

Perso argent

Immobilier de bureaux

# LA REPRISE EN PENTE DOUCE

Volume des transactions, comportements des investisseurs, attentes des entreprises, principaux programmes en cours... « L'Expansion » passe en revue les caractéristiques de ce marché mal connu, qui se redresse dans les grandes villes.



LA DÉFENSE. L'Ile-de-France, qui reste le

**A**UDREY BLANCHARD, directrice déléguée d'un site d'annonces immobilières pour les entreprises, [Bureaux-locaux.com](http://Bureaux-locaux.com), est optimiste. Son cinquième baromètre, publié début octobre, montre des signes de reprise dans l'immobilier de bureaux. Mais pas question de crier victoire : « Les chefs d'entreprise sont toujours frileux pour s'engager sur le long terme », déclare-t-elle : près d'un quart d'entre eux « pourraient privilégier des baux de courte durée ou la sous-location pour déménager leurs bureaux ». A DTZ, cabinet de conseil en immobilier d'entreprise, on souligne froidement que, à la fin du

troisième trimestre 2013, la demande placée n'atteignait que 1,3 million de mètres carrés en Ile-de-France, contre 1,8 million pour la même période en 2012, soit un recul de 28 % en un an. La raison principale ? Un fort déclin

*Les investisseurs du marché francilien peuvent compter sur une diversité d'activités qui tire les loyers à la hausse.*

des transactions sur les surfaces de plus de 5 000 mètres carrés, dont le volume a été divisé par deux. Les petites surfaces (moins de 1 000 mètres carrés) sont également à la peine, alors que les moyennes surfaces (entre 1 000 et 5 000 mètres carrés) se maintiennent au même niveau qu'en 2012. Difficile de s'y retrouver, dans un marché où les indicateurs sont multiples. Voici quelques éclaircissements et perspectives.

**Le marché français présente un taux de vacance bas**

Pour Magali Marton, directrice des études chez DTZ, « le marché français d'immobilier de bureaux a énormément d'atouts : sa

profondeur, la taille de son parc (52 millions de mètres carrés, soit le double du marché londonien), et son taux de vacance bas ». En Ile-de-France, le principal marché de bureaux hexagonal, loin devant l'agglomération lyonnaise (qui ne pèse que 10 % du marché francilien), le taux de vacance est actuellement de 7,2 %, soit 3,8 millions de mètres carrés disponibles. Par comparaison, la moyenne européenne tourne autour de 11 % et, « dans certains pays, elle atteint même 25 % ». De plus, les investisseurs sur le marché francilien peuvent compter sur une diversité d'activités qui tire les loyers à la hausse : en Ile-de-France, les loyers sont remontés au niveau



## Glossaire

### Bail vert

Obligatoire depuis le 14 juillet 2013, dans le cadre de Grenelle 2, pour tous les bureaux et locaux commerciaux de plus de 2 000 mètres carrés, le bail vert impose notamment au bailleur d'intégrer au contrat la liste des équipements relatifs aux économies d'énergie (eau, électricité, chauffage...) et au traitement des déchets.

### Immeuble de grande hauteur (IGH)

Au-delà de 37 mètres de hauteur, les bâtiments dans Paris intra-muros sont considérés comme des immeubles de grande hauteur. Leur construction nécessite des autorisations particulières, et ils sont soumis à des règles de sécurité drastiques, puisque les étages les plus élevés ne sont pas accessibles aux échelles des pompiers.

### Options

Un immeuble peut être mis en vente avec plusieurs options d'acquisition entre lesquelles l'acheteur doit choisir. Exemples. Option 1 : libre de toute occupation. Option 2 : libre pour la partie des commerces et bureaux jusqu'au troisième étage et occupé du troisième au septième ainsi que sur deux niveaux de parking en sous-sol...

© L.G. ET G.L.

principal marché de bureaux hexagonal, a retrouvé son niveau de prix de 2007.

de 2007. Tandis qu'à Londres, où la finance, secteur dominant, souffre, ils sont encore environ 10 % plus bas qu'il y a six ans.

