

# MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX



1<sup>er</sup> Semestre 2012

PERSPECTIVES

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

LE MARCHÉ DES BUREAUX  
EN ILE-DE-FRANCE

# Un contexte de marché favorable aux utilisateurs

■ La crise financière qui frappe les Etats occidentaux entraîne **une situation économique particulièrement difficile et dégradée**, avec très peu de perspectives d'amélioration à court et moyen terme.



■ Les acteurs économiques évoluent dans un climat de fortes incertitudes quant à l'avenir, qui ne favorise pas les prises de décisions et pousse à une **très grande prudence et à un fort attentisme**.

■ Les difficultés économiques et les destructions massives d'emplois ont des répercussions sur **le marché immobilier qui connaît une baisse d'activité significative**.

■ Cette baisse revêt des facettes différentes selon la taille des entreprises. **La demande immobilière des petites et moyennes entreprises connaît ainsi un coup de frein important**, directement impacté par le ralentissement de l'économie. En revanche, **les grandes entreprises ont des besoins immobiliers exprimés**, mais la mise en œuvre des projets est soit gelée et reportée, soit les prises de décisions sont longues et chaotiques, voire parfois les projets sont stoppés.

■ Dans le contexte économique actuel, **la recherche d'économies demeure un leitmotiv récurrent des entreprises** quand elles engagent un projet immobilier. **La maîtrise des coûts** (loyers, charges et rationalisation) est un élément déterminant dans le choix de déménagement des grandes entreprises.

■ Le marché immobilier est animé par une plus grande **sélectivité de la demande** et par un **comportement opportuniste des utilisateurs**.

■ Ces derniers sont particulièrement sensibles à la **cohérence entre les valeurs des immeubles et la qualité de leur desserte en transports en commun**. Certains immeubles qui peinent à être commercialisés en raison d'un positionnement financier trop élevé par rapport à leur desserte, ont ainsi connu des réajustements à la baisse de leurs valeurs de présentation par leurs propriétaires.

# Un environnement sous contraintes

- Un certain nombre de projets immobiliers aboutissent au final à des **sujets de renégociations** des conditions locatives dans les locaux occupés par les entreprises, celles-ci privilégiant la recherche d'**économies immédiates** à la conduite d'un projet de déménagement avec toutes les contraintes sociales que cela implique.
- Dans un marché tendu, **les propriétaires sont également assez enclins à renégocier les conditions d'occupation de leurs immeubles** pour assurer des revenus locatifs plutôt que de risquer de la vacance dans leur patrimoine.
- Depuis plusieurs mois, on assiste à **un comportement très volontariste et offensif des bailleurs**, qui consentent des avantages commerciaux non négligeables et parfois très conséquents aux utilisateurs. Ces gestes commerciaux peuvent s'accompagner d'une baisse des valeurs faciales, surtout pour les secteurs où l'offre neuve est relativement abondante.
- Dans le contexte actuel de crise profonde, les entreprises sont confrontées à des enjeux organisationnels forts. Au-delà d'un simple vecteur de réduction des coûts, **l'immobilier participe fortement de la stratégie managériale et devient un outil de différenciation et d'amélioration de la performance**.
- Un projet immobilier est avant tout un projet d'entreprise qui implique l'ensemble des dimensions: financières, humaines, sociales, environnementales.



■ Les utilisateurs évoluent aujourd'hui dans un environnement contraint qui pèse fortement dans la conduite de leur projet immobilier. **Si l'enjeu économique est prépondérant et souvent moteur d'une recherche immobilière, les enjeux sociaux sont très prégnants.** La maîtrise de ces enjeux est une problématique forte des directions des entreprises dans la conduite de tout projet immobilier.

