

Ile-de-France : la construction de bureaux à tout va a rendu le prix du foncier exorbitant

cBanque avec AFP - Publié le mercredi 11 mai 2016 à 14h34, mis à jour à 14h41 - 1 commentaire

Logement Immobilier Collectivités



CC Dalbera / Flickr

SUR LE MÊME SUJET

Immobilier de bureaux : le marché parisien surévalué de 15% à 30% vendredi 15 avril 2016 à 19h52

Paris : une exonération de taxe foncière pour transformer des bureaux en logements jeudi 11 février 2016 à 19h02

Souvent expliquée par une « pénurie » de terrains, la crise du logement en Ile-de-France est plutôt largement due à une mauvaise gestion des ressources en foncier par les collectivités locales, lesquelles ont construit des bureaux à tout va depuis les années 1990.

Les collectivités locales « doivent assainir leur politique foncière afin de contribuer à une meilleure maîtrise des prix des logements neufs », affirme une étude publiée mercredi par le réseau d'experts en évaluation immobilière Immo G Consulting. Car elles pêchent à la fois par « une mauvaise anticipation des besoins », un « déficit d'urbanisme opérationnel », une « mauvaise maîtrise de leurs coûts de fonctionnement » et une « imputation exagérée sur le foncier, des coûts de l'urbanisation ».

Circonstance aggravante, en Ile-de-France, depuis les années 1990, elles ont « clairement privilégié » le développement de l'immobilier d'entreprise au détriment du logement, ce qui a « malheureusement induit un coût exorbitant » du foncier. Ainsi « plusieurs centaines de milliers de m2 de droits à construire » ont-ils été « détournés au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue par les collectivités locales et les investisseurs apparaissait bien plus alléchante que celle du logement ».

« deux crises majeures »

Cela a généré « deux crises majeures, qui se juxtaposent » : l'une liée à la surabondance de bureaux et de locaux d'activités et d'entrepôts, l'autre, due à une insuffisance criante de logements, dit l'étude. Aujourd'hui, « l'excès de stock en locaux professionnels équivaudrait théoriquement au déficit d'offres en logements au cours de ces 5 dernières années et à près de 40% du déficit d'offres depuis 2000 ».

Si cette construction de bureaux et de locaux d'activité avait été « plus en phase avec les besoins » et si « des mesures efficaces » avaient été prises pour traiter le problème du parc ancien, « plusieurs millions de m2 de droits à bâtir ou d'immeubles existants auraient pu être réaffectés à l'habitation au cours de cette dernière décennie ».

Une difficulté croissante à loger les salariés

Or « ce déséquilibre immobilier majeur n'est pas sans incidences sur la qualité du développement de l'Ile-de-France », car les entreprises rencontrent des difficultés croissantes pour loger leurs salariés. L'étude préconise de modifier les règles d'urbanisme en « accroissant notablement » la constructibilité résidentielle, tout en « maîtrisant » la production nouvelle de bureaux.

Pour faire baisser les prix du foncier, il faut écarter « toute politique de court terme à des fins électoralistes ou nourrie par la financiarisation de l'immobilier », dit l'étude.

Par la rédaction avec AFP

Suivre @filBanque

Reproduction interdite.