

**French Lease Events**  
Etude sur le comportement des  
locataires de bureaux en France  
en 2012





# Renforcement de la sécurisation des revenus futurs

## Durée d'engagement ferme moyenne entre 2008 et 2012

Sur l'ensemble de la période d'analyse, l'engagement ferme limité à la première période triennale demeure la norme puisque plus de deux tiers des nouveaux baux sont concernés. Toutefois, ces baux correspondent essentiellement à des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>. Nous avons donc fait le choix de présenter pour la première fois au cours de cette édition des analyses pondérées par les niveaux de loyers. Les nouveaux baux signés en 2012 présentent une durée d'engagement ferme moyenne de 4,0 années et de 6,4 années en moyenne pondérée des loyers. **La durée moyenne pondérée est en hausse de 1,1 année par rapport à 2011 et affiche un retour à un point haut déjà constaté en 2009-2010. Il pourrait traduire la volonté renouvelée des investisseurs en 2012 de renforcer la sécurisation de leurs revenus futurs en période d'incertitude économique, vraisemblablement en contrepartie de mesures d'accompagnement plus importantes.** Cette nouvelle édition confirme ainsi la thèse d'une corrélation inversée entre situation économique et durée d'engagement ferme.

## Durée d'engagement ferme moyenne par typologie de surface

De façon invariante depuis le début de l'étude, nous constatons que **plus les surfaces occupées sont vastes et plus les durées d'engagement ferme sont longues.**

L'allongement de la durée d'engagement ferme en 2012 touche toutes les typologies de surface. Il apparaît encore plus prononcé pour les surfaces moyennes comprises entre 500 et 2 500 m<sup>2</sup> où l'allongement croît de près de 40% de 4,0 à 5,5 années. La durée d'engagement ferme des moyennes surfaces tend ainsi à englober la deuxième période triennale. Seules les petites surfaces, inférieures à 500 m<sup>2</sup>, restent très majoritairement sur une durée d'engagement ferme de trois ans.

Au niveau de la France entière, la durée moyenne d'engagement ferme pondérée des loyers en 2012 tend ainsi vers :

- la première échéance triennale : 3,5 années, pour les petites surfaces jusqu'à 500 m<sup>2</sup> ;
- la seconde échéance triennale pour les moyennes et grandes surfaces : 5,5 années pour les surfaces comprises entre 500 et 2 500 m<sup>2</sup>, et 7,2 années pour les surfaces supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> ;
- la troisième échéance triennale pour les très grandes surfaces supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> avec une durée moyenne d'engagement ferme de 8,2 ans.

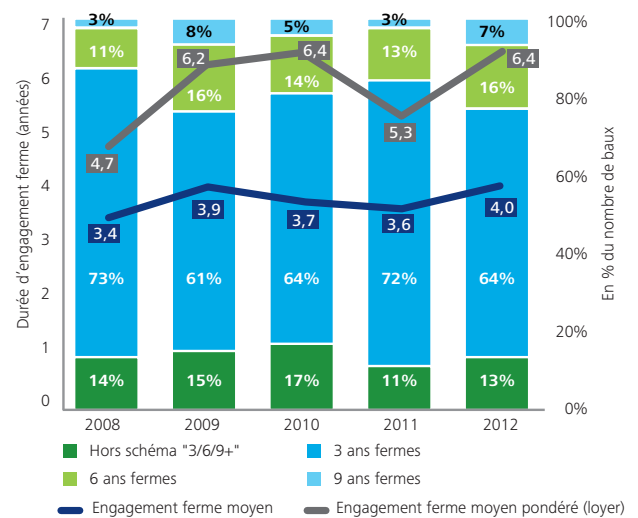
## Durée d'engagement ferme moyenne par secteur géographique

La tendance à l'allongement de la durée d'engagement ferme en 2012 est généralisée à l'ensemble des secteurs géographiques à l'exception de la **Première Couronne**. Celle-ci affiche une fois encore une tendance inverse avec une contraction de la durée d'engagement ferme de 1,7 année en 2012. Ce phénomène confirmerait le dynamisme et l'attractivité renforcée de la Première Couronne.

