

Le scandale de l'immobilier d'entreprise dans un contexte de crise du logement

Décembre 2012

Alors que, consciente des problèmes graves de logement et d'hébergement auquel est confronté notre pays, Madame Cécile Duflot, ministre du logement, s'est dite prête à recourir à la réquisition de logements vacants, qu'elle a pu pointer du doigt l'Eglise et plus généralement les propriétaires coupables de laisser « en jachère », autrement dit inoccupés ou peu occupés, une partie de leur patrimoine résidentiel, ce qui ne représenterait que quelques milliers de m² en Ile de France, fort étonnamment, elle ne dit mot sur l'incroyable gâchis que constitue, dans la Région-Capitale, l'existence de millions de m² de locaux vacants en immobilier d'entreprise.

Pourtant, l'offre totale certaine et annoncée représente actuellement quelque 140 000 à 150 000 équivalents logements, chiffre se hissant à près de 200 000 équivalents logements* si l'on considère l'offre totale certaine et annoncée à horizon de 4 ans.*

Bien entendu, une partie de cette offre finira par être louée ou vendue. Mais une partie seulement. L'excédent de stock est en effet récurrent depuis plusieurs années. Par ailleurs, tous les locaux vacants ne peuvent être transformés en logements de même que tous les terrains ne peuvent supporter de l'habitation. Cependant, outre que l'immobilier d'entreprise surconsomme des charges foncières, la suroffre de locaux d'entreprise pouvant être reconvertie en habitation représente malgré tout plusieurs dizaines de milliers de logements.

La conséquence sur les prix et loyers est lourde. Exemple frappant : entre fin 2007 et 2011, le prix de vente moyen des bureaux neufs a baissé de -20% alors que le prix de vente moyen des appartements anciens a augmenté de +21% et celui du collectif neuf de +15%.

Il ne s'agit nullement d'incriminer les propriétaires-bailleurs pour qui la vacance est synonyme de charge financière lourde dans un contexte économique et immobilier qui plus est difficile, mais de souligner la sous « résidentialisation » récurrente du parc francilien et de l'urgence qu'il y a à y remédier.

Cela passe par l'instauration de mesures fortes comme :

- 1. L'imposition systématique d'un quota de logements dans un certain nombre de projets d'immobilier d'entreprise. A défaut de respecter ce quota (et à l'instar de ce qui se passe concernant les parkings), les opérateurs seraient taxés.*
- 2. L'imposition d'une mixité minimale logements-immobilier d'entreprise dans le patrimoine des institutionnels.*

Mais aussi et notamment afin d'attirer les investisseurs institutionnels :

- 3. La refonte des relations bailleurs-locataires, actuellement assez contraignantes pour les propriétaires, ce qui est moins le cas en immobilier d'entreprise notamment en matière de revalorisation locative (l'encadrement des loyers a, dans ce cadre, un effet repoussoir).*
- 4. Ne plus imposer du « social » dans les constructions dont la définition réelle est de toute façon très extensible (70% de la population est concernée) puisqu'on y trouve à la fois du très social et de l'intermédiaire supérieur : nos territoires manquent aussi de logements de gamme supérieure. Ou, dans le cas contraire, attribuer davantage de surface de plancher constructible sous forme de compensation.*
- 5. L'exonération des plus values immobilières.*

* après application d'un coefficient de structure adapté selon destination et sur la base d'une surface habitable moyenne (collectif et individuel confondus) de 75 m² par logement en IDF (source INSEE)

A/ L'excès de stock en locaux professionnels équivaldrait théoriquement à des dizaines de milliers de logements

Les chiffres revêtent un caractère spectaculaire et expriment à eux seuls l'importance, en Ile-de-France, du gaspillage des ressources foncières et immobilières au détriment du logement :

→ **Le déficit de construction en immobilier résidentiel francilien excéderait 15 000 unités par an soit plus de 160 000 unités depuis 2001 (et plus de 10 millions de m² habitables), sur la base d'estimations prudentes,**