Ailleurs en France, exception faite du marché lyonnais, qui, en un semestre, a enregistré une demande placée de 150 000 mètres carrés, soit presque sa moyenne annuelle, l'immobilier de bureaux est en crise : « Ce qui a dynamisé la demande en province, c'est le regroupement des services du secteur public, un « moteur » qui arrive à son terme. Il va falloir que les opérateurs de bureaux en province trouvent un relais de croissance auprès du secteur privé », explique Marc-Henri Bladier, le directeur général de DTZ. En province, 30 %

des entreprises achètent leurs locaux, tandis que 70 % les louent. En Ile-de-France, ce ratio est de 10 pour 90. Mais, au-delà de cette différence, « le comportement immobilier des entreprises converge », souligne-t-il.

### La plupart des preneurs veulent des locaux neufs

Propriétaires ou locataires, les entreprises demandent du sur-mesure. Pour l'année 2014, 800 000 mètres carrés de bureaux sont déjà assurés d'être livrés en Ile-de-France, dont près de 50 % seront des baux en état futur d'achèvement (Befa), aussi appelés bâtiments clés en main. Stanislas Dwernicki, avocat spécialisé en immobilier d'entre-

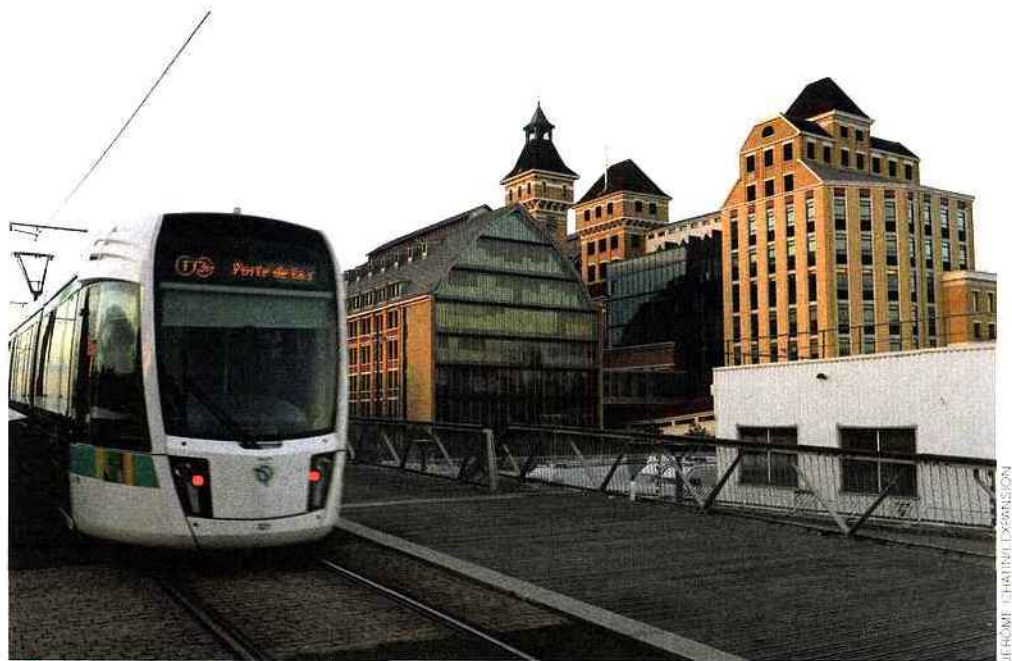
prise, associé du cabinet Gide Loyrette Nouel, a accompagné le Groupe L'Oréal dans son projet de bâtiment à Vémars (95). Il a noté cette tendance nouvelle des preneurs à s'engager très en amont dans la conception d'immeubles dédiés à leurs activités : « Les Befa se développent depuis dix ou quinze ans parce que les entreprises possèdent de moins en moins leurs locaux, tout en voulant des environnements de travail de plus en plus adaptés. » Magali Marton, de DTZ, indique que cette tendance a l'avantage de rassurer les banquiers : « Il y a beaucoup de projets qui ont obtenu un permis de construire, mais pour lesquels les banques ne prêtent pas,

car ce sont des «bâtiments en blanc», c'est-à-dire des immeubles vides proposés à la location une fois édifiés. Dans les bâtiments neufs mis en location depuis début 2013, 80 % sont pré-commercialisés, ce qui rend le financement plus facile. »

