

Une comparaison entre le résidentiel et les bureaux ou activités

L'impact de l'usage de l'immobilier sur les charges foncières

Pour la valorisation du foncier, tous les usages immobiliers ne se valent pas. Mis à part le cas parisien, pour un même type d'emplacement, la construction de logements s'accommode de charges foncières plus élevées que la construction de bureau. Les faveurs dont bénéficient les implantations d'activités de la part des collectivités publiques expliquent cette caractéristique d'un marché par ailleurs très compétitif.

Le lien entre le prix d'un terrain à bâtir et la surface de plancher qu'on peut y construire est présent dans toutes les négociations foncières. Ce lien n'est certes pas une simple règle de trois, mais il est établi que pour un site donné, et dans des limites précises, la valeur d'un terrain est bien croissante avec la quantité que l'on peut y construire¹.

De façon complémentaire, on s'efforcera de repérer ici le lien qui existe entre le prix du terrain et non plus la quantité mais la nature de ce qu'on peut y construire, pour un même volume bâti exprimé en m² de plancher.

En pratique, on se limite à comparer les charges foncières constatées pour des programmes immobiliers neufs, en logement d'une part, en bureaux d'autre part, ou encore en locaux mixtes bureaux/activité, qui sont la forme la plus souvent prise en périphérie des agglomérations.

L'analyse porte sur un choix d'agglomérations assez grandes pour qu'il y existe un gradient de valeurs foncières important entre le centre et la périphérie, mais aussi d'agglomérations représentant des situations immobilières contrastées.

On a ainsi choisi :
L'agglomération de Lyon.
L'agglomération de Lille.

L'agglomération de Marseille-Aix.
L'agglomération de Bordeaux.
Paris et l'Île-de-France.

Dans chacune de ces agglomérations, l'analyse des programmes immobiliers de l'échantillon commence par caractériser son site d'implantation en le rattachant à l'un des 4 groupes suivants :

A. Quartiers centraux prestigieux, bénéficiant d'une forte image urbaine, et très bien desservis par les transports collectifs.

B. Quartiers centraux ordinaires d'image résidentielle moins forte mais bénéficiant d'une bonne desserte par les transports collectifs.

C. La périphérie proche, en dehors des quartiers centraux, mais bénéficiant de transports publics vers le centre avec une bonne fréquence et une bonne amplitude horaire.

D. La périphérie éloignée, bénéficiant toujours de dessertes routières de qualité, mais sans transports publics, ou s'il y en a offrant une faible fréquence et une faible amplitude horaire.

Précisons en outre que aucun des programmes étudiés ne se trouve dans les quartiers qualifiés de « sensibles ». Les opérations immobilières qui s'y développent, en logement ou, plus rarement en locaux professionnels, sont le résultat d'impulsions publiques puissantes qui ont pour effet que les charges foncières relevées ne sont pas économiquement significatives.

¹ Voir « Les déterminants économiques de la densité parcellaire » (A. Bouteille, septembre 2008), qui montre que la densité la plus rentable peut être inférieure à la densité autorisée.



Terrain d'activité à 70 km de Paris, en bordure d'une route nationale.

© DR

On relève ensuite les charges foncières pratiquées pour les programmes de construction neuve, exprimées en euros par m² de plancher. Compte tenu des caractéristiques des zones mentionnées plus haut, on y trouve :

- **Pour le résidentiel**, en zone A et B des logements collectifs, construits en étages, et avec des parkings souterrains. En zone C, des logements collectifs avec au maximum un niveau se sous-sol pour le stationnement et des individuels groupés. En zone D, des logements collectifs sans sous-sol, avec parkings extérieurs, des individuels

groupés et des terrains à bâtir une maison individuelle, vendus à l'unité.

- **Pour les locaux professionnels**, il s'agit en zone A et B de bureaux construits en étage avec parkings en sous-sol. En zone C et D, de programmes de bureaux sur 2 à 3 étages, mais le plus souvent avec des parkings extérieurs et abondants. Également, dans de nombreux cas des programmes dits « bureaux/activité », construits généralement sur 2 niveaux, le rez-de-chaussée étant susceptible d'abriter soit des bureaux soit des activités de production légère, ou de conditionnement, l'étage ne recevant

que des bureaux. Ce dernier type de programme représente un standard maintenant très répandu, se traduisant par des plots entourés de parkings, avec souvent l'appellation de parcs d'affaires ou de parcs d'activité.