# Economie : compteur bloqué pour la croissance française

## ■ La dégradation de la conjoncture mondiale...

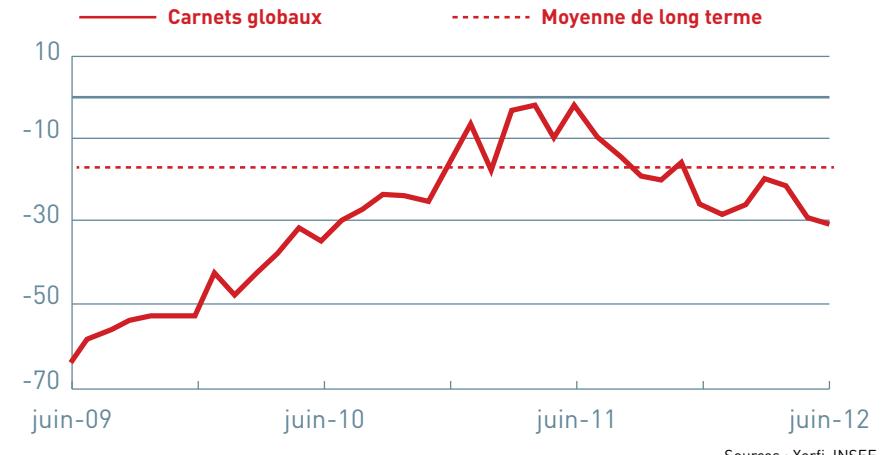
- Le recul en valeur du commerce international engendre un ralentissement des prévisions de croissance mondiale en 2012 et en 2013.
- Dans la zone euro, les prévisionnistes s'accordent sur un scénario de récession économique pour l'année 2012.

## ■ ...pèse sur les indicateurs en France

- La faiblesse de la demande externe et du marché intérieur pèse sur les carnets de commande et les perspectives d'activités des entreprises.
- La santé financière des entreprises se dégrade : réduction des marges, retards de paiement, trésoreries au plus bas.
- La situation des ménages est tendue : pouvoir d'achat en baisse, hausse du chômage, perspectives d'un tour de vis fiscal... les Français consomment moins et épargnent plus.

*...autant de facteurs qui renforcent la crainte des acteurs économiques dans l'avenir et les confortent dans une position d'attentisme.*

Niveaux des carnets de commandes globaux  
(soldes d'opinions, en %) - Secteur de l'industrie manufacturière



Sources : Xerfi, INSEE

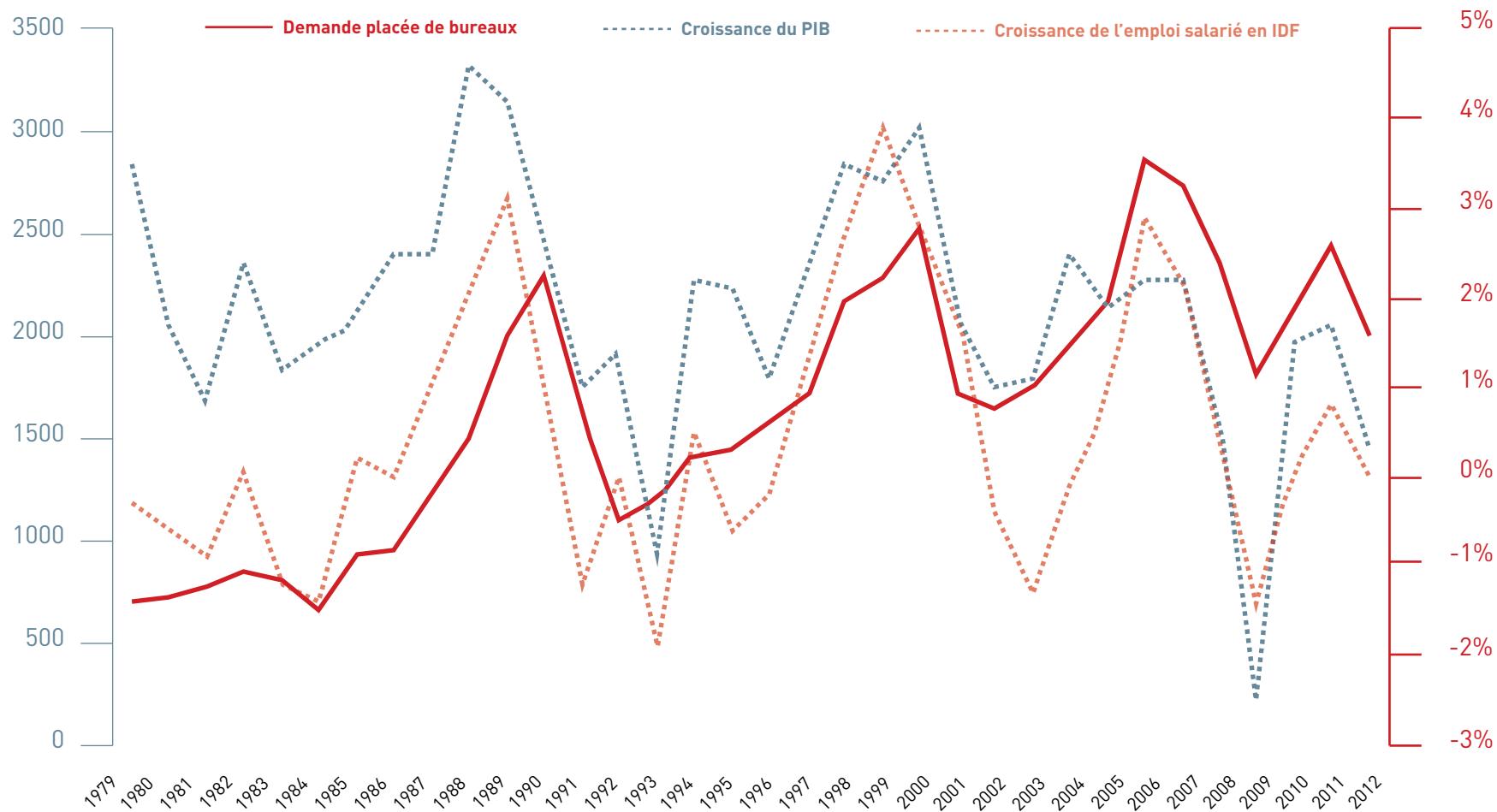
Trésorerie des grandes entreprises  
(soldes d'opinion, cvs, en %, données mensuelles)