Brice Chasles, associé *real estate* du cabinet Deloitte, ajoute que la plupart des bâtiments en blanc sont localisés à la Défense, un quartier où le taux de vacance des tours, dont beaucoup datent des années 70, est passé de 6,3 % à la fin de l'année 2012 à 9,7 % à la fin du troisième trimestre 2013. Que faire de ces bureaux vides et anciens, quand aujourd'hui la demande des entreprises se porte quasi exclusivement sur des locaux neufs ? « Démolir et reconstruire coûte cher, réhabiliter aussi, explique Brice Chasles. C'est pourquoi la plupart des foncières font des études préliminaires sur la possibilité de transformer ces anciens bureaux en logements. »

### L'entreprise se projette dans son immobilier

Autre sujet de préoccupation : l'écologie. Entre la rédaction d'une annexe « verte », désormais obligatoire dans tous les baux de bureaux de plus de



**SIÈGE.** BNP-Paribas a aménagé des locaux neufs dans les anciens moulins de Pantin, en 2009. Une implantation en petite couronne, à proximité des transports en commun.

2 000 mètres carrés, et la réalité pratique des économies d'énergie et de la réduction des gaz à effet de serre, le fossé est immense. Car la loi Grenelle 2 n'impose aucune règle coercitive : « Aujourd'hui, tous les immeubles verts sont labellisés, mais cela va du vert clair au vert foncé, atteste Brice Chasles. Le locataire est surtout intéressé

par l'économie d'argent plus que par le développement durable et le label en lui-même. » Pour les immeubles anciens, la mise à niveau est loin d'être satisfaisante, d'après Stanislas Dwerznicki : « Pour verdir les bureaux, notamment à Paris, il va falloir des milliards d'euros. »

A quoi ressemblera l'immeuble de bureaux de demain ? L'ex-

PDG d'Unibail-Rodamco, Guillaume Poitrinal, désormais entrepreneur d'une PME spécialisée dans le bois, s'appuie sur la récente enquête de l'Essec intitulée « Mon bureau de demain ». On y lit que les étudiants en école de commerce souhaitent travailler « dans un espace collectif au sein d'une start-up californienne... ». Exit l'open space et

## Quelques transactions franciliennes emblématiques

**Cœur Défense.** Considéré comme le plus grand ensemble d'immobilier de bureaux en Europe (cinq tours pour 155 000 mètres carrés de surface), Cœur Défense doit être vendu d'ici au mois de juillet 2014 pour que les propriétaires puissent rembourser les créanciers, notamment Allianz, Axa et HSBC. L'ensemble, construit par Bouygues en 2001, est actuellement estimé à 1,1 milliard d'euros, alors qu'il s'est vendu presque le double en

2007 (2,1 milliards d'euros). **La Factory à Boulogne-Billancourt.** Le 13 juin 2013, Icade, société immobilière cotée, filiale de la Caisse des dépôts, a annoncé avoir signé avec un investisseur une promesse de vente synallagmatique pour l'immeuble La Factory, pour un montant de 103 millions d'euros net vendeur. Le bâtiment, sur sept niveaux, dispose de 14 000 mètres carrés de surface et de 250 places de parking en sous-sol. Il est

occupé à plus de 85 % par différents locataires, dont beIN Sport. **Champs-Élysées.** Au 32 de la rue Marbeuf, non loin de la célèbre avenue, la foncière Gecina a acquis pour 122 millions d'euros un immeuble de bureaux de 11 636 mètres carrés, entièrement loué par WPP Group et la holding Orientis. **Le Ponant.** Commercialisés par Crédit Foncier Immobilier et achetés par un fonds anglo-saxon, les deux

immeubles du Ponant (8 000 mètres carrés), situés dans le XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en face du pont du Garigliano, sont actuellement occupés par France Télévisions, par le PMU, et par le groupe bancaire BPCE, qui en était le propriétaire. Le fonds a aussi acheté un immeuble voisin, loué par Safran, dont le départ est annoncé, ce qui laisse présager une vaste restructuration de cet ensemble immobilier. © L.G.