

## LE MARCHE LOCATIF DES BUREAUX FRANCILIENS

### IL FAUT SAVOIR GARDER RAISON

---

Un vent d'optimisme nouveau commence à souffler sur le marché francilien de la location de bureaux. Le volume des transactions s'est accru et une pénurie de locaux neufs commencerait à s'instaurer, générant de premières tensions sur les loyers, « la fenêtre de tir » devant se refermer rapidement pour les candidats utilisateurs.

Si le placement de la demande s'est effectivement amélioré, ce marché ne souffre pourtant pas encore d'insuffisance de production. L'appréciation du marché, placé sous perfusion en matière de loyers réels depuis plusieurs années, repose sur un certain manque de réalisme. L'évolution de la conjoncture économique, l'incapacité structurelle de l'économie francilienne à créer de nombreux emplois de bureaux et l'analyse très instructive du triptyque « *taux de vacance/mises en chantier/autorisations de construire* » mettent en exergue, au regard des évaluations de besoins, l'importance de l'offre neuve en développement ou en projet et le risque d'un accroissement des déséquilibres géographiques. En somme, la production demeure encore excédentaire et mal répartie sur le territoire francilien au gré des disponibilités de droits à construire. Dans ces conditions, nous maintenons la prévision que nous avons posée au printemps dernier : un retour général à l'équilibre apparaît peu envisageable avant 2013.

Il faut donc savoir garder raison afin de favoriser un rétablissement sain du marché tertiaire en Ile-de-France, gage d'une reprise solide et durable du marché de l'investissement. L'enjeu dépasse d'ailleurs l'évolution de ce dernier. En effet, la captation excessive de foncier par le tertiaire au détriment du logement, contribue à générer grave sous-offre et hausse des prix en matière résidentielle. Les déséquilibres affectant le marché de la location de bureaux sont donc, depuis plusieurs années déjà, sources de gaspillage de ressources et de dégradation de l'attractivité générale de la région-Capitale.

#### **L'insuffisance de la production : le serpent de mer**

##### **❖ Une assise économique bancaire**

Il est inconcevable d'analyser le marché locatif des bureaux sans faire référence à l'évolution passable de notre économie. Celle-ci s'est sans doute installée dans une

phase durable de croissance molle, caractérisée par un équilibre de sous-emploi. Les taux de croissance envisagés en 2010 et 2011 devraient avoisiner 1,6% et seront donc très peu créateurs de postes de travail, combien même le secteur des services pourrait un peu mieux tirer son épingle du jeu. Rappelons que l'économie francilienne a démarré 2010 avec un « acquis » important de destructions d'emplois de bureaux constatées en 2009, qu'il faut déjà compenser.

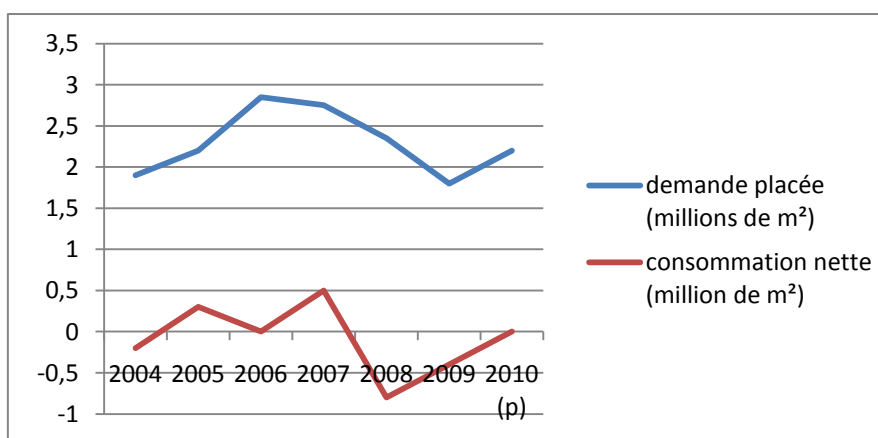
#### ❖ Les transactions locatives : une demande de croissance durablement affaiblie

