

[Réagir à l'article](#)

L'analyse de Knight Frank sur la crise immobilière

Le groupe immobilier passe au crible les différents domaines de l'immobilier et analyse leurs évolutions face à la crise.



L'avenue des Champs-Élysées fait partie des grands axes parisiens (c) AFP dont les loyers n'ont pas bougé.

Le groupe immobilier Knight Frank publie annuellement le rapport « Paris Vision » dressant le bilan et les perspectives des marchés locatifs de bureaux, de l'investissement et du commerce en Ile de France. Loin d'être

une surprise, les prises à bail depuis le début de l'année 2009 affichent une baisse significative : seulement 1 230 000 m² de bureaux loués en Ile de France. « Le troisième trimestre a été morose »,

explique le groupe. *Le marché locatif revient même sur « des niveaux comparables à ceux observés entre 2001 et 2003 ».* L'offre de bureaux disponible augmente, se situant autour de 6,7 % du parc régional en septembre 2009. « Si quelques poches d'offre abondante sont en formation, la région parisienne reste toutefois loin d'une situation de suroffre générale. En outre, l'essentiel des bureaux disponibles reste constitué de surfaces de seconde main », précise le groupe. Restés stables courant 2008, les loyers haut de gamme sont en décline depuis début 2009, les faibles niveaux de l'offre neuve ou restructurée permettent de cantonner ce phénomène aux marchés les plus chers de la région parisienne. « Les ajustements de valeurs consentis par les propriétaires ont été prioritairement faits au travers des franchises qui ont doublé en un an et se situent aujourd'hui entre 12 et 17 % du loyer global. Du coup, les loyers faciaux moyens n'ont que faiblement reculé : - 4 % en un an pour l'ensemble de l'Ile-de-France », ajoute le groupe. Toujours selon l'étude de Knight Frank, il faut s'attendre à un volume de 1,6 à 1,8 millions de m² en Ile de France en 2009.

Le marché de l'investissement reste, quant à lui, celui des « bons pères de famille ». 2,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise depuis janvier 2009 en Ile-de-France, « en année pleine, le volume d'activité devrait être proche de 5 milliards d'euros », pronostic le groupe. *Ce serait le plus mauvais résultat depuis le début de la décennie.* Néanmoins, le retour de la confiance observé laisse présager de meilleurs résultats en 2010. Le deuxième trimestre 2009 s'est d'ailleurs caractérisé par le retour de grandes transactions, supérieures à 200 millions d'euros, depuis plusieurs mois. Les taux de rendement « Prime » ont eux poursuivi leur remontée, avec plus de 100 points de base en un an. « L'ajustement a été considérable en deux ans », confie le groupe. Les taux sont en revanche stables, de quoi rassurer les investisseurs. Mais « la principale source d'inquiétude des investisseurs réside dans les perspectives d'évolution du marché locatif et des loyers », précise le groupe. *Si les taux se stabilisent, les prix de l'immobilier tertiaire pourraient continuer de baisser avec les valeurs locatives.* L'étude révèle également que les investisseurs étrangers expriment un intérêt particulier pour la place parisienne.

La crise semble tant économique que morale pour le marché des commerces. « La consommation des ménages est devenue très erratique au 1er semestre 2009 et s'inscrit globalement à la baisse », remarque le groupe. Petits et grands commerces affichent une baisse de leur chiffre d'affaires, sans pour autant que la France soit « le théâtre d'un effondrement de la consommation ». Par ces temps difficiles, les ménages accordent plus d'importance au rapport qualité/prix des produits et à leur durabilité. « Après le « zapping » consumériste, la valeur temps retrouve de son lustre. Le secteur du luxe n'est pas épargné par cette remise en cause des choix de consommation », analyse Knight Frank. Même le secteur du luxe est touché : « pour la première fois en plus de 15 ans, il devrait connaître un recul important de son chiffre d'affaires en 2009 ». Pour autant, Paris conserve sa place de « formidable vitrine commerciale » et ses grandes artères restent prisées. D'ailleurs, les loyers des emplacements n°1 sont restés stables au premier semestre 2009 mais ont baissé dans les rues secondaires et les emplacements n°2. Centres commerciaux et commerces se retrouvent ainsi de plus en plus segmentés. Le commerce étant étroitement tributaire de l'environnement économique, le plan de relance du gouvernement va s'avérer déterminant ces prochains mois.

Nathalie Giusti

T Taille texte T+

Imprimer

Envoyer

+ Partager

! Réagir

Translate