Les sources et la collecte des données

Au contact avec des opérateurs immobiliers, promoteurs et commercialisateurs, ont été recueillies les données sur des programmes en cours ou récents, triés selon les critères de localisation et de nature énumérées plus haut.

De 10 à 15 programmes pour chacune des zones géographiques, soit au total de 40 à 55 programmes par agglomération.

Même si les volumes ainsi traités sont importants, cela reste un échantillon faible, de représentativité limitée, sans validité statistique rigoureuse. En outre, la classification de chaque programme dans une des zones A B C D mentionnées plus haut laisse une grande place à la subjectivité. C'est donc une démarche qui détecte un « dire d'experts », un consensus qui soit le reflet de leurs →

Remerciements

Ce travail n'aurait pas pu être mené à bien sans la coopération des opérateurs sollicités, les données auxquelles ils ont donné accès, les avis qu'ils ont émis. Parmi eux, tout particulièrement, les services d'expertise du groupe CBRE, premier groupe mondial de conseil et transactions, le groupe Sirius, investisseur,

développeur et gestionnaire de locaux d'entreprise en Île-de-France, Parimpro, promoteur multi-activités à Aix-en-Provence, Adret, promoteur à Bordeaux, et les partenaires du réseau Fiderim dans chacune des agglomérations. Qu'ils en soient remerciés, étant précisé que les résultats présentés n'engagent pour autant que l'auteur de cet article. n

→ pratiques. Elle ne peut être retenue que pour les ordres de grandeur qu'elle fournit, et dans les comparaisons entre productions et entre sites, seules des différences très tranchées peuvent être considérées comme significatives.

Les résultats ainsi obtenus qui sont traduits dans les histogrammes ci-dessous, doivent donc être utilisés avec précaution.

Hors Île-de-France, un trait commun fort s'observe systématiquement : les charges foncières pour les bureaux et bureaux/activité, exprimées au m² et plancher constructible sont toujours très inférieures à celles observées, à localisation comparable, pour le résidentiel, quel qu'en soit la forme. Ainsi le rapport résidentiel/bureaux est toujours supérieur à 2, à la seule exception des quartiers centraux prestigieux lyonnais où il atteint cependant 1,5.

Dans le cas de Marseille-Aix où le marché du résidentiel est sous pression de la demande exogène, l'effet s'en fait effectivement sentir pour les charges foncières logement, nettement plus élevées que dans d'autres régions surtout dans les quartiers recherchés, mais le mouvement n'est pas suivi par les charges foncières bureaux et bureaux activité. Dès lors, l'écart dans la région entre les deux catégories de charges foncières est encore plus spectaculaire.

Une autre façon de traduire cette observation est de relever que, d'une aggloméra-

tion à l'autre, à localisation comparable (et toujours hors Île-de-France), les charges foncières bureaux/activité restent dans les mêmes ordres de grandeur. Tout se passe comme si le marché dans lequel elles s'inscrivent n'était pas connecté à celui du résidentiel où les différences sont beaucoup plus fortes.

Il en va différemment pour l'Île-de-France. À l'exception de la périphérie éloignée, les charges foncières bureaux et bureaux/activité se rapprochent de celles du résidentiel, tout en semblant systématiquement inférieures.

Enfin, remarquons que si l'on compare les périphéries éloignées dans toutes les agglomérations, y compris l'Île-de-France, il apparaît une homogénéité des valeurs foncières pour les bureaux et bureaux/activité, entre 140 et 170 euros/m² de plancher, comme si l'on touchait là un socle fixe, en deçà duquel on ne peut guère descendre.

