



Si les loyers ont été globalement orientés à la baisse en 2010, les coûts d'aménagement et la performance énergétique des bâtiments ont suscité un intérêt grandissant : la réhabilitation du parc immobilier existant constitue un vrai challenge pour les responsables et directeurs des services généraux et leurs collègues acheteurs.

Selon le site BureauxLocaux.com, les loyers de bureaux étaient globalement en baisse début 2010, à Paris comme en province. En Île-de-France, la moyenne des loyers était de 368 euros HT/m²/an à Paris, de 225 euros HT/m²/an en Petite Couronne et de 136 euros HT/m²/an en Grande Couronne. Selon Facilities.fr, la demande placée au cours de 2010 peut légèrement dépasser les 2 millions de m² en Île-de-France.

En province, la moyenne des loyers était de 170 euros HT/m²/an à Nice, de 158 euros HT/m²/an à Marseille, de 132 euros HT/m²/an à Lille, de 129 euros HT/m²/an à Strasbourg ou encore de 117 euros HT/m²/an à Bordeaux.

À noter que, toujours selon BureauxLocaux.com, le loyer et les charges sont le premier critère de recherche de nouveaux locaux pour les entreprises (pour 58 %

des organisations interrogées par le site), devant la localisation (34 %), la qualité et l'aménagement des bureaux (8 %).

Les coûts d'exploitation et la consommation énergétique

Les coûts d'exploitation des bureaux sont en moyenne de 507 euros par m²/an, selon une étude du cabinet Investment Property Databank (IPD). Ce chiffre recouvre, entre autres, le loyer, les coûts d'aménagement, les coûts d'exploitation (maintenance, sécurité, nettoyage, etc.) ou encore les coûts des services aux occupants (restauration, accueil, courrier, etc.). Sachant qu'IPD estime que la surface locative d'un occupant est de 25 m² en moyenne, le coût global par salarié dans un immeuble de bureau est estimé à 10050 euros en moyenne. En outre, la performance énergétique des bâtiments suscite un intérêt grandissant. En

Les loyers à paris au troisième trimestre 2012⁽¹⁾

Neuf				€ HT.HC/m ² /an	Seconde main			
< 500 m ²	500 - 2000 m ²	> 2000 m ²	Variation trimestrielle		Variation trimestrielle	< 500 m ²	500 - 2000 m ²	> 2000 m ²
527	667	724	→	Paris QCA	→	468	540	497
370	468	628	→	Paris Centre Ouest	→	372	432	429
326	NS	NS	→	Paris 3/4/10/11	→	330	358	296
NS	789	614	→	Paris 5/6/7	↘	435	387	NS
NS	376	490	→	Paris 12/13	→	298	387	456
NS	450	458	↘	Paris 14/15	→	324	352	414
NS	NS	NS	-	Paris 18/19/20	→	229	250	NS

^{1/} Loyers moyens pondérés sur 12 mois.

Source : City Report Les bureaux en Île-de-France 2012 T3 [BNP Paribas Real Estate].