Sources : Xerfi, AFTE-Coe-Rexicode

# Economie et marché immobilier

- Depuis 1990, il y a une corrélation forte entre croissance économique et demande placée même si l'impact de la crise de 2009 est moins important que dans les précédents cycles.



## Le ralentissement de l'activité se confirme

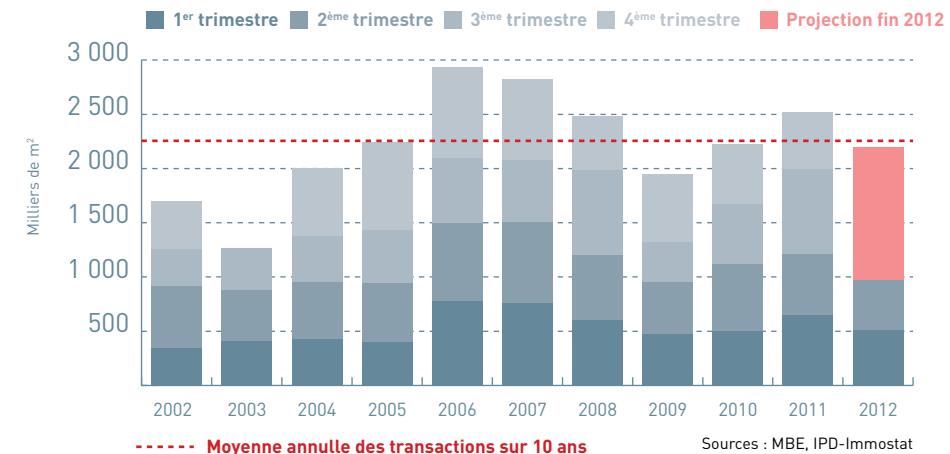
### ■ Une baisse de la demande placée...

- La croissance de l'économie française quasi nulle au cours des 6 premiers mois de l'année a impacté directement le niveau d'activité sur le marché immobilier.
- La demande placée en Ile-de-France atteint 967 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2012, soit un recul de 18 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2011.
- Les demandes de petites et moyennes surfaces sont en très nette décroissance depuis le début de l'année, illustrant la forte corrélation entre situation économique et activité des PME-PMI.

