



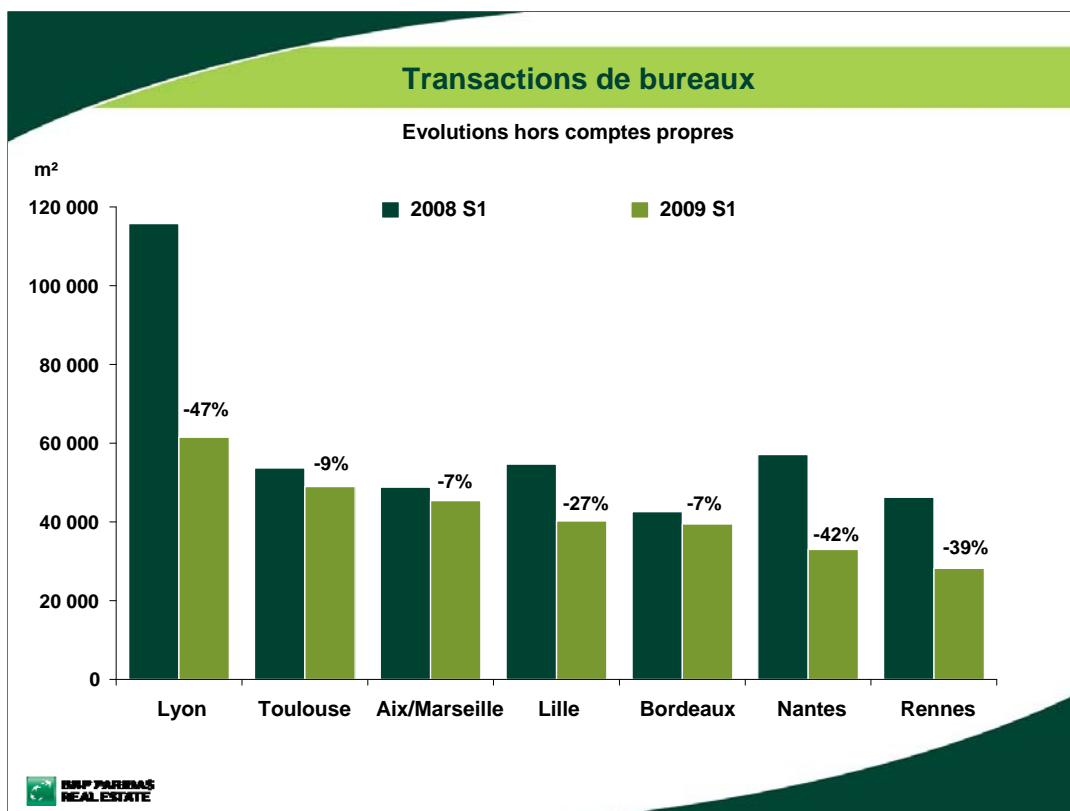
**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

