

Le bilan promoteur : comment définir les inconnues ?

Le centre-ville n'a pas toujours été synonyme de croissance immobilière tous azimuts ! Le centre-ville fut conçu aussi comme un lieu de respiration, propice à des espaces verts, aux voies de déambulation des citadins le week-end ou les jours de repos, mais aussi aux commerces de proximité.

Aujourd'hui tout est chamboulé : plus de place pour les loisirs, plus de place à la vraie écologie, celle du temps, celle du bon sens. Les collectivités cherchent à améliorer l'attractivité, voire la compétitivité, face à l'offre périphérique.

Le retour au centre-ville, c'est celui du logement à tout prix au sens propre comme au sens figuré. C'est l'accaparement de tous les espaces au nom d'une mixité sociale qui s'avère souvent un leurre ou un argument démagogique. Et puisqu'il y a des logements, il faut des parkings, des commerces, des écoles, des crèches et toutes sortes d'infrastructures coûteuses pas toujours financées ou finançables !

Alors nous, les EXPERTS, on nous demande presque quotidiennement d'évaluer la valeur d'un immeuble bâti destiné à la démolition pour une reconstruction digne des standards actuels, souvent propice à une opération de restructuration lourde ou de reconstruction. C'est la voie aux applications de la méthode dite du bilan promoteur qui consiste à déduire la valeur d'un terrain à partir de l'estimation d'un prix de vente d'une opération projetée et des différents coûts grevant l'opération (coût de démolition, coût de reconstruction, frais financiers, honoraires des architectes agence et autres, marge du promoteur).

Seulement cette méthode s'appuie principalement sur des références de transactions pour des biens comparables à celui devant être édifié ainsi que sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisible d'ici la date de livraison du bien.

Au final, il convient ainsi d'évaluer la valeur de la charge foncière qui peut être attribuée à un terrain en utilisant la méthode dite du bilan promoteur. C'est peu, comme si un pâtissier prêtait plus d'attention au moule qu'au gâteau lui-même...

En fait, la véritable inconnue dans ce bilan promoteur, c'est le prix des biens reconstruits à la fin des travaux.

C'est là où le bât blesse souvent.

Dans un marché haussier sur des villes en devenir ou recherchées, rien n'est plus aisé que de faire ces projections sans encourir de risque majeur en termes

de valorisation. Reste que les terrains en centre-ville sont rares et que leur coût d'achat grève le coût global de l'opération. Ce qui fait dire à un journal comme Libération qu'à Lille, troisième ville la plus chère en France, « les étudiants doivent se contenter de taudis à des prix prohibitifs ». Que dire aussi de Bordeaux qui essaime des logements et des bureaux contigus à l'extension de la gare du TGV côté Belcier, dont les prix sont indexés sur le centre-ville historique de Bordeaux sur des sites pourtant historiquement occupés par une classe moyenne; cette dernière est « expulsée » progressivement vers des villes en banlieue de Bordeaux « au nom des grands programmes de développement de la métropole et de la région bordelaise ». Que se passera-t-il si d'aventure cette indexation est surévaluée ?

À Paris, Madame Hidalgo a l'ambition d'imaginer « des projets correspondant aux nouveaux usages des habitants des grandes villes et trouver le modèle économique pour les financer ». *Quid* de ces nouveaux usages ? Quel serait ce nouveau modèle économique ? Notons qu'en cherchant bien dans ses déclarations, l'un de ces usages serait de créer une ferme urbaine dans le 13^e arrondissement dont les légumes cultivés en haut seront ensuite vendus en bas dans un magasin au rez-de-chaussée. Ceci serait hautement enviable si les promoteurs nous expliquaient le rapport entre le rendement de cette culture de légume et son adéquation avec les besoins d'habitants de cet immeuble, mais notre modèle d'expert ne peut répondre à cette question !

Mais dans un marché fébrile (celui d'aujourd'hui), les prévisions deviennent hasardeuses, risquées et la valeur des terrains gonfle artificiellement le coût des projets au détriment de la rentabilité et de la qualité architecturale. Baron Haussmann, ils sont devenus fous !

Alors que faire ?

Il faudra « tranquilliser » les centres-villes et les villes elles-mêmes, redonner du dynamisme aux villes de province et aux campagnes souvent délaissées et mieux valoriser le patrimoine existant, voire l'adapter sans toujours se référer à des normes contraignantes en termes d'environnement.

Prenons l'exemple de la SNCF qui a su donner du sens commercial aux gares et un vrai souffle économique à des bâtiments vieillissants.

Admirons l'industrie du luxe qui sait se fondre dans les centres-villes avec succès.

Ne faisons pas du neuf à tout va et à tout prix !

Thierry Bergeras ¹

(1) Président de Bergeras Expertises – Expert agréé par la Cour de cassation.