

L'OBSERVATION DES MARCHÉS DE BUREAUX NEUFS EN FRANCE

INGRID NAPPI*

L'objet de ces quelques lignes est de présenter les principales évolutions des marchés de bureaux neufs en France depuis 1975. Durant cette période, le marché locatif des bureaux s'est caractérisé en région parisienne comme en province par d'importantes fluctuations de la production de bureaux. Des situations de pénurie et de surproduction de bureaux se sont succédées dans le temps, depuis la constitution de ce marché à la fin des années 1960 et au début des années 1970.

Nous présenterons les principales sources d'informations et sources statistiques disponibles pour l'étude des marchés de la région parisienne et de la province, ainsi que leurs limites.

Les sources d'information sur les marchés de bureaux neufs

167

Il s'agit de présenter les principales sources d'informations et sources statistiques disponibles qui permettent d'analyser les marchés de bureaux neufs de la région parisienne et de province.

La liste n'est pas exhaustive. Elle ne reprend que les données et sources disponibles de façon régulière et publiées.

Il faut remarquer que les études statistiques et analytiques sur le sujet sont peu nombreuses :

- Les sources statistiques sur l'immobilier de bureaux sont rares. Ceci semble particulier à ce secteur. Les données statistiques sur le marché des logements sont en effet relativement plus nombreuses et diversifiées. Ainsi, alors que l'INSEE s'intéresse de façon détaillée aux logements, il regroupe tous les autres types de locaux non résidentiels, et en particulier de bureaux, en une seule et même catégorie. Il est dans ce cas impossible d'y distinguer les données relatives aux surfaces ou aux parcs de bureaux.

- La majorité des études sur les opérations de bureaux, effectuées et publiées depuis une dizaine d'années par des centres de recherche, ne concernent bien souvent que la région parisienne et délaissent les marchés de province, de taille plus réduite.

* Chercheur à l'Ecole Centrale de Lille. Ce texte est extrait d'une thèse de doctorat en économie sur l'immobilier de bureau (Paris XIII).

Cette rareté des sources statistiques est liée essentiellement au caractère récent de la formation des marchés de bureaux.

Trois types de sources d'informations et de données immobilières ont été retenus :

- les données fournies par le Ministère de l'Équipement et la DAEI ;
- les données fournies par les professionnels et les conseils en immobilier ;
- les données fournies par les observatoires immobiliers.

La presse économique et financière fournit également de façon régulière plusieurs synthèses de ces données (Le particulier, La vie économique, Le revenu français, Le Monde ...).

Nous présenterons successivement les sources relatives aux volumes de l'offre, de la demande et aux prix des bureaux neufs sur les principaux marchés de la région parisienne et de la province.

1 - L'offre de bureaux

L'offre de bureaux neufs est appréhendée à la fois par des données de flux et des données de stocks.

1.1 - Les constructions de bureaux

168

Les statistiques de la construction sont publiées mensuellement et annuellement par la direction des affaires économiques et internationales (DAEI) du Ministère de l'Équipement, à partir des informations fournies par les permis de construire¹. Ces statistiques constituent un outil appréciable pour leur caractère réglementé.

La collecte de l'information est réalisée par d'importants systèmes informatisés : SIROCO (Système d'information Répertoire des Opérations de Constructions Neuves) mis en place en 1972, puis modifié en 1982 (SIROCO 2) et remplacé depuis 1986 par SICLONE (Système d'information sur la Construction de Logements et de Locaux Neufs), de façon décentralisée dans chaque Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

L'information, collectée par les services instructeurs de permis de construire et par les DDE, est ensuite traitée par les Directions Régionales de l'Équipement (DRE) puis publiée dans un dernier temps par la Direction des Affaires Économiques et Internationales (DAEI). Les données sont saisies à partir des formulaires de demandes de permis de construire, des autorisations de construction, des déclarations d'ouverture des chantiers (DOC) et des déclarations d'achèvement des travaux (DAT) que doivent renvoyer les pétitionnaires maîtres d'ouvrage.

¹ Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme, DAEI, Statistiques de la construction en 1992.

