



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

# 25<sup>ème</sup> Colloque de l'ORIE

25 ans d'analyses, 25 ans de projets



9 février 2012



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

**25 ans d'analyses, 25 ans de projets**

# ***Louis-Baudouin Decaix***

*Président de l'ORIE*



25<sup>ème</sup> Colloque de l'ORIE – 9 février 2012



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

**25 ans d'analyses, 25 ans de projets**

**Rétrospective**

***Alain Béchade***

*Directeur de l'ICH, professeur au CNAM*



# L'AGREMENT – LES GRANDES DATES

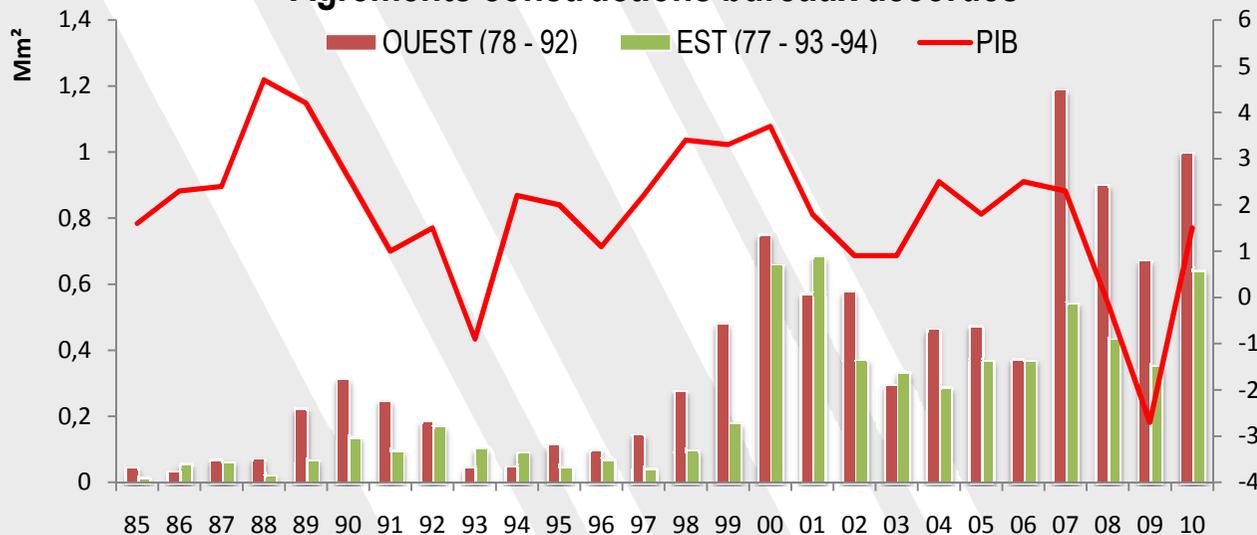
	1985	1990	1993	1995	2000
<b>AGREMENT UTILISATEUR</b>	>2.000m <sup>2</sup>	>2.000m <sup>2</sup>	Suspension	Suspension	Suppression
<b>AGREMENT CONSTRUCTEUR</b>					
<b>En blanc</b>	Néant	Néant sauf en zone 1 redevance	Néant sauf zones spécifiques	>1.000m <sup>2</sup>	>1.000m <sup>2</sup>
<b>Affecté</b>	>2.000m <sup>2</sup>	>2.000m <sup>2</sup>	>2.000m <sup>2</sup>	>1.000m <sup>2</sup>	>1.000m <sup>2</sup>
	Exonération en ville nouvelle	Exonération ZAC sur la base d'un ratio habitat/activités	Exonération en ZFU	- Transfert de compétence au préfet de département si convention d'équilibre - Transfert au préfet de région si concurrentiel	



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

# L'AGREMENT (constructeur) : OUTIL REGULATEUR ?

### Agréments constructions bureaux accordés



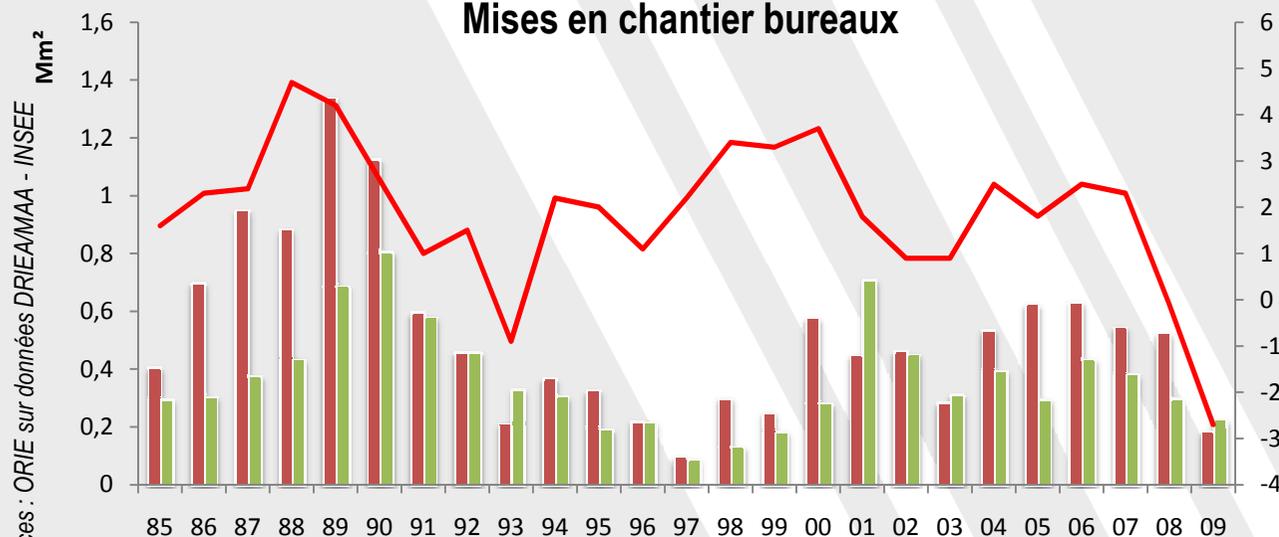
3 phases :