Si les transactions ont progressé, la part de cette progression reposant sur une demande d'expansion est demeurée modeste. Cette faible demande résulte d'une conjoncture économique défavorable se superposant à une incapacité structurelle des entreprises franciliennes à créer massivement des emplois de bureaux (une dizaine de milliers en moyenne par an de 1999 à 2008 soit un besoin de 200 000 à 250 000 m<sup>2</sup> par an). L'insuffisance du taux de croissance du PIB depuis plus d'une quinzaine d'années, les limites atteintes en matière de tertiarisation du tissu régional, l'industrialisation du secteur tertiaire et l'augmentation de la productivité au sein de ce dernier constituent des facteurs explicatifs majeurs.

La baisse des loyers réels au cours de ces deux dernières années et leur maintien à un niveau attractif, constituent de puissants vecteurs d'accélération du taux de rotation des entreprises et de mises en place de plans d'économie. Les territoires qui ont bénéficié du réajustement le plus fort des valeurs locatives attirent actuellement, bien davantage que les autres, les entreprises. Le « succès » actuel de Paris QCA en constitue un très bon exemple.

Autre conséquence : l'absorption nette de bureaux est symbolique et de nature très erratique depuis quelques mois.

#### Evolution de la demande placée et de l'absorption nette



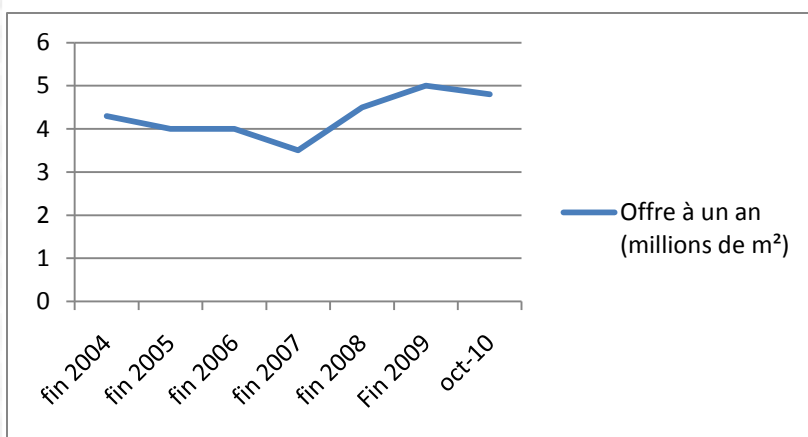
Sources : Immostat ; Immo Group Consulting

❖ **Offre existante abondante et mises en chantier élevées**

➤ **Une offre surabondante**

Au 18/10/2010, l'offre à un an était supérieure à 4 800.000 de m<sup>2</sup>. Elle a crû de quelque 1.500.000 de m<sup>2</sup> depuis 2008 et de 26% depuis un an.

Cette offre fluctue dans un tunnel étroit depuis 2008 (4 400 000 m<sup>2</sup>/5 000 000 m<sup>2</sup>) et fait le yo-yo depuis le début d'année : 5 100 000 m<sup>2</sup> en janvier, 4 600 000 m<sup>2</sup> en août et 4 850 000 m<sup>2</sup> mi octobre. L'offre neuve représente plus de 1 200 000 m<sup>2</sup>.



Le stock est gonflé, depuis 2008, par un mouvement puissant de restructurations et de libérations de surfaces. Ce mouvement perdurera fin 2010 et en 2011, dans la continuité des restructurations et des ruptures de baux. Signalons que ces ruptures peuvent porter sur un potentiel de plusieurs centaines de milliers de m<sup>2</sup> placés en 2001, 2002, 2007 à des niveaux de loyer bien supérieurs à ceux relevés aujourd'hui.

La structure du stock met ainsi en lumière les quelque 3 500 000 m<sup>2</sup> de locaux de seconde main vacants à un an (1 000 000 de m<sup>2</sup> de plus qu'au premier trimestre 2008). Croulant sous le poids des libérations, ce segment d'actif est malmené par une offre neuve importante et accuse d'autant plus son niveau d'obsolescence.