→ **L'offre francilienne totale certaine et annoncée dédiée aux locaux de bureaux, d'activités et d'entrepôts excéderait 10 millions de m² soit l'équivalent de quelque 140 000 à 150 000 logements*. A horizon de 4 ans, cette offre excéderait 15 millions de m² soit 190 000 équivalents logements*.**

- Bureaux :

✓ **offre disponible proposée à la commercialisation au 1^{er} semestre 2012** (offre de première main livrée ou en chantier + offre de seconde main + immeubles dont le chantier n'a pas démarré) : **7 millions de m²** en termes arrondis toutes surfaces confondues (source GRECAM).

✓ **projets annoncés** (mais non encore proposés à la commercialisation) **sous 4 ans au 31/12/2011: de l'ordre de 4 millions de m²** (source GRECAM).

- Locaux d'activités et entrepôts (source CBRE ; 3^{ème} trimestre 2012) :

✓ **offre disponible : plus de 3,65 millions de m²**

✓ **offre en blanc et chantiers prêt à démarrer** (projets pour lesquels l'ensemble des démarches préalables au lancement de la construction est déjà réalisé dont obtention du permis de construire purgé de tous les recours) : **0,930 million de m²**

✓ **offre future certaine de locaux d'activités et petit entreposage: 0,450 million de m²**

- **Cette offre globale n'intègre pas les m² loués mais inoccupés (en nombre plus important depuis la crise compte tenu des dégraissages en matière d'effectifs) ainsi que les locaux retirés du marché afin d'être rénovés ou restructurés ce qui représente plusieurs dizaines de milliers de m² supplémentaires.**

→ **Cette offre est largement excédentaire par rapport aux besoins actuels, notamment en bureaux (de l'ordre du tiers).**

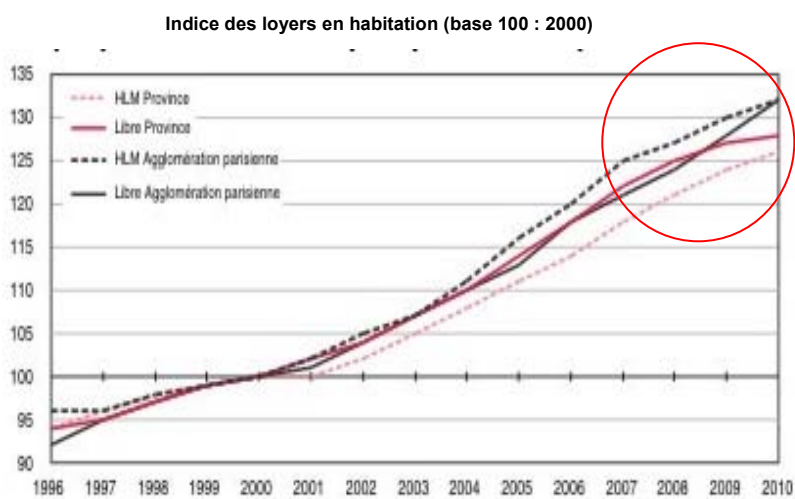
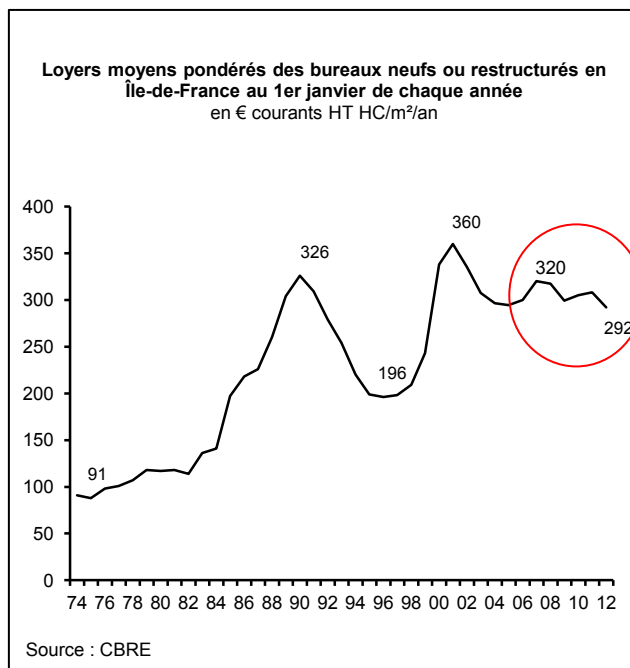
→ **L'excédent de m² en immobilier d'entreprise représenterait un gisement potentiel optimal d'au moins 60 000 à 65 000 équivalents logements sous 4 ans*.**

