

Paris, le 7 janvier 2010

## LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE BILAN 2009 & PERSPECTIVES 2010

En 2009, la forte détérioration du climat économique international a entretenu l'attentisme des utilisateurs et des investisseurs et contribué au **fléchissement général des marchés français de l'immobilier d'entreprise**. « Avec **une chute de 40% des montants engagés** (7,8 milliards €) par rapport à 2008, les difficultés de financement ont, comme l'an passé, pesé sur le marché de l'investissement. Coïncidant avec la normalisation des marchés financiers et le retour au vert de plusieurs indicateurs économiques, l'augmentation régulière des volumes investis et l'appétit croissant de certains investisseurs ont toutefois montré que le marché de l'investissement se trouvait **bien engagé sur le chemin de la reprise** » annonce Olivier Gérard, Président de Cushman & Wakefield France. Tel n'est pas le cas des marchés locatifs, dont l'affaissement brutal a reflété **la prudence et les difficultés d'entreprises avant tout soucieuses de réduire leurs coûts immobiliers**. « Avec **1,75 million de m<sup>2</sup>**, la demande placée en 2009 sur le **marché des bureaux d'Ile-de-France accuse un recul de 26 % par rapport à 2008**. L'ampleur de cette chute, sur fond de forte poussée du chômage et des défaillances d'entreprises, n'indique pas pour autant qu'un point bas ait été atteint » poursuit Olivier Gérard. Encore résistant en début d'année 2009, le marché de l'immobilier de commerces n'a pas non plus été épargné : parcs d'activités commerciales, centres commerciaux et rues commerçantes ont, au fil des mois, pâti du **recul de la consommation des ménages et du ralentissement des dynamiques d'expansion des enseignes**.

### LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

- **Augmentation progressive des montants investis** : 7,8 milliards d'euros ont été investis en France en 2009, soit une baisse de 40 % par rapport à 2008 et de 73 % par rapport à 2007, niveau le plus haut du marché. Après le point bas du premier trimestre, les volumes investis ont constamment progressé tout au long de 2009, le marché français bénéficiant notamment de la correction des valeurs et d'une meilleure lisibilité. Cette progression des volumes a coïncidé avec l'augmentation du nombre de transactions significatives même si, sur l'ensemble de 2009, seules 16 opérations supérieures à 100 millions euros ont été répertoriées.
- **L'Ile-de-France concentre toujours la grande majorité des engagements** : si les volumes investis en Ile-de-France accusent une baisse de 43 % sur un an et de 75 % par rapport à 2007, la région parisienne reste néanmoins prisée par les investisseurs. La part des actifs de bureaux y est toujours majoritaire (84 % des volumes investis) et Paris QCA et la première couronne demeurent particulièrement appréciés. L'Ile-de-France concentre 69 % des montants engagés en France contre 31 % en province dont l'activité, en 2009, a été en grande partie soutenue par les commerces grâce notamment à la réalisation de trois grandes transactions (les portefeuilles Mercialis et Decathlon et le centre commercial Le 31 à Lille).
- **Un marché des commerces très actif** : avec une augmentation de 58 % des volumes investis par rapport à 2008, les commerces affichent, pour 2009, de belles performances notamment liées à l'appétit des investisseurs pour les centres commerciaux (57 % de l'ensemble des montants engagés dans des actifs de commerces). Après la chute déjà enregistrée l'an dernier, les volumes investis en bureaux accusent en 2009 un fort recul de 49 % par rapport à 2008. La tendance s'est toutefois inversée au second semestre, avec la concrétisation de quelques grandes transactions. Avec une part de marché limitée à 8 %, les actifs industriels pâtissent le plus fortement de la dégradation du climat économique et de l'aversion au risque des investisseurs.
- **Prépondérance des investisseurs en fonds propres** : la demande émane avant tout des structures investies en fonds propres. Les nouvelles conditions de marché ont de fait profité aux acteurs long terme, acheteurs riches en equity, même si leur activité reste toutefois contrainte par la pénurie d'offres de qualité correspondant à leurs exigences.

