

Janvier 2011

CRISE DU LOGEMENT : LA MISE EN ACCUSATION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Par Jean-Michel CIUCH et Evelyne COLOMBANI

L'influence de l'immobilier d'entreprise dans le développement et l'aggravation des difficultés auxquelles est confronté le marché résidentiel est un sujet occulté depuis de nombreuses années.

Au sein de la sphère immobilière, les rapports entre immobilier d'habitation et immobilier d'entreprise s'avèrent encore fort peu étudiés. Ceci engendre une fragmentation des discours qui portent très souvent sur l'une ou l'autre des économies ainsi qu'un développement assez autarcique de chacun de ces marchés.

Pourtant, même si des divergences profondes les opposent, il n'apparaît plus concevable d'analyser de façon séparée ces deux mondes en perpétuel mouvement qui présentent des similitudes en termes d'évolution et surtout interagissent entre eux.

Les économistes ont su décrire les symptômes de la crise du logement affectant notre pays, ou devrait-on plutôt préciser certains de ses territoires, tels l'Ile-de-France ou, dans une moindre mesure, les régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur ou Rhône-Alpes. Ces symptômes sont l'augmentation des prix immobiliers déconnectés de l'évolution des revenus des ménages ou la difficulté croissante pour ces ménages d'accès et de maintien dans le logement. Ont été également cités les facteurs expliquant cette crise : une offre foncière insuffisante contraignant la production, l'accroissement du nombre des ménages gonflant la demande ou encore le retrait des bailleurs institutionnels du marché résidentiel restreignant l'offre locative. Mais s'il est un sujet qui a été occulté par méconnaissance ou sciemment, c'est bien l'influence de l'immobilier d'entreprise dans le développement et l'aggravation des difficultés auxquelles est confronté le marché résidentiel.

L'Ile-de-France illustre parfaitement l'appréhension réductrice et pénalisante de la matière immobilière.

Ce sujet peut être pourtant aisément traité en imaginant la situation de l'Ile-de-France à la fin de cette nouvelle décennie. En effet, cette région constitue l'une des plus puissantes locomotives territoriales européennes mais le marché du logement y subit une crise aigüe. En cela, elle est l'exemple le plus illustratif d'une appréhension réductrice et pénalisante de la matière immobilière.

Il existe deux visions immobilières de l'Ile-de-France à l'échéance de 2020.

Dans la première, la Région-Capitale s'avère être une économie équilibrée. Le stock de bureaux, de locaux d'activités et d'entrepôt est raisonnable et la progression du parc d'immobilier d'entreprise a été correctement maîtrisée. L'offre francilienne en logements s'est, quant à elle, sensiblement étoffée.

La deuxième approche est basée sur la poursuite de la progression du parc francilien d'immobilier d'entreprise (le premier d'Europe) au détriment de celui des logements. Cette évolution ne peut se traduire que par une perte croissante d'attractivité de la région Capitale par rapport aux grandes places européennes avec la clé un risque d'implosion sociale. Cette voie dangereuse peut cependant être évitée pour peu que l'on accepte d'ôter ses oeillères et d'adopter une vision transversale de l'immobilier.

La préférence accordée à l'immobilier d'entreprise a induit un coût exorbitant en générant deux crises immobilières majeures qui se juxtaposent aujourd'hui.

L'offre de logements et les prix sont largement conditionnés par l'offre et le coût du foncier. La disponibilité de ce foncier en faveur de l'économie résidentielle dépend elle-même de l'allocation des droits à construire entre immobilier d'habitation et immobilier d'entreprise. Or, depuis une dizaine d'années, le développement de l'immobilier d'entreprise a été clairement privilégié en Ile-de-France. Cette préférence a malheureusement induit un coût exorbitant en générant deux crises majeures qui se juxtaposent aujourd'hui : une crise en matière de bureaux, de locaux d'activités et d'entrepôt causée principalement par leur surabondance; une crise du logement reposant sur une insuffisance criante d'offre.