Les secteurs Paris-QCA et Croissant Ouest La Défense, qui font la tendance, affichent une hausse des durées d'engagement ferme en 2012 de respectivement 17% (+0,8 année) et 19% (+1,1 année). Toutefois, **le secteur Paris QCA semble présenter une situation toujours équilibrée puisque la durée d'engagement ferme constatée en 2012 (5,6 années) reste significativement plus faible que celle constatée en début de crise en 2009 (7,1 années).**

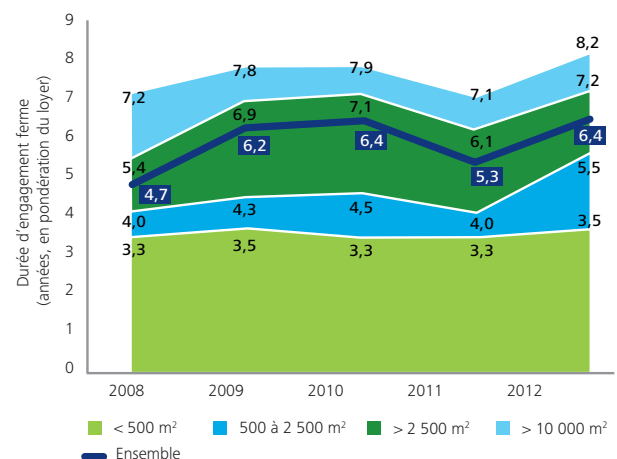
Enfin, la durée d'engagement ferme moyenne constatée dans les régions, hors région parisienne, apparaît toujours plus faible que la moyenne nationale.

## Evolution de la durée d'engagement ferme entre 2008 et 2012



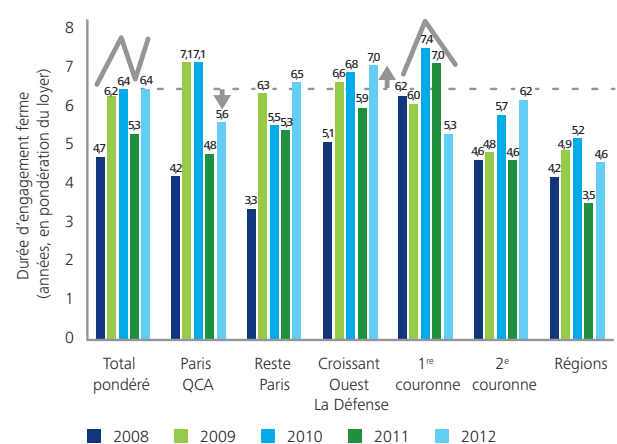
Source : Données IPD

## Durée d'engagement ferme moyenne par typologie de surface



Source : Données IPD

## Durée d'engagement ferme moyenne par secteur géographique



Source : Données IPD

# Une plus grande stabilité des locataires...

## Taux de libération moyen des locaux

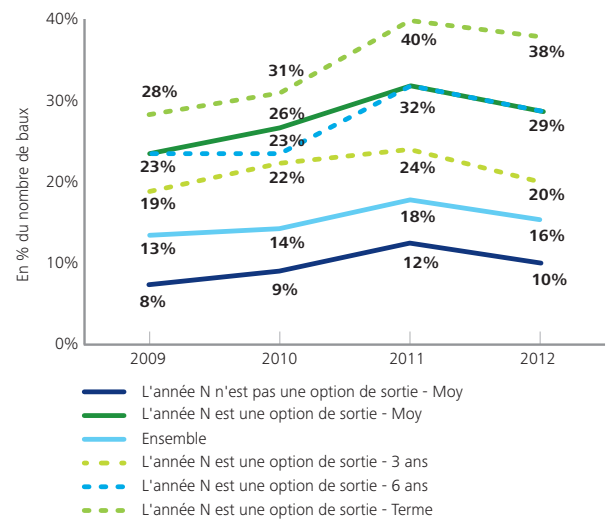
En 2012, le taux de libération des locaux s'élève en moyenne à 16% toutes situations confondues. Il varie de 10%, pour les baux ne présentant pas d'option de sortie, à 38% pour les baux arrivant à leur terme.

**Hors échéances triennales, le risque de départ du locataire atteint 10% en moyenne sur les quatre dernières années.**

Quelle que ce soit la maturité du bail, l'indicateur montre un fléchissement en 2012 après une hausse continue sur la période 2009-2011. Sans doute révélateur d'un retour à la stabilité de la part des locataires, ce changement de tendance en 2012 est probablement la conséquence de l'allongement des durées d'engagement ferme constaté trois ans plus tôt en 2009.