→ 85 – 90 : explosion de la production de bureaux, particulièrement dans les Hauts-de-Seine (nombreuses friches industrielles)

→ 90 – 93 : éclatement de la bulle immobilière, ralentissement net du marché, crise de suroffre

→ 97 – 2010 : la mise en œuvre locale de la procédure d'agrément au travers des conventions d'équilibre semble atténuer le déséquilibre est-ouest

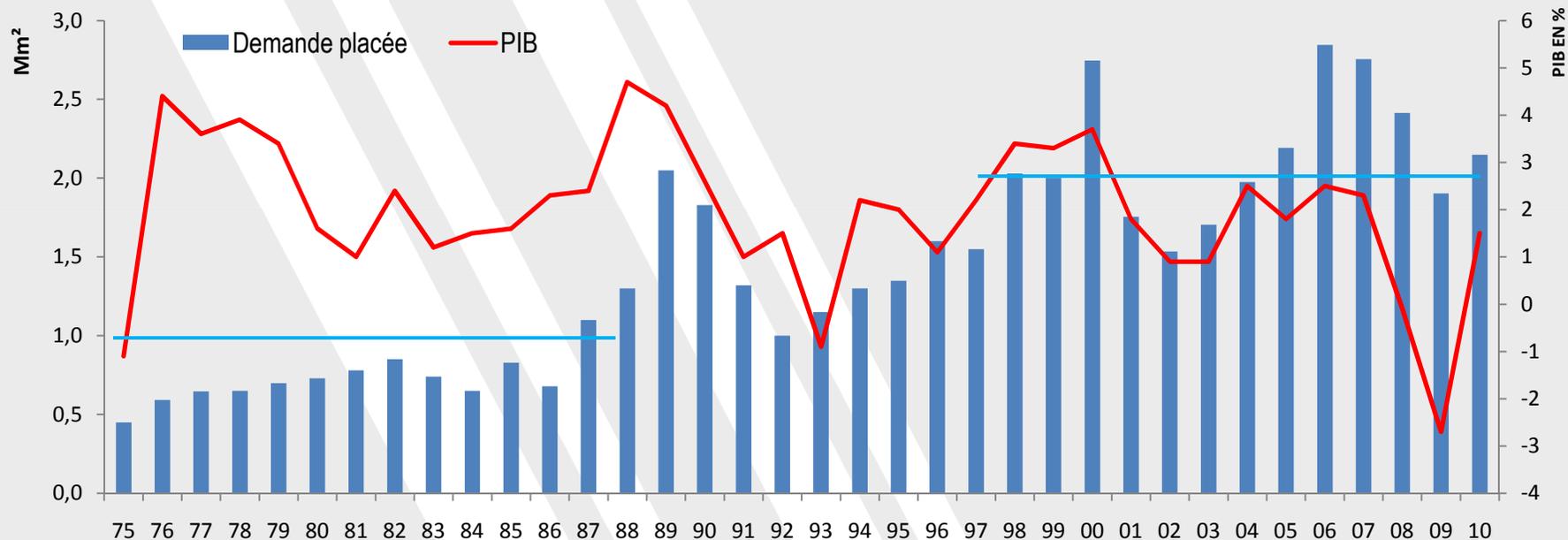
### Mises en chantier bureaux



Sources : ORIE sur données DRIEA/MAA - INSEE

## Evolution de la demande placée en IDF et du PIB

Taille du parc :	1975 23Mm <sup>2</sup> (estimation)	1985 28Mm <sup>2</sup> (estimation)	1995 41Mm <sup>2</sup>	2005 47Mm <sup>2</sup>
------------------	---	---	---------------------------	---------------------------