| L'immobilier d'un monde qui change

# Le Marché des Bureaux en Régions

Max Le Roux et Alain Schori

Conférence de presse du 1<sup>er</sup> octobre 2009



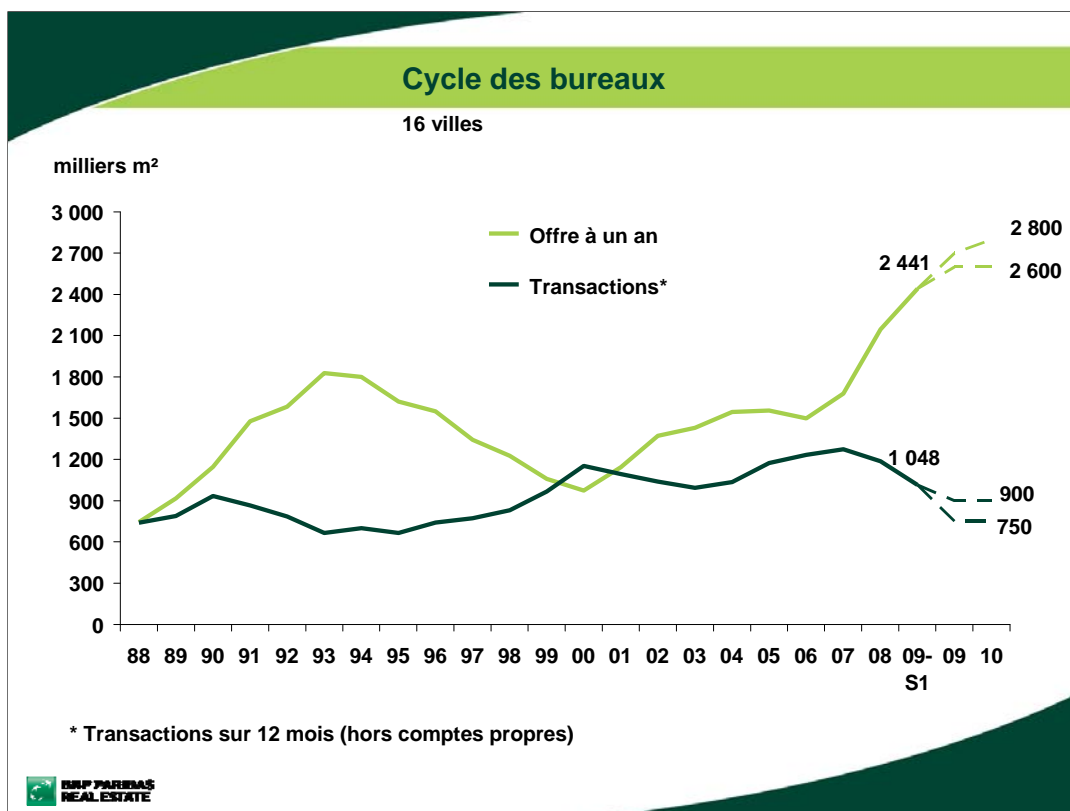
**Les principaux marchés ont tous enregistré une baisse significative des commercialisations : les grandes transactions ont fait défaut.**

**Dans les 4 principaux marchés :**

- A **Lyon** et à **Lille**, le volume des transactions à mi-année n'a pas atteint le tiers des volumes traités sur un an. C'est Lyon qui a connu la baisse la plus significative par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2008 (-47% hors comptes propres, -54% avec les comptes propres).
- A **Toulouse** (-9%) et à **Aix/Marseille** (-7%), le repli est plus modéré.

**Dans les 3 marchés suivants :**

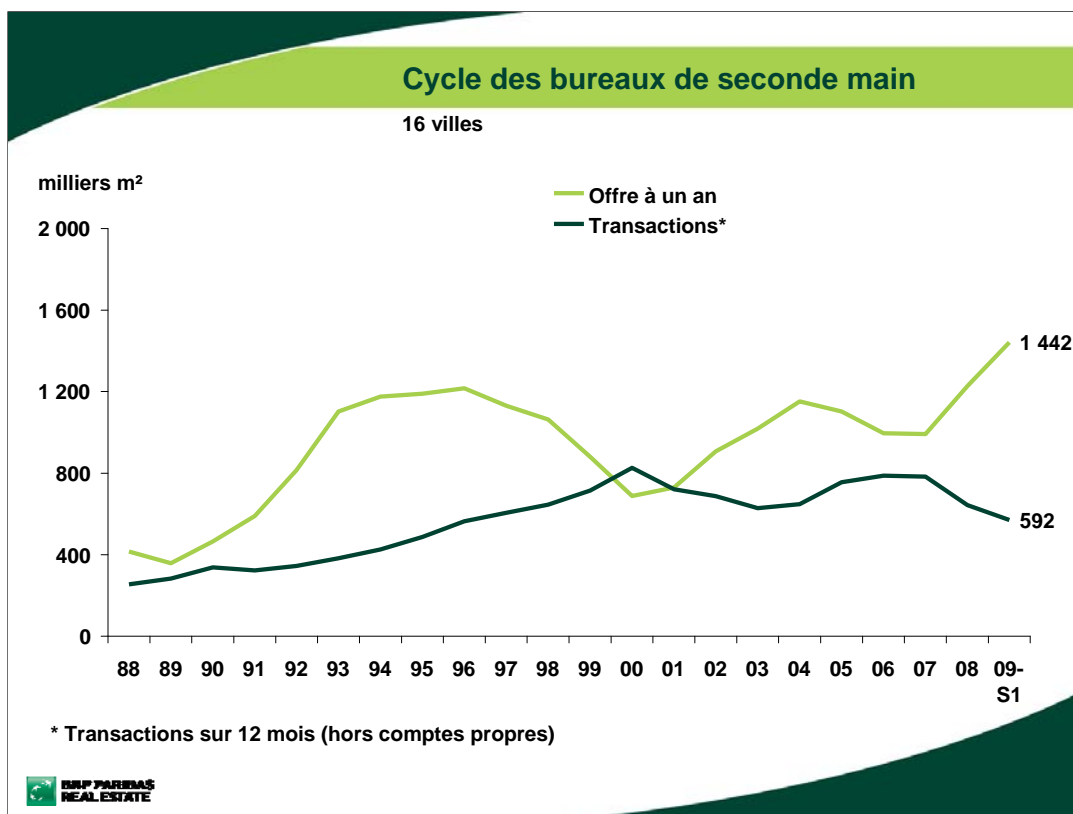
- **Nantes** et **Rennes** ont été particulièrement affectés par le ralentissement de l'activité avec une baisse des transactions de 42% à Nantes et de 39% à Rennes.
- Le **marché bordelais** résiste mieux ; le volume des transactions n'enregistre qu'un retrait limité de 7%.