Plusieurs centaines de milliers de m² de droits à construire ont été « détournés » au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue par les élus et investisseurs apparaissait bien plus alléchante que celle du logement et dont l'appétit en foncier était devenu considérable : les années 2000 ont vu en effet l'émergence d'une nouvelle catégorie d'actifs caractérisés par leur gigantisme tant en bureaux (taille variant de 20 000 à plus de 60 000 m² utiles) qu'en entrepôts (la surface utile de certains parcs logistiques pouvant dépasser 120 000 m²). Par ailleurs, en raison de l'arrivée massive de capitaux notamment étrangers, l'échelle des valeurs de référence s'est inversée sur le marché professionnel qui s'est mis à fonctionner en vase clos: de nombreux acteurs dont le comportement s'est avéré moutonnier et spéculatif, ont exclu les fondamentaux (*quel est le volume des besoins ?*) de leurs analyses et l'immobilier professionnel s'est progressivement dématérialisé. Ainsi, au cours de la dernière décennie, le parc francilien de bureaux a crû en moyenne de près de 1,9 % par an et celui des entrepôts de 7% par an quand le parc de logements n'aura guère progressé annuellement de plus de 0,9 % selon nos estimations (soit une augmentation s'inscrivant dans une tendance de long terme : + 0,8% entre 1984 et 2006). Chiffre plus révélateur encore : entre 1999 et 2009, la variation annuelle moyenne des surfaces mises en chantier a été positive de + 3,1% en bureaux, locaux d'activités et entrepôts alors qu'elle a été négative en logements (-2,7%). Peu importait que le stock disponible de locaux professionnels anciens puisse s'accroître démesurément : la machine productive s'était emballée tant en bureaux qu'en entrepôts.

L'excès de stock en locaux professionnels équivaudrait théoriquement au déficit cumulé d'offre en logements au cours de ces 5 dernières années.

Le résultat est spectaculaire et exprime à lui seul l'importance du gaspillage des ressources foncières et immobilières: le déficit de construction en immobilier résidentiel excéderait 15 000 unités par an soit 150 000 unités depuis 2001 (et plus de 9 000 000 de m² habitables),



sur la base d'estimations prudentes ; le stock total à un an* de locaux disponibles de bureaux et d'activités approche aujourd'hui 9 500 000 m² dont plus de la moitié constitue une offre excédentaire représentant un gisement potentiel supérieur à 75 000 équivalents logements. Autrement dit, l'excès de stock en locaux professionnels équivaldrait théoriquement au déficit d'offre en logement au cours des 5 dernières années et à près de 40% du déficit d'offre depuis 2000. Certes, il s'agit sans doute d'un maximum car il faut déduire les locaux ou terrains qui, de par leur structure ou situation particulière, ne peuvent raisonnablement pas bénéficier d'une transformation ou affectation résidentielle. Mais cette comparaison s'avère saisissante.

La crise économique a révélé ce gâchis. Ses effets ont été d'autant plus dévastateurs que l'offre excédentaire en immobilier d'entreprise y est devenue un fléau structurel (pour les bureaux, l'excédent à un an s'inscrit entre 1,8 et 2,5 millions de m² par an depuis 2003!).

Ces évolutions expliquent, qu'au sein de la Région-Capitale, les prix de vente se soient littéralement effondrés en immobilier professionnel entre 2008 et 2010 (de -30 à -50% selon les actifs) alors que, reflet des formidables tensions qui caractérisent ce marché, ils ont bien résisté et croissent de nouveau sur le marché de l'habitation!

Si la construction de bureaux, locaux d'activité et d'entreposage avait été plus en phase avec les besoins, si des mesures efficaces avaient été prises pour traiter le problème du parc ancien (70% de l'offre totale à un an) dont une fraction est atteint par un niveau élevé d'obsolescence et laissé en « jachère », plusieurs millions de m² de droits à bâtir ou de fonciers développés (immeubles existants) auraient pu être réaffectés à l'habitation au cours de cette dernière décade. Ce chiffre revêt quelque chose d'indécent lorsqu'on sait que le nombre des ménages prioritaires ne s'étant pas vu proposer un habitat par le préfet d'Ile-de-France avoisinait 12 500 cet été, chiffre en augmentation constante.