- **Retour des investisseurs étrangers** : Les Français restent les plus actifs et totalisent 65 % des volumes investis. Toutefois, après la période de retrait des investisseurs étrangers, le marché hexagonal profite aujourd'hui d'un certain regain d'intérêt de leur part et en particulier de celle des investisseurs allemands. Ces derniers sont les plus dynamiques et privilégient tout particulièrement les meilleurs actifs du marché parisien ainsi que les commerces. Leur part de marché importante contraste avec le retrait des investisseurs anglo-saxons et des autres acteurs ayant recours à la dette.
- **Pression à la baisse des taux de rendements haut de gamme** : les taux de rendement des actifs haut de gamme ont cessé de progresser et enregistrent même une pression à la baisse liée à la forte compétition des investisseurs pour les produits haut de gamme. Seuls les actifs de moindre qualité, ne bénéficiant pas du meilleur emplacement et exposés à la baisse des valeurs locatives, pourraient subir une nouvelle hausse des taux de rendement.

Les quelques **signes de reprise** récemment apparus sur le marché de l'investissement ne doivent pas masquer les **difficultés qu'affrontent les marchés locatifs**, qui devraient encore pâtir en 2010 des incertitudes du climat économique. Par ailleurs si les **conditions de financement** ont été assouplies, elles n'en demeurent pas moins strictes, notamment pour les **emprunteurs n'offrant pas toutes les garanties** et ne ciblant pas des produits de qualité. Une nouvelle amélioration du marché français de l'investissement en 2010 dépendra donc largement d'une amélioration plus franche de l'accès au crédit. Elle dépendra également de l'augmentation de l'offre de qualité, et plus particulièrement des opportunités offertes aux investisseurs étrangers, ce qui pourrait alors contribuer de façon décisive au regain d'intérêt des acteurs internationaux.

### LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

- **Baisse de la demande placée** : avec 1 750 505m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus aux utilisateurs, la demande placée accuse un repli de 26 % par rapport à 2008. Ce recul, notamment lié à la chute de la part des transactions > 4 000 m<sup>2</sup> (45 % contre 49 % en 2008) et à la diminution du nombre de très grandes transactions, reflète l'attentisme des entreprises et leur tendance à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager.
- **Un recul quasi général des secteurs tertiaires d'Ile-de-France** : la dégradation de la conjoncture économique a pesé sur les performances de certains secteurs de première couronne, entravant la poursuite du rééquilibrage du marché d'Ile-de-France. L'Est et le Nord ont notamment pâti de la forte diminution du volume de transactions > 4 000 m<sup>2</sup> (- 60 et 66 % respectivement par rapport à 2008). La part des marchés établis n'a pas pour autant progressé, le faible volume de la demande placée dans Paris QCA ou à La Défense confirmant l'existence d'un décalage entre les exigences des utilisateurs et l'offre qui leur est proposée (loyers encore élevés, offre limitée de grandes surfaces neuves, etc.).
- **Paris Rive Gauche à contre-courant** : ce secteur est le seul à afficher une augmentation franche de la demande placée (+ 51 %), liée à la réalisation de plusieurs transactions > 4 000 m<sup>2</sup> dont le volume total est en hausse de 248 % par rapport à 2008. Cette évolution à contre-courant des tendances générales du marché confirme l'attractivité de ce secteur géographique auprès d'un large spectre d'utilisateurs, acteurs traditionnels de l'administration ou utilisateurs prestigieux provenant du QCA (Alcatel).
- **Augmentation générale de l'offre disponible** : le fléchissement de la demande et la multiplication des libérations de surfaces ont gonflé l'offre disponible à six mois, qui totalise 4,1 millions de m<sup>2</sup> contre 3,3 millions de m<sup>2</sup> un an auparavant. Le taux de vacance est désormais de 8 %, son niveau le plus haut depuis 1997.
- **L'augmentation de l'offre disponible n'a épargné aucun type d'actif** : le volume de l'offre disponible de seconde-main accuse une hausse de 25 % en un an liée aux mouvements de libérations de surfaces, tandis que celui de l'offre neuve/restructurée a augmenté, sur la même période, de 11 % du fait des nombreux immeubles livrés en 2009. L'offre de grandes surfaces de qualité n'en reste pas moins attractive en raison de la priorité donnée par les grands utilisateurs à la réduction des coûts d'occupation et à la modernisation de leur outil immobilier et au respect des normes de développement durable. L'optimisation de l'immobilier des entreprises reste de fait un facteur décisif, avec des logiques de regroupement et de rationalisation à l'origine de 84 % de la demande placée totale > 4 000 m<sup>2</sup> en 2009 contre 82 % en 2008.