### Dégradation du marché de bureaux en régions au 1<sup>er</sup> semestre.

Offre à un an : + 29%, Transactions : -24% (entre 2009-S1 et 2008-S1)

- Le point bas devrait être atteint courant 2010, mais les signes de reprise ne sont pas attendus avant 2011 :
- Le PIB devrait se contracter de près de -2% en 2009 et le redémarrage de l'économie ne s'amorcera pas tant que l'investissement des sociétés ne se redressera pas.
- La situation de l'emploi en régions s'est fortement dégradée au premier semestre 2009.
- L'écart se creuse entre l'offre et les transactions ; les marchés sont globalement sur-offreurs.
- L'offre représente plus de deux ans de commercialisation et un grand nombre de marchés ont un excédent d'offres qui sera difficile à absorber en 2010.



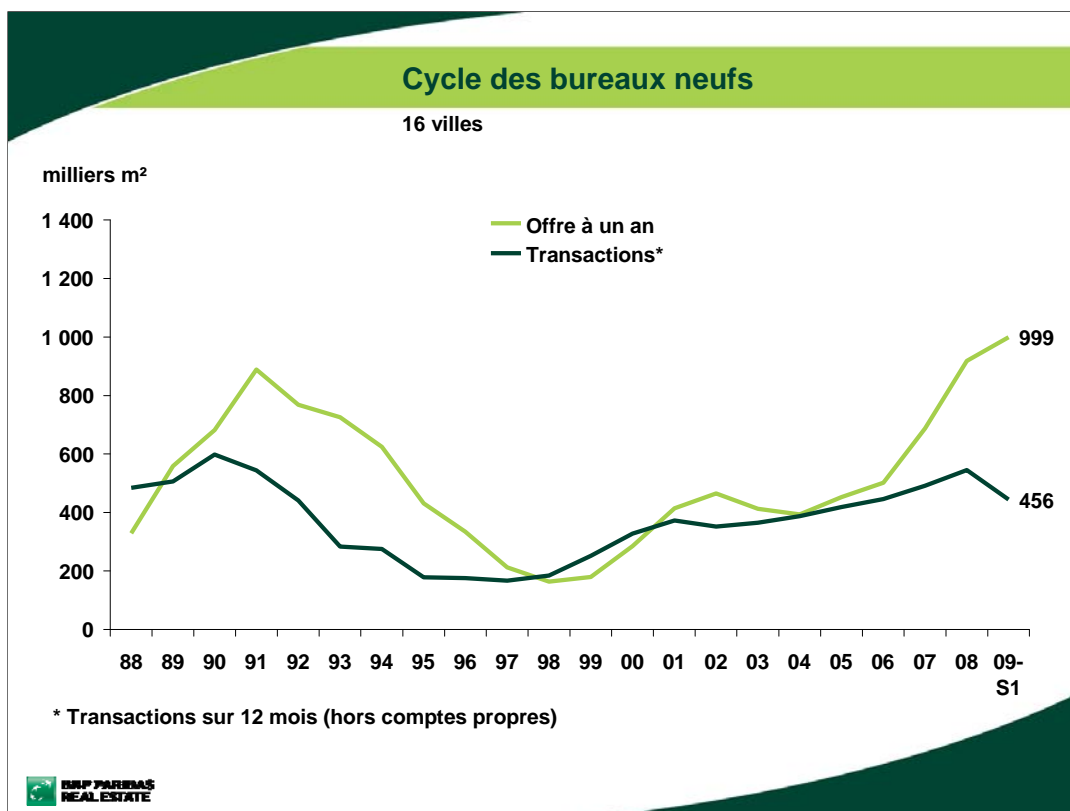
#### L'offre de bureaux de seconde main va continuer à progresser en 2010.