Un déséquilibre immobilier majeur qui handicape le développement de l'Ile-de-France.

Ce déséquilibre immobilier majeur n'est évidemment pas sans incidences sur la qualité du développement de l'Ile-de-France. Son statut de région-Capitale la positionne en tant que locomotive économique influençant la richesse financière du pays tout entier. Or l'existence et l'aggravation de ce déséquilibre incitent et inciteront de plus en plus d'entreprises nationales et internationales à afficher un moindre intérêt pour l'Ile-de-France en raison des difficultés croissantes rencontrées pour loger leurs salariés, a fortiori à un coût raisonnable. Ces salariés continueront de subir, en outre, d'importants problèmes de transport. Les mobilités résidentielle et professionnelle seront de plus en plus pénalisées. La dynamique et la fluidité du marché de l'emploi seront davantage affectées. Les ménages eux-mêmes, à la recherche d'une meilleure qualité de vie, moins coûteuse, préféreront de plus en plus la Province.

Ces contraintes pèseront nécessairement sur la croissance économique régionale. D'ailleurs, l'Ile-de-France souffre déjà d'un déficit migratoire concernant la tranche 30-45 ans. La situation présente fait également de plus en plus office de repoussoir pour les jeunes actifs dont le pouvoir d'achat ou de louer un logement est limité. Pour autant, un stock permanent et excédentaire de bureaux et sans doute de locaux d'activités devrait perdurer. En effet, s'agissant par exemple du tertiaire, les besoins exprimés vont évidemment croître mais il s'agira moins d'une demande de croissance que de restructuration : en somme, on devrait louer moins de locaux qu'on ne devrait en libérer. Dans cette optique, la menace d'une fracture économique et sociale avant 2020 apparaît bien réelle.



Des solutions sont possibles nécessitant une intervention publique plus volontariste.

Il est possible, toutefois, de modifier le cours de chacune des deux économies immobilières. Dans le premier scénario, favorable, sur la base d'une intervention publique plus volontariste, les élus et les acteurs de l'immobilier mettent rapidement en pratique un meilleur équilibre entre immobilier d'entreprise et logement, en incitant à la modernisation du parc d'immobilier d'entreprise existant grâce notamment à une baisse de la TVA à 5,5 %, une extension des primes de l'ANAH ainsi qu'à l'instauration d'exonération fiscale, totale ou partielle, des plus-values immobilières des cessions de locaux d'activités ou de bureaux au profit des sociétés qui s'engageraient sur la transformation de ces locaux en logements.

Mais cela ne serait pas suffisant. Il faudrait également modifier les règles d'urbanisme en accroissant notablement la constructibilité résidentielle et il faudrait aussi maîtriser la production nouvelle en matière d'immobilier d'entreprise.

Contraindre efficacement cette production nécessite d'emprunter la voie administrative. Des mesures fortes sont sans doute nécessaires, même si elles ne seront pas toujours populaires. Mais depuis 2003, l'Île-de-France produit, en moyenne et uniquement concernant les bureaux, 350 000 à 500 000 m² de trop chaque année alors que le déficit annuel de construction de logements est bien supérieur à 10 000 unités. La rupture économique de 2008 n'a pas modifié fondamentalement la donne : l'excès de production tertiaire demeure significatif même si les mises en chantier ont chuté. Les besoins sont encore et toujours surestimés.

Par une croissance plus responsable et qualitative de l'immobilier d'entreprise, les effets de la crise du logement auraient pu être atténués, y compris en Province.

Le spectaculaire développement quantitatif de l'immobilier d'entreprise, notamment depuis la fin des années 90, n'est certes ni à l'origine ni ne constitue la cause principale de la crise du logement dont l'Île-de-France représente l'expression la plus grave. Cependant, par une approche plus responsable et qualitative de ses acteurs se fondant sur une gestion plus saine de l'affectation du foncier ou du bâti inoccupé, la croissance de l'immobilier professionnel aurait pu contribuer à atténuer les effets de la crise résidentielle et permettre la création de plusieurs dizaines de milliers de logements supplémentaires.

