

Immobilier

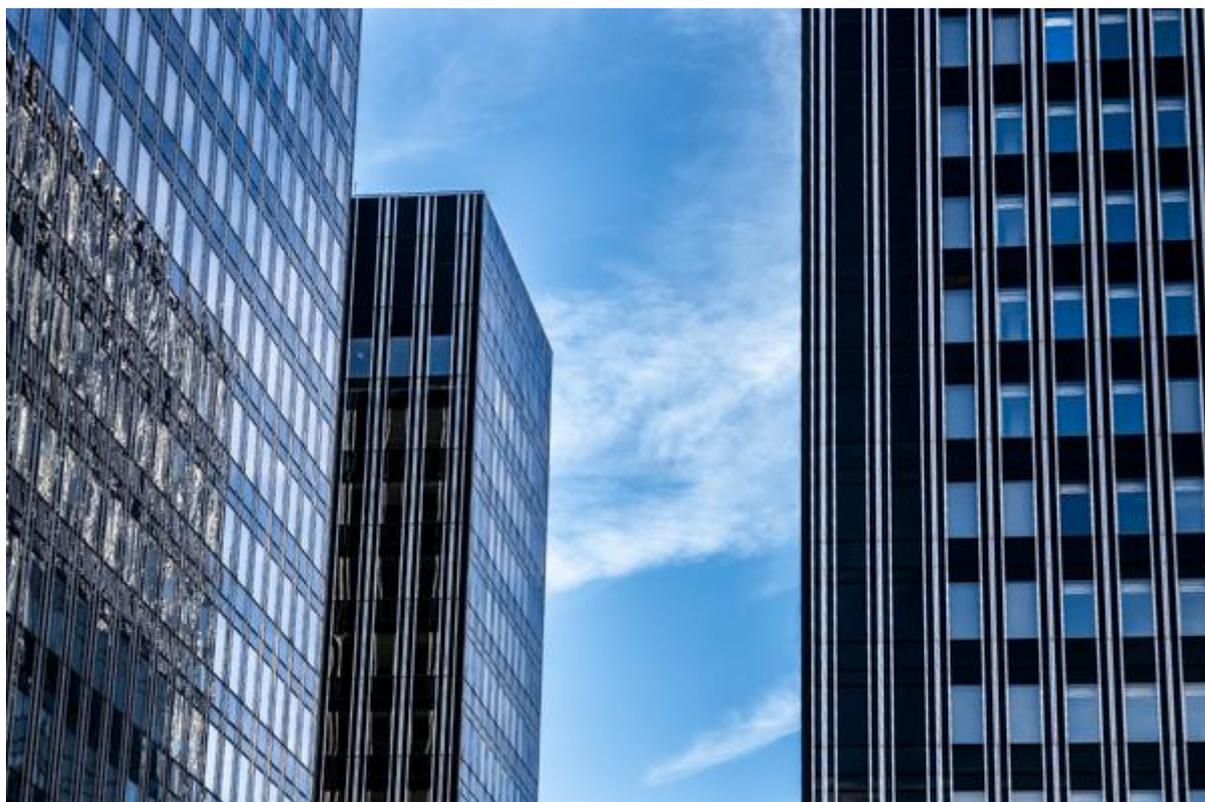
7 octobre 2021

Auteur : Fabienne Proux

L'immobilier tertiaire se cherche encore un nouveau modèle

Alors que le marché du locatif tertiaire francilien retrouve des couleurs, surtout à Paris, la question de l'avenir du bureau continue de se poser. Les professionnels du secteur invités à débattre par l'Orie le 7 octobre 2021 suggèrent surtout de savoir s'adapter.

Après avoir atteint un point bas fin 2020, le marché du locatif tertiaire en Ile-de-France progresse depuis début 2021. Sur l'ensemble de l'année, entre 1,6 et 1,7 million de m² devraient être placés. « Cependant, le niveau du 3^e trimestre de 2021 (406 000 m² placés) reste inférieur de 28 % par rapport à la moyenne à 10 ans », a souligné le 7 octobre Pierre-Edouard Boudot, senior directeur recherche et prospective chez CBRE, lors d'un point de conjoncture organisé par l'Orie (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise). « Le chemin du rebond est encore long, la question étant de savoir où on rebondira et quel niveau on atteindra », prévoit-il.



Sur l'ensemble de l'année, entre 1,6 et 1,7 million de m² de bureau devraient être placés. © Jgp

CBRE constate aussi des disparités entre les segments, les plus petites surfaces (moins de 5 000 m²) ayant retrouvé leur dynamique d'avant crise, tandis que les plus grandes (supérieur à 5 000 m²) restent encore « en convalescence » avec 103 000 m² placés au 3^e trimestre, soit – 57 % en un an. « Les créneaux des plus de 15 000 m² et plus de 20 000 m² sont les plus compliqués », poursuit Pierre-Edouard Boudot.