Offre de seconde main : +37% - Transactions de seconde main : -16%  
(entre 2009-S1 et 2008-S1)

- Des libérations significatives ont été enregistrées dans la plupart des marchés : d'importantes restructurations ont conduit à des réductions de surfaces.
- Les libérations de surfaces vont se poursuivre d'autant que les utilisateurs privilégient les immeubles neufs. Deux facteurs seront donc déterminants pour la consommation des actifs de seconde main :

- Optimiser la compétitivité des bureaux en garantissant la qualité des locaux (par des mises à niveau)

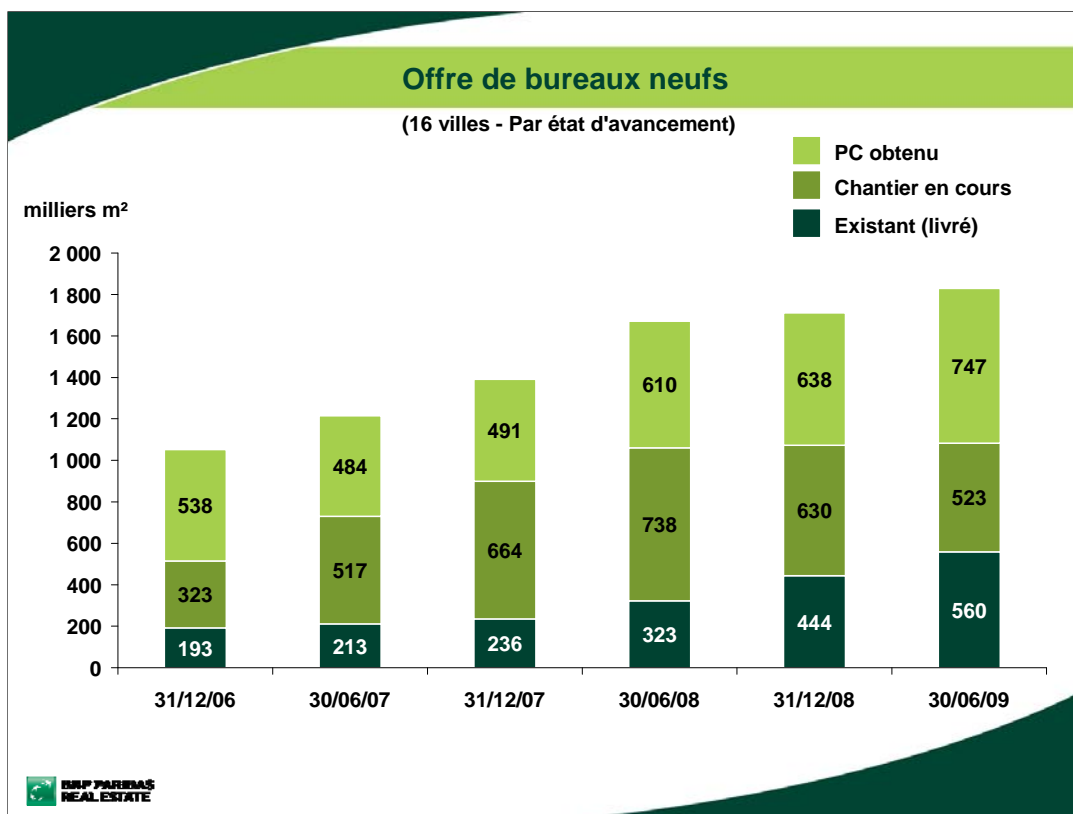
- Proposer des loyers adaptés aux conditions du marché



**Ralentissement de la progression de l'offre neuve disponible à un an.  
Elle pourrait avoir atteint son point haut en 2009.**