L'évolution prévisionnelle de l'offre en immobilier professionnel ne permet pas d'envisager sa réduction rapide à brève échéance. Nous considérons ainsi que le retour à l'équilibre du marché locatif francilien des bureaux ne devrait pas intervenir avant 2013.

Les constats qui précèdent, sont également valables, dans une moindre mesure néanmoins, pour la Province. Le stock à un an de bureaux, de locaux d'activités et d'entrepôts excédait ainsi, fin 2009, 5 000 000 de m² dans les 19 métropoles régionales les plus importantes dont plus d'1,5 million de m² à Lyon, 900 000 m² à Lille, 400 000 m² à Toulouse. L'excédent d'offre globale était d'au moins 2 millions de m².

Pénurie de foncier ?

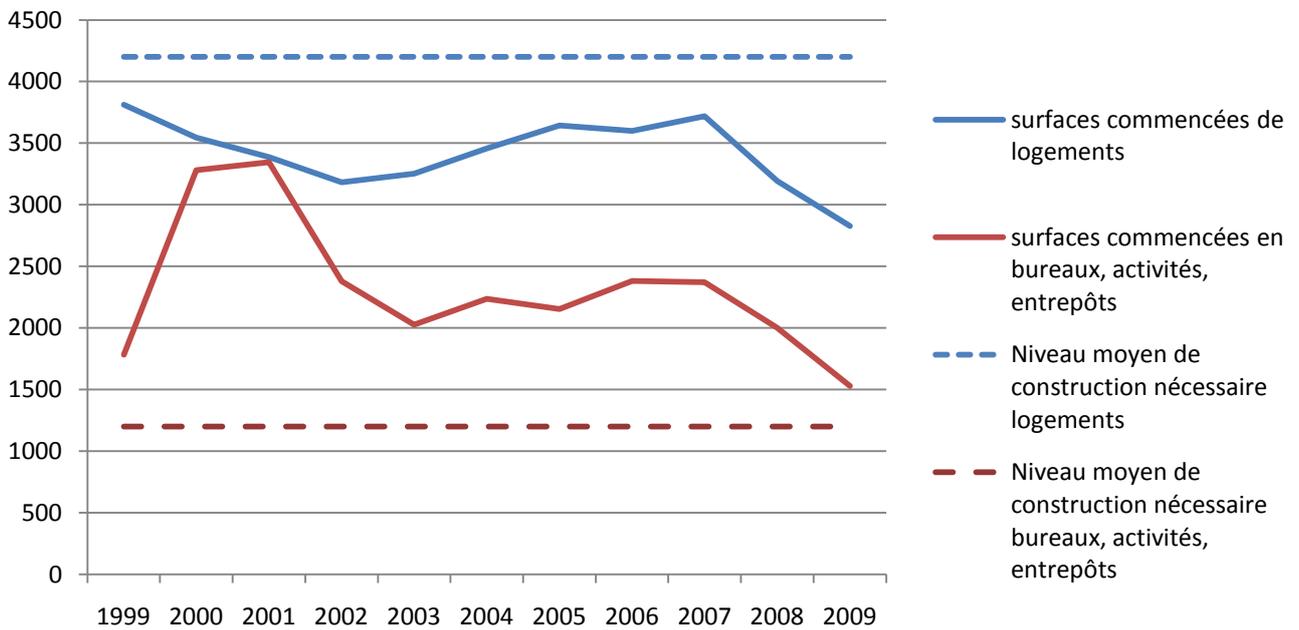
Ces constats permettent, en outre, de mettre à mal l'idée selon laquelle le foncier serait une ressource manquante pour le logement. En fait, le tableau que nous avons brossé fondé sur une appréhension globale de l'économie immobilière, permet de conclure qu'il y a moins pénurie qu'une exploitation insuffisante combinée à une allocation inefficace des ressources foncières existantes.

