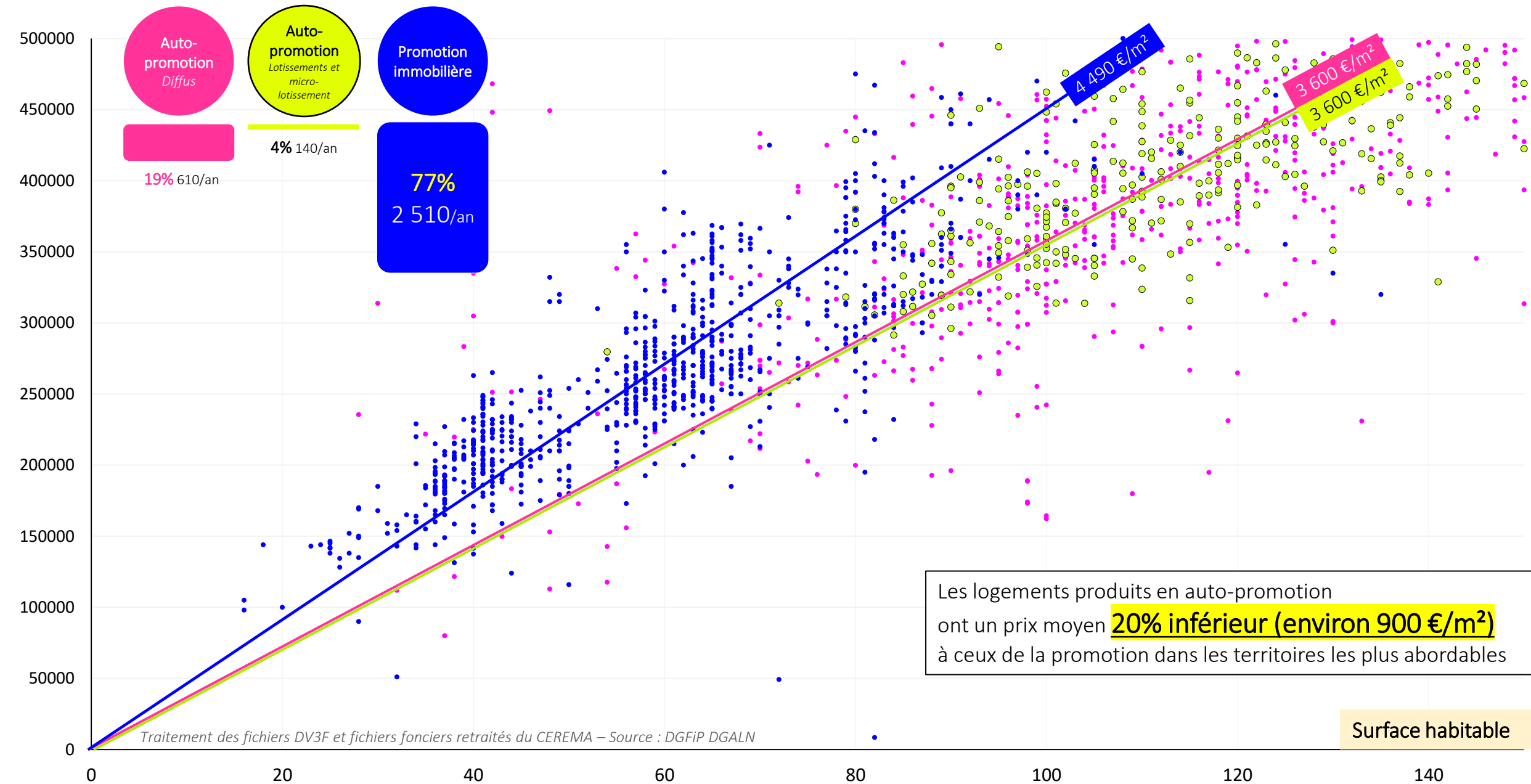
77%
2 510/an

4 490 €/m²

Surface habitable

Traitement des fichiers DV3F et fichiers fonciers retraités du CEREMA – Source : DGFIP DGALN

3 260 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)



Expliquer la différence de prix de sortie selon les filières de production : 4 hypothèses

Expliquer la différence de prix de sortie selon leur filière de production : 4 hypothèses

1) Le travail de **Maîtrise d'Ouvrage déléguée**

Propriétaire actuel du foncier

Habitant
✓ Acquisition d'un terrain

Nouveau propriétaire

Habitant
✓ Fait construire

Vit dans le logement

Autopromotion
Faire bâtir

Promoteur
✓ Acquisition et aménagement d'un terrain
✓ Construction
✓ Commercialisation

Nouveau propriétaire

Vit dans le logement

Promotion
Acheter du « prêt à habiter »

Expliquer la différence de prix de sortie selon leur filière de production : 4 hypothèses