On doit, au risque de se répéter, relever la place à part de l'Île-de-France, à la fois par le niveau absolu des charges foncières observées et plus encore par le fait que c'est la seule ou, du moins pour les quartiers centraux, les charges foncières des différents usages immobiliers ici observés se rapprochent. Et pourtant, malgré ce côté peu représentatif de la situation française en général, lorsque la presse économique traite du marché des bureaux, dans la majorité des cas et sans le

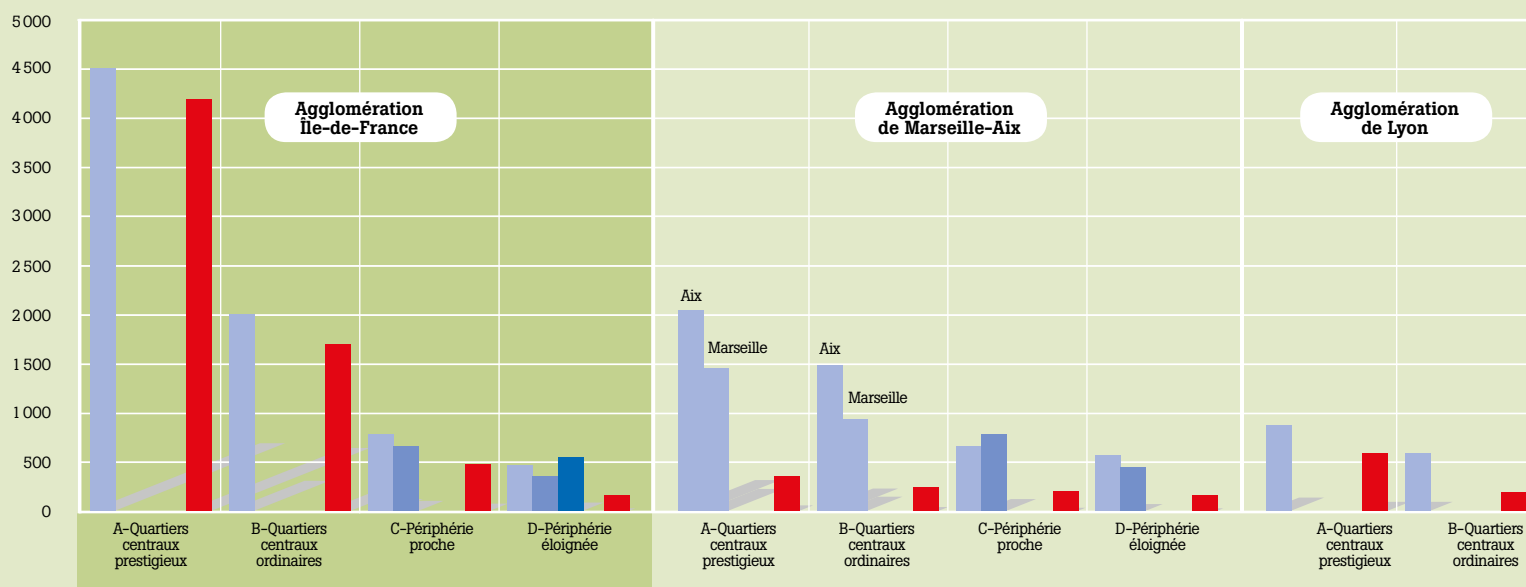
préciser, ce dont elle parle c'est exclusivement du marché des bureaux dans le triangle d'or de la région parisienne, 1,5 % du territoire et peut être 15 % de la surface totale de planchers tertiaires dans l'Hexagone, ce qui contribue à diffuser une image inexacte.

Quelques conséquences de ce constat

D'abord, au niveau du principe, on trouve là une vérification supplémentaire qu'il n'y a pas de valeur intrinsèque du foncier à bâtir. Il s'établit toujours par le mécanisme du compte à rebours de l'opérateur, et ce compte à rebours donne des résultats radicalement différents non seulement selon la quantité constructible, mais aussi selon le type d'usage immobilier. Dans une même localisation, avec une même constructibilité, deux parcelles adjacentes peuvent voir leur valeur varier du simple au double selon qu'elles sont affectées à des bureaux ou des logements.

Au plan de l'aménagement, le constat est clair : les contributions à attendre des programmes immobiliers dans le bilan des opérateurs sont toujours très inférieures pour les bureaux et bureaux/activité par rapport à celles du résidentiel. Leur faire de la place, pour toutes les raisons que l'on connaît, nécessite de renoncer à l'optimisation financière. Les bilans d'aménagement comportant des programmes mixtes sont contraints de faire des péréquations entre ce qui est le plus contributif, le résidentiel libre, et ce qui l'est moins, bureaux et bureaux/activités,

Charges foncières admissibles euro/m2 habitable ou utile



comme ils le pratiquent par ailleurs pour faire une place au logement social.