La **hausse continue du taux de chômage** – qui devrait toutefois augmenter moins fortement en 2010 qu'en 2009 – et la propension constante des entreprises à **renégocier leur bail** plutôt qu'à déménager éloignent toute perspective de reprise franche de la demande à court terme. En 2010, le **volume des m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus** aux utilisateurs devrait donc être peu ou prou **comparable à celui enregistré en 2009**, à un niveau trop peu élevé pour inverser la tendance à l'**augmentation de l'offre disponible**. Cette dernière continuera ainsi à progresser du fait de la poursuite des libérations de surfaces et des livraisons à venir, contribuant à accentuer la **distinction entre bureaux neufs et de seconde-main**. La chute des mises en chantier et le report du lancement de nombreux projets ne permettant pas d'escompter un rééquilibrage du marché avant 2011, les **conditions de bail** resteront d'ici là **favorables aux utilisateurs** qui cherchent à réduire leurs coûts d'occupation. Ils continueront notamment de profiter de **mesures d'accompagnement substantielles**, moyen important d'ajustement des valeurs faciales dont l'écart avec les loyers économiques devrait encore se creuser.

### LE MARCHÉ DES GRANDS ENTREPÔTS EN FRANCE (> 5 000 M<sup>2</sup>)

- **Chute de la demande placée** : la demande placée en 2009 dans tout l'Hexagone s'est établie à 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une forte chute de 38 % par rapport à 2008 (2,6 millions de m<sup>2</sup>) liée au fléchissement des besoins de stockage des entreprises et à la plus forte propension des utilisateurs à renégocier leur bail plutôt qu'à déménager. L'évolution de la demande a confirmé et accentué les tendances observées en 2008, avec un nouveau recul de la part des prestataires logistiques et de celle des marchés régionaux secondaires dans le volume total des mètres carrés loués ou vendus aux utilisateurs. L'activité soutenue des chargeurs, le nombre important d'opérations en compte-propre et la résistance du marché d'Ile-de-France – où 630 000 m<sup>2</sup> ont été placés en 2009 contre 640 000 m<sup>2</sup> l'année précédente – ont à l'inverse permis de limiter l'affaissement du marché.
- **Poursuite de l'augmentation de l'offre** : les libérations de surfaces de seconde-main et le rythme élevé des livraisons de bâtiments neufs ont gonflé le volume de l'offre totale disponible et mis à mal l'équilibre de certains pôles logistiques (Sud de l'Ile-de-France, L'Isle d'Abeau). Mais si la chute de la demande a diminué les capacités d'absorption du marché français, elle a aussi exacerbé la prudence d'investisseurs et de promoteurs qui, confrontés à des difficultés persistantes de financement, ont pratiquement interrompu le lancement de projets en blanc.

- **Baisses des loyers faciaux** : la détérioration du marché locatif et les exigences accrues de prestataires dont la rentabilité a été fragilisée par la crise ont pesé sur l'évolution des valeurs faciales des grands entrepôts. Demeurés stables à Paris et Lyon, où ils s'établissent toujours à 51 et 47 €/m<sup>2</sup>/an respectivement, les loyers prime ont accusé une légère baisse en régions lilloise (40 €/m<sup>2</sup>/an) et marseillaise (42 €/m<sup>2</sup>/an). Cette évolution s'est accompagnée d'un recours important des bailleurs aux mesures d'accompagnement (1,5 mois de franchise de loyer par année d'engagement en moyenne) et d'une augmentation de la proportion des baux précaires signés par les utilisateurs.