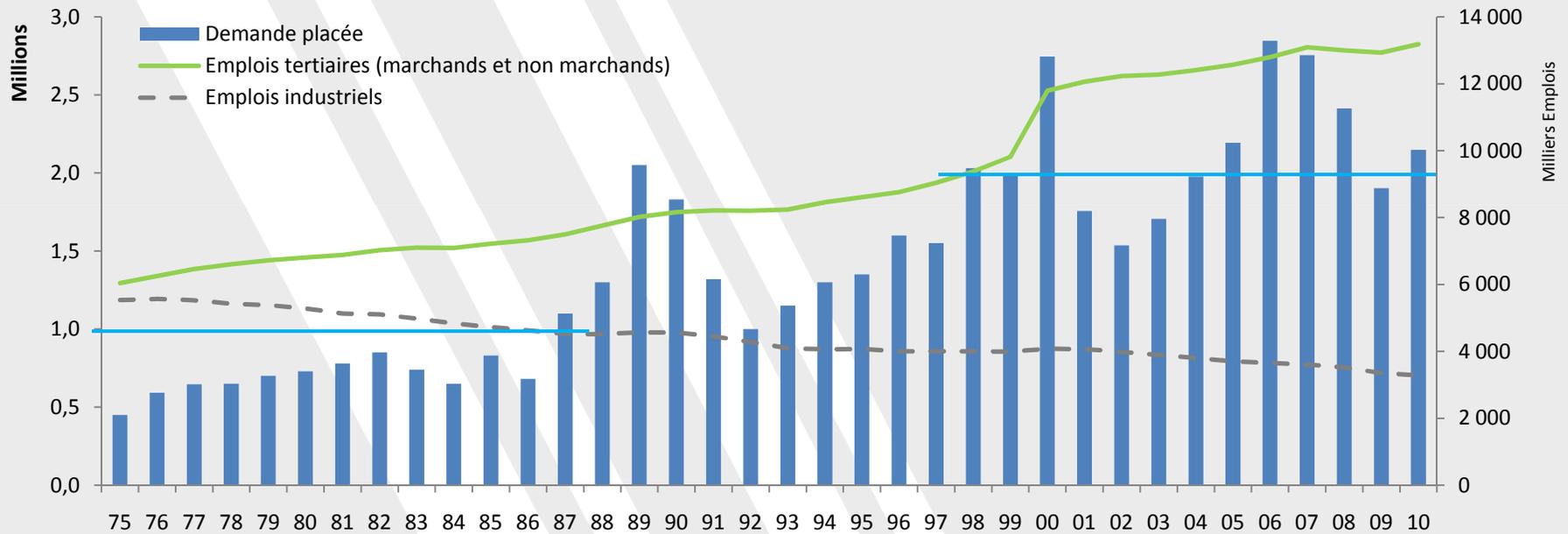


• **Changement de volume :**

- de 1975 à 1992, 1Mm<sup>2</sup> en moyenne de demande placée ;
- de 1993 à 2010, 2Mm<sup>2</sup> en moyenne de demande placée.

## Evolution de la demande placée et des emplois tertiaires en IDF

Taille du parc :	1975 23Mm <sup>2</sup> (estimation)	1985 28Mm <sup>2</sup> (estimation)	1995 41Mm <sup>2</sup>	2005 47Mm <sup>2</sup>
------------------	---	---	---------------------------	---------------------------



- Réponse à un besoin de mutation de l'économie



OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

**25 ans d'analyses, 25 ans de projets**

**Témoignage**

***Jean-Pierre Duport***

*Ancien préfet de la région Ile-de-France*





OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

**25 ans d'analyses, 25 ans de projets**

**Rétrospective**

***Philippe Lemoine***

*Directeur général, Silic*





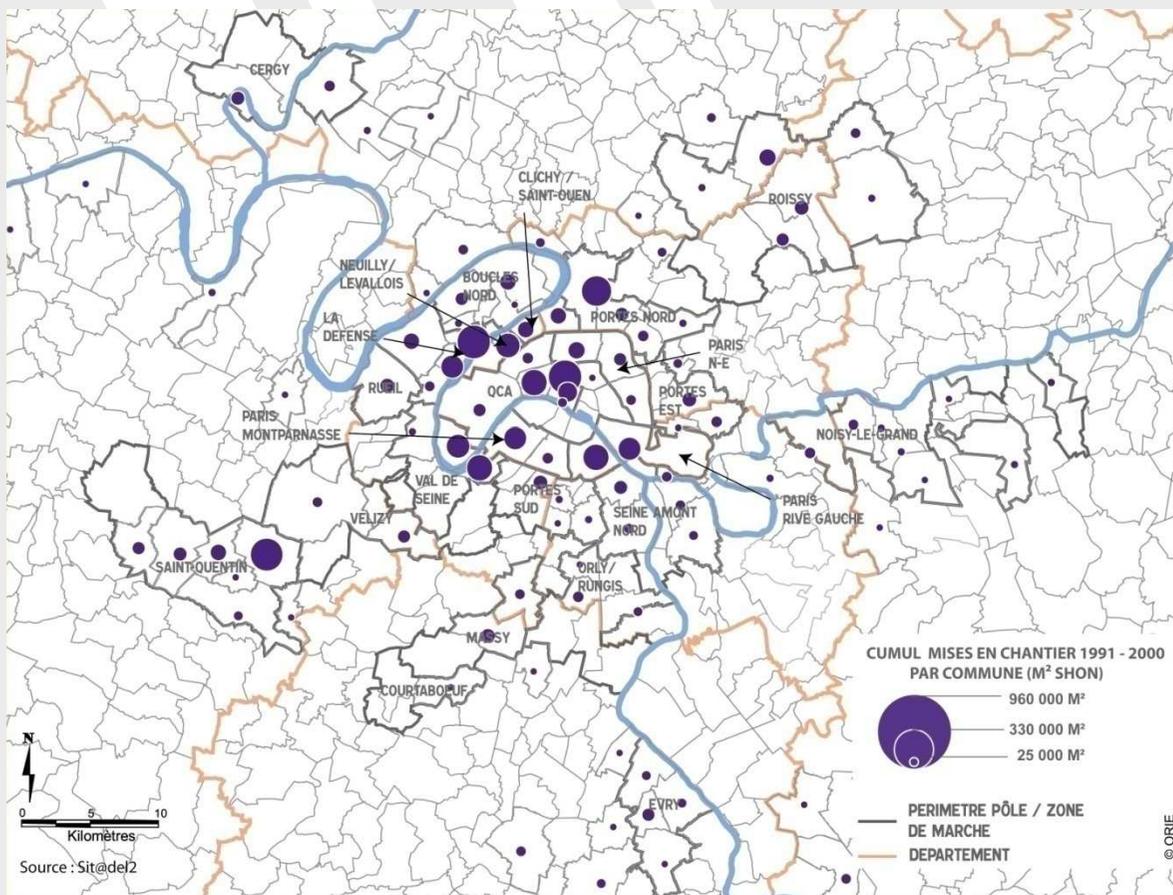
OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## L'EVOLUTION DU PARC DE BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE DE 1990 A 2009

