

# **fonciers** en débat

Séminaire du 23 et 24 mai 2019 - Lille

Les niveaux relatifs des charges foncières  
selon le type d'usage  
Éléments de cadrage

# Coup de projecteur de 2015 - La méthode

Agglomérations :

- Ile de France
- Bordeaux
- Lille
- Lyon
- Marseille - Aix

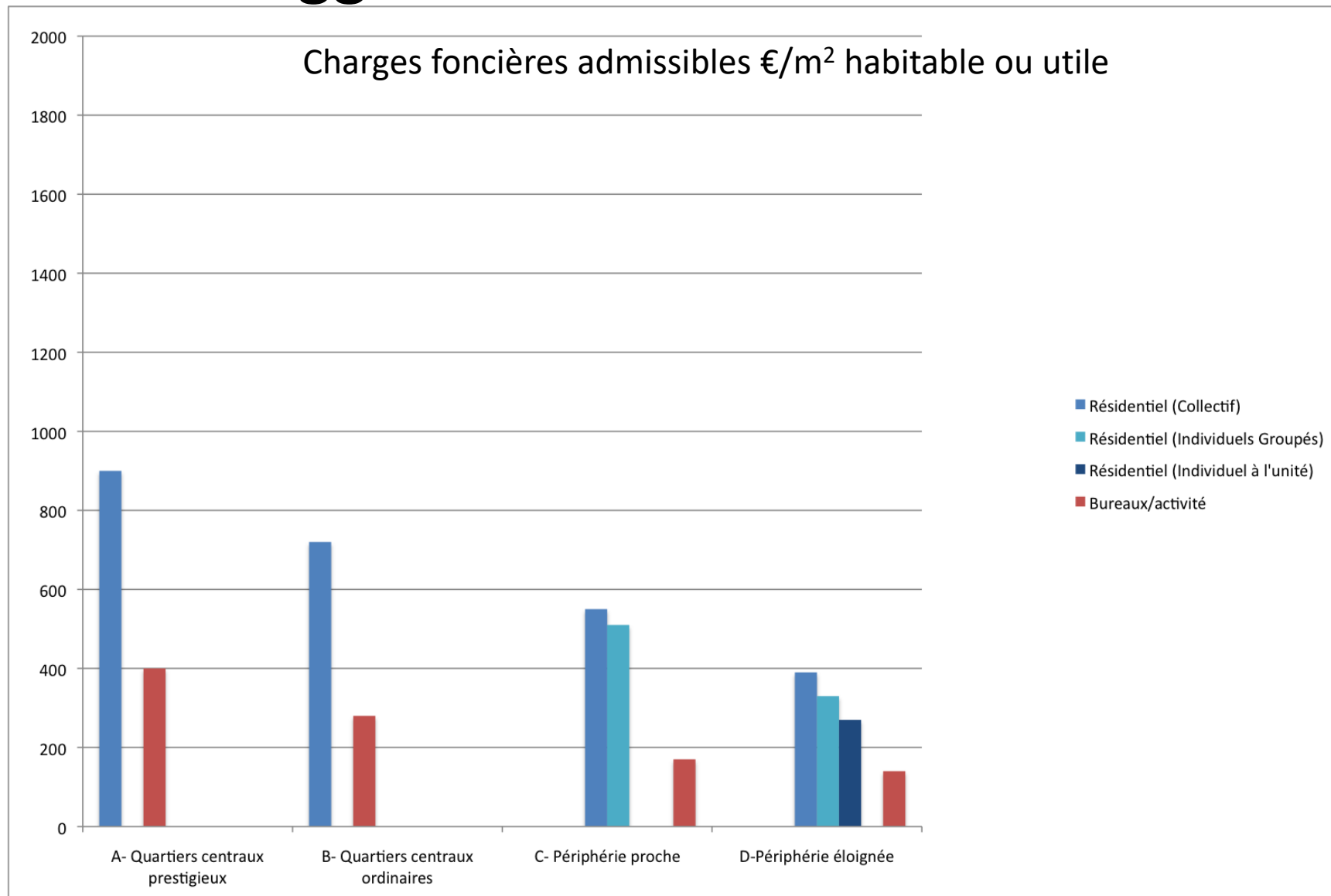
Un découpage très sommaire :