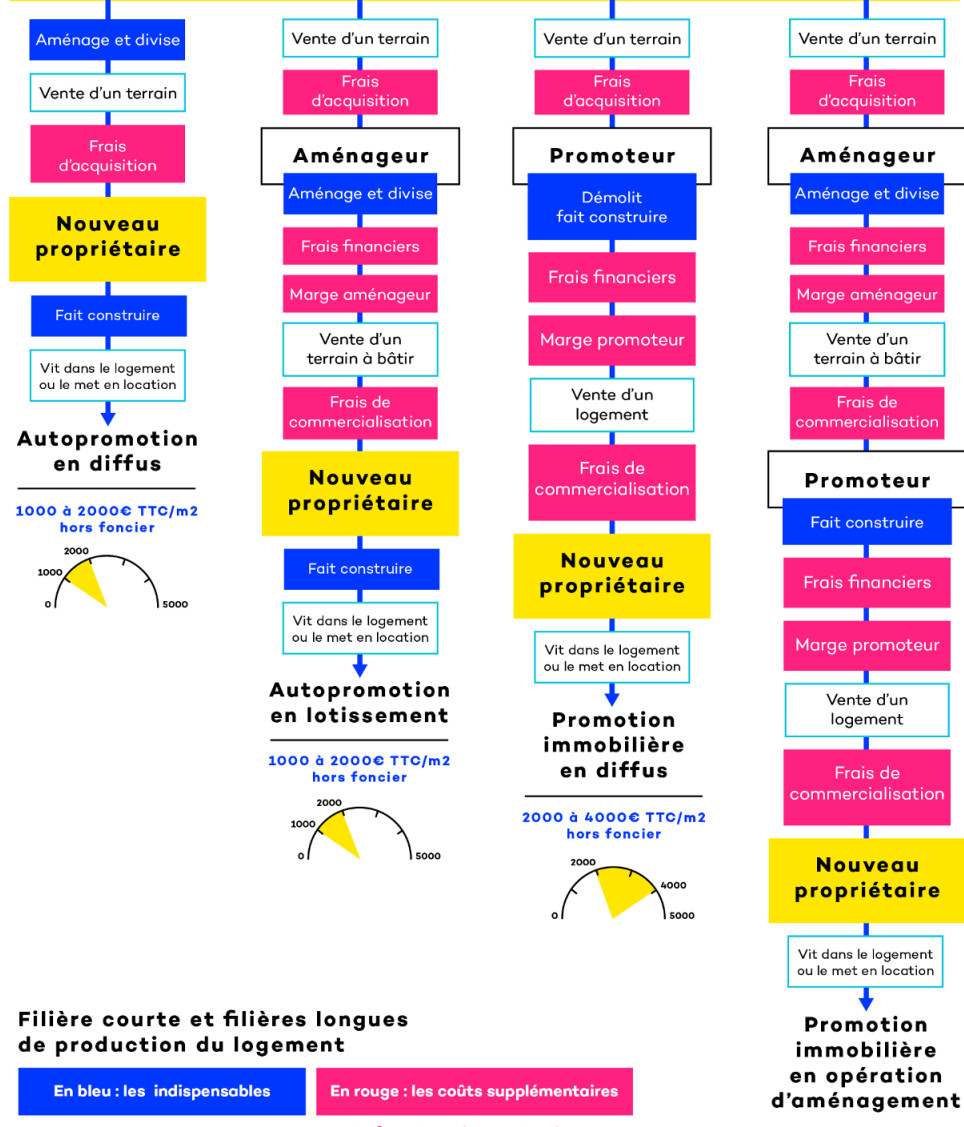
- 1) Le travail de **Maîtrise d'Ouvrage déléguée**
- 2) Les **intermédiations** sur le foncier et le bien

Filière courte



Filière longue

Propriétaire actuel du foncier



Filière courte et filières longues de production du logement

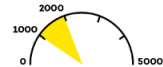
En bleu : les indispensables

En rouge : les coûts supplémentaires

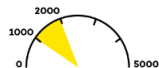
Conception, aménagement et construction.

Frais financiers, de maîtrise d'ouvrage déléguée, de montage d'opération, de commercialisation, ainsi que marges des opérateurs.

