



Communiqué de Presse

24 Novembre 2010

Zoom sur... Zoom sur... Zoom sur... Zoom sur... Zoom sur...

L'obsolescence du parc de bureaux peut booster le marché locatif parisien

Le dynamisme du marché locatif en région parisienne n'est pas directement indexé à l'activité économique. Des moteurs alternatifs existent, comme l'obsolescence du parc de bureaux.

Depuis plusieurs mois, l'activité transactionnelle est prioritairement animée par la volonté des entreprises de rationaliser leurs implantations immobilières. Beaucoup d'entre elles sont en effet confinées dans des immeubles vieillissants, mal adaptés aux conditions de travail et aux exigences technologiques modernes.

Certains immeubles s'apparentent à de véritables épaves énergétiques et génèrent des surcoûts de fonctionnement importants. Le vieillissement du parc tertiaire s'est d'autant plus accéléré que les techniques constructives ont davantage évolué au cours des dernières années qu'elles ne l'avaient fait en deux ou trois décennies, notamment sous l'impulsion du label HQE et des normes environnementales... avant d'imposer, peut-être un jour, les bâtiments à énergie positive, d'ores et déjà techniquement possibles.

Ce saut réglementaire et technologique a considérablement accéléré le vieillissement des immeubles existants. Cela pose, et posera de plus en plus âprement, des questions sur la durée de vie et d'amortissement de l'immobilier tertiaire. Huit ou dix ans après sa livraison, un immeuble est aujourd'hui beaucoup plus daté qu'il ne l'aurait été il y a vingt ou trente ans.

Alors qu'un grand constructeur d'électroménager a longtemps eu pour slogan le célèbre "Construit pour durer", les garanties sur ces produits dépassent aujourd'hui rarement 5 ans. L'immobilier suit peut-être en cela une tendance identique à celle des biens de consommation : le raccourcissement du cycle de vie.

Les besoins d'efficacité immobilière sont immenses. Les surfaces neuves ou lourdement restructurées livrées depuis janvier 2005 ne représentent en effet que 10% du parc de bureaux régional. Même en intégrant l'ensemble des surfaces livrées au cours de la dernière décennie, cette part reste limitée à 19%. Autant dire que plus de 80% des 51 millions de m² de bureaux recensés en Ile-de-France plongent peu à peu dans une obsolescence accélérée.

L'insatisfaction des utilisateurs au sujet de leurs implantations immobilières en est le reflet direct puisque les diverses enquêtes d'opinion conduites auprès des décideurs font régulièrement ressortir des taux de mécontentement supérieurs à 80%. Beaucoup d'occupants s'estiment donc "mal logés" et jugent désormais nécessaire de prendre des mesures correctives. Ils sont encouragés à le faire puisque la conviction s'installe que la fenêtre de tir la plus favorable aux utilisateurs pour négocier un bail est en train de se refermer. Les loyers ont cessé de baisser, l'offre se raréfie : il est temps d'acter une décision qui engagera l'entreprise pour plusieurs années.

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02



Cette insatisfaction est ainsi devenue un moteur essentiel de l'activité transactionnelle sur le marché francilien. Les résultats de l'absorption nette en témoignent. Bien que légèrement positive pour l'ensemble de l'année 2009 (avec 63.000 m²), elle affichait un des pires résultats de la décennie. La situation s'est nettement améliorée depuis le début de l'année 2010, avec une absorption nette estimée à plus de 295.000 m² au cours du premier semestre. Mais elle reste faible d'un point de vue historique.

De plus, cette amélioration est en partie en trompe l'œil : le temps de latence entre la prise à bail d'une nouvelle surface et la libération de celle préalablement occupée a en effet tendance à s'allonger - allongement qui trouve son illustration dans des précommercialisations de plus en plus précoces. Le groupe EDF vient par exemple de prendre à bail un immeuble développé à Montrouge plus de 24 mois avant sa livraison.

Bien que certaines entreprises recommencent à embaucher, la croissance de leur besoin en bureaux n'est donc pas (encore) redevenue le moteur du marché.

Knight frank en bref

Knight Frank France dirigé par Philippe Perello est filiale du groupe anglais Knight Frank LLP fondé à Londres il y a plus de 100 ans et présent aujourd'hui dans près de 40 pays. Fort d'une expérience de près de 40 ans sur le marché parisien, Knight Frank agit sur tous les marchés de l'immobilier dans le cadre de partenariats étroits et durables avec ses clients qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs. Knight Frank France est organisé autour de 5 lignes de métiers : bureaux, investissement, commerce, expertise et gestion. Très éloigné du travail d'intermédiation, Knight Frank, par son approche et son efficacité, se place aujourd'hui parmi les agents immobiliers leaders du marché. www.knightfrank.fr

Contact Presse Knight Frank

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com