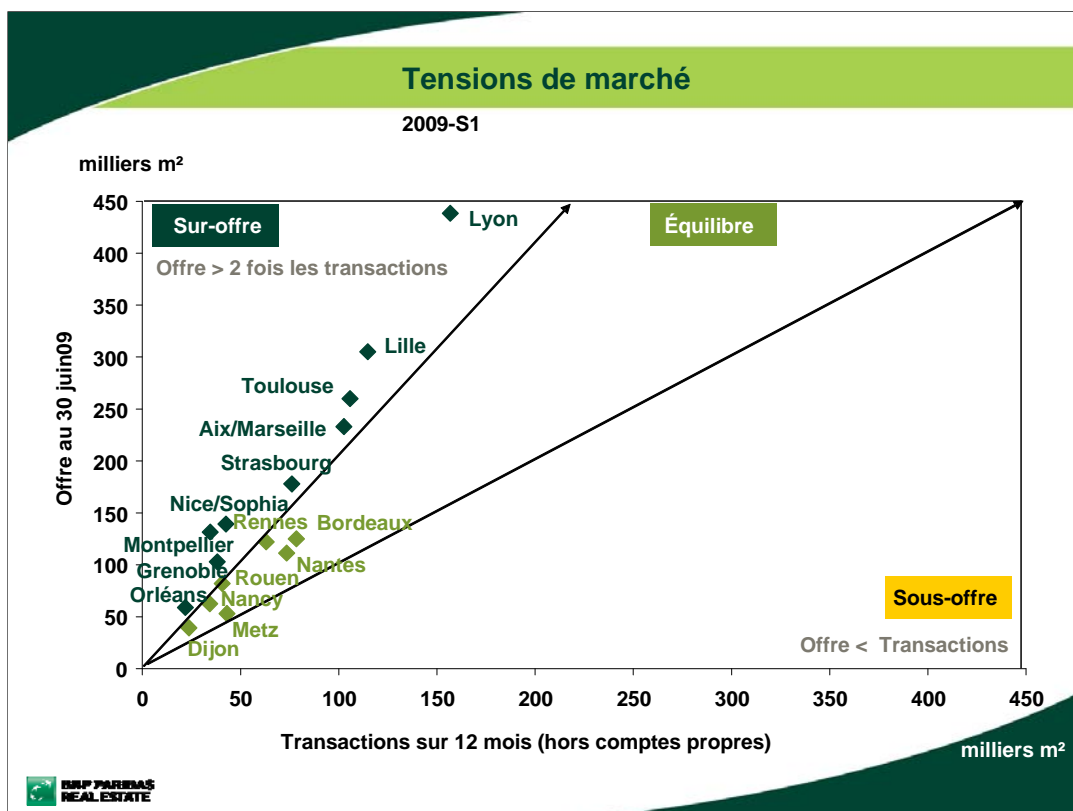
Offre neuve : +20% en un an ; Transactions neuves: -33% (entre 2009-S1 et 2008-S1)

- La hausse de l'offre neuve commence à ralentir grâce surtout à la diminution progressive des mises en chantier depuis le deuxième semestre 2008.
- Le stock constitué représente un délai d'écoulement de 26 mois de transactions.
- Le marché des bureaux en régions est affecté par une baisse brutale des transactions de bureaux neufs (-33%) entre le premier semestre 2008 et le premier semestre 2009.
- Les bureaux neufs restent le choix privilégié des utilisateurs et les déséquilibres actuels devraient se résorber plus vite que pour le seconde main.