Les données fournies sont essentiellement quantitatives : surfaces hors-œuvre de bureaux ou nombre de dossiers de permis de construire demandés, autorisés, commencés et terminés.

Parmi ces quatre types de données, seul le décompte des mises en chantiers (DOC) apparaît le plus pertinent. En effet, le dépôt d'une demande de permis ne signifie pas que l'opération va être réalisée ; de même, il ne suffit pas que la demande de permis ait reçu un avis favorable pour que s'en suive une construction. Selon la DAEI, la part que représentent les surfaces autorisées non construites est généralement de l'ordre de 15 à 20 % et évolue selon la conjoncture. Enfin, les DAT étant souvent remises par les maîtres d'ouvrage de façon tardive à l'administration, les données de surfaces achevées reflètent avec un retard important la réalité.

- Le cas de la région parisienne

Seules les données pour la région Ile-de-France font l'objet depuis 1985 d'une distinction entre les surfaces de bureaux en blanc, c'est-à-dire non affectées à un utilisateur lors de la demande du permis de construire, et les autres catégories de bureaux.

Ces données sont fournies par la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF) et présentées et analysées par l'Observatoire Régional de l'immobilier d'Entreprise en Ile-de-France. Cet observatoire regroupe dans une association de Loi 1901 les professionnels de l'immobilier, les administrations, les collectivités et les organismes publics de la région parisienne.

169

Des données concernant les agréments de bureaux (agréments en blanc et autres), exigés en région parisienne pour la construction de bureaux en promotion immobilière essentiellement jusqu'en 1985 et depuis 1990, sont également fournies par la DREIF².

1.2 - Les stocks de bureaux

1.2.1 - Les données fournies par les conseils en immobilier

On regroupe dans cette catégorie de sources statistiques, les différentes données produites et diffusées par et pour des professionnels de l'immobilier d'entreprise.

Les données sont fournies par les conseils en immobilier d'entreprise. Ces conseils ont, par leur fonctions de prospection, accès à la majorité des offres sur les marchés de bureaux neufs et anciens. La majorité de ces sources et données statistiques sont reprises dans divers périodiques professionnels (Développeurs, Promotion Immobilière, etc.).

Seuls deux cabinets de conseils en immobilier fournissent des données régulières et relativement précises à la fois pour la région parisienne et

² DREIF - Fichier des agréments.

pour les grands marchés de province³. Il s'agit des sources du cabinet Bourdais⁴, diffusées depuis 1979, et de celle du cabinet Auguste Thouard⁵, diffusées depuis 1987.

L'offre de bureaux neufs y est appréhendée à partir d'un recensement plus ou moins sommaire des livraisons effectuées durant l'année, mais bien plus souvent à partir des stocks de bureaux observés en fin d'année. La demande des utilisateurs et les valeurs vénales sont analysées à partir des transactions commerciales réalisées par les cabinets en question.

La différence essentielle qui existe entre les sources Bourdais et les sources A. Thouard repose sur la définition des stocks de bureaux :

- Les sources Bourdais apprécient l'offre de bureaux en région parisienne sur la base des données de stocks certains, qui font état des opérations disponibles à la commercialisation à moins ou plus d'un an, et de stocks potentiels de bureaux, estimés à partir des permis de construire autorisés mais dont le chantier n'est pas démarré.

- Les sources A. Thouard, à partir des stocks réellement observés au 1er janvier de chaque année.

Enfin, un état du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est réalisé annuellement par Bourdais dans le cadre de sa publication. Y sont analysés les comportements des intervenants, les sommes engagées et les rendements selon les produits et les marchés considérés.

170

1.2.2 - Les données fournies par les observatoires immobiliers

Ces observatoires de bureaux, récents en France, sont plus ou moins des structures informelles qui relèvent d'initiatives privées ou d'associations professionnelles locales (à Lyon), d'agences d'urbanisme (à Nancy et à Rennes) ou d'initiatives consulaires propres aux Chambres de Commerce et d'industrie (à Lille et à Bordeaux par exemple).