Quant à l'offre immédiate, elle a crû de 50% en un an (3 600 000 m<sup>2</sup>).

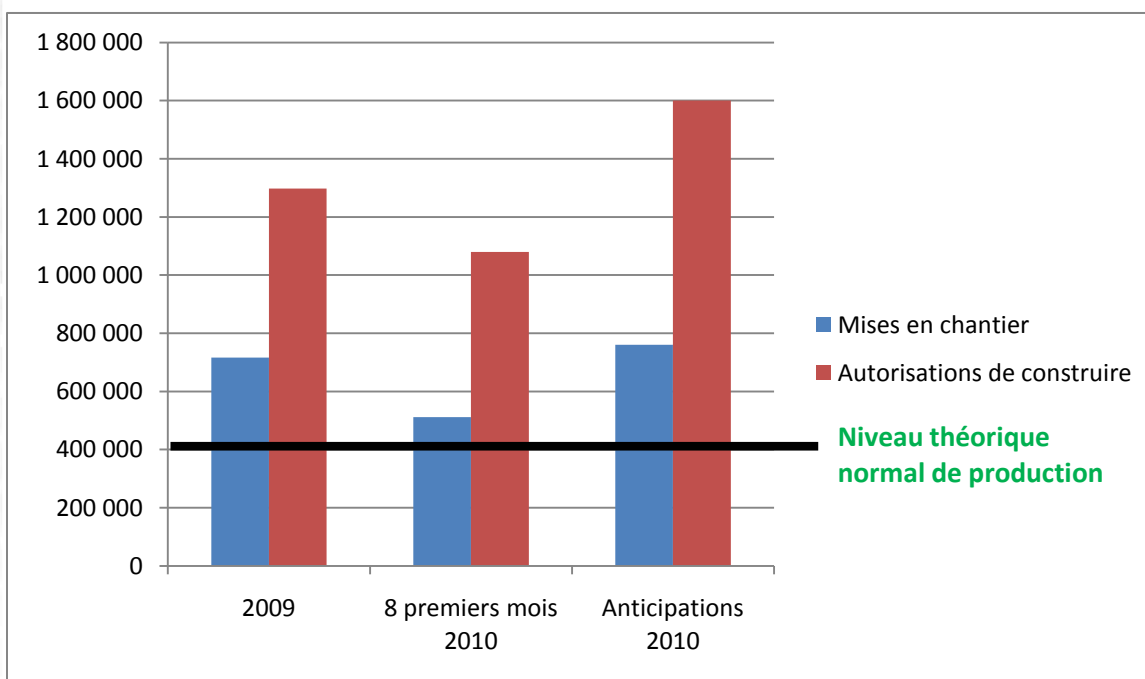
Dans ce schéma d'une économie fondée sur le recyclage, la variable d'ajustement est naturellement la production. Celle-ci a effectivement baissé à compter de 2009. Mais est-ce suffisant ?

❖ **Une pénurie générale de l'offre neuve à court terme relève, pour le moment, du fantasme.**

Les besoins annuels franciliens en renouvellement du parc et ceux liés à l'évolution de l'emploi tertiaire sont évalués à 500 000 m<sup>2</sup> environ si la croissance économique atteint 2%. Eu égard au taux de croissance constaté en 2009, escompté en 2010 (1,6%) et 2011 (1,6%), la production moyenne annuelle ne devrait pas excéder 350 000 à 400 000 m<sup>2</sup>.

Or au cours des 8 premiers mois de l'année 2010, 512 675 m<sup>2</sup> ont déjà été mis en chantier, soit un rythme annuel de construction de 770 000 m<sup>2</sup>. L'excès annuel des mises en chantier devrait ainsi avoisiner 350 000 m<sup>2</sup> en 2010, soit autant qu'en 2009. Précisons, en outre, que 40% de la production livrée en 2010 n'a pas encore trouvé preneurs (soit plus de 300 000 m<sup>2</sup>).