- Quartiers centraux prestigieux
- Quartiers centraux ordinaires
- Périphérie proche, bien desservie en transports publics
- Périphérie éloignée, non desservie, ou très médiocrement desservie par les transports publics

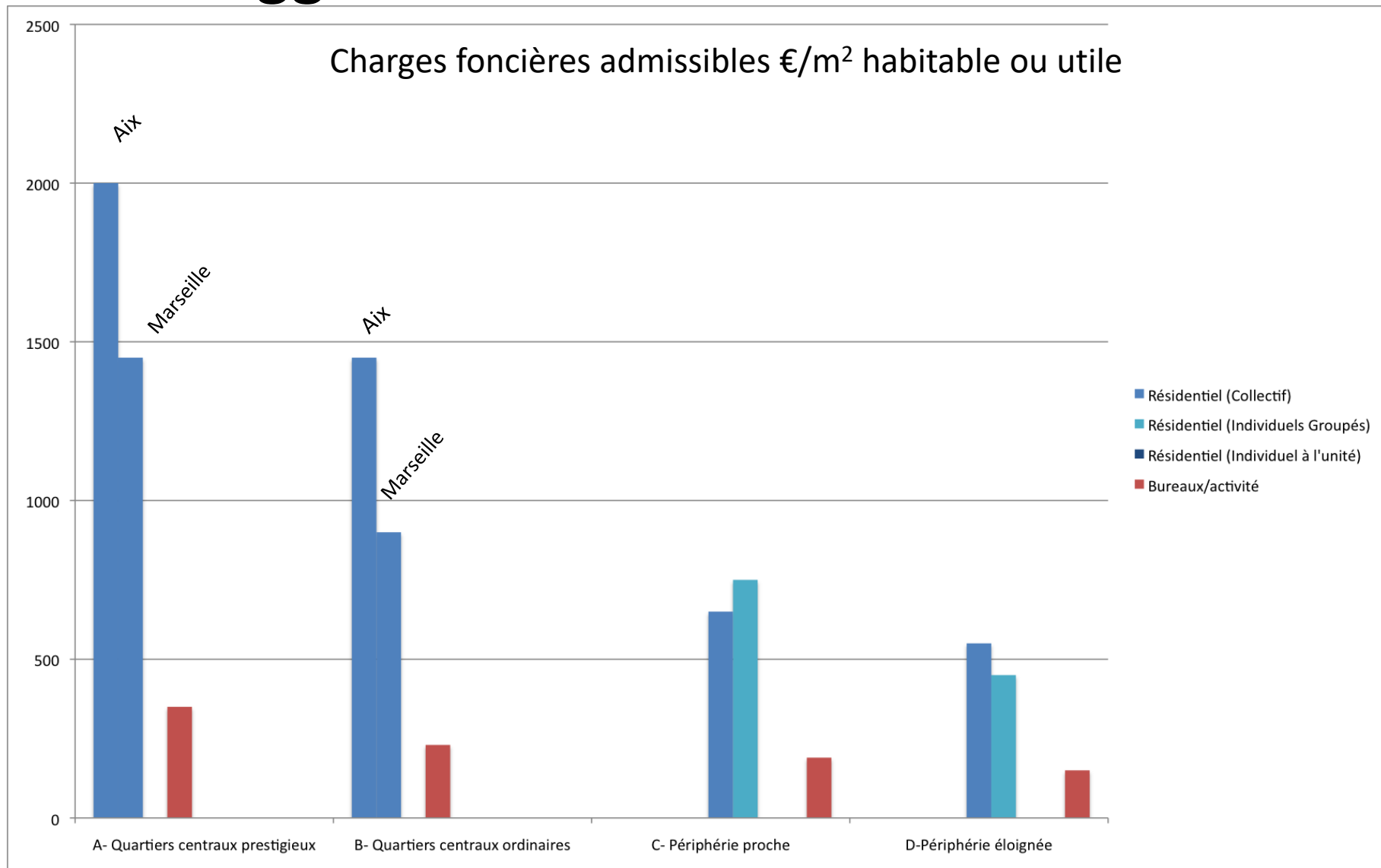
## La méthode - suite

- Croisement de sources
- Dépouillement de bilans financiers de programmes immobiliers privés
- Avis de praticiens, consensus
- La « valeur pivot ».