1000 à 2000€ TTC/m² hors foncier



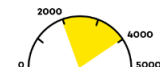
1000 à 2000€ TTC/m² hors foncier



2000 à 4000€ TTC/m² hors foncier



2000 à 4000€ TTC/m² hors foncier



Expliquer la différence de prix de sortie selon leur filière de production : 4 hypothèses

- 1) Le travail de **Maîtrise d'Ouvrage déléguée**
- 2) Les **intermédiations** sur le foncier et le bien
- 3) La **déséconomie d'échelle** des coûts de construction

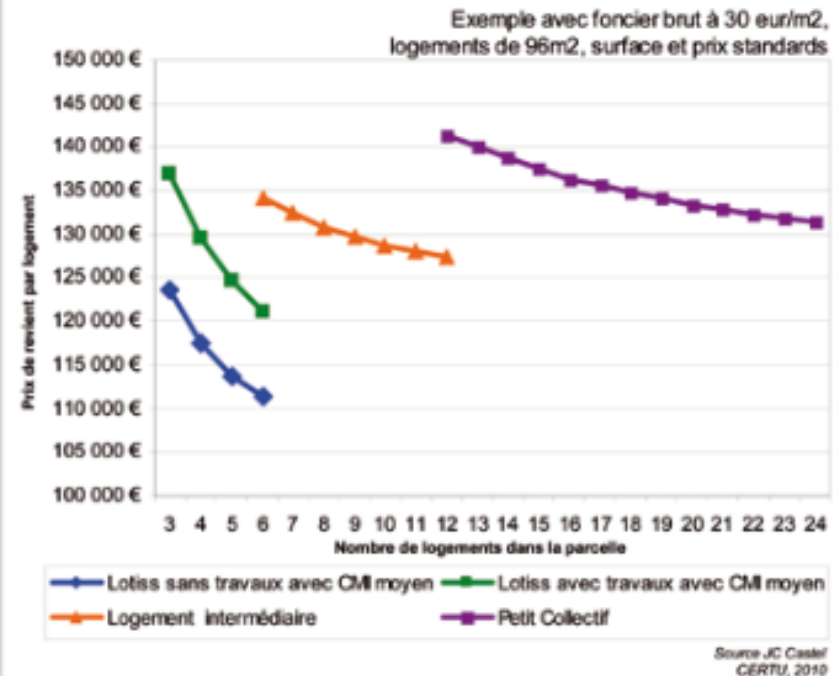
Quel prix de revient des constructions ?

J-C Castel – revue constructif Juin 2013

« ...les quelques matériaux économisés sont contrebalancés par les surcoûts d'une réalisation plus complexe, soumise à davantage de normes, mobilisant davantage d'ingénierie et de moyens financiers et commerciaux. »

« ... les coûts de construction du mètre carré habitable augmentent proportionnellement à la densité du bâtiment⁴. ... la corrélation en question ne suit pas exactement une droite, mais plutôt une fonction en escalier, dont chaque marche se caractérise par le franchissement d'un palier de coûts fixes, tel que le coût des locaux communs et de l'ascenseur dans un immeuble collectif ... »

Figure 1 – Augmentation des coûts de revient par paliers en fonction de la densité



Les courbes présentent le prix de revient d'un logement à mesure que l'on densifie une parcelle, et en fonction de chaque type d'opération, à partir d'un exemple réel pris dans une commune rurale, située en limite d'aire urbaine.

Expliquer la différence de prix de sortie selon leur filière de production : 4 hypothèses

- 1) Le travail de **Maîtrise d'Ouvrage déléguée**
- 2) Les **intermédiations** sur le foncier et le bien
- 3) La **déséconomie d'échelle** des coûts de construction
- 4) La rémunération du **risque pris par la marge promoteur**