### ■ ...marquée par le recul des grandes transactions

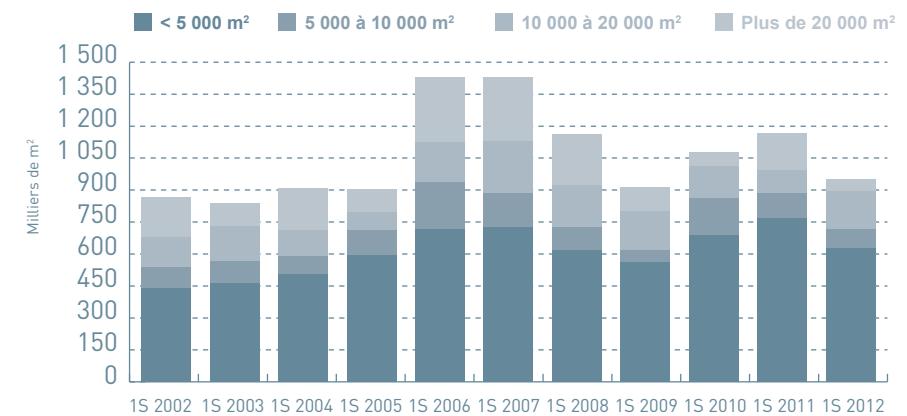
- La baisse de la demande placée s'est accentuée au 2<sup>nd</sup> trimestre sous l'effet du recul des grandes transactions, qui avaient plutôt été actives au 1<sup>er</sup> trimestre (mouvements initiés en 2011).
- Les perspectives d'atterrissement pour la fin de l'année tablent sur une demande placée comprise entre 2 et 2,1 millions de m<sup>2</sup>, soit un niveau inférieur à la moyenne annuelle au cours des 10 dernières années.

**Evolution de la demande placée par trimestres**



Sources : MBE, IPD-Immostat

**Evolution de la demande placée par tranches de surfaces**



Source : MBE

## Une baisse de la demande qui touche la quasi-totalité des secteurs géographiques

### ■ Paris impacté par la baisse des petites et moyennes demandes

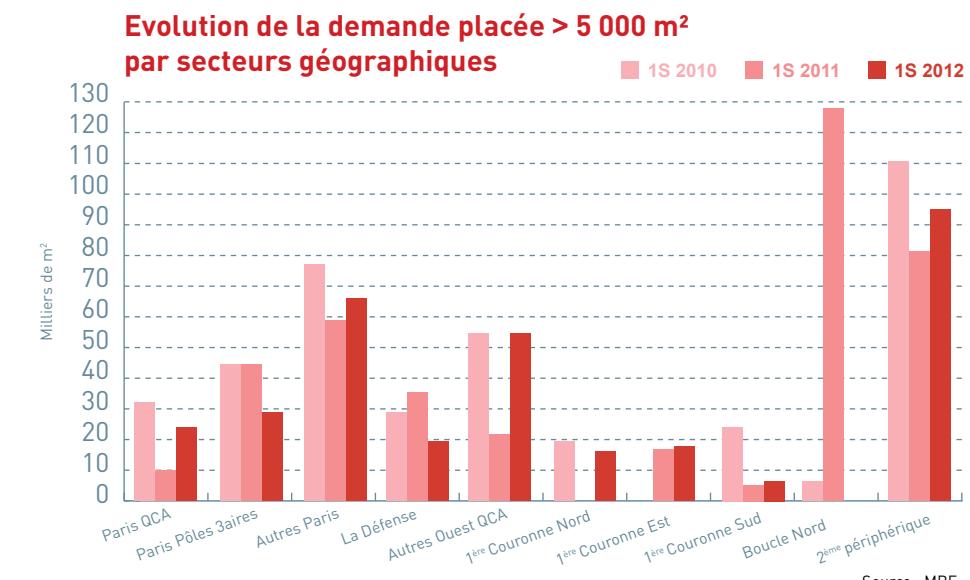
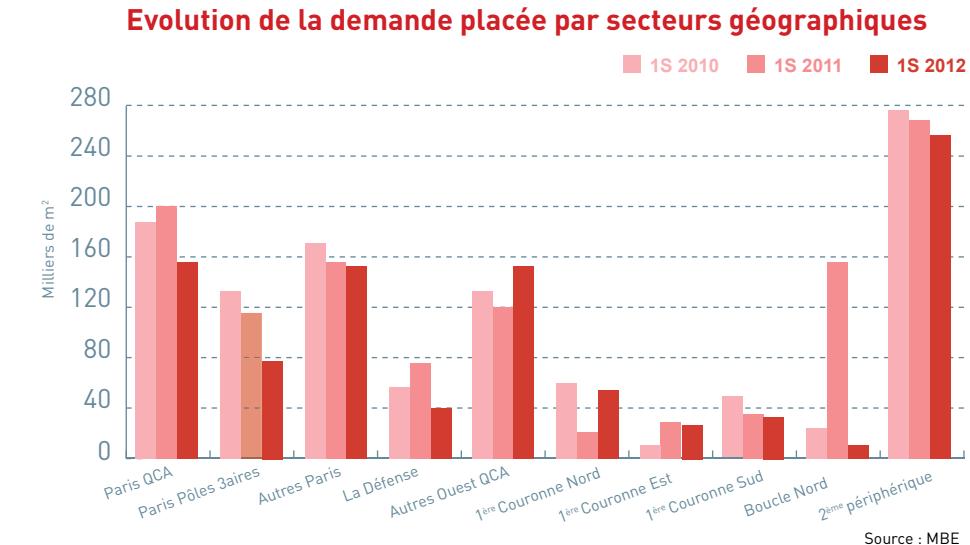
→ Même si Paris capte 40 % de la demande placée, la capitale a connu une baisse significative des transactions, liée en grande partie à la diminution des petites et moyennes demandes. Notons que la baisse importante dans les pôles tertiaires parisiens s'explique en grande partie par le faible volume d'offres disponibles dans les 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements.