De même, dans la compétition sur le marché foncier, si des opérateurs peuvent envisager sur un terrain proposé à la vente les deux types d'usage, résidentiel ou bureau, la meilleure offre émane systématiquement de l'option résidentielle. À armes égales, et hors des quartiers centraux d'Île-de-France, il y a éviction des bureaux et bureaux/activité.

Les planificateurs ont, de longue date, tiré les conséquences de ce constat empirique. La désignation dans les documents d'urbanisme de l'usage autorisé est le seul moyen de corriger ce mécanisme d'éviction. Le zoning, souvent critiqué pour les formes urbaines qu'il détermine, est sous l'angle qui nous occupe, le moyen de rendre les deux marchés indépendants l'un de l'autre. Et les opérations publiques d'aménagement dédiées à l'implantation d'activités, accentuent le phénomène.

Ces différences de valeurs foncières sont aussi un des moteurs du desserrement des activités vers les zones périphériques. Une implantation ancienne dans les quartiers centraux, atteinte par la désuétude, si elle peut être remplacée par un programme résidentiel neuf (pour autant qu'un zoning strict ne s'y oppose pas) finance une grande part de l'investissement dans des locaux neufs en périphérie, modernes et abondamment dotés en parkings pour les employés et la clientèle. Ce mouvement s'observe de longue date pour les activités artisanales

et de production, mais plus récemment on constate, hors Île-de-France, qu'il en vient à concerner des activités tertiaires traditionnellement associées au centre-ville, ainsi de cabinets d'avocats et d'études de notaire.

Des pistes pour repérer des causes de ce phénomène

□ C'est avant tout un constat qui est présenté ici, parce que souvent méconnu et lourd de conséquences. Identifier les causes relèverait d'une autre approche. On peut cependant suggérer quelques pistes à ceux qui voudraient s'y coller. Tout d'abord, il semble que la comparaison, selon le même découpage que celui utilisé plus haut, des marchés locatifs résidentiels pour des locaux de localisation et qualité comparable révélerait des différences moindres que ce qui s'observe pour celui des charges foncières entre résidentiel et bureaux/activités. Ce qui se traduit par le fait que les rentabilités locatives brutes exprimées par le ratio loyer/investissement sont très supérieures pour les bureaux et bureaux activités à ce qu'elles sont pour le résidentiel. Autrement dit, les investisseurs bailleurs dans ces deux domaines sont très différents et ne tiennent pas les mêmes raisonnements économiques sur le long terme. Vaste sujet, qui permettrait de mieux comprendre la place de la propriété résidentielle dans le cœur des Français et la valeur qu'ils lui donnent.

Par ailleurs, la situation à part de l'agglomération Paris-Île-de-France dans les relevés ci-dessus est bien sûr à relier à son statut

de métropole de niveau international, mais aussi à sa dimension. Le périurbain éloigné y est vraiment très éloigné. Pour une entreprise, surtout une entreprise à dominante tertiaire, s'y implanter c'est changer d'univers, que ce soit pour ses salariés, ses clients, ses fournisseurs. Il en va différemment dans toutes les autres métropoles en France. L'alternative centre-périphérie implique bien sûr de forts changements mais assez limités pour permettre à l'entreprise de rester dans le même univers professionnel. Il y a une réelle concurrence entre les options.

Élargir le champ de la comparaison

On s'est limité ici, à comparer deux natures d'occupation des planchers construits, les logements et les bureaux ou bureaux activités. Il en existe d'autres, les commerces, de centre-ville et de périphérie, parmi ces derniers de multiples formes, les activités de pure production, marché aujourd'hui souvent faussé par les aides publiques, les entrepôts (la logistique en termes modernes), l'hôtellerie avec des logiques économiques très différentes selon la clientèle visée. Situer chacune de ces spécialités dans la comparaison présentée, pourrait enrichir la description et la compréhension des phénomènes repérés. Chercheurs, à vos lunettes ! ■