**Mises en chantier et autorisations de construire (m<sup>2</sup>)**

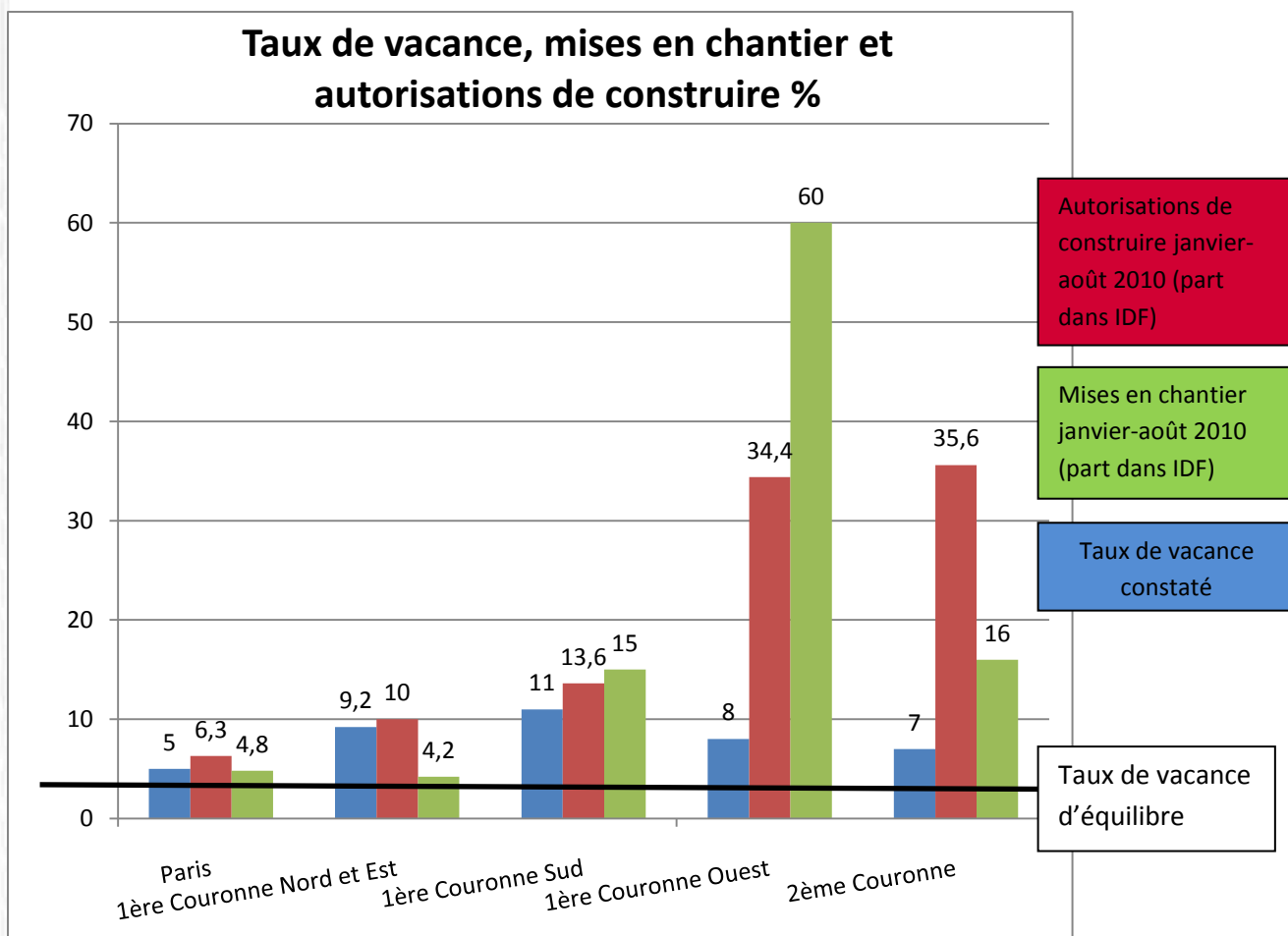


Sources : Ministère de l'Équipement ; Immo Group Consulting

Par ailleurs, la construction de plus d'un million de m<sup>2</sup> a été autorisée au cours des 8 premiers mois 2010 soit un niveau peu éloigné de celui relevé au cours de l'ensemble de l'année 2009. Les autorisations de construire pourraient atteindre 1 500 000 de m<sup>2</sup> en 2010, au rythme actuel.

