

Businessimmo, la lettre de l'immobilier d'entreprise paraît tous les mercredis.

S'inscrire | Dernière lettre | Archives | Envoyer à un ami | Recherche :

Lettre d'information de l'immobilier d'entreprise n°283 - Mercredi 18 novembre 2009

[sommaire](#) | [page précédente](#) | [page suivante](#) | [envoyer à un ami](#) | [imprimer la page](#)

LES MARCHÉS

VERS UNE ABSORPTION NETTE NEGATIVE DE - 100 000 M² EN 2009

Avec 1 227 000 m² de bureaux commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année, le marché des bureaux franciliens affiche un repli de 36 % comparativement à la même période de 2008, selon le dernier City Report de BNP Paribas Real Estate.

Si les grandes transactions avaient permis d'amortir le retournement au cours du 1^{er} semestre, elles ont fait défaut au cours du 3^e trimestre. Ainsi, les transactions supérieures à 5 000 m² enregistrent une baisse de 51 % en un an.

Le repli du marché repose sur deux principaux facteurs. Dans un premier temps, le ralentissement de la croissance économique a fortement pénalisé la capacité financière des entreprises. Conséquence : l'emploi s'est fortement dégradé. Ainsi, près de 80 000 destructions d'emplois pourraient avoir lieu au cours de l'année 2009 en Île-de-France. L'absorption nette devrait donc être négative cette année de l'ordre de - 100 000 m². Par ailleurs, les renégociations de baux sont particulièrement nombreuses. D'une part, celles initiées par les utilisateurs via l'article L 145-39 du code de commerce et d'autre part dans un marché globalement sur-offreur, certains bailleurs ont préféré anticiper les besoins de leurs locataires afin de limiter les risques de vacance. Ce phénomène a donc impacté négativement le mouvement des utilisateurs.

 [D'INFOS SUR BUSINESSIMMO.COM](#)  [Téléchargez le City Report](#)

Vers une reprise de l'activité en 2011 ?

Knight Frank dresse, avec l'économiste Daniel Cohen, dans sa publication annuelle « *Paris Vision* », le bilan et les perspectives des marchés locatifs de bureaux, de l'investissement et du commerce en Ile-de-France.

La consommation de bureaux pour l'année 2009 devrait atteindre un volume proche de 1,6 à 1,8 million de m² en Ile-de-France. De tels résultats feraient de 2009 une année " moyenne ". A plus long terme, les résultats meilleurs que prévus des grands groupes sont de bon augure. Les perspectives pour l'économie française et mondiale restent néanmoins peu enthousiasmantes. Nous quittons la récession sans pour autant entrer dans une phase de croissance franche. Le principal moteur de l'activité transactionnelle sur le marché locatif devrait donc rester la stratégie de rationalisation immobilière des grands groupes. Les prises à bail risquent toutefois de rencontrer un frein supplémentaire de type nouveau, lié à la rareté des solutions immobilières attractives. Certains utilisateurs pourraient, dès lors, privilégier l'option d'une renégociation à échéance de bail, s'évitant les perturbations liées à un déménagement. L'année 2010 devrait donc s'inscrire sur des niveaux proches de ceux de 2009 (1,6 à 1,8 million de m².) Le point bas du cycle immobilier actuel serait ainsi en passe d'être atteint avant une possible reprise de l'activité à partir de 2011 et l'entrée dans un nouveau cycle.

Si l'été 2009 a été plutôt marqué par les bonnes surprises, l'économie française continuera à être destructrice d'emplois. L'absorption nette, qui mesure l'évolution du besoin global des entreprises en surfaces de bureaux poursuivra le mouvement de contraction déjà engagé et, sur l'ensemble de l'année, sera négative. Elle le restera sans doute en 2010.

 [D'INFOS SUR BUSINESSIMMO.COM](#)  [Téléchargez Paris Vision](#)