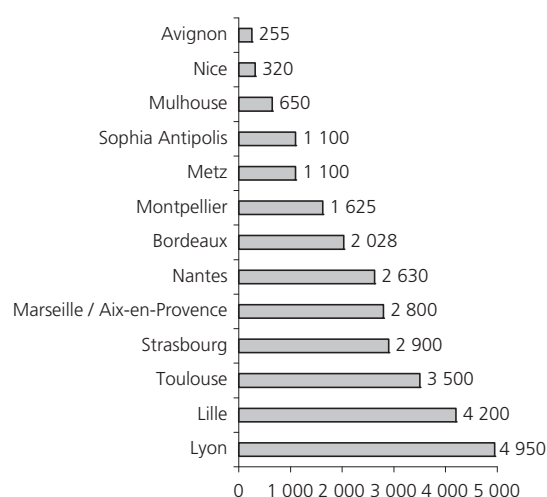


## S2 Par métropoles régionales

**27.20 Parcs modérément développés.** CB Richard Ellis fournit des évaluations récentes du parc de bureaux pour la plupart des métropoles régionales françaises (graphique 1.71). Globalement, le parc des métropoles régionales est modérément développé par rapport à la Région parisienne. Il y réside donc un fort potentiel d'expansion.

GRAPHIQUE 1.71

PARC DE BUREAUX DANS 16 MÉTROPOLIS RÉGIONALES EN 2009  
EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>



Source. CB Richard Ellis.

*Légende.* Les parcs les plus importants sont aussi, pour l'essentiel, ceux dont les prix et les loyers se tiennent le mieux.

- **Les quatre plus vastes marchés** sont en 2009 : Lyon (4,95 millions de m<sup>2</sup>), Lille (4,2 millions de m<sup>2</sup>), Toulouse (3,5 millions de m<sup>2</sup>) et Strasbourg (2,9 millions de m<sup>2</sup>). Marseille/Aix-en-Provence occupe désormais la cinquième place avec 2,8 millions de m<sup>2</sup>. Le parc de bureaux des quatre principales métropoles régionales compte en cumul 15,6 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, ce qui avoisine le parc de Paris intra-muros estimé à 16,4 millions de m<sup>2</sup>.

- **Le parc des quinze métropoles régionales** (les quatre principales métropoles auxquelles on ajoute Marseille/Aix-en-Provence, Nantes, Bordeaux, Montpellier, Metz, Sophia Antipolis, Mulhouse, Nice,

Avignon) totalise 28 millions de m<sup>2</sup>, soit un niveau moindre, même en excluant la deuxième couronne, que le parc de la Région parisienne (32,8 millions de m<sup>2</sup>).

## 27.21 Décryptage.

### BAUX VERTS : QUELS SONT LES ENJEUX DES NOUVEAUX BAUX COMMERCIAUX ENVIRONNEMENTAUX ET LES IMPACTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ?

Le marché immobilier fait face à un mouvement général des gouvernements, soutenu par l'opinion publique, d'intégrer le développement durable dans le secteur du bâtiment par le biais particulièrement de l'environnement et des réglementations thermiques. Ces mesures tendent non seulement à diminuer les consommations énergétiques mais aussi à favoriser des bâtiments dits à « énergie positive », c'est-à-dire produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

Ainsi, pour toutes les constructions neuves, la loi Grenelle I a fixé comme objectif à compter de fin 2012 la généralisation des bâtiments basse consommation, dits BBC, et à compter de fin 2020 la généralisation des bâtiments à énergie positive dits « BEPOS ». S'agissant du parc immobilier existant, la loi Grenelle I a fixé comme objectif, d'ici à 2020, une réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 %. À ce mouvement législatif, s'ajoute un mouvement des acteurs même du marché qui résulte notamment de la récession

