

Pénurie de logements : l'immobilier d'entreprise mis en accusation

Depuis dix ans, l'immobilier d'entreprise, plus rentable pour les investisseurs, a été privilégié au détriment du résidentiel, dénonce une étude.

Depuis dix ans, l'immobilier d'entreprise, plus rentable pour les investisseurs, a été privilégié au détriment du résidentiel, aggravant la pénurie de logements, dénonce une étude de Jean-Michel Ciuch, du cabinet de consultants indépendants ImmoGroup. En Ile-de-France, entre 1999 et 2009, les surfaces de bureaux, locaux et entrepôts mis en chantier ont augmenté de 3,1 % par an alors qu'elles ont reculé de 2,7 % par an dans les logements ! Pour lui le constat est clair : le déficit de construction en immobilier résidentiel excède 15.000 unités par an, soit 150.000 unités depuis 2001 et plus de 9 millions de mètres carrés habitables, or le stock, disponible à un an,

de bureaux et autres locaux avoisine justement aujourd'hui les 9,5 millions de mètres carrés. La moitié constitue une offre excédentaire d'immobilier tertiaire, représentant 75.000 équivalents logements. Soit 50 % du déficit de 150.000 logements accumulés depuis 2001.

Afflux massif de capitaux

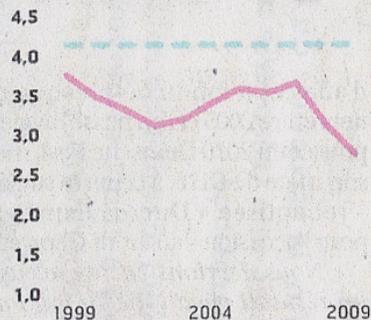
Cette situation s'est développée progressivement. De 1999 à 2009, le parc francilien de bureaux a crû de 1,9 % par an en moyenne et celui des entrepôts de 7 % par an contre 0,9 % pour le parc de logements (après + 0,8 % entre 1984 et 2006), selon ImmoGroup. Ce déséquilibre a été amplifié par un afflux massif de capitaux, notamment étrangers, cherchant à s'investir. Ce qui explique qu'on aurait construit davantage que les besoins. La crise économique aurait révélé ce gâchis, avec des effets d'autant plus dévastateurs que l'offre

L'ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER EN ÎLE-DE-FRANCE

EN MILLIONS DE M²

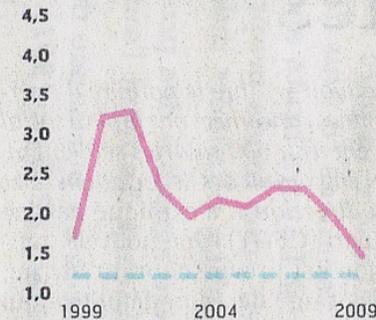
LOGEMENTS

■ NIVEAU MOYEN DE CONSTRUCTION NÉCESSAIRE
■ SURFACES COMMENCÉES



LOCAUX PROFESSIONNELS

■ NIVEAU MOYEN DE CONSTRUCTION NÉCESSAIRE
■ SURFACES COMMENCÉES



« LES ECHOS » / SOURCES : MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, IMMO GROUP CONSULTING

excédentaire en immobilier d'entreprise serait devenue un fléau structurel : « Pour les bureaux, l'excédent à un an s'inscrit entre 1,8 et 2,5 millions de mètres carrés par an depuis 2003 ! estime Jean Michel Ciuch. Depuis

2003, l'Ile-de-France produit, en moyenne et uniquement concernant les bureaux, de 350.000 à 500.000 mètres carrés de trop chaque année. »

Ces évolutions expliqueraient qu'en Ile-de-France les prix de vente

de l'immobilier professionnel se soient effondrés entre 2008 et 2010 (de - 30 % à - 50 % selon les actifs) alors qu'ils ont bien résisté et repartent à la hausse dans les logements. Et aujourd'hui, « l'excès de production tertiaire demeure significatif même si les mises en chantier ont chuté, poursuit Jean-Michel Ciuch. Les besoins sont encore et toujours surestimés. » C'est vrai aussi en province, où le stock disponible à un an de bureaux, locaux d'activité et entrepôts excédait, fin 2009, 5 millions de mètres carrés dans les 19 principales métropoles régionales (plus de 1,5 million à Lyon, 900.000 à Lille, etc.) et l'excédent d'offre était d'au moins 2 millions de mètres carrés.

« Ce constat met à mal l'idée selon laquelle le foncier serait une ressource manquante pour le logement », conclut Jean-Michel Ciuch en déplorant aussi l'absence de rénovation du parc ancien (70 % de l'offre

totale à un an). « Les chiffres officiels sont trompeurs, réfute Stephan von Barczy, directeur de l'investissement chez le conseil en immobilier d'entreprise Jones Lang LaSalle en France. Ils intègrent des mètres carrés fictifs, correspondant à des immeubles obsolètes vides en cours de réhabilitation. » Et bien que le parc de bureaux soit passé en dix ans de 40 à 50 millions de mètres carrés, « le taux de vacance est resté assez stable, poursuit-il. Il faut rappeler que le taux de vacance de Paris est, à environ 7 %, le plus faible d'Europe : Londres est ainsi entre 8 % et 9 % ».

La plupart des conseils immobiliers reconnaissent tout de même que, au pic de la bulle du crédit qui a crevé en 2008, les records d'investissement atteints n'étaient pas normaux pour le marché français. M. C.