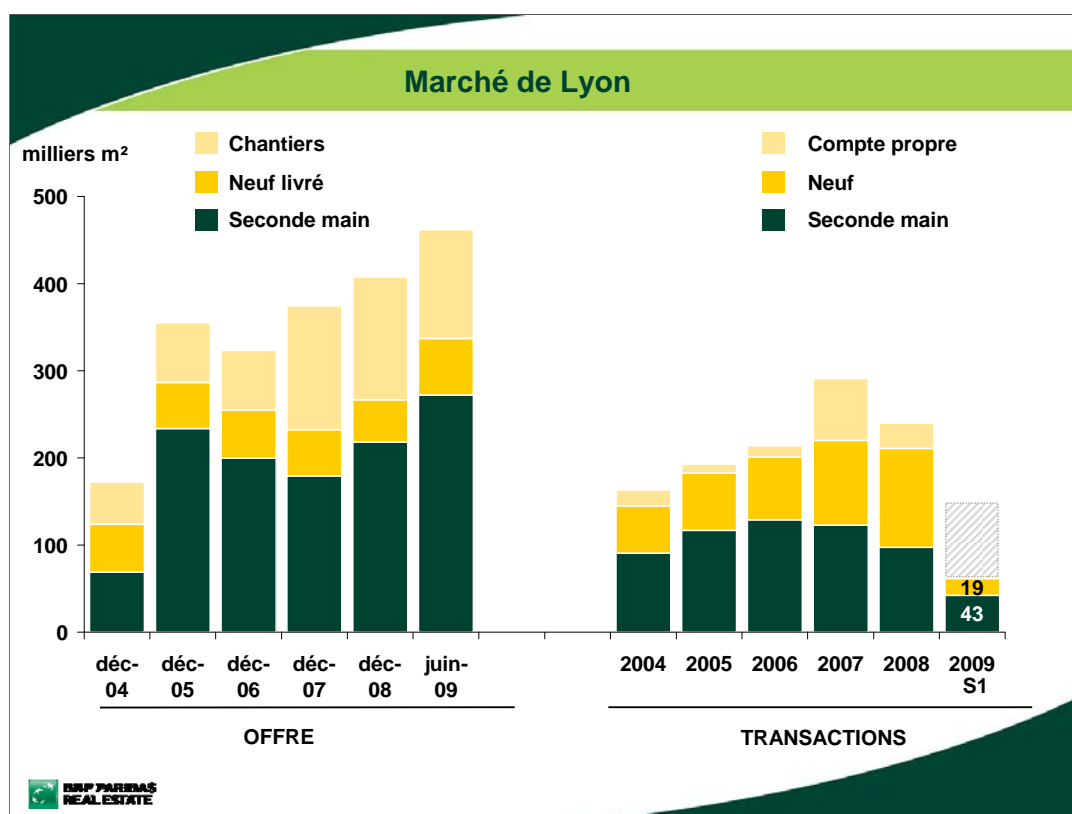
### Le marché des bureaux neufs est en phase d'ajustement.

- Le volume cumulé des opérations neuves livrées et des chantiers en cours de construction se maintient au même niveau depuis juin 2008, autour de 1 million de m<sup>2</sup>.
- La structure de l'offre neuve a considérablement évolué en un an :
  - Le volume des opérations livrées a fortement progressé en un an, mais l'orientation à la baisse des mises en chantiers laisse entrevoir un ajustement prochain du marché des bureaux neufs.
  - Un grand nombre de projets ont été mis en attente et les lancements vont s'échelonner au rythme des pré-commercialisations.



**La baisse des transactions qui a été observée dans pratiquement toutes les villes pèse sur les marchés et la hausse généralisée de l'offre fragilise les équilibres.**