En dépit du redressement attendu de la production manufacturière et du commerce mondial, les **incertitudes de la conjoncture économique** continueront de peser en 2010 sur l'évolution des volumes loués ou vendus aux utilisateurs. Toutefois, tirant parti de la crise pour optimiser leur supply-chain, ces derniers poursuivront **la rationalisation et la modernisation de leur immobilier** et entretiendront de fait **l'attractivité des bâtiments de dernière génération**, aisément accessibles et situés dans les principaux pôles logistiques français. Participant de cette évolution, **la mise en place de schémas de distribution innovants** par les grands utilisateurs dans certains secteurs d'activité (grande distribution, e-commerce, etc.) devrait **accélérer la distinction entre actifs haut-de-gamme et bâtiments de seconde-main de qualité d'une part, et actifs obsolètes d'autre part**.

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN FRANCE

- **Fléchissement de la demande des enseignes** : en 2009, le ralentissement des dynamiques d'expansion des enseignes déjà présentes dans l'Hexagone et la diminution du nombre de nouveaux entrants ont reflété la baisse de la consommation des ménages. L'allongement des délais de commercialisation, la diminution des surfaces prises à bail et le tarissement de la demande pour les emplacements secondaires ont été les manifestations les plus évidentes d'une prudence accrue des enseignes.
- **Des facteurs de croissance demeurent** : la multiplication de petits formats de proximité et de hard-discounters alimentaires a animé le marché des rues commerçantes et des parcs d'activités commerciales, et traduit l'évolution du cadre réglementaire et des comportements d'achat. Le marché français est également resté attractif pour les plus grandes enseignes internationales, comme l'ont confirmé les implantations de grands noms de la distribution (Apple à Paris et Montpellier, Uniqlo à Paris) et les recherches actives d'emplacements par plusieurs nouveaux entrants pour une première ouverture en France (Superdry, TK Maxx).
- **Une distinction croissante entre emplacements n°1 et emplacements secondaires** : la distinction entre emplacements n°1 et secondaires a été accentuée par l'expansion continue de certaines enseignes internationales et la volonté, pour la plupart d'entre elles, de limiter les risques associés à leur développement. En dépit d'un nombre limité de mouvements, les implantations les plus significatives de 2009 ont ainsi conforté la suprématie des artères commerçantes les plus prestigieuses de Paris et des principales métropoles de province, et assuré le succès des meilleurs emplacements des meilleurs centres commerciaux et parcs d'activités commerciales.
- **Des valeurs locatives qui stagnent ou sont orientées à la baisse** : le maintien des valeurs locatives prime à des niveaux élevés traduit l'attractivité constante des emplacements les plus stratégiques. Mais une pression à la baisse a été constatée pour certains des meilleurs actifs tandis que les sites et centres secondaires n'ont cessé de pâtir de l'affaiblissement de la demande et de la détermination croissante des enseignes à négocier. L'allongement des délais de commercialisation et les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs (loyers progressifs, franchises de loyers ou travaux d'aménagement) ont reflété l'évolution des rapports de forces entre propriétaires et locataires.
- **Une offre de qualité encore limitée mais des opportunités en nombre** : les difficultés de financement et un contexte économique bien moins porteur ont conduit au report de nombreux projets de centres commerciaux et parcs d'activités commerciales. Toutefois, en 2009, le rythme des ouvertures est resté élevé, avec l'inauguration de plusieurs centres commerciaux régionaux et parcs d'activités commerciales accordant une large place aux loisirs (Odysseum à Montpellier, Vitam'Parc à Saint-Julien-en-Genevois, Les Docks Vauban au Havre, Carré de Soie à Vaulx-en-Velin, etc.). Parallèlement à cet accroissement du parc français des commerces, l'existence d'actifs à céder par des enseignes en difficultés ou désireuses de rationaliser leur portefeuille immobilier a permis d'alimenter une offre ponctuellement limitée sur les meilleurs emplacements.