❖ **Une répartition géographique de la production porteuse d'un risque d'accroissement des déséquilibres.**

La menace de pénurie existe pourtant mais elle est très ciblée géographiquement. Elle concerne, très principalement, des secteurs au sein desquels la charge foncière ou le droit à construire constituent structurellement une denrée rare. Il en est ainsi du Quartier Central des Affaires et, plus généralement, de la Capitale.



Sources : Ministère de l'Équipement ; Immo Group Consulting

Le graphique ci-dessus démontre, qu'inévitablement, la relance de la production ou son maintien à son niveau actuel bénéficient ou vont bénéficier à des sites qui offrent un coût de foncier certes plus mesuré et une offre de droits à construire plus importante qu'au sein de la Capitale mais qui sont également et majoritairement en situation de sur offre aujourd'hui. Il en est ainsi d'une partie significative de la première et de la seconde Couronne.

Paris est pénalisé avec un volume de mises en chantier et d'autorisations de construire modeste par rapport aux besoins exprimés. Ce déficit est bien évidemment lié à la rareté structurelle du foncier disponible. La première Couronne Ouest, Sud et la seconde Couronne doivent susciter, par contre, une forte vigilance eu égard non seulement aux mises en chantier comptabilisées actuellement mais aussi à l'importance des autorisations accordées.

La première Couronne Nord et Est subit un volume de construction trop élevé par rapport au taux de vacance actuel mais le volume d'autorisations de construire est, pour le moment, modéré.

❖ **Une situation de sur offre globale qui sera lente à résorber**

Le rythme actuel de production ne suffira donc pas à permettre un désengorgement rapide du marché.

La rotation des entreprises constitue actuellement le véritable moteur du marché qui alimente la demande mais aussi le stock de seconde main. Fin 2010 ainsi qu'en 2011, cette situation ne se modifiera guère à court terme.

❖ **Conclusion et perspectives :**

- **Comment évoluera l'offre ?** Dans les conditions exposées plus haut, l'offre disponible à un an s'inscrira en fin d'année entre 4 700 000 et 4 900 000 de m<sup>2</sup>. Elle continuera d'être alimentée par un volume de livraisons et de libérations important.
- **Quelle demande ?** La demande locative de croissance demeurera faible et la consommation nette atone.
- **La baisse des loyers est-elle finie ?** La pression continuera de s'exercer sur les loyers réels. Les avantages commerciaux accordés aux candidats locataires resteront significatifs.

Compte tenu des éléments précédents, l'offre à un an apparaît excédentaire de 1,4 à 1,6 million de m<sup>2</sup> environ. Dans ces conditions, nous maintenons qu'il est fort peu probable d'assister au retour à un équilibre macro-régional du marché locatif des bureaux avant 2013.

Plutôt que d'opérer une relance générale de la production, il serait plus sage d'accentuer l'effort d'investissement sur la modernisation du parc ancien. De l'assainissement du marché de la location de bureaux dépend un développement solide du marché de l'investissement, basé sur la confiance.

L'enjeu dépasse d'ailleurs l'évolution de ce dernier. En effet, la captation excessive de foncier par le tertiaire au détriment du logement, contribue à générer grave sous-offre et hausse des prix en matière résidentielle. Les déséquilibres affectant, depuis plusieurs années, le marché de la location de bureaux sont donc sources de gaspillage de ressources et de dégradation de l'attractivité de la région-Capitale.

*Jean-Michel CIUCH*

Directeur Général