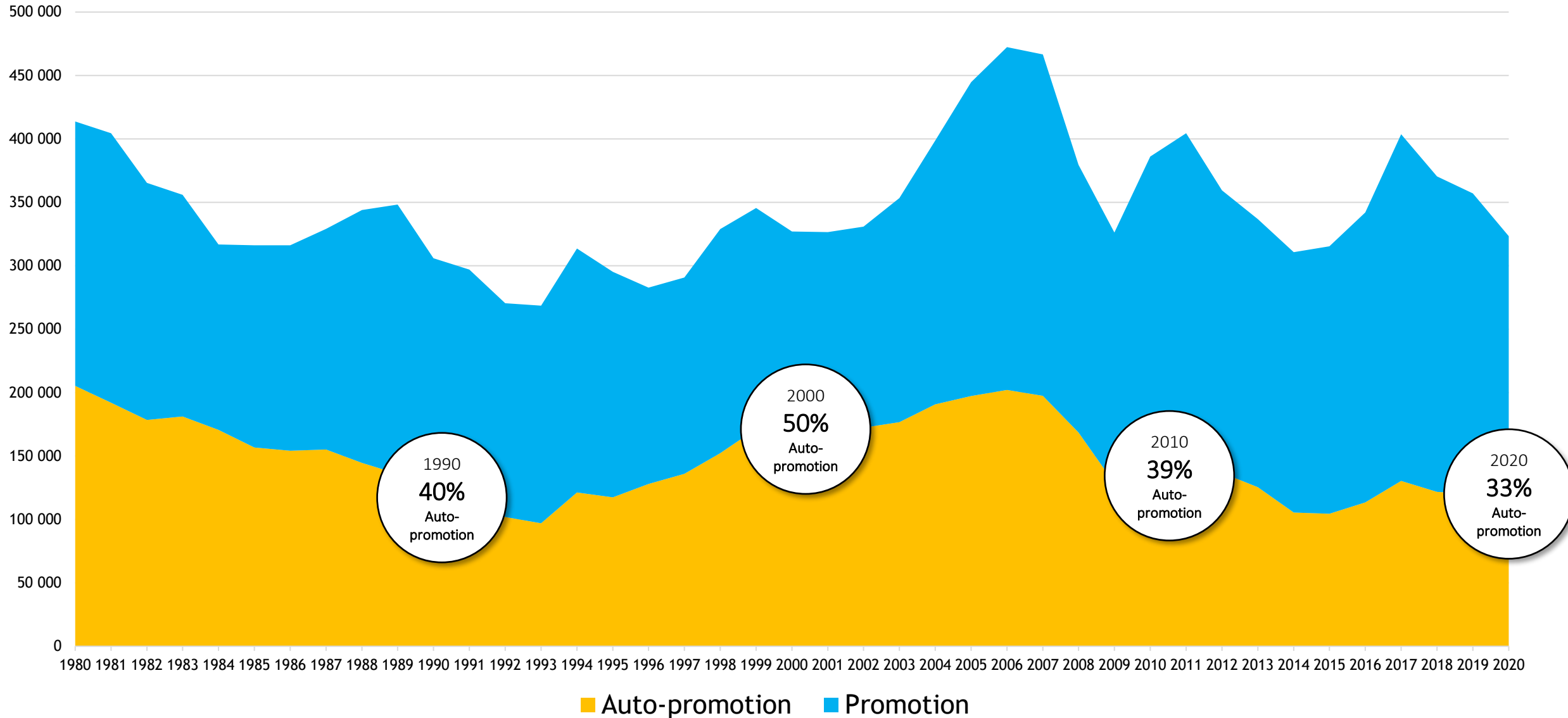
Le rôle de l'auto-promotion dans l'équilibre global de la production de logements neufs en France



Un rôle historique de production de l'offre abordable en France

L'auto-promotion représente entre 1 tiers et la moitié des logements autorisés en France sur les 40 dernières années