Certes, il s'agit d'un maximum car il faut déduire les locaux ou terrains qui, de par leur structure ou situation particulière, ne peuvent raisonnablement pas bénéficier d'une transformation ou affectation résidentielle. Par ailleurs, plusieurs chantiers annoncés feront sans doute l'objet d'un report comme cela a pu être le cas ces dernières années en raison d'une conjoncture difficile.

Mais cette comparaison s'avère néanmoins saisissante ! Car enfin, les sites porteurs d'offre disponible, certaine ou annoncée, constituent bien des charges foncières qui n'accueillent pas ou ne sont pas destinés à accueillir du logement.

Ces évolutions expliquent, qu'au sein de la Région-Capitale, les prix de vente et les loyers se soient affaiblis en immobilier professionnel entre fin 2007 et 2011 (*respectivement -20% et -9% concernant le prix de vente moyen et le loyer moyen des bureaux neufs*) alors que, reflet des formidables tensions qui caractérisent ce marché, ils ont continué de progresser sur le marché de l'habitation (*+21% concernant le prix de vente moyen des appartements anciens et +15% s'agissant du prix de vente moyen du collectif neuf*) pendant cette même période (*l'indice des loyers en*

habitation ayant quant à lui augmenté de + 9% entre fin 2007 et 2010), comme le démontrent très clairement les graphiques suivants :

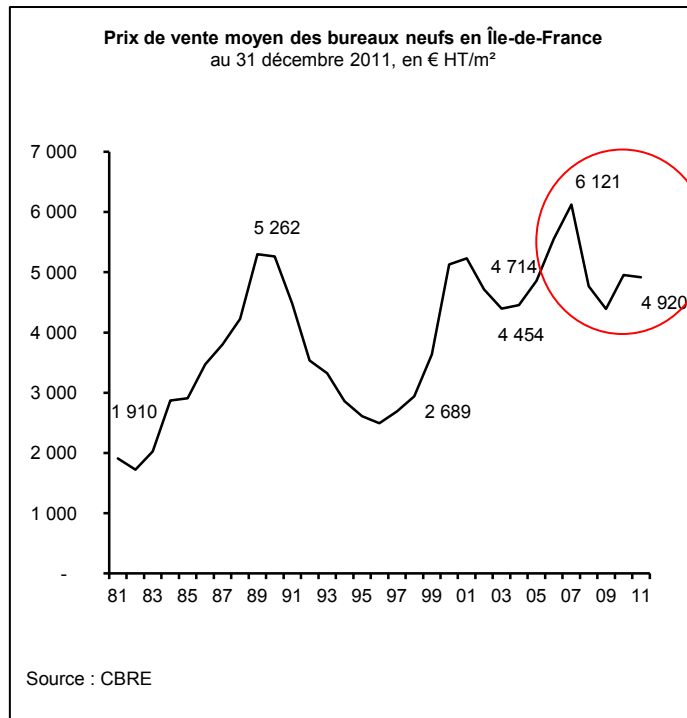


Lecture : l'indice des loyers du secteur HLM en province est passé de 100 en 2000 à 126 en 2010.