**La baisse du taux de libération combinée à la hausse de la durée d'engagement ferme en 2012 traduit, en cette période d'incertitude économique, une recherche de stabilité de la part des utilisateurs et investisseurs.**

Evolution du taux de libération moyen des locaux entre 2009 et 2012



Source : Données IPD

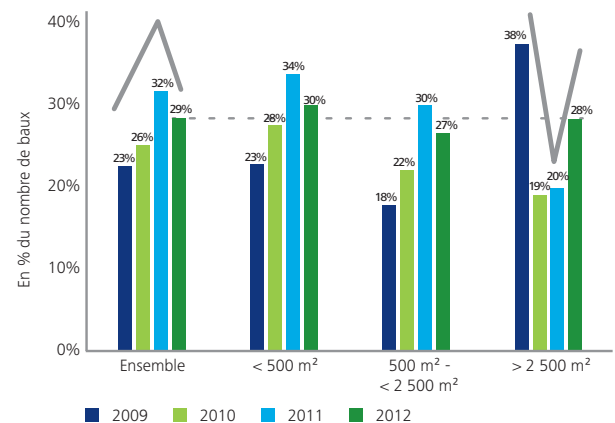
Dans les deux paragraphes qui suivent, nous proposons de concentrer l'analyse sur les locataires qui bénéficiaient en année N d'une possibilité de dénonciation de leur bail (échéance triennale ou fin de bail).

## Taux de libération par typologie de surface

En 2012, le taux de libération des locaux varie peu en fonction de la typologie de surface. Il s'établit en moyenne à 29%.

Le segment des surfaces supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> présente sur la période 2009-2012 des évolutions inverses et plus marquées que celles constatées sur l'ensemble des surfaces. **Compte tenu des enjeux financiers, les locataires occupant de vastes surfaces semblent optimiser davantage l'année de dénonciation de leur bail.** En effet, hors échéances triennales, la proportion de ces locataires quittant leurs locaux s'établit en moyenne à 5% sur les quatre dernières années, proportion deux fois moins importante que celle constatée sur l'ensemble des surfaces (10%).

Taux de libération par typologie de surface où l'année N constitue une option de sortie



Source : Données IPD

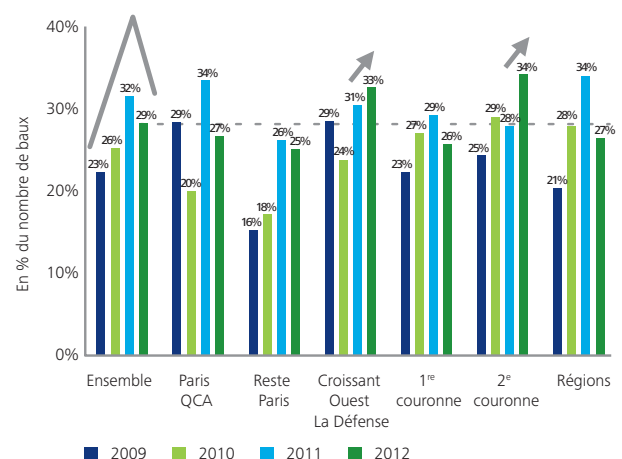
## Taux de libération par secteur géographique

L'évolution du taux de libération sur la période 2009-2012 présente davantage de contraste par secteur géographique. Les secteurs de Paris QCA et du Croissant Ouest la Défense apparaissent sans surprise comme des secteurs très spécifiques dans l'évolution de cet indice.

**Le retour à plus de stabilité des locataires, constaté à l'échelon national en 2012 (-3 points), est visible dans l'ensemble des secteurs à l'exception du Croissant Ouest la Défense (+2 points) et de la 2<sup>e</sup> Couronne (+6 points) qui connaissent une reprise de la mobilité. Ces tendances pourraient s'expliquer par une disponibilité plus forte sur ces secteurs.**

A noter que le secteur de Paris QCA et les régions affichent les plus grands retours à la stabilité avec une baisse de 7 points du taux de libération.