Source: SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin janvier 2021

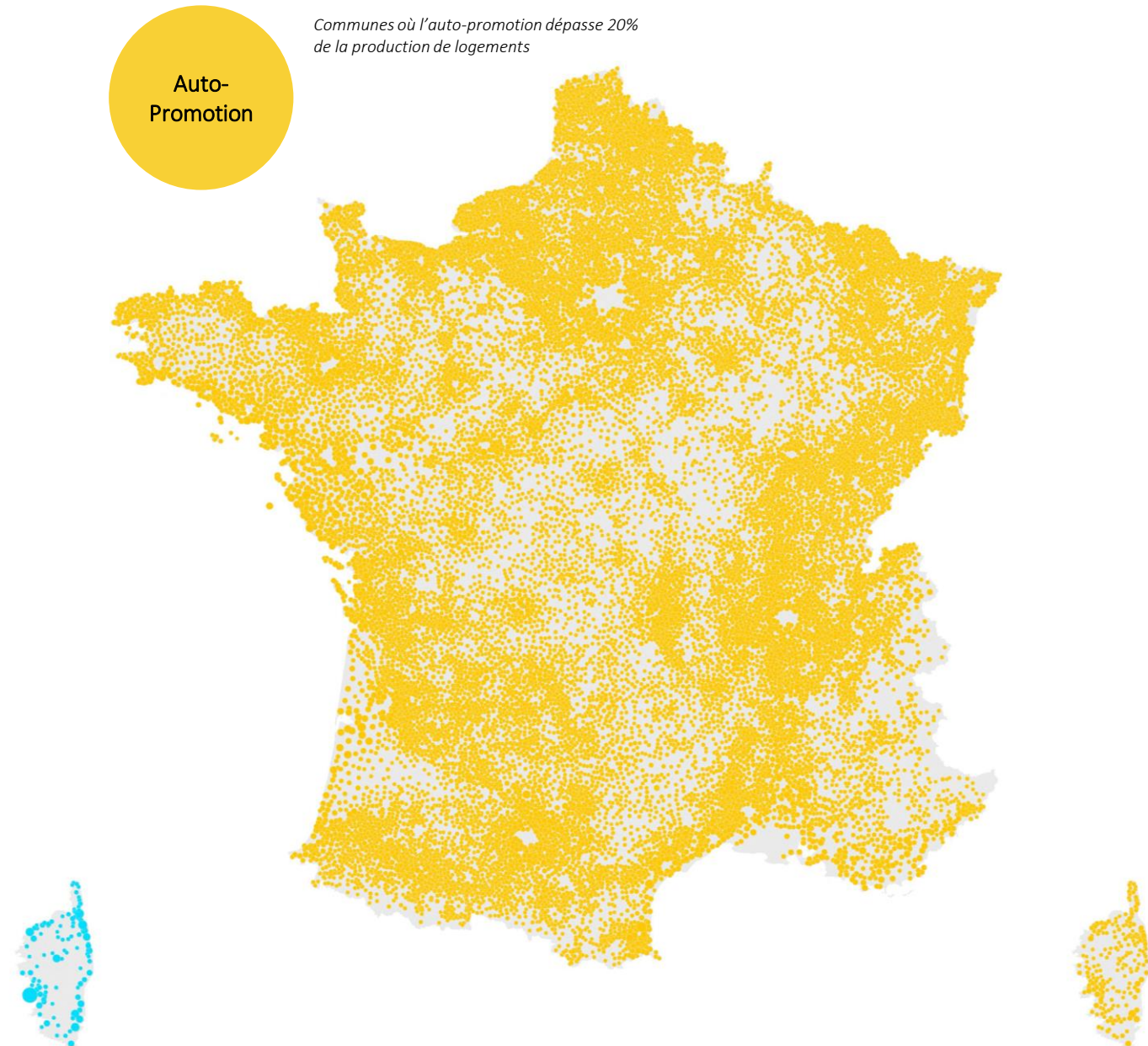
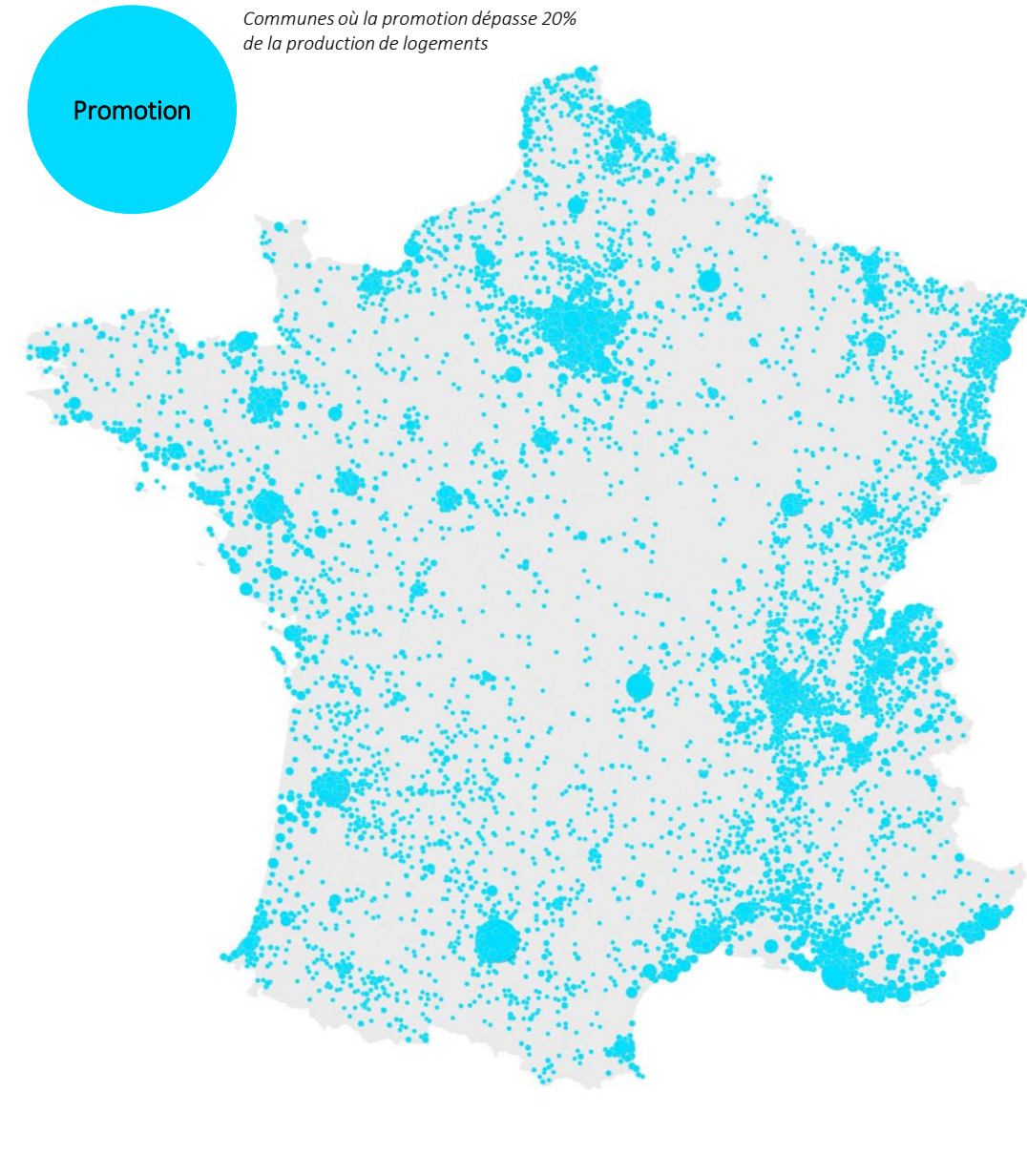