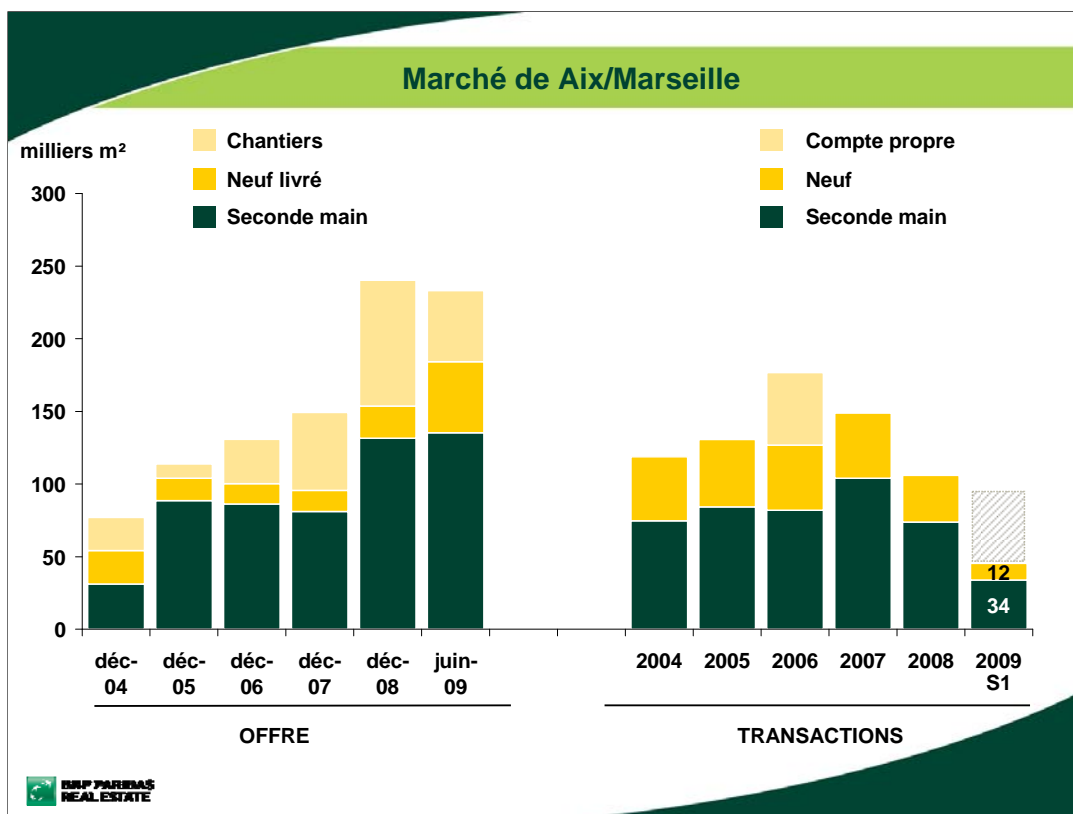
- Dans les 4 principaux marchés, l'offre est particulièrement abondante et certains secteurs sont clairement sur-offreurs.
- Dans les villes moyennes, Nantes et Bordeaux, et dans une moindre mesure, Rennes se maintiennent à l'équilibre.



**Le marché s'est fortement contracté et l'équilibre entre l'offre et les transactions s'est dégradé.**

- Les transactions sont très en retrait (-47% comparé au premier semestre 2008), marquées par l'absence de grandes transactions (de plus de 5 000 m²).
- Le volume moyen enregistré depuis 2000 se situe à un peu plus de 200 000 m². Pour 2009, les volumes traités sur l'ensemble de l'année ne devraient pas dépasser les 150 000 m².
- Les transactions de bureaux neufs ont chuté (-70%) au premier semestre : seules 4 transactions de plus de 1 000 m² (pour 12 600 m²) ont été traitées contre 17 au 1<sup>er</sup> semestre 2008 (pour 63 200 m²).
- Des grandes demandes ont été exprimées cette année, mais les délais de négociations se sont allongés.
- Le marché est sur-offreur. Cette situation va fortement peser sur le marché du seconde main au cours des prochaines années. Pour les bureaux neufs, les excédents d'offres devraient se résorber plus facilement dès la sortie de crise.