### ■ Une situation disparate dans l'Ouest QCA

→ Si le volume de demande placée est en hausse dans l'Ouest QCA, la situation diffère selon les communes. Ainsi, une ville comme Issy-les-Moulineaux a été dynamisée par 2 très grandes transactions, alors que des secteurs comme Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret et La Défense souffrent d'un faible niveau de transactions.

### ■ La 2<sup>e</sup> périphérie impactée par la Boucle Nord

→ La demande placée en 2<sup>e</sup> périphérie est en baisse en raison de l'absence de grandes transactions dans le secteur de la Boucle Nord, alors que ces dernières avaient boosté ce secteur en 2011.



## Offre immédiate à l'étale, légère hausse de l'offre à un an

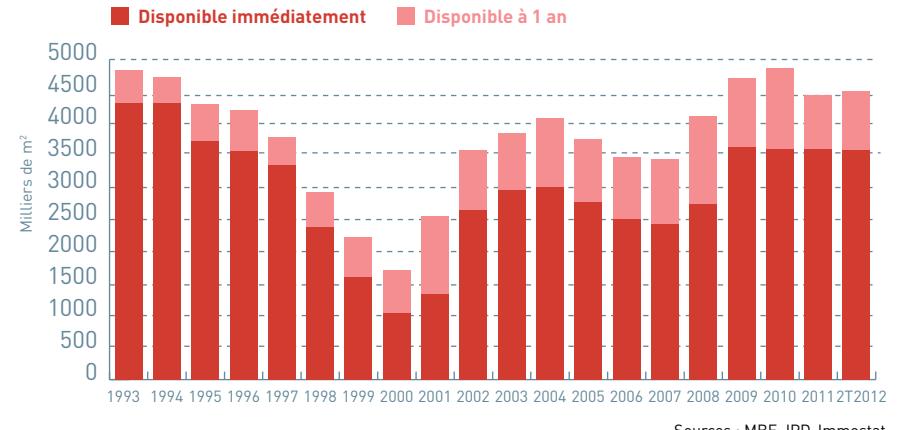
### ■ Un stock à 1 an composé à 75 % de locaux de seconde main

- L'offre immédiate reste calée à 3,6 millions de m<sup>2</sup> depuis maintenant 3 ans.
- L'offre disponible à un an, après plusieurs trimestres de baisse, a de nouveau augmenté, sous l'effet de libérations de surfaces et seconde main et de livraisons d'opérations neuves ou restructurées lancées « en blanc » en 2011.

### ■ Des situations disparates selon les secteurs géographiques

- En moyenne, les taux de vacance sont stables en Ile-de-France.
- Néanmoins, cette stabilité est toute relative et masque des situations très contrastées selon les secteurs géographiques.
- Ainsi, dans Paris certains secteurs connaissent une situation de pénurie tels que les autres pôles tertiaires ou les arrondissements centraux et de l'Est parisien.
- A l'inverse, dans l'Ouest QCA des secteurs comme Boulogne-Billancourt et La Défense sont en situation de suroffre.