Une capacité à couvrir les besoins à l'échelle du territoire national

La couverture territoriale de la promotion immobilière et de l'auto-promotion

Logements autorisés du 1^{er} Janvier 2018 au 1^{er} Novembre 2023 (hors résidences et foyers), autorisations ayant fait l'objet d'un démarrage de chantier ou dont la construction est achevée – Source : SITADEL ; SDES



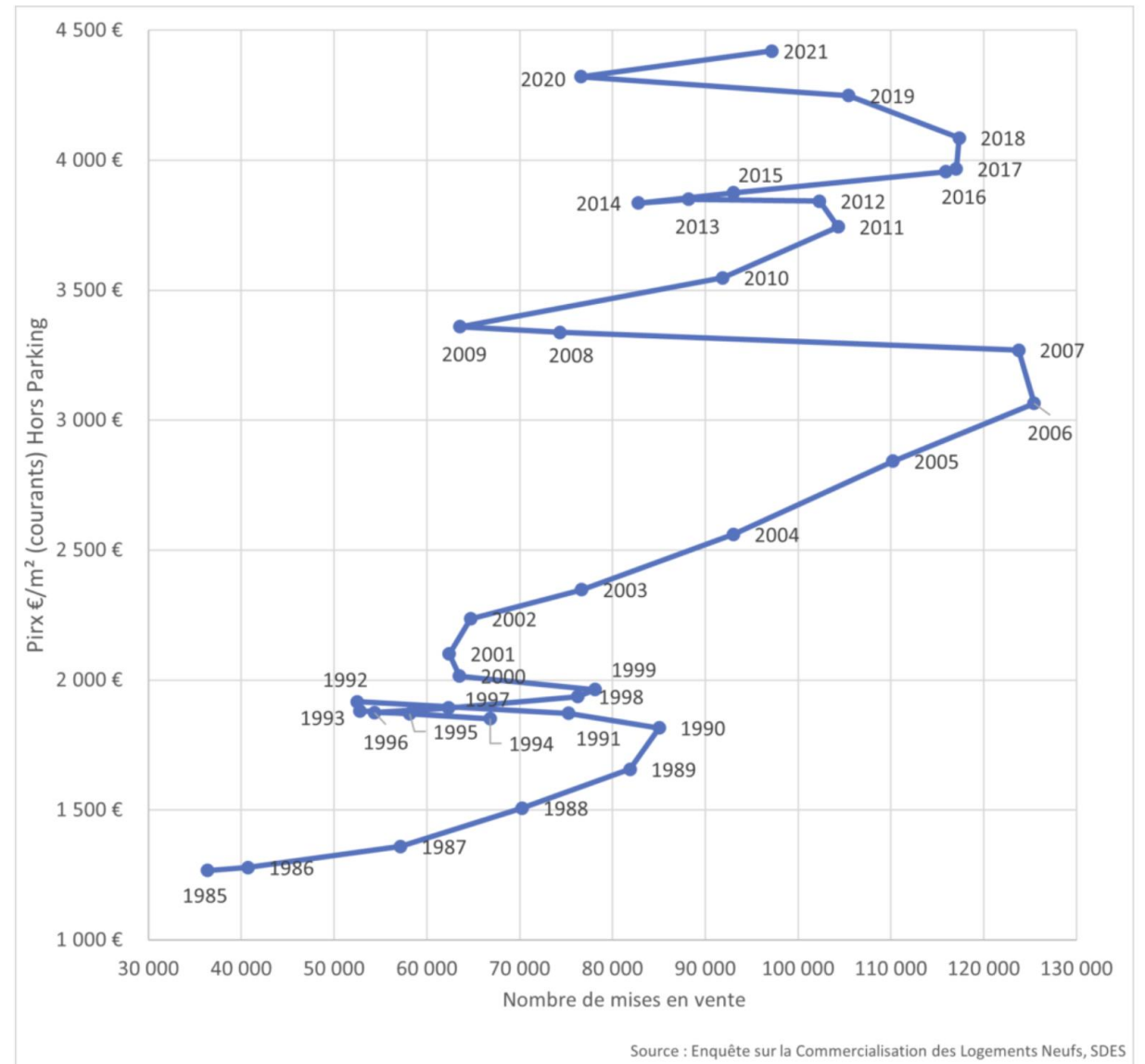
« A rebours de l'idée qu'une augmentation de l'offre régulerait les prix, celle-ci augmente avec ceux-ci, comme deux composantes d'un même phénomène. »

