



Jean-Michel Ciuch est directeur d'Immogroup Consulting.

« L'offre dépasse déjà les 700.000 mètres carrés, d'après les chiffres officiels du ministère, depuis début 2011. Les entreprises consomment moins d'espace qu'elles n'en libèrent. »

OUI « La suroffre de bureaux est flagrante depuis 2003 »

Le parc immobilier tertiaire francilien grossit-il plus vite que les besoins des entreprises ?

Oui. La suroffre de bureaux est flagrante depuis 2003, elle a fortement augmenté depuis 2008. Le volume de bureaux disponibles à un an est passé en trois ans de 3,5 à 4,5 millions de mètres carrés. Ils sont vides ou en passe de l'être, leurs locataires ayant déjà annoncé leur départ. Une étude du Bipe montrait récemment que le besoin de renouvellement du parc tertiaire était de l'ordre de 500.000 mètres carrés par an lorsque la croissance atteint 2 % : nous étions à moins de 1,2 % en 2011 et l'offre dépasse déjà les 700.000 mètres carrés, d'après les chiffres officiels du ministère, depuis début 2011... Les entreprises consomment moins d'espace qu'elles n'en libèrent. Il m'arrive de participer en tant que conseil à des négociations et les utilisateurs ou acquéreurs font preuve de prudence et mettent souvent des mois à se décider.

Les statistiques font pourtant état d'un « vide » peu inquiétant, inférieur à 7 % des surfaces...

Les différents conseils devraient se mettre d'accord. La plupart travaillent sur la même base de données, Immostat, mais n'aboutissent pas toujours aux mêmes chiffres. Les uns annoncent 7,1 %, d'autres 6,6 %, cela fait tout de même un écart de quelques dizaines de milliers de mètres carrés. De plus, ces chiffres ne tiennent compte ni des postes non occupés dans les entreprises, de plus en plus nombreux à cause de la crise, ni des immeubles retirés du marché pour cause de grands travaux. Ce sont souvent de très gros volumes, mis « hors marché » pour plusieurs années parfois et qui réapparaîtront dans le stock d'offres neuves, ce qui

fausse un peu la donne et conduit les locataires ou les investisseurs à sous-estimer les risques. Il faut également zoomer un peu sur le territoire : je ne nie pas que les surfaces soient rares à Paris, mais le taux de vacance atteint 9,8 % dans le croissant ouest de la première couronne, 15 % dans la boucle nord, jusqu'à 17 % dans les extensions de la Défense.

L'offre supérieure à la demande explique-t-elle les loyers en berne ?

Bien sûr, une part de l'explication est là. En termes réels, les niveaux de loyer et les prix de vente des immeubles sont au mieux équivalents à ceux de 2000. Ils ont connu un pic en 2007 mais sont retombés depuis. Même si certains quartiers de Paris atteignent des prix très élevés, dans la plupart des secteurs, les loyers sont au mieux stables. Encore s'agit-il des loyers faciaux qui ne disent rien sur les ristournes consenties par les propriétaires : ces franchises atteignent plusieurs mois de loyer. Les entreprises ne surenchérisent pas. Elles négocient ferme et trouvent à se loger dans des immeubles existants, rénovés, qui attirent tout de même 40 % de la demande à Paris, parce qu'ils sont disponibles tout de suite et surtout moins chers.

Le marché français est-il suffisamment transparent ?

Il ne l'est pas vraiment. Il est formaté par une pensée unique véhiculée par les conseils en immobilier d'entreprise, émanant souvent de grands groupes anglo-saxons. Ils maîtrisent l'information, diffusent ce qui les sert et construisent un discours marketing qui façonne le marché et les cycles de production. Ce rouleau compresseur commercial est efficace, on entend très peu de voix discordantes car ces

cabinets sont devenus quasiment des passages obligés pour les locations, les ventes à investisseurs et l'expertise. Ils peuvent intervenir à tous les stades de la vie d'un actif en tant que négociateurs, conseils ou experts. Ces sociétés jouent leur rôle, il est regrettable qu'il n'y ait pas de contre-pouvoir suffisamment puissant en termes d'analyse du risque. Ce serait aux experts de jouer ce rôle, à condition qu'ils soient réellement indépendants.

Vous défendiez, il y a quelques mois, l'idée selon laquelle les immeubles de bureaux prenaient la place des logements. Est-ce encore le cas ?

Les prix des logements ont atteint de tels sommets qu'il est parfois plus intéressant pour les opérateurs d'en construire de nouveaux ou de transformer des bureaux en habitation. Ce mouvement se développe depuis quelques mois, notamment à Paris, où existe une forte demande pour ce genre de produit. Par ailleurs, de très grands bâtiments de bureaux s'étendent sur des dizaines de milliers de mètres carrés, sur lesquels des logements seraient sans doute plus utiles et sûrs, eux, de rencontrer une demande.

Quelles sont les pistes pour mieux maîtriser l'offre neuve ?

Le pouvoir de dire « oui » appartient aux maires, facilement vaincus par la promesse d'emplois dans leur commune. Une politique d'aménagement du territoire à l'échelle de la région me paraît raisonnable. Plutôt que d'accroître continuellement le parc, il me semble urgent de se préoccuper du parc ancien. La crise pourrait être le moment de sortir de la pensée unique et de changer de point de vue.

PROPOS RECUEILLIS PAR C. S.

Y a-t-il trop de bureaux en Ile-de-France