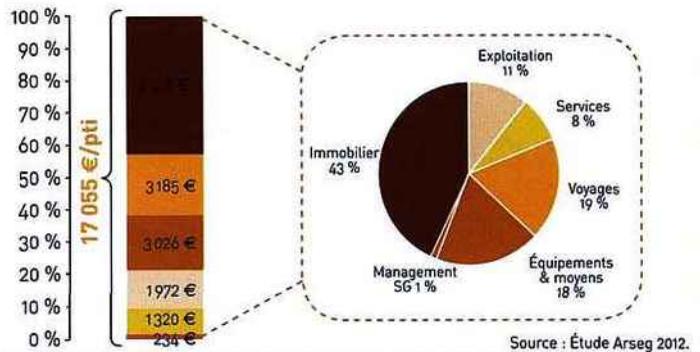
France, la consommation énergétique des bâtiments de bureaux est, en moyenne, de 124 kWh/m²/an, d'après une étude réalisée par Bureau Veritas. Ce chiffre équivaut à un usage optimisé des bâtiments, avec des températures de chauffage et de climatisation raisonnables. Cependant, cette performance pourrait être améliorée de 15 % grâce à des actions de rénovation légère de l'enveloppe ou des équipements, selon Bureau Veritas. À titre de comparaison, dans le reste de l'Europe, les consommations énergétiques des bâtiments de bureaux sont de l'ordre de 99 kWh/m²/an pour l'Allemagne, 111 kWh/m²/an pour l'Espagne et enfin 168 kWh/m²/an pour le Royaume-Uni. D'autre part, toujours selon Bureau Veritas, la consommation moyenne d'eau dans les entreprises françaises est de 25 litres par occupant et par jour pour des usages standard. Des solutions simples comme la mise en place d'équipements sanitaires plus performants pourraient réduire de 20 % cette consommation d'eau.

Les centres d'affaires

Venus des pays anglo-saxons, les centres d'affaires sont désormais bien implantés en France. Plus besoin de signer un bail de trois ans : ces bureaux meublés et disposant d'un personnel d'accueil peuvent être loués pour de très courtes durées (à l'heure, à la semaine ou au mois). Dans tous les cas, le bail ne peut dépasser 23 mois. Un avantage pour les jeunes entreprises ou les filiales de grands groupes qui s'implantent sur un nouveau marché. Si les prix varient

ZOOM

Répartition du coût global du poste de travail individuel (en € HT/pti)



de 450 à 2 000 euros par mois, les centres d'affaires restent dans l'ensemble plus chers que les bureaux traditionnels. Cependant, les charges d'eau et d'électricité, la taxe immobilière ou encore l'usage du matériel (photocopieuse, fax, machine à café...) sont compris dans le loyer. En revanche, les services de secrétariat, de reprographie ou d'affranchissement sont généralement payants. À chaque entreprise de faire ses comptes, en tenant compte de la flexibilité du système : ainsi, la surface louée peut varier d'un mois sur l'autre et les salles de réunion sont, en général, réglées à l'heure ou à la demi-journée. ■

Associations

Acim

Association des constructions industrialisées et modulaires
93, avenue Niel - 75017 Paris
Tél. : 01 44 40 05 50
www.acim.pro

AFDE

Association française du déménagement d'entreprises
73, avenue Jean-Lolive
93108 Montreuil Cedex
Tél. : 01 43 63 60 14
www.demenagemententreprises.fr

Arseg

Association des directeurs et responsables de services généraux
101-109, rue Jean-Jaurès
92300 Levallois-Perret
Tél. : 01 47 48 93 39
www.arseg.asso.fr

FEP

Fédération des entreprises de propreté

34, boulevard Maxime-Gorki
94808 Villejuif Cedex
Tél. : 01 46 77 44 76
www.proprete-services-associes.com

Snes

Syndicat national des entreprises de sécurité
47, rue Aristide-Briand
92300 Levallois-Perret Cedex
Tél. : 01 41 34 36 52
www.e-snes.org

SNPA

Syndicat national des prestataires de services d'accueil, d'animation et de promotion
144, boulevard Pereire
75017 Paris
Tél. : 01 55 37 34 34
www.snpa.fr

SNRC

Syndicat national de la restauration collective
9, rue de la Trémoille

75008 Paris
Tél. : 01 56 62 16 16
www.snrc-site.com

Sypemi

Syndicat professionnel des entreprises de multiservice immobilier et de facilities management
28, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 44 70 63 90
www.sypemi.com

Unep

Union nationale des entreprises du paysage
10, rue Saint-Marc
75002 Paris
Tél. : 01 42 33 18 82
www.entreprisesdupaysage.org

USP

Union des entreprises de sécurité privée
24, rue Firmin-Gillot
75015 Paris
Tél. : 01 53 58 08 17
<http://usp-securite.org>