Département	1990	2000	2009	Variation 90-99	Variation 2000-2009	Loyer moyen prime 90-2000 (€ constants)	Loyer moyen prime 2000-2009 (€ constants)	Variation des loyers moyens prime (€ constants)
Paris	14 656 718	14 923 212	16 265 349	2%	9%	719 €	754€	5%
Hauts-de-Seine	7 605 608	10 430 553	12 096 114	37%	16%	526€	617€	17%
Seine-Saint-Denis	2 282 974	3 638 688	4 888 702	59%	34%	294€	371€	26%
Val-de-Marne	1 857 411	3 055 432	3 548 318	64%	16%	286€	327€	14%
Seine-et-Marne	1 515 913	2 446 243	2 801 602	61%	15%	175€	229€	31%
Yvelines	2 567 668	3 843 632	4 615 294	50%	20%	243€	260€	7%
Essonne	2 204 064	2 963 964	3 697 014	34%	25%	209€	271€	30%
Val d'Oise	1 198 344	1 990 459	2 468 825	66%	24%	228€	238€	4%
Total	33 888 700	43 292 183	50 381 217	28%	16%	-	-	-

- Parc de bureaux francilien : + 49 % entre 1990 et 2009
- Rythme de progression du parc qui ralentit : 80% des emplois franciliens sont tertiaires

## Construction de bureaux entre 1991 et 2000



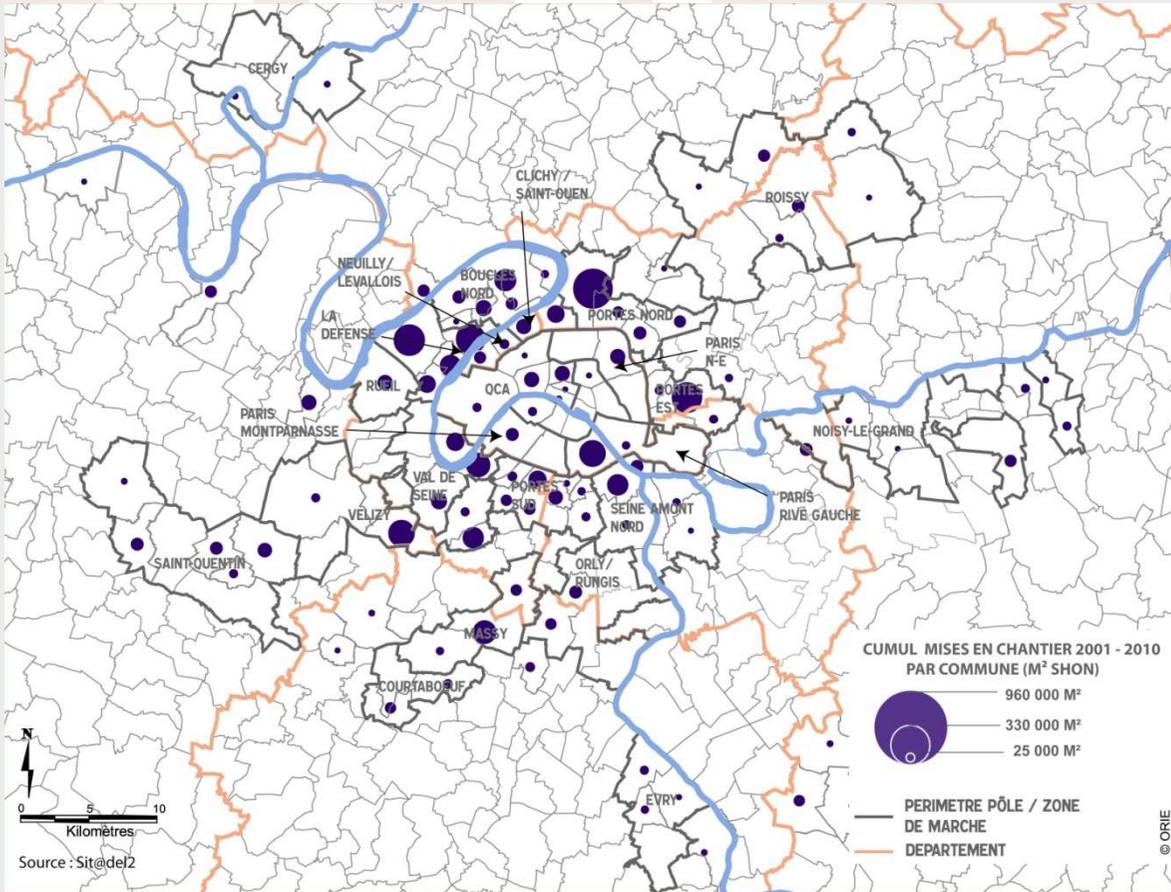
### Principales opérations :