Avec la crise immobilière de 1990, le besoin d'informations et de compréhension des marchés immobiliers de bureaux a engendré la création de divers observatoires régionaux (Bordeaux, Mulhouse, Nantes, Rennes). Il est donc à présent possible, au début des années 1990, d'obtenir pour la plupart des grands marchés de province, des tableaux de bord, fournissant des données sur les stocks de bureaux neufs et anciens,

³ Le conseil en immobilier Jones Lang Wootton fournit également des données diversifiées et précises sur les principaux marchés de bureaux européens.

⁴ BOURDAIS, *Le marché immobilier en France (Bureaux, locaux d'activités et commerciaux)*, publication annuelle.

⁵ A. THOUARD, *Les marchés de bureaux et des locaux d'activités à Paris et en région parisienne - publication annuelle. Les marchés des bureaux et des locaux d'activités dans 14 métropoles régionales publication annuelle.*

sur les commercialisations et sur les prix.

Ces observatoires immobiliers régionaux sont de véritables banques de données qui recueillent les informations fournies régulièrement par les promoteurs immobiliers et agents immobiliers, dans le souci de faire connaître et de faire apprécier les marchés locaux aux entreprises à la recherche de bureaux et aux investisseurs institutionnels en quête de placements immobiliers.

La plupart des informations communiquées le sont sous la forme de tableaux de bord immobiliers trimestriels ou semestriels. Mais les méthodologies propres à chacun de ces observatoires restent encore à l'heure actuelle pour la plupart diverses.

Dans la mesure où ces observatoires sont en majorité tributaires des informations communiquées par les professionnels de l'immobilier, les données ne sont pas exhaustives. Elles représentent néanmoins environ 80 à 90 % des opérations qui interviennent sur le marché des bureaux neufs, bien moins pour les marchés de seconde main.

Les données sur les livraisons et les stocks annuels concernent davantage l'offre de bureaux neufs que l'offre de bureaux de seconde main. La demande des utilisateurs est quant à elle appréciée par les commercialisations effectuées. Par contre, aucune information n'est donnée concernant la demande des investisseurs.

Depuis très peu de temps (1993), ces observatoires régionaux essaient de mettre en place une méthodologie commune, notamment sur les définitions retenues, les produits immobiliers étudiés. Ainsi, ces observatoires devraient fournir à l'avenir des données homogènes sur les bureaux en blanc (locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet), sur les bureaux clés en main (opérations menées par un promoteur en ayant connaissance de l'utilisateur final ou pour le compte d'un investisseur), sur les bureaux pour compte propre (réalisés directement par leurs futurs utilisateurs).

171

- Les observatoires de Lyon et de Lille

Seuls les observatoires du marché des bureaux de la métropole lyonnaise et de la métropole lilloise font ici l'objet d'une présentation détaillée en raison de leur ancienneté et de l'importance des données recueillies.

Ces deux observatoires ont été respectivement créés en 1974 et en 1975, à l'occasion du développement des marchés de bureaux neufs en province et notamment dans ces deux métropoles. Depuis leur création, ils fournissent trimestriellement une note de conjoncture sur l'état du marché, le volume des offres et des commercialisations, ainsi que sur les valeurs locatives et vénales.

- Le CECIM, Centre d'étude de la conjoncture immobilière, implanté à

Lyon, procède à partir des sources et des statistiques de permis de construire de la DRE. Après enquêtes auprès des maîtres d'ouvrage pour le compte de ses adhérents de la FNPC, il n'analyse que les opérations de bureaux en blanc de plus de 500 m².

- Créé à l'initiative de la Chambre de Commerce et d'industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing, l'OBM, Observatoire des Bureaux de la Métropole, collecte régulièrement ses informations auprès des professionnels de l'immobilier d'entreprise de la métropole lilloise (promoteurs-construc-teurs, agents immobiliers) par enquêtes et à l'occasion de tours de table. Les renseignements sont obtenus à partir d'un questionnaire spécifique que doivent remplir chacun des participants au sujet de l'offre de bureaux et de locaux d'activités, des livraisons et des commercialisations nouvelles, des valeurs locatives et vénales.

