

CAC 40 7 371,64 PTS	-0,40%	+ FORTES HAUSSES CAC 40 TELEPERFORMANCE +8,61% AMA +2,00%	+ FORTES BAISESSES CAC 40 CARRREFOUR -4,14% ALSTOM -3,09%	DOW JONES NASDAQ 100 +1,05% EURONEXT 100 +1,95% -0,10%	Or OAT 10 ans +0,86% Pétrole Brent +1,17% -5,32%
-------------------------------	---------------	--	--	--	--

Entreprises & Finance > Industrie > Biens D'équipement & BTP & Immobilier

Immobilier de bureau : ces dix villes où le coût foncier a été le plus élevé en 2023

EXCLUSIF. Le cabinet de conseil en performance Ayming vient de produire son 15e baromètre du coût foncier de l'immobilier. Surprise, la commune où le coût médian de la taxe sur les bureaux au mètre carré est le plus cher n'est pas la ville de Paris... Une étude qui bouscule les foncières interrogées par La Tribune. Décryptage.

César Armand
22 Jan 2024, 6:24

[f](#) [t](#) [e](#) [i](#) [a](#) [r](#) [c](#) [h](#) [e](#) [r](#) [c](#) [h](#) [e](#) [r](#) [s](#) [e](#) [c](#) [o](#) [n](#) [n](#) [e](#) [c](#) [t](#) [e](#) [r](#) [s](#) ['](#) [a](#) [b](#) [o](#) [n](#) [n](#) [e](#) [r](#)



Le coût foncier médian des bureaux à Montpellier est de 31 euros du mètre carré(Photos d'illustration) (Crédits : DFI)

2023 restera dans les mémoires comme une année noire tant pour le logement que pour l'immobilier de bureau. Après deux années 2020-2021 marquées par les incertitudes des utilisateurs entre Covid et télétravail, 2022 a été synonyme de guerre en Ukraine, de crise énergétique et donc d'envolée des factures. L'an dernier n'a guère été plus réjouissant : 2023 n'a pas simplement rimé avec la remontée des taux d'intérêt, mais aussi avec l'augmentation des taxes tous azimuts pour les propriétaires d'espaces de travail.

Lire aussi
Immobilier d'entreprise : pourquoi le marché devrait se dégripper en 2024

Une forte hétérogénéité d'une région à l'autre

C'est du moins ce qui ressort du 15^e baromètre du coût foncier de l'immobilier réalisé par Ayming et dévoilé aujourd'hui par *La Tribune*. Ce cabinet de conseil en performance de 1.300 collaborateurs, dont 600 en France, a passé au tapis ses 12.000 missions d'optimisation fiscale et les a croisées avec les montants des taxes sur les bureaux et les taxes additionnelles sur les surfaces de stationnement. Ces dernières dite TASS dans le jargon n'existent qu'en Île-de-France pour financer le métro du Grand Paris Express et en région Sud pour réaliser la nouvelle ligne ferroviaire entre Marseille et Nice.

Cette étude, qui entend « offrir un aperçu des dynamiques de la fiscalité du marché immobilier d'entreprise en France en mettant en lumière les défis et les opportunités qui traversent le secteur, » démontre ainsi la forte hétérogénéité du coût foncier d'une région à l'autre.



Paris n'est pas en tête du classement

Quelles ont donc été les dix villes où ce dernier a été le plus élevé en 2023 ? Surprise en tête du classement, il ne s'agit pas de Paris, mais de... Montpellier où le coût foncier médian des bureaux est de 31 euros du mètre carré. En deuxième position, Saint-Denis à La Réunion à 24 €/m² le coût foncier.

Juste derrière à la troisième place, Paris intra-muros à 23 euros du mètre carré, et à la quatrième, le département voisin des Hauts-de-Seine à 21 €/m², où se trouve le premier quartier d'affaires européen de La Défense.

« C'est logique, ça suit l'activité des affaires, mais une fois sorti de la zone, ça fond comme neige au soleil », relèvent Albertino Dos Santos, directeur du département Consulting Fiscal et Gaelle Jacquier, cheffe de produit Finances, taxes et ESG chez Ayming.

Lire aussi
Grand Paris : le marché immobilier de bureaux est « schizophrène »

Effectivement, en Seine-Saint-Denis, département le plus pauvre de France métropolitaine, le coût foncier médian des bureaux est de... 6 euros du mètre carré. Idem dans le Val-d'Oise. C'est un peu mieux en Essonne et dans les Yvelines à 7 €/m² mais moins bien que dans le Val-de-Marne à 8 euros du mètre carré. Dans tous les cas, c'est meilleur que la Seine-et-Marne à 5 €/m².



Bordeaux n'est plus la championne des patrons et des salariés ?

En province, Lyon, Valbonne - le technopôle de Sophia Antipolis dans les Alpes-Maritimes - et Amiens sont ex-aequo à 22 euros le coût foncier médian du mètre carré. Puis, se trouvent Toulouse à 21 €/m² ainsi que Lille, Rennes, et Nantes à 19 €/m².

Paradoxalement, le coût foncier médian de la ville de Bordeaux, championne des patrons et des salariés devant Paris selon l'« Observatoire des métropoles » produit par le sondeur Odoxa pour l'opérateur de bureaux Newton Offices et le cabinet d'accompagnement à l'ancrage territorial Stan, est seulement de 13 euros du mètre carré.

Lire aussi
Attractivité des métropoles : Bordeaux championne des patrons et des salariés, devant Paris

« Les professionnels favorisent l'hypercentre ou la périphérie très proche sinon résolvant leurs actifs voire transformant leurs bureaux en logements », concluent les consultants de chez Ayming.