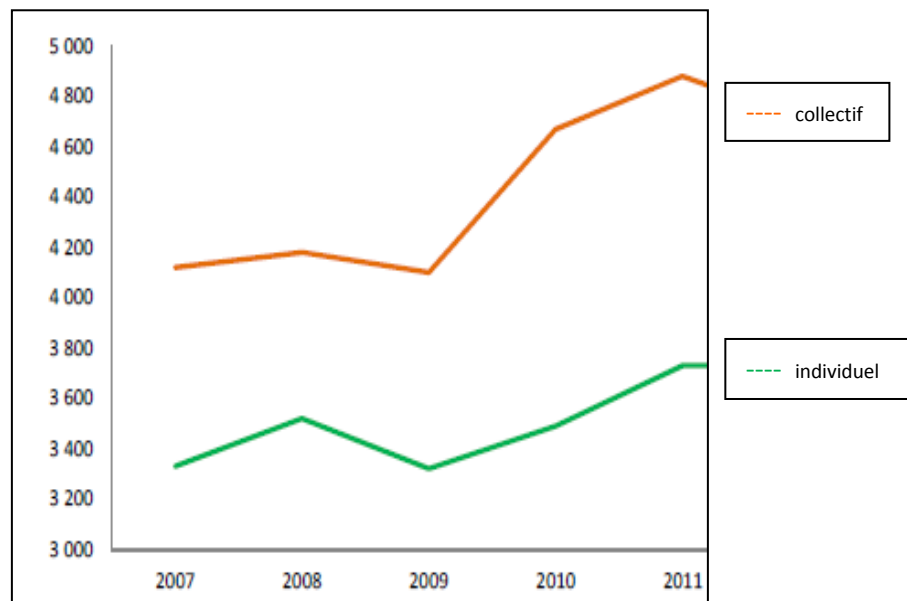
Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales louées vides.

Source : Insee, enquête Loyers et Charges.



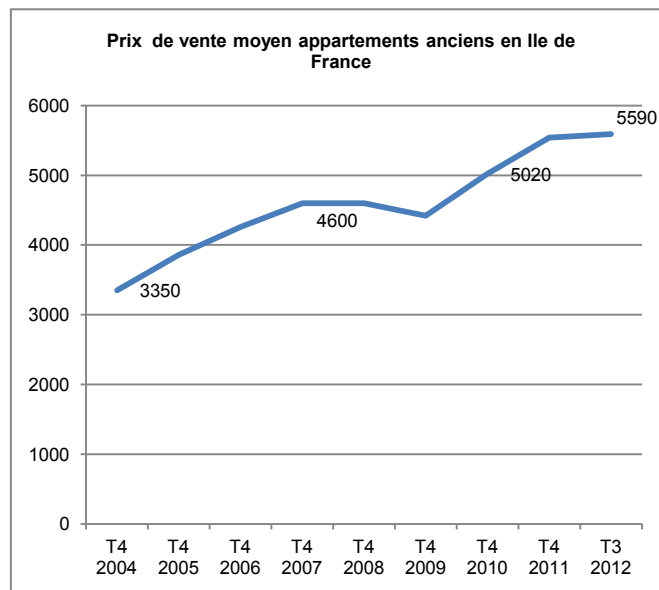


Evolution du prix de vente moyen/m² hors parking en habitation neuve en Ile de France