Yann Gérard

« Promotion immobilière : Le mirage du choc d'offre »

Fonciers en débat – Décembre 2022

Prix et volumes de mises en ventes des appartements neufs (1985-2020)



Le niveau de la tranche haute* des prix de l'immobilier dans les communes

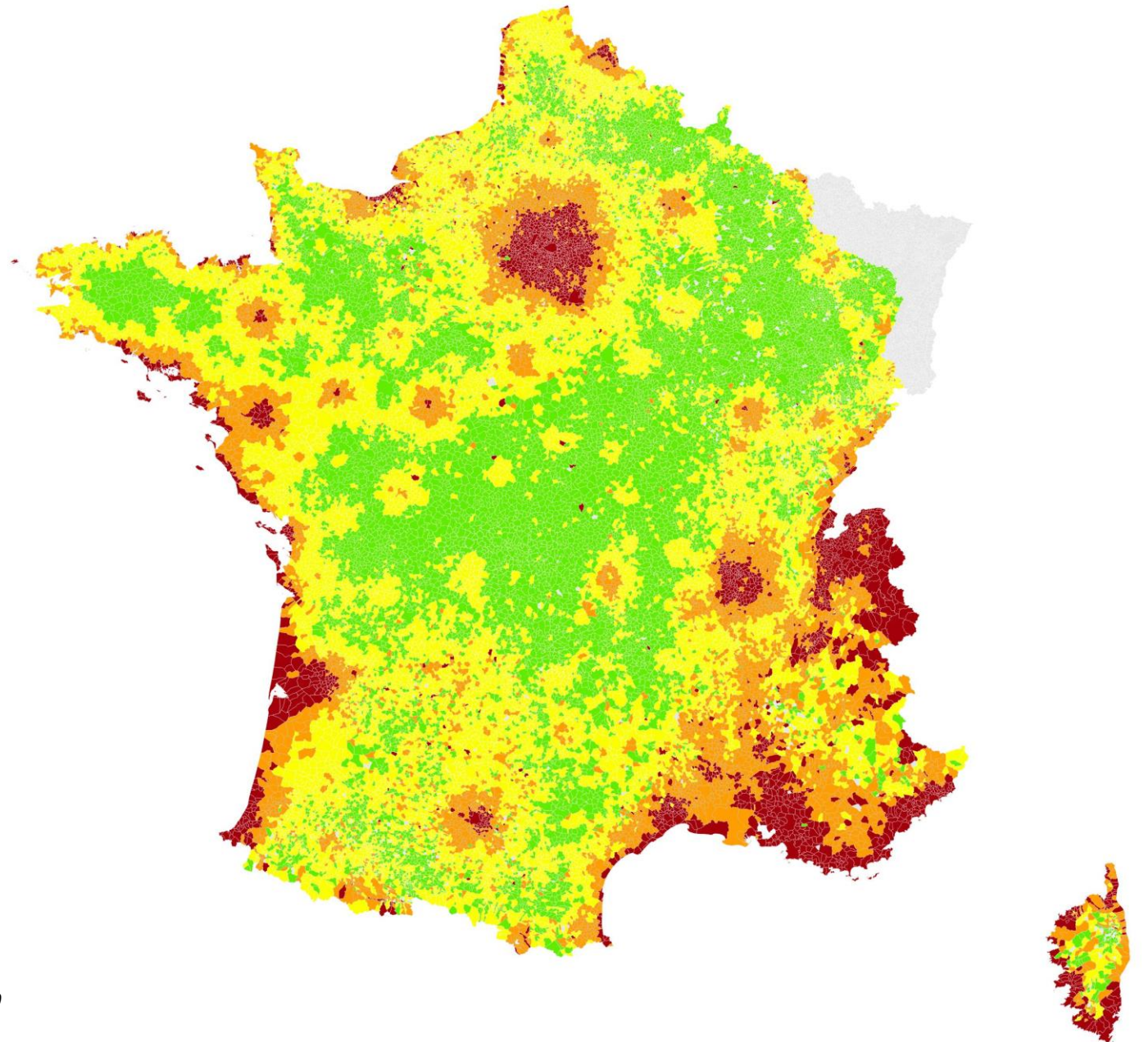
*8^e décile des prix sur les transactions d'1 seul logement dans le marché de l'ancien // Données indisponibles dans le périmètre du droit local Alsacien Mosellan

< 1 500 €/m²

1 500 à 2 300 €/m²

2 300 à 3 300 €/m²

> 3 300 €/m²



Les décomptes de population et du territoire sont réalisés sur une base excluant le périmètre du droit local Alsacien Mosellan

Source : Demandes de Valeurs Foncières 2018-2022 - Admin express 2022 - RFP INSEE 2020