Un baromètre qui bouscule les foncières interrogées

Un grand patron très présent au-delà du périphérique juge ces indicateurs « un peu biaisés ». « Aujourd'hui, les promoteurs sont complètement à l'arrêt. Le marché ne fonctionne plus. Si on pense que les taux d'intérêt vont diminuer, ce n'est pas pour tout de suite. La seule variable d'ajustement est le foncier. Encore faut-il que les promoteurs travaillent le foncier. Sauf que la zéro artificialisation nette est déjà présente et des maires leur coupent l'herbe sous le pied », assène ce dirigeant à *La Tribune*, très en verve.

« Avec le ZAN, c'est de plus en plus difficile et contraint de développer des nouveaux mètres carrés ex nihilo. Certes des municipalités plus dogmatiques que d'autres bloquent, mais avec d'autres, nous pouvons encore composer, c'est à dire faire des programmes de petite taille », nuance, Antoine Grignon le directeur du département Investissements du conseil en immobilier d'entreprise Knight Frank.

Cette politique n'a « aucun effet immédiat » sur l'immobilier de bureau, estiment, chez Ayming, Albertino Dos Santos, directeur du département Consulting Fiscal et Gaelle Jacquier, cheffe de produit Finances, taxes et ESG. Des permis de construire sont encore accordés, assurent-ils encore.

Toujours est-il que l'artificialisation des sols n'en finit pas de semer la zizanie. Pas plus tard que ce 18 janvier, le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires Christophe Béchu a, de nouveau, débattu avec le Sénat, cette fois-ci à la demande du groupe communiste.

César Armand

Partager :

[Rédiger un commentaire](#)

Newsletter - Industrie & Services

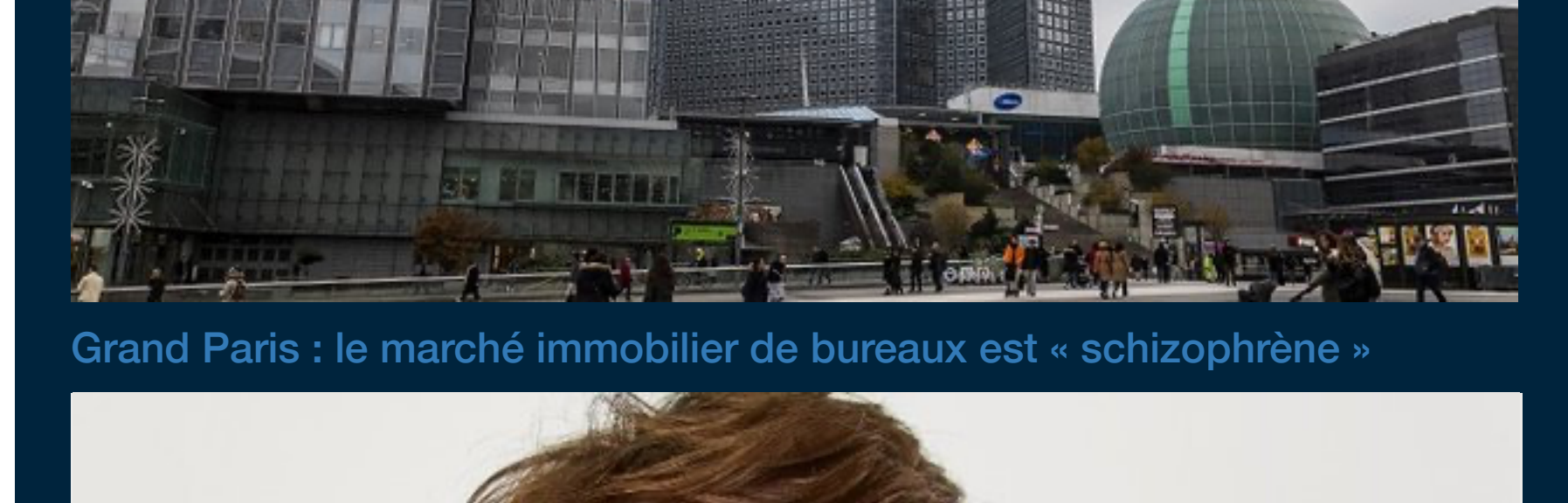
Du lundi au vendredi, à 13h, recevez l'essentiel de l'actualité des secteurs de l'industrie et des services

[S'inscrire à la newsletter](#)

Sur le même sujet



Grand Paris : le marché immobilier de bureaux est « schizophrène »



Immobilier : pourquoi Icade revoit en profondeur son portefeuille de bureaux



Immobilier : Icade se retrouve en revue son parc de bureaux pour réduire sa dette et accroître sa rentabilité

SUJETS LES + LUS | SUJETS LES + COMMENTÉS

- 1** **En Europe, la chute spectaculaire des prix du gaz**
- 2** **Le gouvernement va multiplier les contrôles pour vérifier que les agriculteurs ne vendent pas à perte aux industriels**
- 3** **Épargne : surprise, Bruno Le Maire baisse le taux du Livret d'épargne populaire (LEP) et maintient celui du Livret A**
- 4** **Le FMI sonne l'alarme sur la soutenabilité de la dette de nombreux pays**
- 5** **Électricité : la remontée de la production nucléaire permet à la France d'être à nouveau le premier pays exportateur en Europe**

Commentaire 0

Il n'y a actuellement aucun commentaire concernant cet article.
Soyez le premier à donner votre avis !

[Rédiger un commentaire](#)

Avec **La Tribune.fr**, prenez les bonnes décisions

[S'abonner](#)

Planète mon amour
VOYAGES

LA TRIBUNE
PARTAGEONS L'ÉCONOMIE

Nous contacter
Charte d'indépendance et de déontologie
Mentions Légales
CGU Pro
Gestion des cookies
Politique de confidentialité
Consentement

La Tribune.fr | Tous droits réservés