** Stock à un an : locaux en cours de commercialisation considérés comme étant immédiatement disponibles + locaux commercialisés qui seront disponibles sous un an*



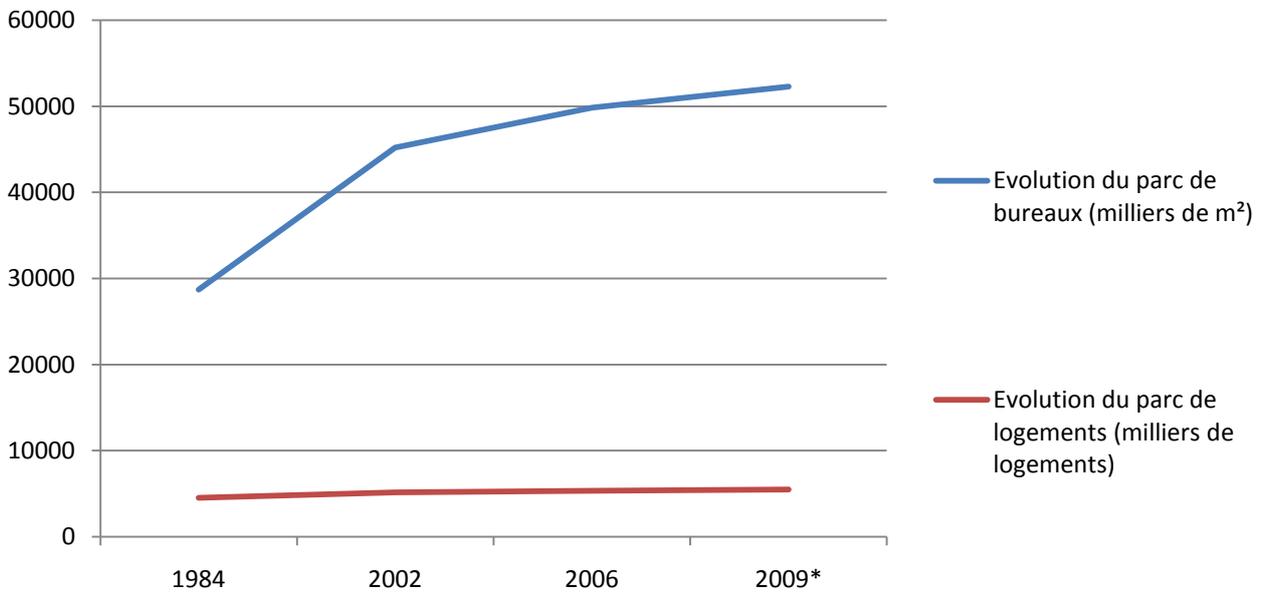
ANNEXES

Evolution en Ile-de-France des mises en chantier de logements et de locaux professionnels (millions de m²)



Sources : Ministère de l'Equipeement ; estimations Immo Group Consulting

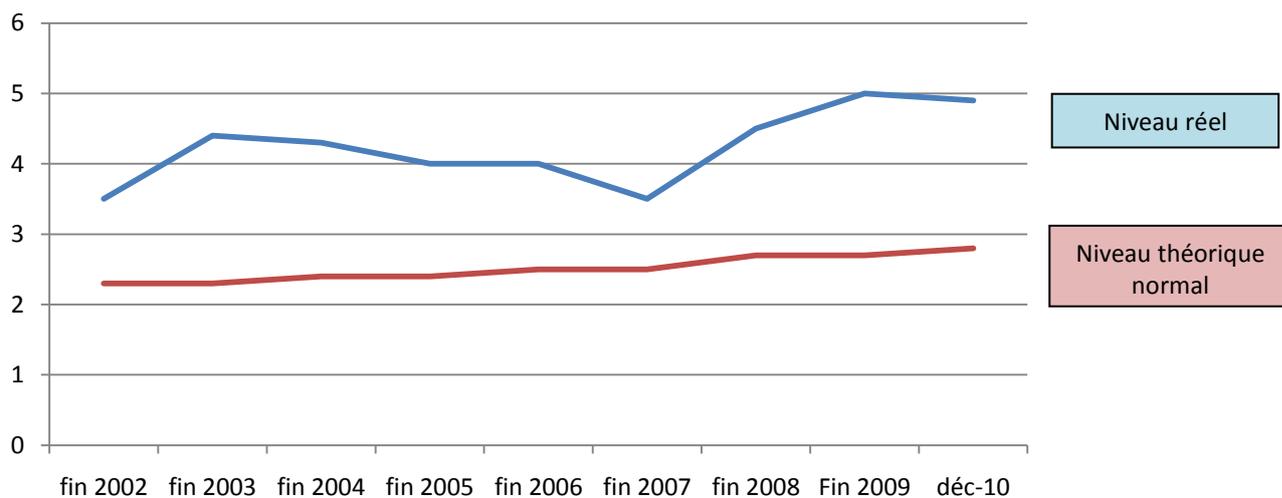
Evolution en Ile-de-France du parc résidentiel et de bureaux