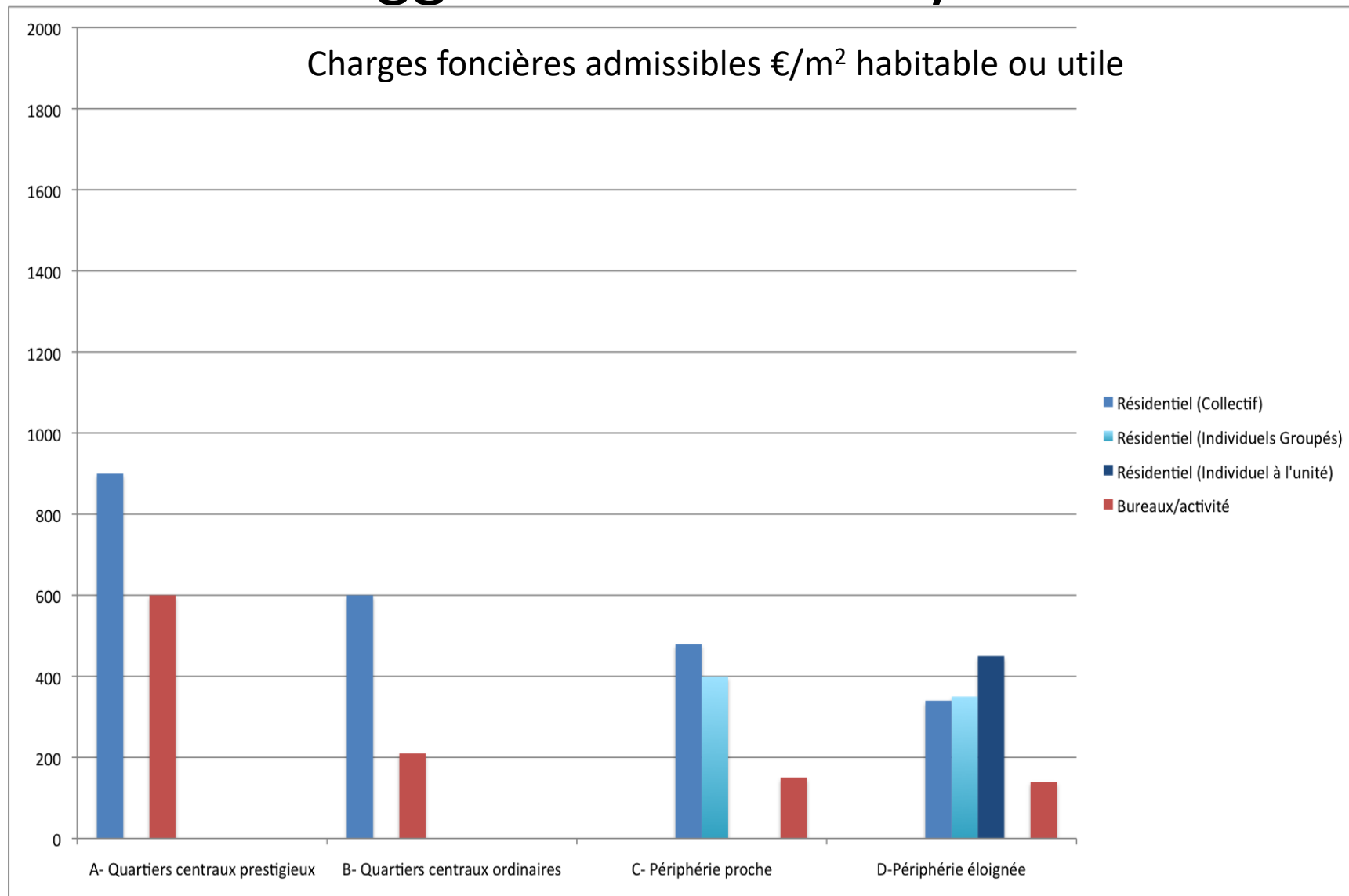
# Agglomération de Bordeaux



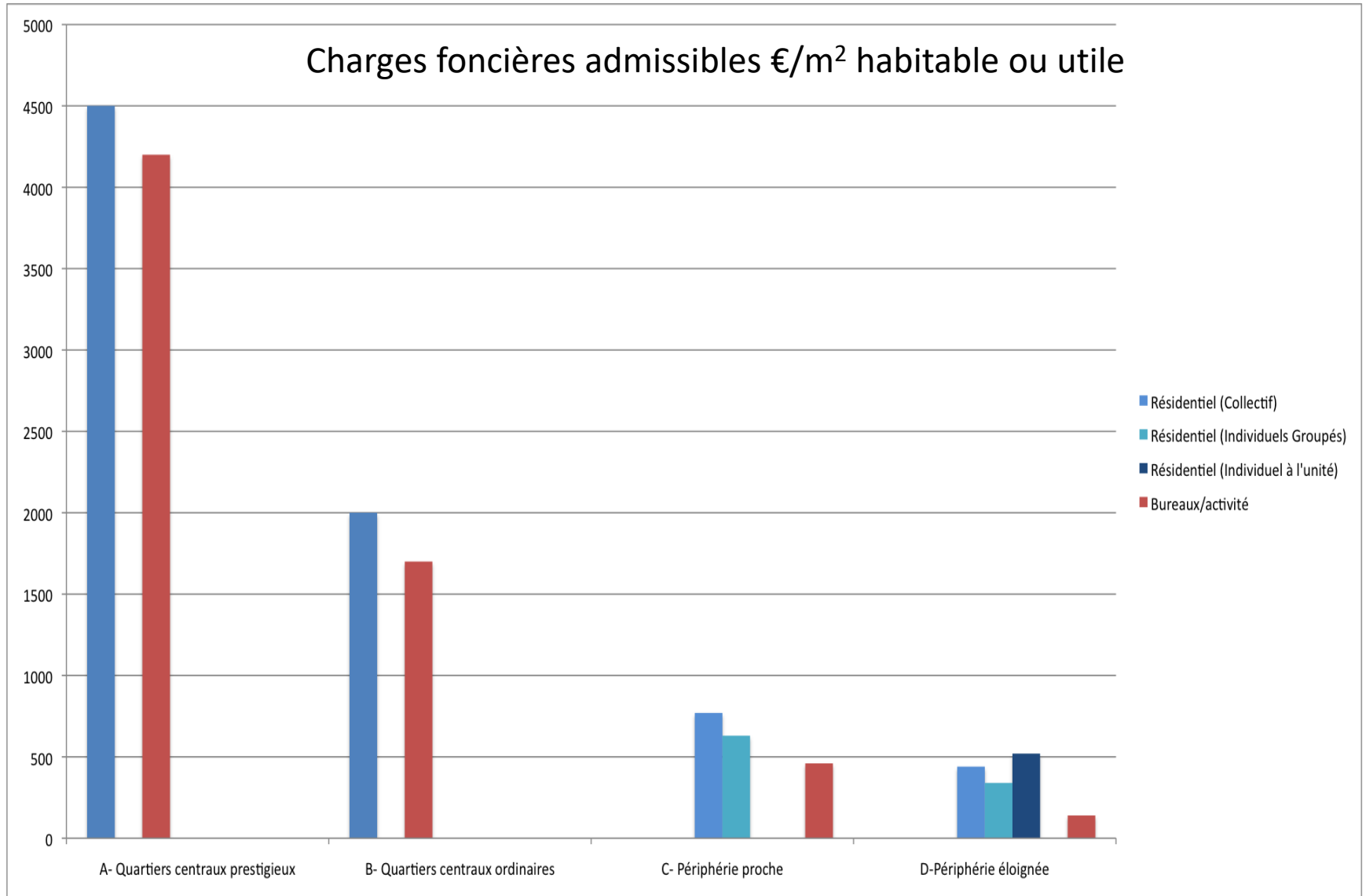
# Agglomération de Marseille - Aix



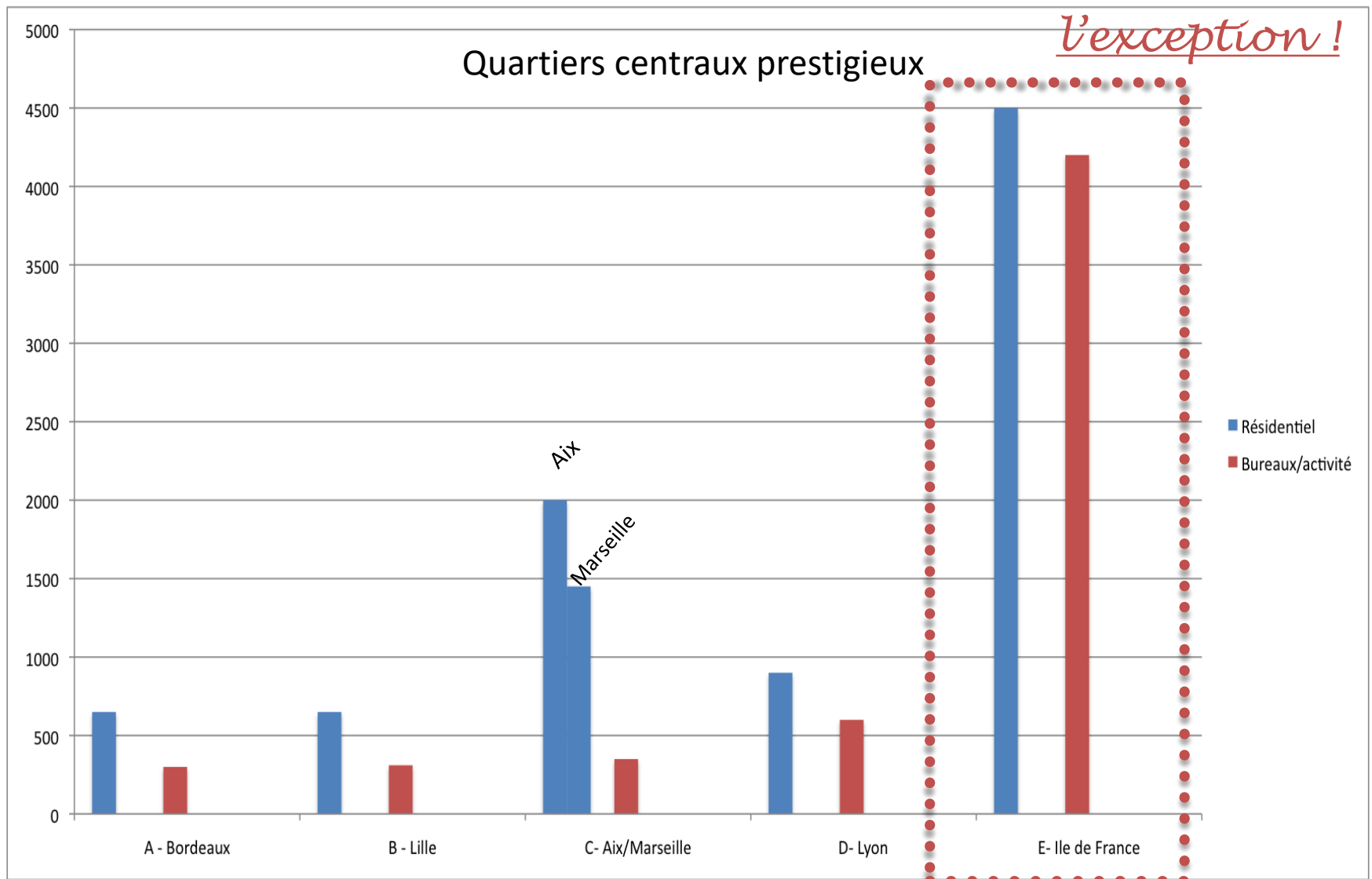