Les données fournies par l'OBM sont ventilées selon la nature des produits (bureaux en blanc, bureaux précommercialisés, bureaux de seconde main) et selon des zones géographiques précises (ville de Lille, Lille périphérie, Villeneuve d'Ascq, Roubaix-Tourcoing).

- Les données de l'Association Bureaux Provinces

L'Association Bureaux Provinces (ABP), créée en 1974 à l'initiative de la DATAR, a disparu en 1988. Son objet était de promouvoir une politique de décentralisation tertiaire, notamment en informant les acteurs économiques des potentialités des marchés de bureaux en province.

Pour ce faire, l'ABP a produit et publié de 1975 à 1984 une étude annuelle fournissant des données sur les marchés des bureaux neufs en promotion immobilière dans les grandes villes de province, selon une typologie grands marchés / centres secondaires et selon la localisation de ces opérations dans le tissu urbain. Cette étude a été reprise de 1984 à 1986 par le magazine «Entreprises & Régions». Depuis 1986, il n'existe plus une telle synthèse annuelle sur les marchés de bureaux en province, effectuée à partir d'une collecte généralisée des données détenues par les chambres de commerce et d'industrie régionales ou par les agences d'urbanisme.

Les données de l'ABP restent, par leur caractère unique, utiles pour l'étude de l'évolution des marchés de province. En effet, il n'existe pas pour les marchés de province et pour la période 1975-1985, d'autres sources de données quantitatives aussi homogènes et régulières. Depuis, le développement et l'apparition de nouveaux observatoires régionaux d'immobilier d'entreprise permet de compléter ces séries de données.

La collecte de l'information était réalisée essentiellement à partir des données produites par les différents observatoires immobiliers régionaux existants à l'époque et par des enquêtes régulières menées par l'ABP

auprès des professionnels de l'immobilier, des chambres de commerce et d'industrie régionales et des agences d'urbanisme.

1.3 - Les difficultés d'appréciation de l'offre de bureaux

L'offre de bureaux neufs peut être appréhendée à partir de plusieurs statistiques : celles des permis de construire, des livraisons nouvelles et des stocks disponibles en fin d'année.

Cependant, il est indispensable pour apprécier et utiliser efficacement cette relative richesse d'informations, de tenir compte de la façon dont sont collectées et organisées ces données. A ce titre, il convient d'en faire quelques remarques.

- Des imprécisions méthodologiques et terminologiques

Cette remarque concerne essentiellement les statistiques produites par les conseils en immobilier d'entreprises. Dans aucune de leurs publications disponibles, il n'est mentionné réellement la nature des bureaux étudiés (en blanc ou non), la nature des mètres carrés (utiles ou hors-oeuvre) retenus ou la méthodologie appliquée. Il est donc difficile de dissocier les opérations de bureaux menées en blanc et avec risque des autres opérations de bureaux.

Enfin, la collecte de l'information se faisant de façon décentralisée auprès des différents correspondants régionaux, il arrive que, selon ceux-ci et donc selon les métropoles, les données communiquées ne soient pas homogènes par la nature des mètres carrés retenus ou des bureaux étudiés.

173

- La collecte et le traitement de l'information

Cette remarque pourrait en fait concerner l'ensemble des sources statistiques disponibles sur les bureaux. Elle ne concernera ici que les statistiques de permis de construire.

Les statistiques de la construction Siclone présentent en effet certains inconvénients qu'il est nécessaire de présenter :

- *Ces statistiques fournissent de façon générale des données supérieures au nombre de constructions réellement réalisées.* Les surfaces autorisées ne signifient pas qu'il y aura une réelle construction à terme. De même, les statistiques de surfaces mises en chantier ne tiennent pas compte de l'exécution effective des programmes, en particulier quand la conjoncture est défavorable.

Le système Siclone ne permet pas de suivi précis des surfaces mises en chantier, et ce en particulier pour les programmes supérieurs à 5000 m². Ces programmes, qui comportent plusieurs tranches, ne font bien souvent l'objet que d'un seul permis de construire. Au moment de la DOC, c'est la

totalité de l'opération qui est recensée par Siclone, même si en réalité, ce n'est que la première tranche qui soit commencée. Dans ces conditions, le nombre de constructions lancées et réalisées est inférieur aux statistiques Siclone.