Taux de libération par secteur géographique où l'année N constitue une option de sortie



Source : Données IPD

# ... en contrepartie de loyers davantage renégociés

Dans cette partie, nous proposons d'identifier les conditions de renégociation des locataires ayant bénéficié ou non d'une possibilité de dénonciation en 2012 et dont le bail s'est poursuivi en 2013. Cette nouvelle édition est enrichie d'une analyse plus fine des hausses de loyers par comparaison avec celles de l'indice. Nous identifions ainsi trois variations de loyer pouvant refléter une renégociation de la part du locataire : la baisse, la stabilité ou la hausse de loyer inférieure à la hausse minimale de l'indice.

## Estimation des conditions de renégociation

L'année 2012 marque un nouveau changement de tendance. La part des baux renégociés est en hausse de 2 points, soit 13% de plus qu'en 2011. Ainsi 17% des baux sont concernés contre 15% en 2011. Toutefois, **la proportion des baux qui suivent exactement l'évolution de l'indice, et qui n'ont donc pas fait l'objet d'une renégociation de leur loyer facial, reste toujours largement majoritaire à plus de 75% en 2012.** Cependant, une partie de ces locataires a pu bénéficier de mesures d'accompagnement sans impact sur le loyer facial.

Sur la période 2009 à 2012, nous constatons que la part des baux renégociés affiche la même tendance que celle de la durée d'engagement ferme : les allongements de la durée d'engagement ferme apparaissent concomitants avec l'augmentation de la part des baux renégociés. **Certains locataires semblent ainsi accepter de se réengager sur des durées d'engagement ferme plus longues en contrepartie de loyers faciaux renégociés.**

## Analyse en fonction de la maturité du bail

Sur l'ensemble de la période d'analyse, nous constatons que **la part des baux renégociés au moment des échéances triennales augmente généralement avec la maturité du bail.**

La tendance haussière du volume des renégociations est majoritairement menée par les baux arrivant à terme (+14%). Néanmoins, la part des baux renégociés au moment de leur terme reste faible en 2012 puisque seuls 32% de ces baux sont concernés. A l'inverse, 63% des baux arrivant à terme en 2012 ont fait l'objet d'une tacite prorogation sans renégociation de la part du locataire. **De façon invariante depuis 2009, nous constatons que la majorité des locataires ayant eu la possibilité de renégocier leur loyer facial, y compris au terme du bail, ne l'ont pas fait.**

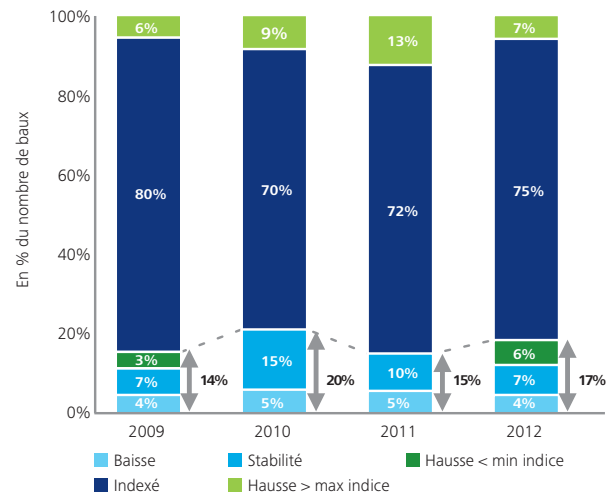
A noter toutefois que 16% des locataires, soit 3 points de plus qu'en 2011, n'ont pas attendu l'arrivée d'une échéance triennale pour procéder à la renégociation de leur loyer en 2012.

## Analyse par typologie de surface

Nouveauté de cette édition, l'analyse par typologie de surface confirme le fait que **plus les surfaces sont vastes, et les enjeux financiers importants, plus les locataires sont parvenus à renégocier leur loyer en 2012.**