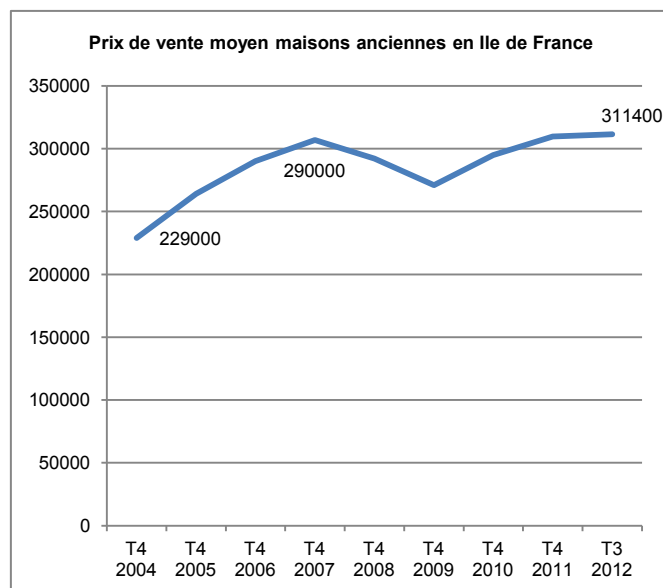


Source : CAPEM





Source : notaires



Source : notaires

B/ Un passé lourd de conséquences

L'Ile-de-France illustre parfaitement l'appréhension réductrice et pénalisante de la matière immobilière. Depuis une dizaine d'années, le développement de l'immobilier d'entreprise a été clairement privilégié dans la région-Capitale, en bonne partie soutenu par un discours très optimiste et habilement orienté formulé par certains courtiers, notamment anglo-saxons, discours pouvant être résumé en : il faut construire toujours plus car la production n'est pas suffisante pour faire face aux besoins actuels et futurs.

Cette préférence a malheureusement induit un coût exorbitant en générant deux crises majeures qui se juxtaposent aujourd'hui : une crise en matière de bureaux, de locaux d'activités et d'entreposage



causée principalement par leur surabondance ; une crise du logement reposant sur une insuffisance criante d'offre.

Plusieurs centaines de milliers de m² de droits à construire ont ainsi été « détournés » au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue par les élus et investisseurs apparaissait bien plus alléchante que celle du logement et dont l'appétit en foncier était devenu considérable. En outre, en raison de l'arrivée massive de capitaux notamment étrangers, l'échelle des valeurs de référence s'est inversée sur le marché professionnel qui s'est mis à fonctionner en vase clos: de nombreux acteurs dont le comportement s'est avéré moutonnier et spéculatif, ont exclu les fondamentaux (*analyse des besoins*) de leurs analyses et l'immobilier professionnel s'est progressivement dématérialisé. Ainsi, **au cours de la dernière décade, le parc francilien de bureaux a crû en moyenne de près de 1,9 % par an et celui des entrepôts de 7% par an quand le parc de logements n'aura guère progressé annuellement de plus de 0,9 % selon nos estimations (soit une augmentation s'inscrivant dans une tendance de long terme : + 0,8% entre 1984 et 2006).**

C/ Un déséquilibre immobilier majeur qui handicape le développement de l'Ile-de-France.

Ce déséquilibre génère plusieurs effets néfastes au bon développement de la région.

- Il risque fort d'inciter de plus en plus d'entreprises nationales et internationales à afficher un moindre intérêt pour l'Ile-de-France en raison des difficultés croissantes rencontrées pour loger leurs salariés, a fortiori à un coût raisonnable. Ces salariés continueront de subir, en outre, d'importants problèmes de transport.
- Les mobilités résidentielle et professionnelle seront de plus en plus pénalisées.
- La dynamique et la fluidité du marché de l'emploi seront davantage affectées.
- Les ménages eux-mêmes, à la recherche d'une meilleure qualité de vie, moins coûteuse, préféreront de plus en plus la Province.
- Surtout, les ménages franciliens souffrent d'un mal vivre immobilier croissant se traduisant par des conditions d'habitat de plus en plus difficiles (insuffisance de l'offre neuve et abordable ; obsolescence marquée du parc ; sur occupation, etc...).

Ces contraintes pèseront nécessairement sur la croissance économique régionale. Dans cette optique, la menace d'une fracture économique et sociale à terme assez rapproché n'apparaît pas utopique.

D/ Des solutions sont possibles nécessitant une intervention publique plus volontariste.