Répartition de la production de logements entre auto-promotion et promotion immobilière selon 4 typologies de marché

Source : SITADEL2 - SDES

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70%

< 1 500 €/m²

7%
1%

1 500 à 2 300 €/m²

36%
11%

2 300 à 3 300 €/m²

33%
26%

> 3 300 €/m²

24%
63%

69% des logements produits en auto-promotion le sont dans les territoires « intermédiaires »

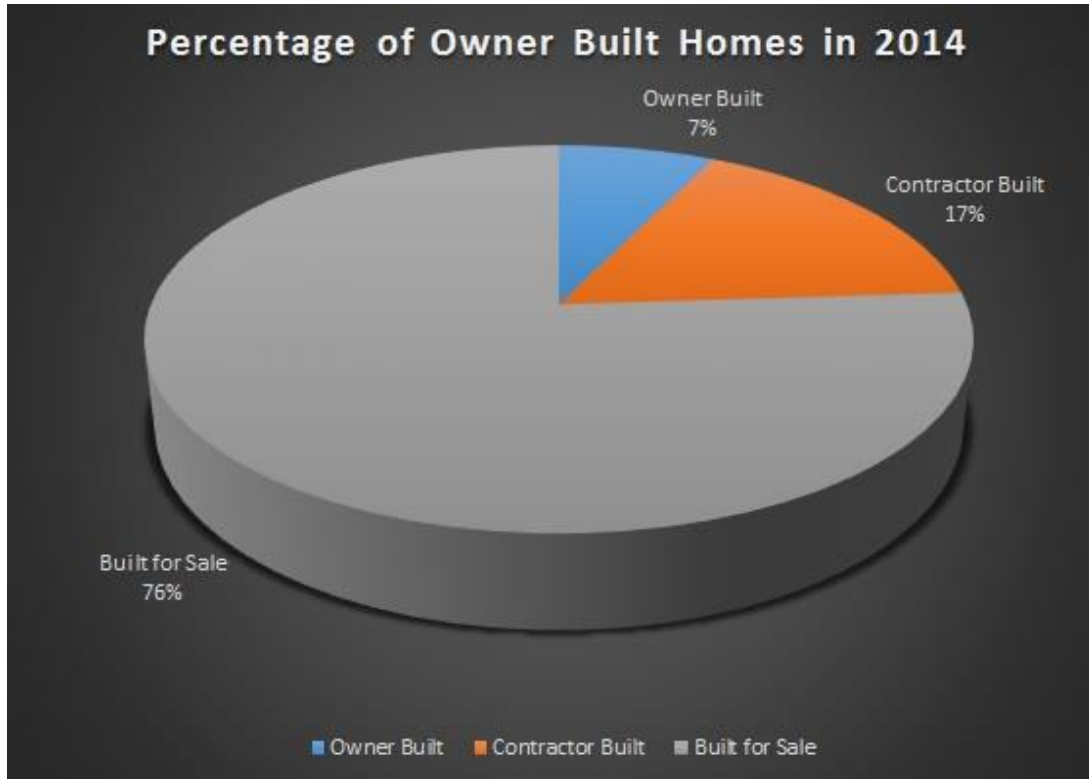
88% des logements produits en promotion immobilière le sont dans les territoires les plus coûteux

■ Part de l'auto-promotion ■ Part de la promotion



Conserver une diversité des filières et une part significative de l'auto-promotion
pour couvrir la diversité des besoins

La place de l'auto-promotion dans la production de logement est une singularité française, la vente de logement prêt à habiter (en promotion) représente plus de 80% aux Etats-Unis, plus de 90% au Royaume-Uni



L'auto-promotion représentait 24% des maisons soit environ 15% de la production de logements en 2014 aux Etats-Unis

Source : <http://blog.armchairbuilder.com/> - graphique construit à partir des données du Census Bureau Number



28. The Government's annual 300,000 homes target has yet to be met, and of course is mainly met by the private sector. In 2019/20, net new additions rose to 243,770, the highest in 30 years.⁴⁵ These net additions comprised 220,600 new build homes, 26,930 gains from change of use between non-domestic and residential, 4,340 gains from conversions between houses and flats, and 930 other gains (caravans, houseboats, etc.).⁴⁶ Some 12,348 of the net additions from change of use were through permitted development rights where full planning permission is not required.⁴⁷ This was offset by 9,020 demolitions.⁴⁸ While approximately 11,000 self-build homes are built each year, less than 10% of those homeowners were physically involved in the building work.⁴⁹

Un rapport de la chambre des Lords de 2022 évoque le chiffre de 11 000 logements réalisés en auto-promotion, soit environ 5% de la production

Source :

<https://committees.parliament.uk/publications/8354/documents/85292/default/> - « Meeting housing demand » - House of Lords : Built environment committee - 2022