- Il existe lors de leur élaboration, différentes erreurs occasionnées surtout par un manque d'harmonisation entre les différents services décentralisés, concernés par la collecte et le traitement de l'information immobilière.

Il arrive souvent que des *erreurs interviennent lors de la retransmission des dossiers* de permis de construire par les mairies instructrices ou lors de l'enregistrement informatique des données. Par exemple, des dossiers pour lesquels le code de la nature des locaux et celui de la surface diffèrent de la réalité observable. Même si dans la plupart des cas, le maître d'ouvrage, pour des raisons fiscales diverses, corrige de lui-même ces erreurs d'appréciation ou d'enregistrement auprès des services des taxes des Directions Départementales de l'Équipement, l'ensemble de ces corrections apportées au niveau de ce service n'est pas communiqué au service statistique des permis de construire.

- Il est nécessaire de distinguer les statistiques Siclone établies en *date de prise en compte* de celles établies en *date réelle*. Les données les plus récentes sur la construction de bureaux sont toujours établies et publiées en date de prise en compte par l'Administration. Des réévaluations en date réelle sont réalisées par Siclone une ou deux années après la saisie en date de prise en compte.

Un certain intervalle de temps non négligeable existe entre ces deux dates, c'est-à-dire entre la date réelle de saisie d'une information et la date de prise en compte par l'Administration. Même si depuis 1986, le nouveau système Siclone permet de raccourcir ce délai de prise en compte de l'information, le système demeure néanmoins tributaire des délais de retour des documents administratifs (DOC et DAT) de la part des maîtres d'ouvrage.

- Enfin, le dernier inconvénient réside dans *la continuité des séries de permis de construire*, d'un système d'information à un autre, entre les dates de mise en place de Siroco, Siroco 2 et Siclone. Le changement partiel de nomenclature qui en résulte rend ces données plus ou moins hétérogènes. L'appréciation des résultats doit tenir compte de cette hétérogénéité, même si les séries d'ensemble n'en sont pas profondément affectées.

Jusqu'en 1972, les constructions à usage autre qu'habitation étaient codifiées d'après leur destination principale : un permis de construire correspondant à 500 m² d'entrepôts et 1000 m² de bureaux était codifié sous la forme de 1500 m² de bureaux.

La mise en place de Siroco en 1972 et généralisé à l'ensemble de la France métropolitaine en 1976, permet au contraire de distinguer la totalité des utilisations d'un même bâtiment.

Enfin, le fait de comptabiliser à partir de 1982, en plus des surfaces nouvelles créées, les changements d'affectation de surfaces, rend plus difficiles les comparaisons pour les années concernées.

Les statistiques établies à partir des instructions de permis de construire méritent donc d'être utilisées en prenant en compte ces différentes remarques.

- L'appréciation de l'offre de bureaux réalisés en promotion immobilière

Il est nécessaire de faire certaines hypothèses fondamentales pour distinguer dans les sources Siclone, l'évolution des constructions de bureaux en promotion immobilière des bureaux construits pour soi.

Bien que Siclone fournit des données précises sur la construction de bureaux selon les tranches de surface, la nature des travaux et la nature des maîtres d'ouvrage, elles ne donnent pas d'informations sur les filières de production des bureaux neufs. Il convient donc de poser certaines hypothèses sur la nature même des maîtres d'ouvrage retenus par Siclone pour estimer les bureaux réalisés en promotion immobilière sans connaissance réelle de la demande des utilisateurs finals, c'est-à-dire la production de bureaux en blanc.