Sites	Surfaces	Loyers moyens (€ constants 2010)
La Défense (Tours Société Générale (95) - T4 (98) - Tour Arcelor (92) - Tour GAN/CB21 (96))	235.000 m <sup>2</sup>	400€/m <sup>2</sup>
Saint Denis - Landy - Pleyel	177.000 m <sup>2</sup>	168€/m <sup>2</sup>
Bercy - Immeuble Lumière (1994)	110.000 m <sup>2</sup>	333€/m <sup>2</sup>

Sources : ORIE ; CBRE ; BNP PARIBAS REAL ESTATE

# RETOUR SUR LES DYNAMIQUES PASSEES

## Construction de bureaux entre 2001 et 2010



### Principales opérations :

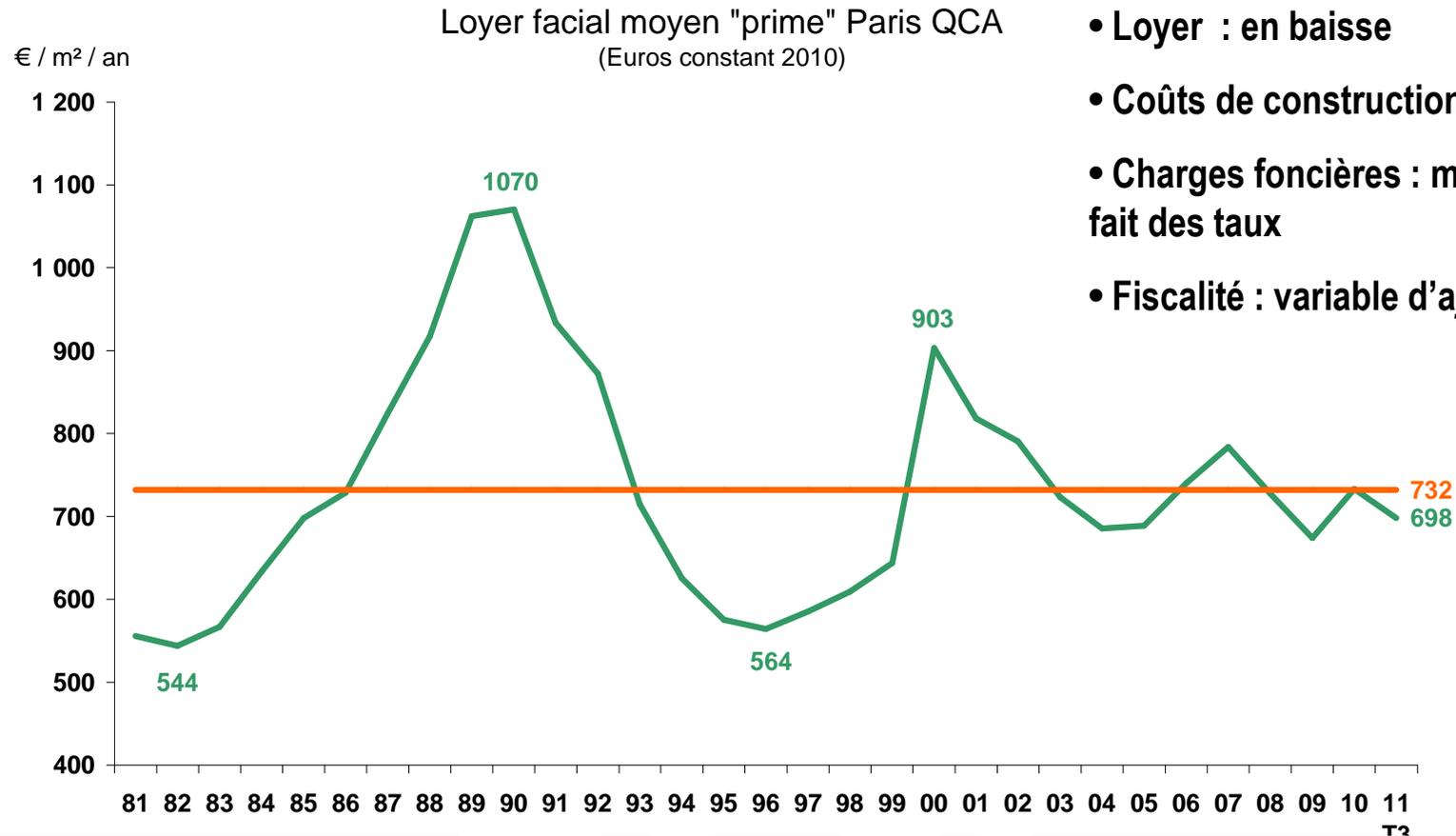
Sites	Surfaces	Loyers moyens (€ constants 2010)
La Défense - Cœur Défense (2001)	190.000 m <sup>2</sup>	420€/m <sup>2</sup>
Bas Montreuil (Terra nova (2003) - Le Valmy (2006) - Arborial (2007))	212.000 m <sup>2</sup>	297€/m <sup>2</sup>
Paris Rive Gauche (M1L (2002) – Parc Avenue (2007))	430.000 m <sup>2</sup>	505€/m <sup>2</sup>
Issy/Boulogne (Bords de Seine (2002) – EOS (2007) – Jazz B2 (2010))	160.000m <sup>2</sup>	465€/m <sup>2</sup>

Sources : ORIE ; CBRE ; BNP PARIBAS REAL ESTATE



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## L'EVOLUTION DU LOYER « PRIME » DANS LE QCA EN EUROS 2010



- Loyer : en baisse
- Coûts de construction : en hausse
- Charges foncières : maintenues du fait des taux
- Fiscalité : variable d'ajustement ?