La poursuite de l'évolution de l'édifice réglementaire français constituera l'une des préoccupations majeures des acteurs de l'immobilier de commerce en 2010. Après l'adoption de la loi de modernisation de l'économie en 2008 et de la loi sur le repos dominical en 2009, **plusieurs questions restent en suspens**, liées au bien-fondé économique de l'instauration de soldes flottantes ou de la libéralisation de l'ouverture des commerces le dimanche. Par ailleurs, **des réflexions sont en cours**, relatives à l'amélioration des **entrées de ville** et à la dynamisation du **commerce de proximité**, qui pourraient accélérer l'intégration de l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme et engendrer de nouvelles dispositions majeures (application obligatoire de l'ILC, etc.). Mais **la principale interrogation** pour le marché français de l'immobilier de commerce en 2010 concerne **l'ampleur des destructions d'emplois**, car l'évolution des ventes au détail est souvent corrélée à la hausse du taux de chômage. Il est donc probable que ce climat incertain continuera de nourrir la **prudence des enseignes** et d'influencer les **comportements d'achat des consommateurs**, qui devraient **favoriser les formats déjà prisés en 2009** (hard-discount, e-commerce, commerce de proximité, etc.).

v

*« Si l'assouplissement des conditions d'emprunt, une plus grande transparence et les opportunités d'achat offertes par la correction des valeurs vénales devaient confirmer en 2010 le **regain du marché de l'investissement**, l'augmentation des volumes engagés sera toutefois limitée par les perspectives médiocres des marchés locatifs. Un climat économique toujours instable, notamment dominé par la poursuite des destructions d'emplois, hypothèque en effet tout rebond marqué de la demande des utilisateurs »* explique Olivier Gérard. Ainsi, **la frilosité des entreprises et des consommateurs** ne devrait pas se démentir en 2010 et demeurer, comme en 2009, l'un des facteurs déterminants des marchés français de l'immobilier d'entreprise. Dans ce contexte les livraisons prochaines de projets de bureaux, d'entrepôts et de commerces viendront alimenter une offre disponible encore orientée à la hausse, les conditions de bail restant donc favorables aux utilisateurs cherchant à moderniser leur immobilier. Mais si les opportunités qui leur sont offertes sont aujourd'hui diversifiées et plus économiques, la brusque chute des mises en chantier et le report du lancement de nombreux projets annoncent quelques poches localisées de rareté ainsi, plus généralement, qu'un rééquilibrage progressif du marché.

*« Après une année 2009 difficile, et avant la reprise plus franche espérée en 2011, l'année 2010 constituera une **période de transition** s'agissant tant de l'évolution de la demande, de l'offre et des valeurs immobilières, que du **cadre réglementaire** du marché français. En 2010, nous suivrons donc avec*

*d'autant plus d'attention les prolongements d'une année 2009 particulièrement riche en réformes et évolutions juridiques (Grenelle I et II, Grand Paris, suppression de la taxe professionnelle, etc.) que celles-ci pourraient être susceptibles de **renforcer l'attractivité des marché français de l'immobilier d'entreprise à l'orée d'un nouveau cycle** » conclut Olivier Gérard.*

v

*Fondé en 1917, Cushman & Wakefield est l'un des plus importants cabinets de conseil international, spécialisé en immobilier d'entreprise. Avec plus de 230 bureaux à travers 58 pays et 15 000 employés, Cushman & Wakefield propose un service complet de conseil, de commercialisation et de gestion pour le compte de propriétaires, locataires et investisseurs et ce, à tous les stades du processus immobilier. Nos services comprennent une aide aux clients en matière d'achat, de vente, d'investissement, de location et de gestion d'actifs. Cushman & Wakefield propose également des conseils en expertise, en planification stratégique et recherche, en analyse de portefeuille et enfin en aménagement d'espace. Pour de plus amples informations, consultez notre site internet : [www.cushmanwakefield.fr](http://www.cushmanwakefield.fr)*