### Evolution de l'offre immédiate et de l'offre à un an



Sources : MBE, IPD-Immostat

### Evolution des taux de vacance



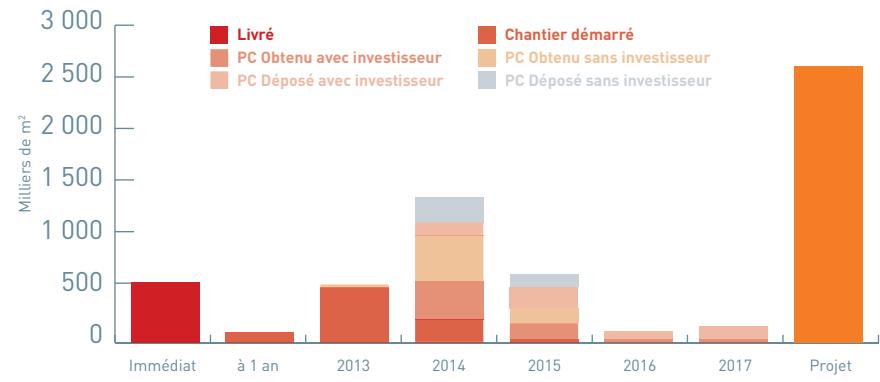
Source : MBE

## Les disponibilités de grandes offres neuves demeurent contenues à moyen terme

### ■ Une pénurie de nouveaux programmes à court terme

- A court terme, la pénurie de grandes surfaces de qualité est indéniable avec seulement 93 000 m<sup>2</sup> livrables dans l'année, composés pour la plupart d'opérations lancées « en blanc » en 2011.
- En 2013, les livraisons reprennent mais restent insuffisantes pour l'équilibre global du marché.

Offre future d'immeubles neufs de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

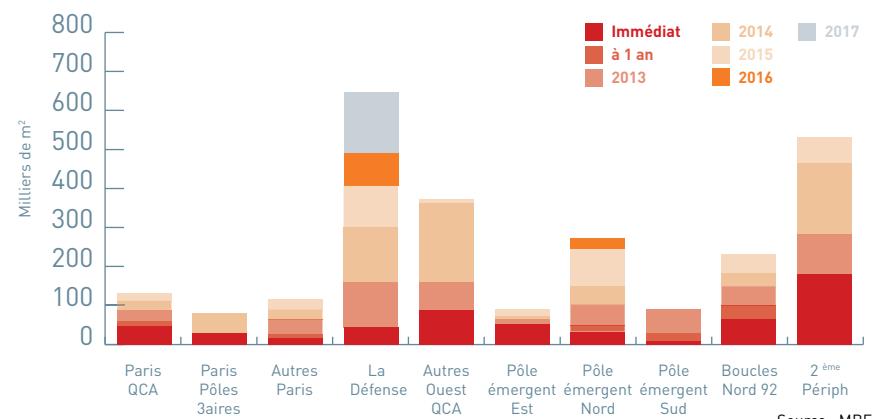


Source : MBE

### ■ Une situation géographique là encore disparate

- Si certains secteurs devraient souffrir d'une véritable pénurie de grands programmes neufs, comme Paris, les pôles émergents Est et Sud, d'autres pourraient se retrouver dans une situation de suroffre si les grandes transactions ne repartent pas.
- La situation est particulièrement critique à La Défense, et, dans une moindre mesure, à Boulogne-Billancourt. Ces marchés connaissent aujourd'hui un décalage entre des valeurs locatives de présentation élevées et des volumes d'offres importants.

Offre future d'immeubles neufs de plus de 5 000 m<sup>2</sup> par secteurs géographiques (Chantiers démarrés ou PC avec investisseurs)



