

90 MILLIONS DE M² DE SURFACE MANQUANTE D'ICI 2030

Dans leur dernière publication « Les marchés de la promotion immobilière à l'ère post-Covid » (Septembre 2021), les analystes des Echos Etudes dressent un état des lieux inédit de l'évolution des surfaces occupées et vacantes par filière immobilière à l'horizon 2030. Au rythme de construction actuel, le déficit de surfaces disponibles dans l'immobilier résidentiel et logistique atteindra, dans moins de 10 ans, 90 millions de m², alertent-ils. Face à ces enjeux, se contenter de reconverter bureaux, parkings et surfaces commerciales ne suffira pas.

Alors que nombre de Français rêvent de déménager, plus d'un million de logements manquent à l'appel pour répondre aux besoins actuels du marché. Et ce déficit est loin de se résorber. Croissance démographique, évolutions sociétales, augmentation du nombre d'étudiants... tout concourt à faire exploser la demande dans les années à venir. Le rythme de construction est non seulement insuffisant, mais l'offre est aussi inadaptée en termes de formats. Les promoteurs privilégient dans leurs programmes neufs les grandes superficies, alors que la demande se concentre davantage sur le segment des studios et des 2 pièces. L'immobilier logistique est proche, lui aussi, de la sous-capacité. Le boom du e-commerce, accéléré par la crise sanitaire, et le développement des dark stores rendent de plus en plus pressants la construction de nouvelles unités de stockage, avec des formats et des implantations de plus en plus diversifiés.

PÉRIODE D'INCERTITUDE

A l'inverse, d'autres filières sont sur-capacitaires. Mis à mal par les confinements



successifs et les restrictions d'ouverture, le secteur du commerce a vu se fermer 23 000 points de vente en 2020. Mais comme bien souvent, la crise sanitaire n'a fait qu'aggraver des difficultés qui étaient déjà présentes auparavant. Le taux de vacance atteignait 12% en 2019. Il pourrait gagner quelques points dans les années à venir, surtout dans les secteurs où les ventes en ligne bénéficient encore de marges de progression très importantes (santé, cosmétiques ...), ou dans les secteurs en cours de restructurations profondes (banques...)

De son côté, l'immobilier de bureaux navigue à vue. Beaucoup de sociétés s'apprêtent à généraliser un fonctionnement s'appuyant sur 2 jours de télétravail, ce qui engendre un moindre besoin de surfaces de bureaux. L'excédent d'offre est pour l'instant minime, même si la situation est contrastée selon les emplacements. Mais les entreprises vont probablement faire évoluer leur modèle vers du flex office, de la télémigration et du corpoworking ... Autant de mutations encore embryonnaires, qui atténuent la lisibilité du marché à moyen terme.

TRANSFORMER PLUTÔT QUE CONSTRUIRE

L'accélération des projets de reconversion de surfaces inoccupées, principalement en logements, va permettre de combler une partie du déséquilibre entre offre et demande immobilière. Longtemps à la traîne, ce modèle décolle aujourd'hui. Il apporte aussi une réponse à l'enjeu de freiner l'artificialisation des sols et de réduire l'empreinte carbone. Mais techniquement, tous les projets ne se prêtent pas à la reconversion. De plus, les besoins en immobilier résidentiel et logistique seront tels que ces stratégies seront loin de suffire pour absorber le déficit d'offre. D'ici 2030, 90 millions de mètres carrés resteront à créer pour combler l'écart entre sur et sous-capacité immobilière. Seule la densification de l'habitat existant permettra de répondre à la demande. Ceci ne passe pas obligatoirement par la construction de gratte-ciels. La densification peut aussi être horizontale au sein d'un même plateau, notamment par une meilleure allocation entre petites et grandes superficies de logements au sein d'un immeuble.



Sommaire de l'étude

Synthèse : les points clés et principaux enseignements de l'étude

01. Etat des lieux chiffré de la surcapacité ou sous-capacité des surfaces en 2021, par filière immobilière et par segment au sein des filières

02. Analyse des mutations de la société modifiant structurellement le rapport de l'individu et de l'entreprise à l'immobilier

03. Principales tendances impactant les filières économiques (commerce, bureaux, logistique, services...) à moyen et long terme

04. Conséquences sur la demande en surfaces à horizon 2030, par filière immobilière : nos projections chiffrées

05. Ecologie, économies alternatives, technologies, neuf ou reconversion ... : les programmes de demain seront différents

06. L'enjeu de la mixité des programmes (illustration par des business cases)

07. Cartographie des modèles attractifs de demain

À PROPOS DES ECHOS ÉTUDES

Les Echos Études est le pôle d'expertise sectorielle du Groupe Les Echos, spécialisé dans la réalisation d'études de marché, d'analyses concurrentielles et de diagnostics d'entreprises. Nous accompagnons depuis plus de 25 ans les acteurs publics et privés dans la compréhension de leurs marchés, leurs réflexions stratégiques et la vision prospective de leur métier.

VOUS SOUHAITEZ RECEVOIR UN EXTRAIT DE L'ÉTUDE, CONTACTEZ LE :

Service Client : tél. 01 49 53 63 00 ou par mail : etudes@lesechos.fr

Service Presse : Charlotte Saiman tél. 01 87 39 76 35 ou par mail : csaiman@lesechos.fr

La reproduction de tout ou partie de ce communiqué, sur quelque support que ce soit, est autorisée sous réserve de l'ajout de façon claire et lisible de la source « Les Echos Etudes ».