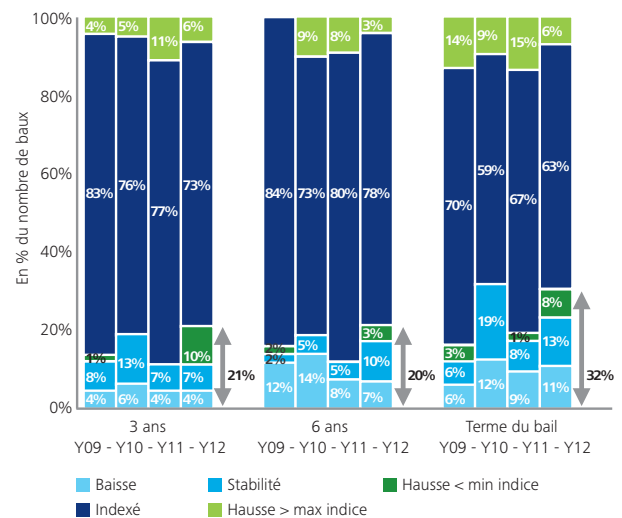
Ainsi, la part des baux renégociés sur des surfaces supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> représente près de 40% contre 16% pour les surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

Nature de la variation annuelle de loyer pour l'ensemble des baux (avec ou sans option de sortie) - Période 2009-2012



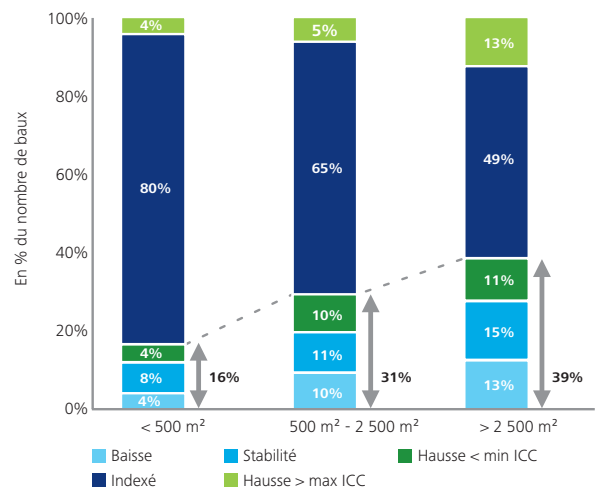
Source : Données IPD

Nature de la variation annuelle de loyer en fonction de la maturité du bail - Baux où l'année N correspond à une option de sortie - Période 2009-2012



Source : Données IPD

Nature de la variation annuelle de loyer par typologie de surface - Baux où l'année N correspond à une option de sortie - Année 2012



Source : Données IPD

# Conclusion

---

En cette année transitoire d'élections présidentielles et d'incertitude économique persistante, investisseurs et utilisateurs semblent avoir recherché la stabilité en 2012. Les investisseurs ont sécurisé davantage leurs flux futurs en contrepartie de loyers plus faibles. Les locataires ont optimisé leurs coûts d'occupation en se maintenant davantage dans leurs locaux.

L'année 2012 marque ainsi un nouveau changement de tendance des trois indicateurs : la durée moyenne d'engagement ferme s'allonge de nouveau significativement (+1,1 année) et retrouve un point haut déjà constaté sur la période 2009-2010, le taux de libération des locaux diminue pour la première fois depuis trois ans mais reste élevé, et la proportion des loyers renégociés augmente de 13%.

Par ailleurs, cette nouvelle édition confirme deux tendances de fond :

1. hors échéances triennales, le risque de départ du locataire atteint 10% en moyenne sur les quatre dernières années ;
2. la part des baux n'ayant fait l'objet d'aucune renégociation, y compris au terme du bail, constitue toujours la grande majorité (75% en 2012) même si certains locataires ont pu bénéficier de mesures d'accompagnement.



# Éléments de méthodologie

Dans cette nouvelle édition, IPD a de nouveau amélioré la qualité des données et analyses fournies afin de fiabiliser toujours davantage l'interprétation. Les résultats des années antérieures s'en trouvent modifiés à la marge.