Source : MBE

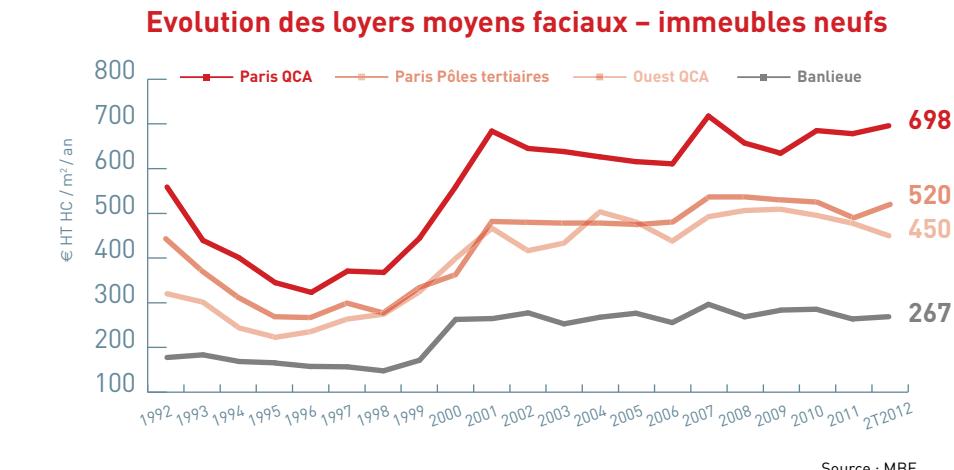
## Le loyer économique est le véritable indicateur du marché

### ■ Evolution contrastée des valeurs faciales

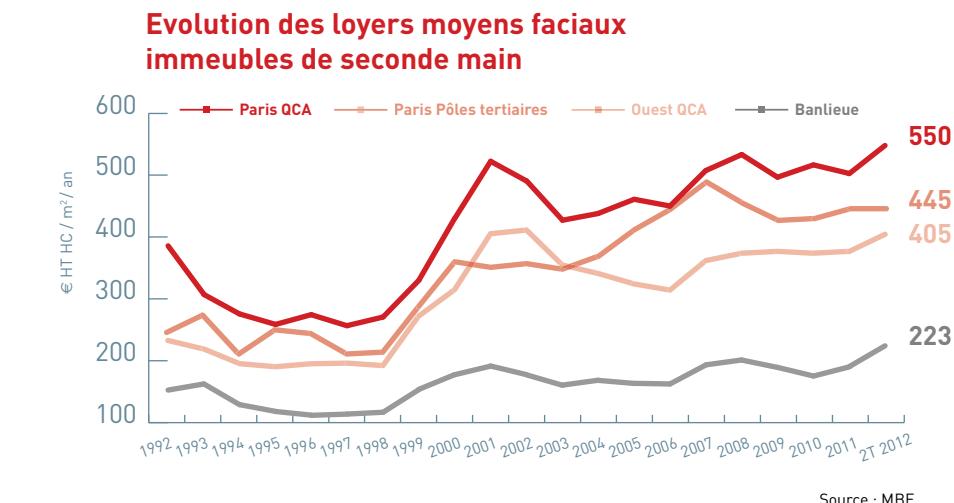
- **A Paris, la tension sur l'offre de qualité maintient une pression sur les valeurs locatives faciales.** Dans le QCA, la signature d'une transaction à une valeur « prime » proche de 850 € tire le loyer du neuf à la hausse. Les valeurs de seconde main dans Paris QCA ont également été revues à la hausse en raison de plusieurs signatures sur des immeubles rénovés à des valeurs proches de 650 €.
- **Dans l'Ouest QCA, la baisse des valeurs faciales dans le neuf est actée,** certains bailleurs ayant diminué les valeurs de présentation de leurs immeubles pour attirer des utilisateurs dans un marché concurrentiel. Notons que la valeur de seconde main dans ce secteur est tirée à la hausse par la transaction sur Cœur Défense. Sans cette référence la valeur serait orientée à la baisse (360 €).

### ■ Des valeurs économiques en baisse

- **La pression sur le loyer économique,** soit le loyer payé par l'utilisateur une fois déduits les mesures d'accompagnement (franchises de loyers, participations aux travaux d'aménagement...), reste très forte.
- **Les avantages commerciaux** consentis par les bailleurs peuvent aller de 2 à 3 mois de franchise par année d'engagement pour des baux de longue durée. **L'écart entre le loyer facial et le loyer économique peut atteindre jusqu'à 25 %,** voire au-delà dans certains cas.



Source : MBE



Source : MBE





AOS France  
Amadeus Occupier Solutions France  
41 Rue Louise Michel - 92300 Levallois Perret, France  
Tél + 33 1 73 01 21 00  
SAS au capital de 8 953 104 Euros  
344 443 296 RCS Nanterre

---

[www-aos-studley.fr](http://www-aos-studley.fr)  
[info@aos-studley.fr](mailto:info@aos-studley.fr)