

De mal en pic

BUREAU - 18.12.2012



© vege - Fotolia.com

Le marché de l'immobilier d'entreprise francilien a déjà, en 2012, quelques bleus à l'âme. Pour 2013, il pourrait tomber franchement dans la déprime. Alors que la crise économique se traduit et se traduira mécaniquement par une destruction de l'emploi tertiaire, une nouvelle vague de livraisons de bureaux est attendue pour l'année prochaine. Effet de ciseaux garanti... Deloitte, qui publie la 19^e édition de son Paris Crane Survey, n'hésite pas à parler de « pic de construction » avec 760 000 m² qui seront livrés en 2013, dont près de 500 000 m² vides. « L'équivalent du volume annuel total de livraisons de chacune des deux années précédentes », souligne le conseil. Ce mini-pic de livraisons, qui n'est en rien comparable à celui de la décennie 1990, pose toutefois question(s).

La demande exprimée sera-t-elle, tout d'abord, en capacité d'absorber cette nouvelle offre tertiaire ? Franchement, on n'y croit guère. Il n'y a qu'à regarder le niveau de production des Hauts-de-Seine, champion toutes catégories dans les surfaces mises en chantier avec 850 000 m² en cours de construction pour s'en convaincre. « 75 % de ces surfaces sont disponibles. Cinq des dix plus grandes surfaces disponibles en chantier se situent à La Défense totalisant 264 000 m² avec des tailles unitaires comprises entre 34 000 m² (tour Athéna) et 78 000 m² (Eqho) », commente Deloitte. Quelle est, ensuite, la part de l'offre qui sera rejetée sur le marché ? Une chose est sûre : les surfaces neuves disponibles viendront creuser encore l'écart avec le stock existant de seconde main. Et à moins d'une sérieuse décote sur les valeurs, on ne voit pas très bien comment cette partie de l'offre pourrait trouver preneur.

La configuration sur-offreuse sur le marché des bureaux est, enfin, en total décalage avec la physionomie du marché du logement francilien pénurique depuis des années. Immogroup Consulting, dans sa dernière étude intitulée « Le scandale de l'immobilier d'entreprise dans un contexte de crise du logement », chiffre l'offre francilienne en immobilier d'entreprise à plus de 10 millions de m². « L'excédent de m² en immobilier d'entreprise représenterait un gisement potentiel d'au moins 60 000 à 65 000 équivalents logements sous 4 ans », souligne Jean-Michel Ciuch, directeur général d'Immogroup Consulting. Sans forcément adhérer à la théorie des vases communicants, on peut néanmoins reconnaître que ce déséquilibre chronique nuit à l'attractivité de la région Capitale. Peut-être autant que les désaccords politiques autour du Grand Paris.

AUTEUR(S)

**Sandra Roumi**

Rédactrice-en-chef - Business Immo

286 article(s)



Contacter l'auteur

Mot(s) clé(s) : Deloitte, Eqho, Grand Paris, Immogroup Consulting, Jean-Michel Ciuch, Tour Athéna