## Durée d'engagement ferme des nouveaux baux

La population étudiée est celle des baux disposant d'une date de début et d'une date correspondant à une échéance d'engagement ferme. Un bail est dit nouveau lorsque la date de début correspond à l'année d'édition, ce qui comprend les baux renouvelés par l'occupant. La durée d'engagement ferme est calculée en mois et représente la différence entre le mois correspondant à la prochaine option de sortie et le mois de début d'un bail. Afin d'adopter le point de vue de l'investisseur, nous avons ajouté à la moyenne simple une moyenne pondérée par le loyer couru. Les durées d'engagement ferme de trois et six ans sont isolées comme telles. Les engagements de neuf ans et au-delà font l'objet d'une catégorie regroupée. Ces trois catégories représentent ensemble le schéma triennal classique. La catégorie « hors schéma 3/6/9+ » comprend des baux dérogatoires allant jusqu'à 24 mois ainsi que des engagements atypiques, généralement de 4 ou 5 ans, mais pouvant aussi aller jusqu'à 7 ou 8 ans. A noter que la possibilité de mettre fin au bail de façon prématurée en contrepartie du versement d'une indemnité n'est pas prise en considération dans le calcul de la durée d'engagement ferme.

## Taux de libération des locaux

Dans le cadre de la constitution de la base, IPD passe en revue l'ensemble des occupants déclarés afin d'identifier leur domaine d'activité et de suivre leur qualité de crédit. Cette identification permet de suivre l'évolution des baux dans le temps et notamment de constater l'absence d'un occupant d'une année sur l'autre. L'absence d'un identifiant attendu est assimilée à une libération, qu'il s'agisse d'un mouvement ou d'une mise en liquidation (un changement juridique peut également être la raison sous-jacente à une perte d'identifiant). On parle d'« option de sortie » lorsqu'à fin décembre, la date de la prochaine échéance triennale intervient dans les douze prochains mois. Les sous-catégories « 3 ans », « 6 ans » et « terme du bail » permettent de répartir les baux en fonction de leur maturité.

## Renégociation des loyers

Le suivi des locataires permet de constater leur évolution de loyer d'une année sur l'autre. Afin d'assurer des résultats fiables, seules les surfaces stables, à plus ou moins 5%, seront retenues et les évolutions aberrantes retirées (inférieures à -30% et supérieures à +30%). Les évolutions sont comparées aux publications de l'ICC et de l'ILAT avec une tolérance de 5 points de base. Les cas restants sont répartis entre stabilité, plus ou moins 0,2%, baisse et hausse de loyer. Dans cette édition, afin de renforcer la pertinence de l'analyse, nous précisons au sein des hausses et baisses celles qui se font au-delà du couloir « minimum / maximum » des publications de l'indice concerné.

## Contacts Deloitte



**Brice Chasles**  
Associé  
01 55 61 41 35  
bchasles@deloitte.fr



**Cécile Debouzie**  
Conseil aux utilisateurs  
01 55 61 64 39  
cdebouzie@deloitte.fr

## Contacts IPD



**Béatrice de Quinsonas**  
Vice Président Research  
01 58 05 36 90  
beatrice.dequinsonas@ipd.com



**Laurent Maheu**  
Research  
01 58 05 07 47  
laurent.maheu@ipd.com

Deloitte Real Estate Advisory est une équipe de 20 spécialistes de l'immobilier proposant une offre de services unique et indépendante



**Pascal Souchon**  
Directeur Associé  
01 55 61 69 93  
psouchon@deloitte.fr



**Christian Gillet**  
Principal  
01 40 88 29 44  
cgillet@deloitte.fr



**Olivier Gerarduzzi**  
Evaluations et Transactions  
01 55 61 53 68  
olgerarduzzi@deloitte.fr



**Edouard Guibert**  
Conseil au financement  
01 55 61 54 67  
eguibert@deloitte.fr



**Pierre Mescheriakoff**  
Stratégie économique et territoriale  
01 40 88 28 87  
pmescheriakoff@deloitte.fr



**Alfonso Ponce**  
Développement durable  
01 58 37 94 05  
aponce@deloitte.fr



**Paul Fenton**  
Conseil technique  
01 55 61 60 27  
pafenton@deloitte.fr



**Arnaud Chevillat**  
AMO  
01 55 61 60 66  
archevillat@deloitte.fr

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »), et à son réseau de cabinets membres constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. Pour en savoir plus sur la structure légale de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses cabinets membres, consulter [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) En France, Deloitte SA est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

Deloitte  
185, avenue Charles-de-Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Tél. : 33 (0)1 40 88 28 00 - Fax : 33 (0)1 40 88 28 28

© Septembre 2013 Deloitte Finance - Tous droits réservés - Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
Studio graphique Neuilly

Document imprimé sur papier certifié PEFC