économique et de la pression à la baisse que cette crise entraîne sur les prix des actifs et sur les loyers. Ce mouvement du marché s'organise lui-même et propose l'émergence d'outils du type « annexe environnementale » ou « bail vert ». Ainsi, de manière plutôt opportune dans un marché récessif, le caractère non négligeable des économies à réaliser paraît permettre paradoxalement une amélioration des relations entre bailleur et locataire, la réduction des coûts pour le locataire, via une démarche coopérative avec le bailleur, se substituant à une demande de réduction du loyer hors charge. À ce jour, le projet de loi Grenelle II adopté en seconde lecture par l'Assemblée Nationale le 11 mai 2010 prévoit d'insérer un article L. 125-9 au Code de l'environnement portant sur l'annexe environnementale aux baux commerciaux des locaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, commerces ou sur des locaux commerciaux à l'intérieur d'un centre commercial. Les contours de cette nouvelle exigence en matière de baux

commerciaux devraient être précisés. En conclusion, puisque les objectifs du dispositif législatif portent principalement sur la consommation énergétique, les normes, certifications et labels deviennent de réels critères de sélection d'un

immeuble en ce qu'ils constituent des critères évidents de valorisation par le marché, soit directement, soit indirectement par la baisse de valeur des immeubles qui ne bénéficient pas d'une accréditation et qui se trouvent ainsi frappés d'obsolescence.

SARAH LUGAN, JEAN-CHRISTOPHE BOUCHARD  
NMW SOCIÉTÉ D'AVOCAT

## II. Locaux d'activités et de logistique

### A. Composition du parc

**27.22 Définitions.** Les locaux d'activités sont divisés en trois grandes catégories : les entrepôts, les locaux PME/PMI et les locaux mixtes (ou locaux polyvalents). On y ajoute les locaux de production, qui ne correspondent pas à un marché spécifique et appartiennent plus aux locaux de l'immobilier d'entreprise en général qu'aux seuls locaux d'activités. Faute de données fines, les chiffres sont relativement globaux et souvent peu récents.

#### S1 Entrepôts

**27.23 Stockage et distribution.** Ce sont des locaux destinés à des activités de stockage et de distribution. Souvent en bardage métallique et de grande hauteur, disposant d'une superficie importante de terrain pour la circulation des camions, ils comportent des surfaces de bureaux réduites, allant de 5 % à 15 % de la surface développée totale. Ces surfaces tertiaires sont généralement en mezzanine et en façade.

**27.24 Classification.** Les entrepôts ont fait l'objet d'une classification établie par un groupe de travail réunissant l'ensemble des professionnels dans le cadre des travaux de l'ORIE en Île-de-France. Cette classification est la suivante :

- **Entrepôts de classe A :** entrepôts de haute fonctionnalité répondant, notamment, aux critères suivants : hauteur comprise entre 8 et 13 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 27 mètres, un quai pour 1 000 m<sup>2</sup>, résistance au sol

de 5 tonnes/m<sup>2</sup> minimum, chauffage, système d'extinction.

- **Entrepôts de classe B :** entrepôts répondant aux standards modernes. Entre autres, ils doivent bénéficier d'une hauteur supérieure à 5,5 mètres, d'une aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 20 mètres, d'un quai pour 1 500 m<sup>2</sup>, d'une résistance au sol de 3 tonnes/m<sup>2</sup> minimum et d'un système d'extinction.

- **Entrepôts de classe C :** cette catégorie inclut tous les entrepôts ne relevant ni de la classe A, ni de la classe B.

- **Messagerie :** locaux de distribution (groupage – dégroupage) de hauteur et épaisseur moyennes, avec des portes à quai en vis-à-vis sur toute la longueur du bâtiment.

- **Entrepôts frigorifiques :** entrepôts comprenant une isolation thermique et une source de froid qui leur permettent d'obtenir et de conserver une faible température : froid positif à 0° C ou froid négatif à < 0° C.

#### S2 Locaux de PME/PMI

**27.25 Production et petite distribution.** Ils correspondent à des activités traditionnelles de production ou à la petite distribution et permettent de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous le même toit. Ces locaux disposent d'une hauteur sous plafond supérieure à 4 mètres pour les halls d'activités et d'au maximum 30 % de surfaces de bureaux.

#### S3 Locaux mixtes ou locaux polyvalents

**27.26 Bureaux et autres locaux.** Ils comprennent au minimum 40 % de leur surface équipée en bureaux. Le solde correspond, d'une part, à des locaux d'une hauteur de 5 mètres maximum pouvant être utilisés soit comme entrepôts soit comme locaux de production et, d'autre part, à des locaux d'une hauteur de 3 mètres, livrés nus, aménageables en bureaux, laboratoires, salles informatiques selon les besoins de l'utilisateur.

#### S4 Locaux de production et bâtiments assimilés

**27.27 Ateliers, usines.** Ils correspondent essentiellement à des activités de transformation de matières