Il est possible, toutefois, de modifier le cours de chacune des deux économies immobilières. Sur la base d'une intervention publique plus volontariste, les élus et les acteurs de l'immobilier peuvent mettre en pratique un meilleur équilibre entre immobilier d'entreprise et logement. C'est une question d'équilibre économique et de justice sociale. Il faut :

➔ **Inciter à :**

- **la modernisation du parc d'immobilier d'entreprise existant.**
- **la transformation de locaux professionnels en logements** (par exemple en supprimant l'obligation de créer des logements sociaux en cas de transformation de bureaux en logements, en octroyant de la Surface de Plancher supplémentaire dans le cadre d'opérations de transformation afin de compenser la perte de surface « vendable »

inhérente à la création de parties communes ou encore en exonérant les plus-values). De nombreux propriétaires sont en effet tentés de franchir le pas à condition d'être aidés.

- **Modifier les règles d'urbanisme** en accroissant notablement la constructibilité résidentielle ce qui intègre **l'imposition d'un quota de logements dans un certain nombre de projets d'immobilier d'entreprise. A défaut de respecter ce quota (et à l'instar de ce qui se passe concernant les parkings), les opérateurs seraient taxés.**
- **Maîtriser la production nouvelle en matière d'immobilier d'entreprise.** Contraindre efficacement cette production nécessite d'emprunter la voie administrative.

E/ Le rôle des investisseurs institutionnels

La question de la transformation de bureaux en logements ou de la reconversion de sites d'activités en espaces résidentiels pose celle du rôle des investisseurs institutionnels dans le logement.

Ces derniers se sont désengagés au fil des ans pour privilégier l'immobilier d'entreprise, certes moins difficile à gérer et plus performant jusqu'en 2007 mais en proie à une plus forte volatilité. Cependant, la crise de 2008 et celle aigue du logement ont modifié la donne. La différence de rentabilité globale (loyer + capital) entre logement et immobilier d'entreprise s'est réduite au bénéfice de l'habitation. Mais cela ne peut suffire à attirer davantage les investisseurs, sauf à ce que la crise en immobilier d'entreprise se prolonge pendant plusieurs années. Tout comme le fait d'énoncer que l'immobilier résidentiel est un placement plus sûr sur le long terme ou qu'un immeuble de bureaux ou un entrepôt porte le risque d'être un jour entièrement vacant ce que tout professionnel averti sait depuis des lustres. A court et moyen terme, le rendement locatif demeure très généralement plus faible en habitation et le coût moyen de gestion y est souvent plus élevé.

Outre l'application de mesures fortes notamment en matière d'urbanisme et de fiscalité proposées plus avant, il apparaît également nécessaire, pour faire revenir les grands investisseurs dans le logement de :

1. **refondre les relations bailleurs-locataires, actuellement assez contraignantes pour les propriétaires, ce qui est moins le cas en immobilier d'entreprise notamment en matière de revalorisation locative (l'encadrement des loyers a, dans ce cadre, un effet repoussoir).**
2. **Cesser d'imposer du « social » dans les constructions dont la définition réelle est de toute façon très extensible (70% de la population est concernée) puisqu'on y trouve à la fois du très social et de l'intermédiaire supérieur : nos territoires manquent aussi de logements de gamme supérieure**

A contrario ces propriétaires devraient accepter ou se voir imposer par la voie règlementaire :

1. **Un assouplissement des règles très restrictives d'acceptation des candidats locataires.**
2. **Une mixité minimale logements-immobilier d'entreprise dans leur patrimoine**

Conclusion

Le spectaculaire développement quantitatif de l'immobilier d'entreprise, notamment depuis la fin des années 90, n'est certes ni à l'origine ni ne constitue la cause principale de la crise du logement dont l'Île-de-France représente l'expression la plus grave.

Cependant, par une approche plus responsable et qualitative de ses acteurs se fondant sur une gestion plus saine de l'affectation du foncier ou du bâti inoccupé, la croissance maîtrisée de

l'immobilier professionnel aurait pu contribuer à atténuer les effets de la crise résidentielle et permettre la création de plusieurs dizaines de milliers de logements supplémentaires.

Il s'agit désormais de « résidentialiser » davantage le parc urbain tout autant que d'accroître la densification du parc spécifiquement résidentiel.