175

La nomenclature des maîtres d'ouvrage retenue par Siclone se répartit ainsi :

- 1 : Office public d'HLM
- 2 : Société d'HLM, de crédit immobilier, coopérative de production
- 3 : Société d'économie mixte
- 4 : SCI, autres sociétés vouées à la construction
- 5 : Entreprise ou établissement à caractère industriel ou commercial
- 6 : Collectivité locale
- 7 : Etat ou Administration
- 8 : Autre personne morale
- 9 : Particuliers

Il s'avère d'après analyse de l'organisation de la production privée de bureaux neufs que la maîtrise d'ouvrage privée de bureaux en blanc revêt essentiellement la forme d'une SCI de construction-vente. Les opérations de bureaux réalisées pour soi étant en général le fait de particuliers, d'entreprise ou établissement à caractère industriel ou commercial. Aussi définirons-nous dans le cadre des données Siclone, les opérations de bureaux neufs réalisées en promotion immobilière et destinées au marché immobilier, comme des opérations dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par «des SCI ou autres sociétés vouées à la construction» (catégorie 4).

- L'appréciation des livraisons de bureaux neufs

La majorité des sources statistiques présentées ne fournit pas de données détaillées et précises sur les livraisons annuelles de bureaux neufs. Les analyses de l'offre de bureaux sont essentiellement réalisées sur la base des stocks disponibles en fin d'année, à court terme ou à moyen terme.

Les analyses des livraisons annuelles de bureaux sur les marchés sont difficiles à effectuer sur la base des données de permis de construire qui ne fournissent en effet pas de façon précise la part des bureaux construits qui seront offerts sur le marché.

Le seul recours consiste à estimer ces livraisons à partir des stocks de bureaux neufs disponibles en fin d'année auxquels on ajoute les commercialisations de bureaux neufs de l'année écoulée.

2 - La demande de bureaux

La demande de bureaux neufs peut être appréhendée en tant que demande de services-bureaux et demande de biens-bureaux. Le premier type de demande relève des utilisateurs finals de bureaux et correspond à une demande d'espaces de bureaux. Elle s'effectue sur le marché locatif.

Le second type correspond à la demande des investisseurs qui souhaitent acquérir un bien immobilier au même titre qu'un bien d'investissement. Ce bien peut être par la suite utilisé directement par l'acquéreur ou louer à un utilisateur final différent. Cette demande de biens s'effectue, sur ce que nous appellerons dans la suite de la thèse, le marché de l'investissement de bureau.

A la différence de l'offre de bureaux neufs, il n'existe pas pour la demande de bureaux neufs de procédures réglementaires et administratives qui permettent de saisir statistiquement son évolution. La procédure de l'agrément pour utilisation de bureaux semble à ce sujet insuffisante étant donné son caractère restrictif : seules les demandes de surfaces de bureaux supérieures à 2000 m² et localisées en région parisienne sont concernées par cette mesure.

L'observation et l'analyse de la demande de bureaux neufs ne peuvent en conséquence être réalisées qu'à partir des données fournies par les conseils en immobilier, chargés notamment de commercialiser les surfaces de bureaux. Ces données sont également reprises et présentées par les différents observatoires régionaux.

2.1 - La demande des utilisateurs finals

Parmi les sources disponibles à ce sujet, le cabinet Bourdais distingue particulièrement la demande exprimée et la demande placée auprès des utilisateurs finals.

- La demande exprimée :

Il s'agit de la demande pour laquelle il y a eu dans le courant de l'année, une intention déclarée de l'utilisateur de louer ou d'acheter des locaux de bureaux. Il s'agit donc d'une estimation de la demande exprimée par les utilisateurs auprès des commercialisateurs de bureaux, réalisée à partir du fichier clientèle et du fichier prospect de Bourdais.

Cette estimation de la demande exprimée par le cabinet Bourdais n'est fournie uniquement que pour la région parisienne et non pour les grands marchés de province. On y distingue les stocks et les flux de demandes exprimées de bureaux selon trois catégories d'utilisateurs : les services, les industries et les administrations.

- la demande placée

Elle est calculée à partir des transactions commerciales effectuées sur les marchés de bureaux durant l'année par les différents commercialisateurs immobiliers.

L'ensemble des études réalisées par les conseils en immobilier repose sur cette notion et présente des données sur les commercialisations de bureaux auprès des utilisateurs. Néanmoins, ces données diffèrent selon les sources et ne sont intéressantes pour la plupart que pour les tendances générales de l'évolution des marchés qui sont apportées. Toutes ces sources ne peuvent être considérées comme exhaustives ; Elles reflètent davantage l'importance du volume des transactions réalisées par les cabinets immobiliers en question.