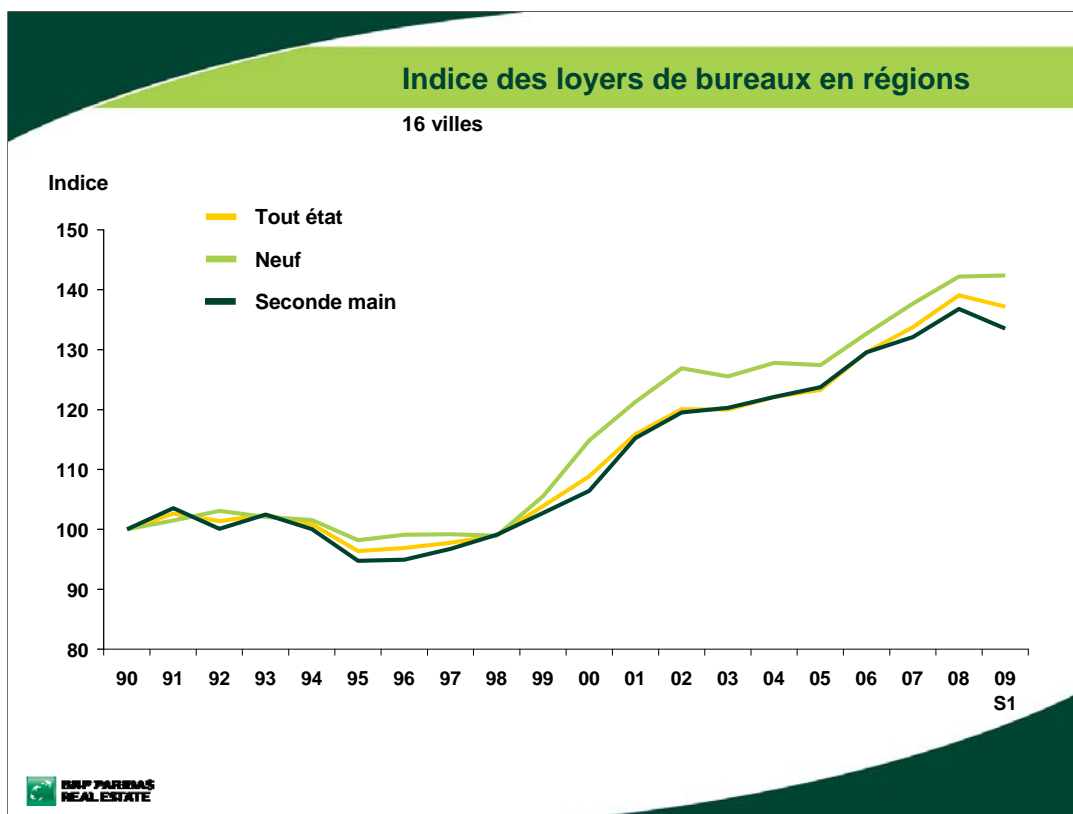




**Un repli des transactions modéré, soutenu par un bon niveau de la demande.**

- Le marché affiche un repli modéré des transactions. C'est le secteur d'Aix-en-Provence qui a le plus souffert accusant une chute des transactions au premier semestre.
- Globalement, les délais de commercialisation se sont allongés et les grandes transactions ont fait défaut, mais des négociations portant sur des surfaces importantes sont en cours.
- La demande enregistrée a progressé de plus de 30 % en six mois, stimulée notamment par l'arrivée de trois nouveaux programmes sur Euroméditerranée.
- Comme à Lille, le volume des transactions devrait se situer en fin d'année autour de 100 000 m² traités.





**La baisse des loyers s'est surtout opérée sur les bureaux de seconde main.**

- Dans l'ensemble des marchés régionaux les conditions locatives n'ont pas impacté le loyer facial de manière significative.
- Les négociations portent essentiellement sur des mesures d'accompagnement, franchises et travaux de rénovation.
- Les loyers de bureaux neufs n'ont pas diminués alors que les transactions, quant à elles, ont chuté au premier semestre. Un ajustement à la baisse devrait s'opérer dans les trimestres à venir.
- La baisse des loyers s'est surtout opérée sur les bureaux de seconde main. Les déséquilibres entre l'offre et les transactions observés dans un grand nombre de secteurs devraient entraîner une poursuite de la baisse des loyers.

## Les bureaux en régions

### Points à retenir

- **L'écart entre l'offre et les transactions s'est creusé.**
- **La situation économique pour 2010 ne devrait pas permettre d'amélioration.**
- **Le marché des bureaux neufs est en phase d'ajustement.**
- **Les loyers vont diminuer surtout pour le seconde main.**



- Le retournement de l'activité a de lourdes conséquences sur l'emploi et les perspectives sur le marché des bureaux ne laissent pas entrevoir de reprise avant 2011.
- L'écart entre l'offre et les transactions s'est creusé au premier semestre et le recul de l'emploi en 2010 ne pourra pas contribuer à résorber les excédents d'offres constatés dans les principaux marchés.
- Le marché des bureaux neufs est en phase d'ajustement. En effet, les dernières opérations engagées au début de la crise vont être livrées tandis que les nouvelles opérations s'échelonneront au rythme des pré-commercialisations.
- L'offre neuve semble donc avoir atteint un point haut et devrait commencer à diminuer en 2010. À l'inverse, les libérations de surfaces vont se poursuivre, d'autant que les utilisateurs privilégient les actifs neufs.
- Les loyers qui jusqu'ici n'avaient pas encore subi les effets de la crise ont commencé à diminuer. La baisse modérée des loyers s'est surtout manifestée sur les bureaux de seconde main. Le déséquilibre entre l'offre et les transactions dans la plupart des marchés devrait mécaniquement générer une baisse des loyers au cours des prochains trimestres.