Sources : INSEE ; IAU ; ORIE ; *estimations Immo Group Consulting

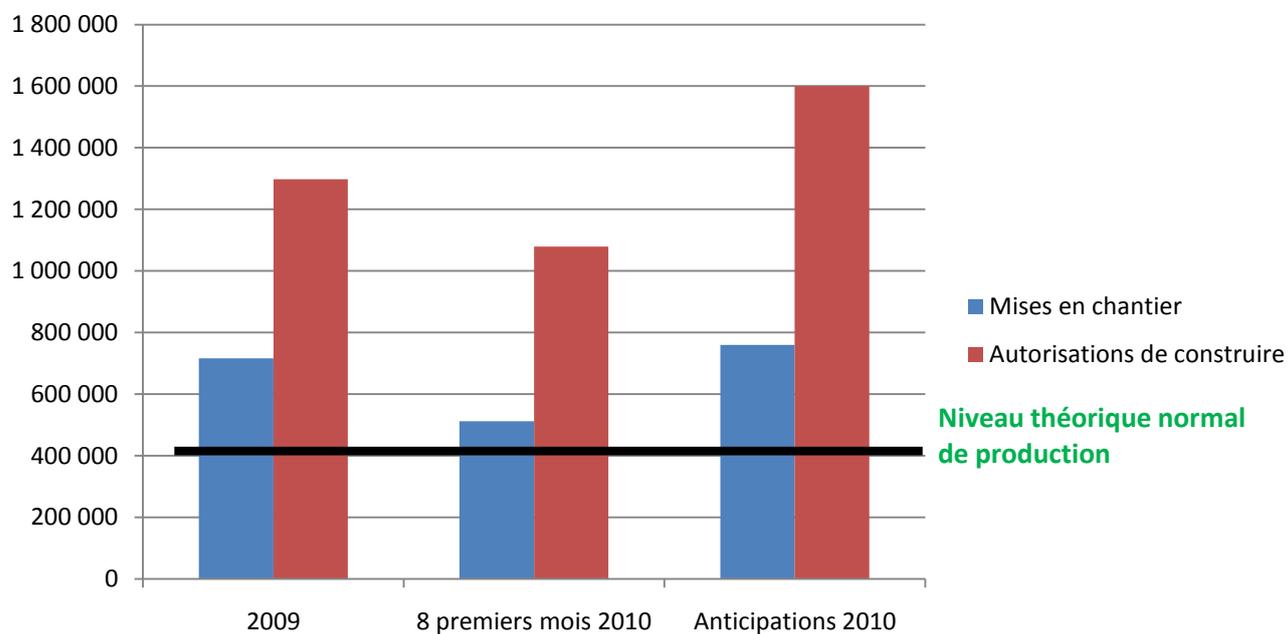


Offre francilienne de bureaux à un an (millions de m²)



Source : Immo Group Consulting

Mises en chantier et autorisations de construire bureaux (m²) en Ile-de-France



Sources : Ministère de l'Équipement ; Immo Group Consulting