Aussi, il convient de ne retenir que les données fournies par les principaux cabinets de conseils en immobilier d'entreprise en France, à savoir notamment Bourdais, A. Thouard et Jones Lang Wootton, qui présentent en outre l'avantage de fournir des données depuis plusieurs années et de façon régulière⁶.

2.2 - La demande des investisseurs

La demande de biens de bureaux de la part des investisseurs est de façon générale très peu ou brièvement analysée et commentée par les conseils en immobilier. Les informations sont essentiellement fournies par la presse économique et financière, à partir des rapports d'activité fournis par les investisseurs.

Les données sur la demande de biens, ou en d'autres termes, d'actifs

⁶ On remarquera cependant que ces sources fournissent des résultats différents dans la mesure ou l'estimation des commercialisations de bureaux. Ainsi en 1990, le montant des transactions de bureaux neufs et anciens confondus en région Ile-de-France était de 2,29 millions de m² selon A.Thouard et de 1,83 millions de m² selon Bourdais.

réels de bureaux par les investisseurs institutionnels, telles les SCPI et les SICOMI, sont présentées dans leurs rapports d'activité annuels et trimestriels. Le patrimoine immobilier est réparti et analysé par type de produits immobiliers et par zones géographiques. Ces rapports d'activité font également état des nouvelles acquisitions immobilières.

Un état synthétique de ces rapports d'activité est fourni annuellement sous forme d'annuaire par l'institut de l'Épargne Immobilière et Foncière⁷, et par La lettre m2⁸. L'information concerne essentiellement les SCPI et les SICOMI.

En outre, la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) publie depuis une dizaine d'années un rapport annuel sur l'activité générale des sociétés d'assurance et présente en partie des données concernant la politique générale d'investissements immobiliers de ces investisseurs institutionnels⁹.

Enfin, des analyses synthétiques de ces diverses données sont de même publiées annuellement par le cabinet Bourdais¹⁰. La demande d'investissements en bureaux est analysée par type d'investisseurs et par marchés immobiliers (région parisienne, province).

Cependant il est nécessaire, afin d'obtenir des informations qualitatives, de mettre en place des enquêtes sur la base d'entretiens directs et semi-directifs auprès d'échantillons d'investisseurs institutionnels. C'est le cas d'une étude universitaire complémentaire que nous avons menée, en collaboration avec un conseil en immobilier, auprès d'un échantillon de 33 investisseurs institutionnels afin d'apprécier les critères et leurs motivations d'intervention sur les marchés de bureaux en province et notamment sur celui de la métropole lilloise¹¹.

3 - Les prix de bureaux

A l'heure actuelle, il est encore bien souvent difficile de pouvoir disposer à la fois des valeurs vénales et des valeurs locatives pour l'ensemble des marchés de bureaux neufs. Si les données existent, elles ne sont généralement pas publiées ou demeurent largement confidentielles.

De même les comparaisons entre les valeurs vénales et locatives sont d'autant plus délicates que celles-ci ne proviennent pas de façon générale de la même source statistique et ne reposent pas sur les mêmes hypothèses.

⁷ IEIF, *Annuaire des sociétés civiles de placements immobiliers*. Ed. Economica.

⁸ LA LETTRE M2, *Annuaire Sicomi, SCPI*. Ed. Terri.

⁹ FFSA - *L'assurance française en 1992*, publication annuelle.

¹⁰ BOURDAIS, *Le marché immobilier en France (bureaux, locaux d'activités et commerciaux) - le marché de l'investissement*, publication annuelle.

¹¹ NAPPI I., *Les critères et les motivations des grands investisseurs sur les marchés de bureaux de province*, SII-A.LOYD, Lille, sept. 1990?

ses, notamment au sujet de la nature ou de la qualité des produits retenus.