# Agglomération de Lyon



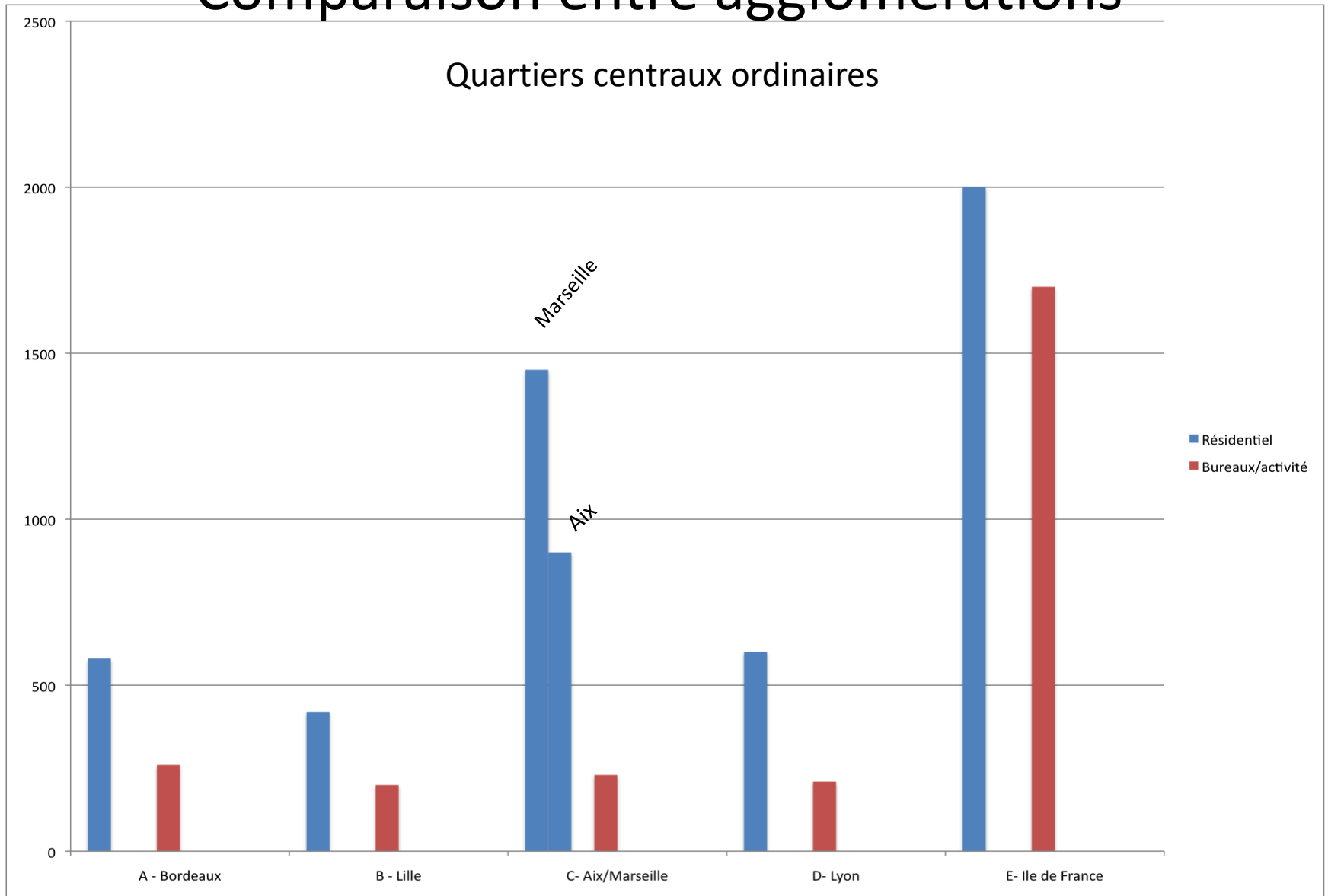
# Ile de France



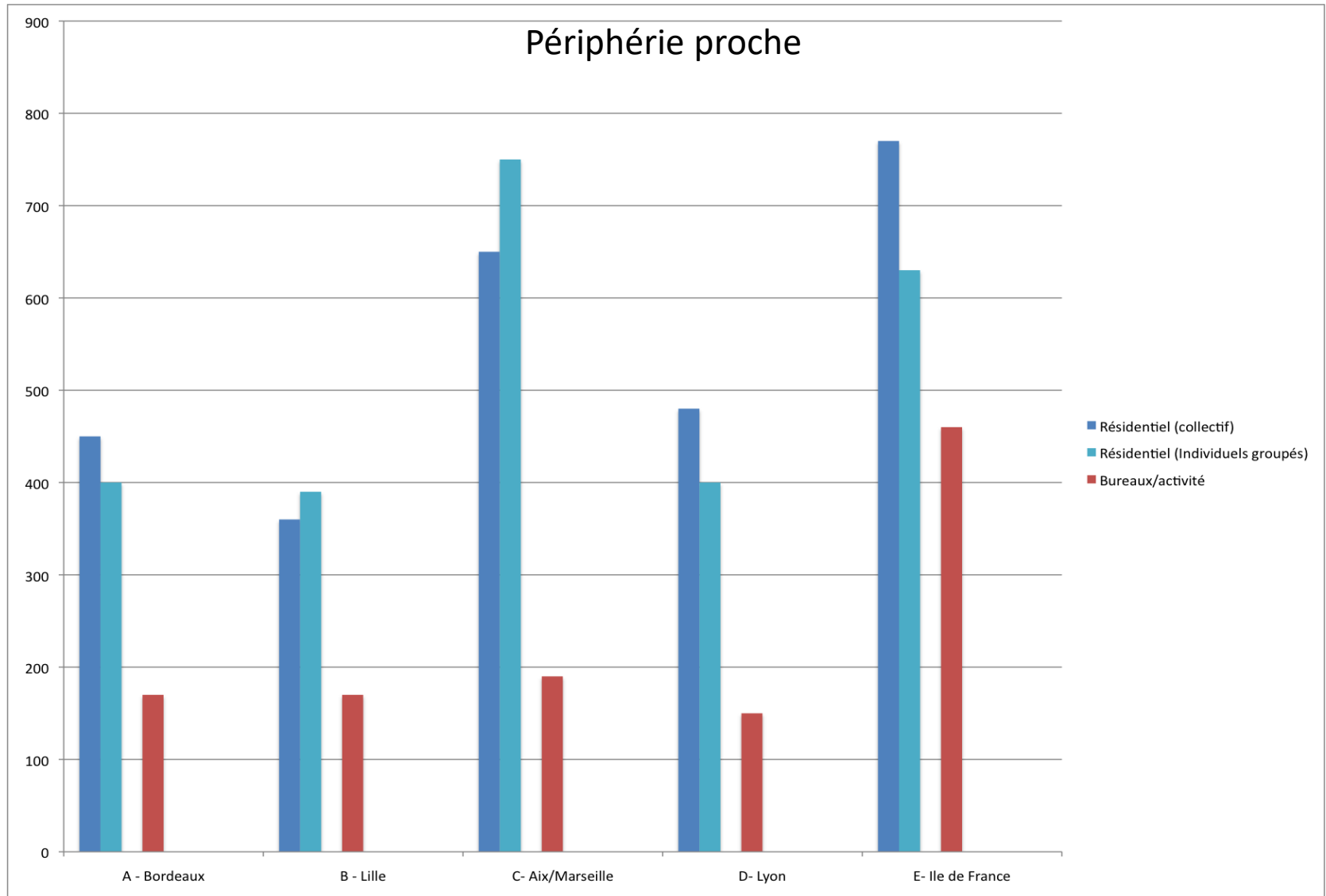
# Comparaison entre agglomérations



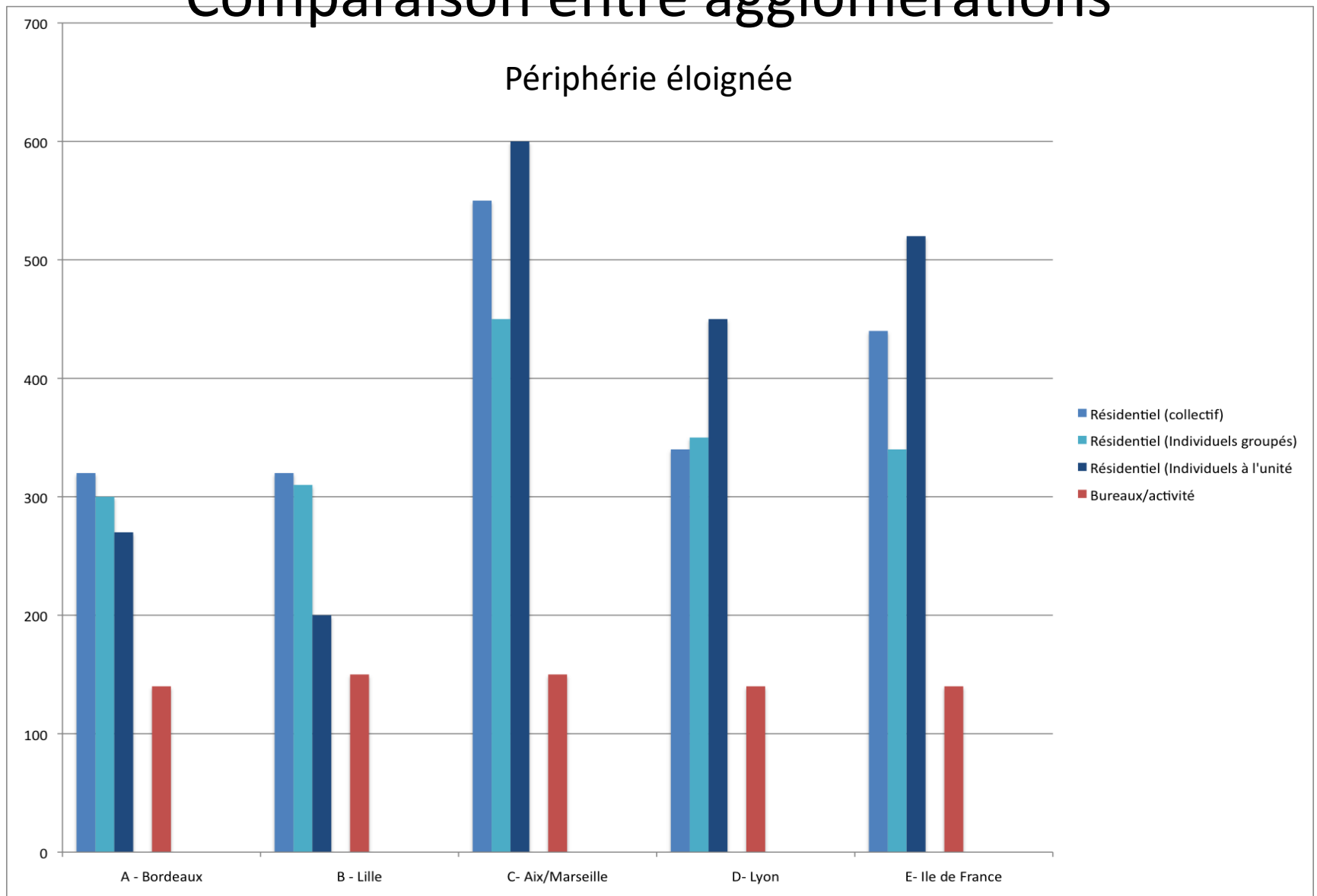
# Comparaison entre agglomérations



# Comparaison entre agglomérations

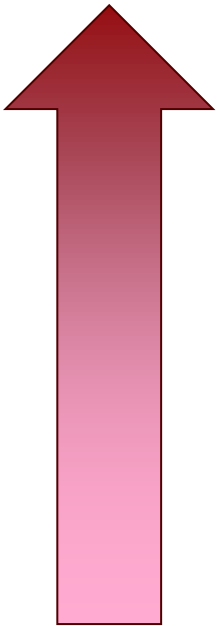


# Comparaison entre agglomérations



# Hiérarchie des charges foncières

Toutes choses égales d'ailleurs



1. Commerces en situation de très bonne commercialité déjà établie
2. Logements libres
3. Commerces courants, en zone commerçante
4. Bureaux purement tertiaires
5. Parc d'activité (bureaux et activités de production légère et commerces en zones discount)
6. Hôtels et activités de loisirs

L'exception : le « triangle d'or » en Ile de France

Des conséquences fortes pour la localisation des activités :

- Eviction en cas de compétition ouverte avec le résidentiel
- Pression sur les activités existantes pour faire mouvement vers la périphérie