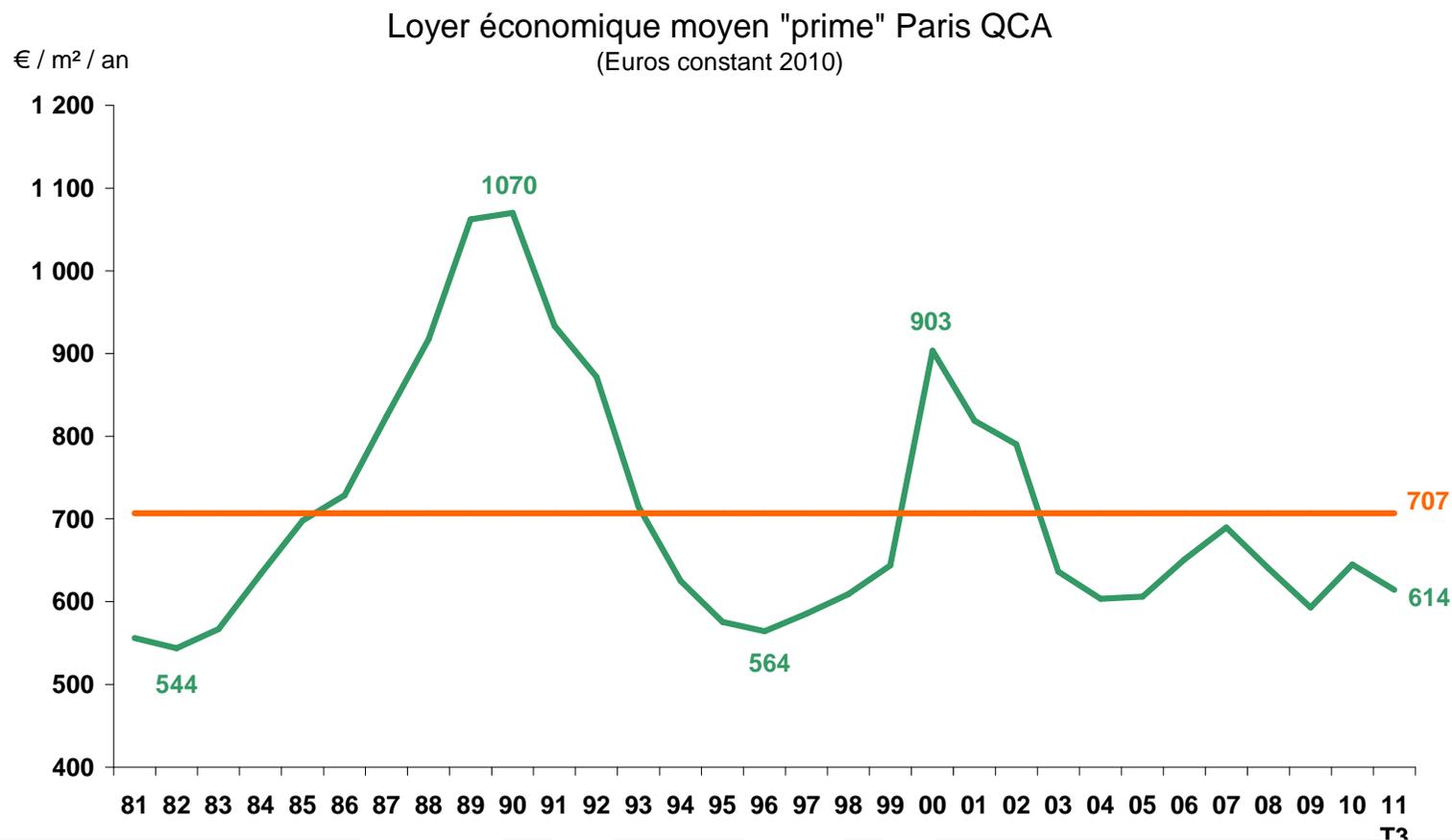
Sources : BNP Paribas Real Estate

- Difficulté à « surperformer » l'inflation sauf à contre-cycle
- La baisse des taux a permis de maintenir un certain équilibre aujourd'hui impossible