Enfin, les prix sont donnés de façon générale sous forme de fourchettes de valeurs et non sous la forme de prix moyens. Seules les données du Crédit Foncier de France (C.F.F.) présentent la valeur dominante des loyers et des prix de vente pour chacun des marchés étudiés.

3.1 - Les valeurs locatives

Les sources qui font part des valeurs locatives sont relativement nombreuses. Pour référence, on peut citer la cote Bourdais, les valeurs locatives publiées par A. Thouard, la cote GRECAM pour le marché de la région parisienne ou les données du Crédit Foncier de France.

Les valeurs locatives sont exprimées de façon générale hors charges, hors taxes et sont rapportées au m² utile.

La diversité des cotes pour les valeurs locatives rend cependant les comparaisons beaucoup plus difficiles. L'idéal serait en effet de pouvoir comparer les valeurs locatives pour des localisations différentes (par exemple Paris / province) sur la base d'une seule et même cote ou tout au moins à partir de sources diverses qui reposeraient néanmoins sur des hypothèses identiques quant à la qualité des prestations fournies et quant à la nature de locaux retenus.

Les données du CFF qui reposent sur les informations communiquées par ses experts pour chacun des 60 marchés étudiés, présentent en ce sens un certain avantage pour l'homogénéité des informations et de la méthodologie et pour les comparaisons interurbaines.

Il faut donc de façon générale relativiser les valeurs fournies par l'ensemble des sources en tenant compte de plusieurs facteurs :

- l'hétérogénéité du produit immobilier de bureaux et des prestations fournies, - l'existence de micro-marchés, de rentes de rareté plus ou moins importantes qui peuvent influencer sur les valeurs locatives,
- les hypothèses sur lesquelles sont fondées la majorité de ces cotes et qui ne concernent souvent que les transactions réelles et non nécessairement les loyers présentés (ex : Bourdais).

On s'aperçoit en réalité que la plupart des valeurs locatives, présentées par les conseils en immobilier, sont des moyennes, non pondérées par les surfaces, calculées à partir d'une fourchette de valeurs minimales et maximales.

3.2 - Les valeurs vénales

Les sources d'informations sur les valeurs vénales de bureaux sont au contraire plus rares. Les données fournies par les professionnels de l'immobilier ne concernent généralement que les valeurs locatives.

Si quelques données sur les prix de vente des bureaux sont fournies occasionnellement par certains d'entre eux, elles ne concernent que quelques marchés de province. Mais en aucune façon, il n'est possible d'établir une évolution sur plusieurs années de ces valeurs vénales, par manque d'information. Quant aux valeurs vénales des marchés de la région-parisienne et du marché parisien, elles ne font l'objet d'aucune présentation et analyse régulières par ces sources professionnelles.

Seul le Crédit Foncier réalise chaque année une étude sur les valeurs vénales, locatives et foncières pour les plus grands marchés immobiliers de bureaux en France. Les données présentent l'avantage d'être fournies à la fois pour les marchés de centre-ville et les marchés péri-urbains.

En conclusion de cette section, nous soulignerons l'imperfection et la rareté des sources statistiques et d'informations sur les opérations et sur les marchés de bureaux neufs. La constitution récente de ce marché immobilier en est la principale raison.

L'exhaustivité des sources est en effet peu vérifiée, notamment pour les données fournies par les conseils en immobilier d'entreprise. Si un nombre croissant d'études de marchés sont actuellement menées et publiées par des professionnels de l'immobilier, la plupart d'entre elles s'accompagnent d'imprécisions méthodologiques et terminologiques. Elles ne peuvent donc constituer de véritables sources d'information et de travail.

C'est pourquoi nous n'avons retenu que deux d'entre elles essentiellement pour leur caractère homogène, pour leur ancienneté, pour la régularité de leurs données statistiques et pour l'importance des micro marchés géographiques qu'elles permettent d'analyser. Il s'agit des sources Bourdais et A. Thouard. Enfin, si les données du Ministère de l'Équipement et du Logement couvrent l'ensemble des opérations immobilières de bureaux qui ont nécessité un permis de construire, elles ne permettent pas de saisir les opérations de bureaux destinées aux marchés immobiliers.