

Avis sur le fonctionnement du secteur du foncier constructible

Publié le 17 novembre 2016

L'Autorité de la concurrence préconise un plus large accès des professionnels et particuliers aux informations sur le prix des terrains constructibles.

Elle se félicite des récentes mesures qui conduisent à renforcer la transparence tarifaire du secteur et invite les pouvoirs publics à poursuivre le processus engagé.

L'essentiel

Saisie par la Confédération Logement et Cadre de vie (CLCV), l'Autorité de la concurrence rend aujourd'hui un avis sur le fonctionnement du secteur du foncier constructible. Elle est favorable, ainsi que le prévoient les textes, à favoriser l'accès de tous les professionnels du secteur et des particuliers aux bases de données renseignées par les notaires et les services fiscaux sur les transactions des terrains constructible (volumes, prix...). Cette meilleure connaissance des marchés fonciers devrait permettre d'améliorer le fonctionnement du secteur et aider notamment les particuliers qui veulent vendre ou acheter des terrains à mieux les évaluer.

Selon la CLCV, le prix moyen d'un mètre carré de terrain aurait, depuis 2006, augmenté trois fois plus vite que le prix d'un mètre carré de bâti. L'enquête des prix des terrains à bâtir-EPTB précise que le prix moyen d'un mètre carré de terrain a grimpé de 60 % contre 21 % pour le prix d'un mètre carré de bâti.

Face à ce constat, la CLCV a sollicité l'avis de l'Autorité sur les mesures qui pourraient permettre une plus grande transparence des prix sur les marchés fonciers.

Le phénomène de rétention explique pour partie la hausse des prix des terrains

Les prix des terrains acquis par les promoteurs, aménageurs ou particuliers, varient selon les droits à construire (définies par les règles d'urbanisme applicables) et leur localisation. Un terrain situé dans une zone économiquement et démographiquement dynamique sera ainsi davantage valorisé.

Si les prix du foncier augmentent plus rapidement que ceux de l'immobilier, à cause d'un effet de levier, l'inverse n'est pas toujours vérifié. En effet, lorsque les prix de l'immobilier baissent, le prix du foncier diminue dans une moindre mesure, les propriétaires fonciers préférant attendre des jours meilleurs plutôt que brader leur terrain. Cet « effet de rétention » constitue une donnée structurelle du secteur foncier.

S'il semble difficile d'agir sur cet effet de rétention, si ce n'est au travers de la fiscalité, les mesures renforçant la transparence tarifaire sont de nature à fluidifier le marché, en permettant aux acteurs de bénéficier d'une information plus fiable, notamment sur le prix des transactions.

Les bases de données notariales et fiscales doivent être accessibles sans discrimination aux professionnels et particuliers

Les notaires et les services fiscaux détiennent, de par leurs missions de service public, les données les plus précises et complètes sur les transactions. Les textes législatifs et réglementaires récents ont élargi l'accès à ces bases de données, en les rendant accessibles à tous les professionnels du secteur

(aménageurs, promoteurs, agences immobilières...) et aux particuliers. L'Autorité soutient ces mesures qui permettront aux promoteurs et aménageurs de disposer de toutes les données nécessaires pour apprécier correctement les biens à acheter et fixer de manière appropriée leurs prix vente. De même, les particuliers disposeront aussi de données fiables pour évaluer le bien à vendre ou à acheter.

L'Autorité rappelle toutefois que l'accès à ces bases notariales et fiscales devra se faire dans des conditions objectives et non discriminatoires, afin que l'ensemble des professionnels du secteur et les particuliers aient accès aux informations dans des conditions similaires. L'Autorité recommande également que soit adopté rapidement le dernier arrêté qui permettra de finaliser le dispositif d'accès aux bases de données des notaires (tarifs de la communication des informations).

AVIS 16-A-21 DU 17 NOVEMBRE 2016

relatif à la demande d'avis de l'association CLCV
sur le fonctionnement concurrentiel du secteur du
foncier constructible

[Consulter le texte
intégral](#)

Contact(s)

Yannick Le Dorze

Adjoint à la directrice de la
communication

01 55 04 02 14

[Contacter par mail](#)