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

# L'EVOLUTION DU LOYER ECONOMIQUE MOYEN « PRIME » DANS LE QCA EN EUROS 2010

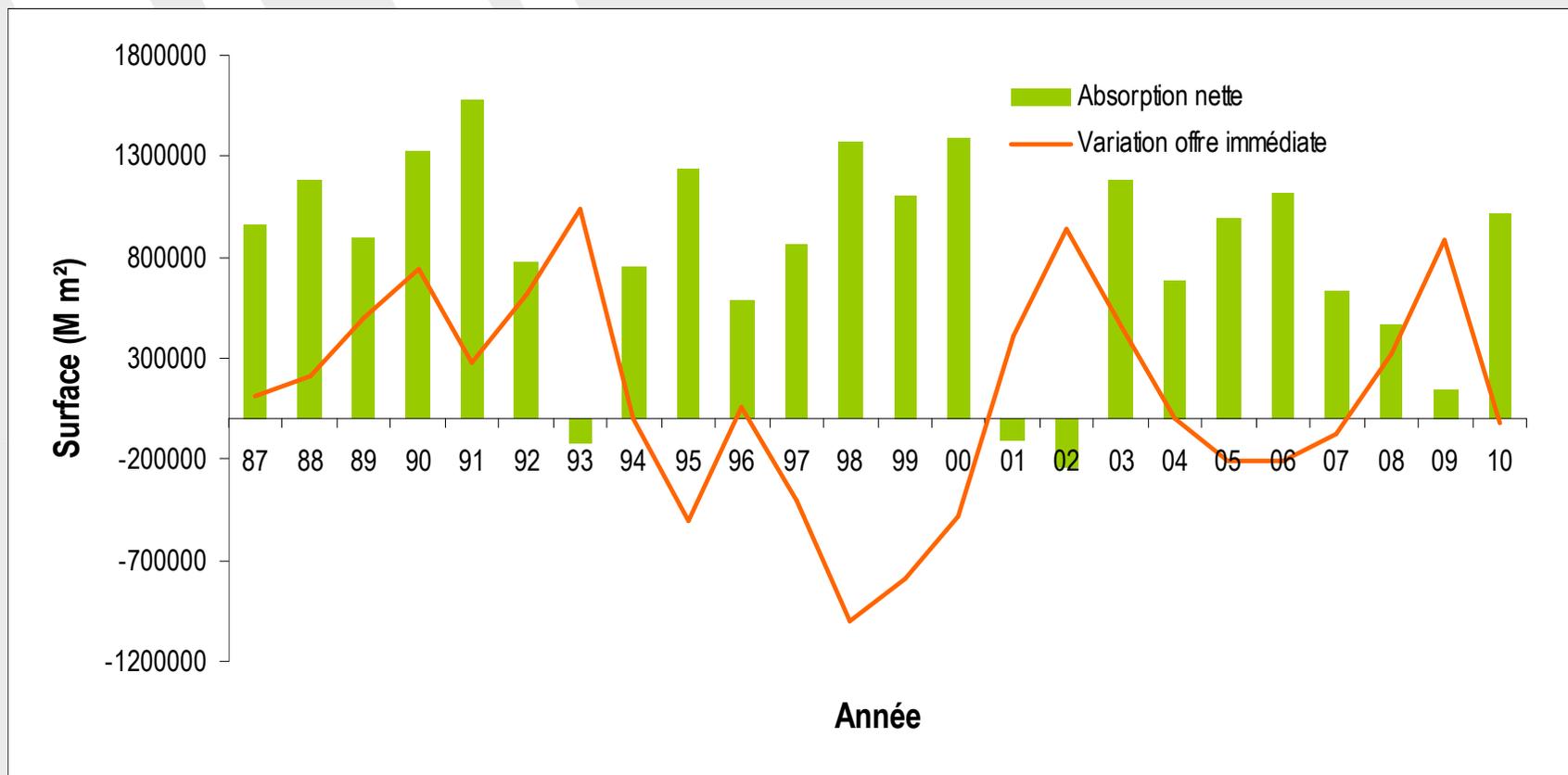


Sources : BNP Paribas Real Estate



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## ABSORPTION NETTE ET VARIATION DE L'OFFRE IMMEDIATE





OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

**25 ans d'analyses, 25 ans de projets**

**Rétrospective**

***Alain Béchade***

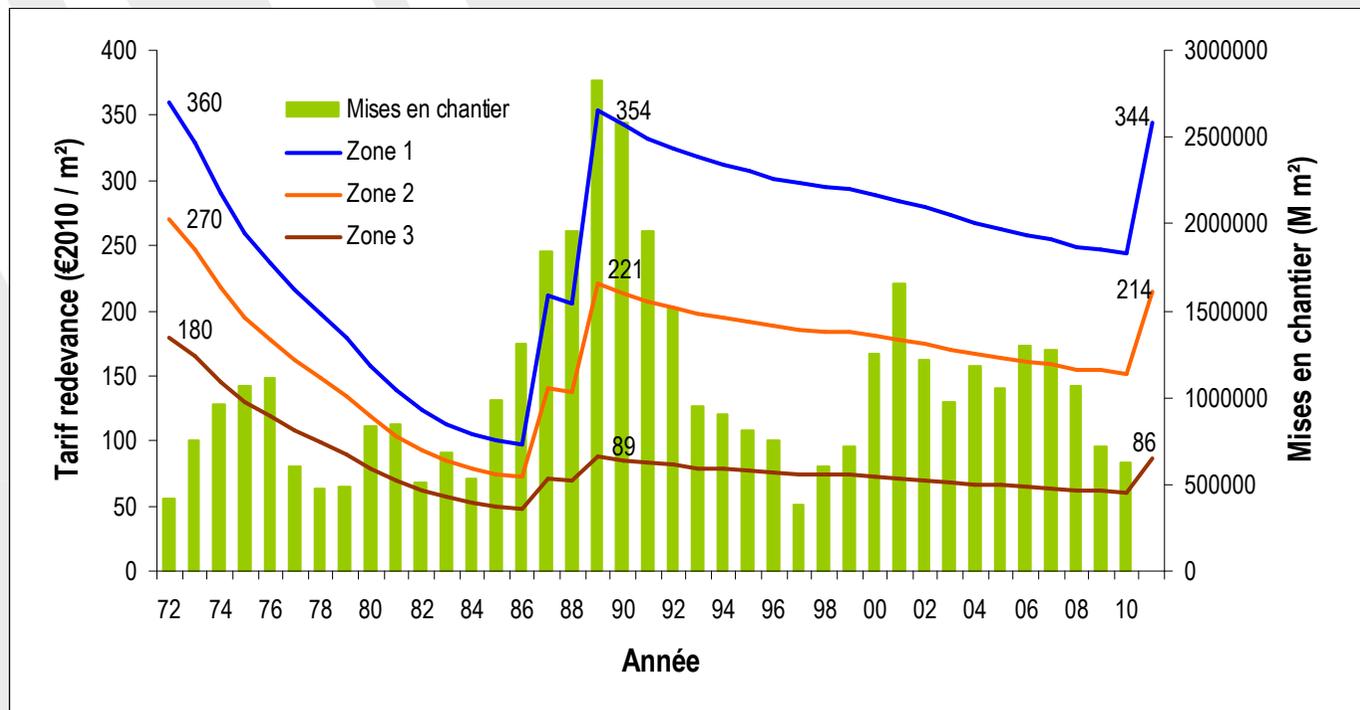
*Directeur de l'ICH, professeur au CNAM*





OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## FISCALITE : REDEVANCE POUR CREATION DE BUREAUX

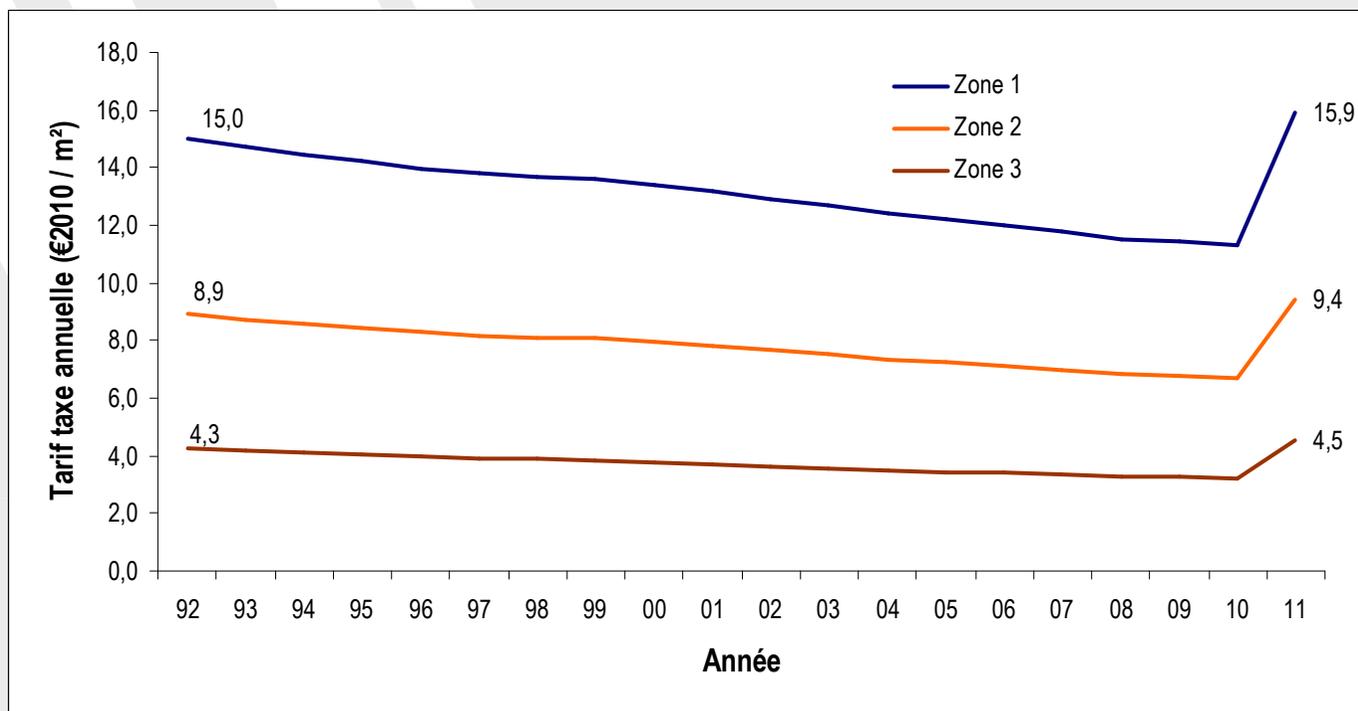


- **Augmentation des tarifs de la redevance à contre-cycle (ex 1989)**
- **Entre 1972 et 1986, comme entre 1989 et 2011, pas de réévaluation : effet atténué de cet outil de régulation**
- **Nécessaire indexation régulière pour limiter les chocs sur l'industrie immobilière (coûts de production)**



OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE

## FISCALITE : TAXE ANNUELLE BUREAUX (TABIF)



- En euros constants, les tarifs de la taxe annuelle sur les bureaux sont les mêmes en 2011 qu'en 1992
- Affectation de la recette reste en débat
- Quid de la taxe foncière sur les propriétés bâties (2014-2016)



## CONCLUSION

- **Passage d'un marché de flux de constructions nouvelles à un marché de parc :**
  - **nécessite de travailler sur l'existant et notamment sur les questions d'obsolescence,**
- **L'efficacité des mesures réglementaires repose sur leur lisibilité, leur accessibilité, leur stabilité et leur réalisme face aux évolutions économiques et sociétales,**
- **Fiscalité : nécessité de lisser dans la durée les modifications de taux pour éviter des chocs trop violents sur l'industrie immobilière.**