Taux de vacances entre 6,5 et 7 %

Par secteur géographique, Paris tire à nouveau son épingle du jeu sur les petites surfaces et le centre ouest de la Capitale a quasiment retrouvé son niveau de 2019 (300 000 m² placés sur les 9 premiers mois de 2021). Même constat à La Défense pour les superficies inférieures à 5 000 m² qui s'explique par « les stratégies de commercialisation qui vont vers des surfaces plus petites (plus de multi locations que de mono) et devraient se poursuivre », anticipe Pierre-Edouard Boudot. En revanche, la dynamique est beaucoup plus poussive sur les 1^{er} et 2^{es} couronnes avec des niveaux de commercialisation stables, voire inférieurs, par rapport à 2020.

Quant à l'offre immédiate, elle atteint près de 4 millions de m². « Nous sommes sur un plateau », a expliqué Pierre-Edouard Boudot, « dans le sens où les choses se sont stabilisées d'un trimestre sur l'autre ». La part du neuf se stabilise également autour de 30 %. Dès lors, le taux de vacances se situe entre 6,5 et 7 % en fonction du parc utilisé pour le calculer.

L'évolution de l'offre par rapport à la situation avant la pandémie révèle qu'elle a triplé à La Défense, doublé à Paris (sauf sur le croissant ouest) et a été multiplié par 1,7 en 1^{re} couronne. Pour autant, les délais d'écoulement sont plus importants en 1^{re} couronne (3,4 années au nord et 1,7 année au sud). Il s'élève à 2,8 années à La Défense, 1,9 année au croissant nord et moins d'un an à Paris, ce qui place « à nouveau la Capitale dans une situation de tension », prévient Pierre-Edouard Boudot.

Reprise timide des investissements

Au niveau des investissements, 14 milliards d'euros devraient être investis sur l'immobilier d'entreprise en France au cours du 3^e trimestre de 2021, soit 4 milliards de moins qu'au 3^e trimestre de 2020. L'Ile-de-France suit la tendance nationale avec une reprise timide. Alors que les prémices de la reprise du marché locatif des bureaux amorcée en début d'année laissaient augurer une hausse des investissements, le 2^e trimestre 2021 a marqué le pas. Mais, avec 4 milliards d'euros investis, le 3^e trimestre laisse entrevoir une accélération sur la 2^e partie de l'année. Les investissements au cours du 1^{er} semestre 2021 se concentrent sur Paris (environ 1 milliard contre le double en 2019), le croissant ouest (1,2 milliard) et la 1^{re} couronne, au détriment de La Défense (300 millions contre 900 millions) et de la 2^e couronne (300 millions).



Paris – La Défense. © Jgp

Magali Marton, directrice marketing communication et recherche, Colliers international France, prévoit cependant que « bien que toujours en contraction, la prime de risque immobilière sur le segment des bureaux à Paris reste intéressante générant une forme d'attractivité en mesure de drainer des capitaux domestiques et étrangers ». Magali Marton a également préconisé une nouvelle lecture du marché locatif pour « rassurer les investisseurs » et avoir les bonnes clés de compréhension du marché post-Covid.

Nouvelle grille de lecture

Pour ce faire, elle propose de revoir la grille de lecture du montant des volumes investis (passer d'une référence de très bonne année de 2,5 millions d'euros à 2,3 ou 2 millions), de réviser aussi le taux de vacance (6/7 % n'est peut-être plus le bon) et reconsidérer l'évolution des valeurs locatives avec les mesures d'accompagnement. « Il faudra aussi rechercher à acquérir des actifs capables de s'adapter aux nouveaux besoins des entreprises et aux nouveaux usages, à l'environnement... car finalement c'est l'occupation qui fait la valeur des immeubles de bureaux », a rappelé la directrice marketing communication et recherche, Colliers international France.

Se pose en premier lieu la question de la généralisation du télétravail. Mais celle-ci se mettant en place très progressivement, il est encore trop tôt pour déterminer quels en seront les impacts à long terme, comme l'ont montré les intervenants à la table ronde organisée par l'Orie le 7 octobre. « La seule chose dont on peut être certain est que personne ne peut prédire exactement où l'on va atterrir et que l'on devra tous s'adapter », a prévenu Nathalie Charles, global head of investment management, BNP Paribas real estate. « Nous constatons que, comme dans toute période de crise, le marché se réécarter, c'est-à-dire qu'un immeuble bien conçu dans une localité centrale n'a aucun mal à trouver des utilisateurs à des prix qui surprennent même les investisseurs ».

L'obsolescence du stock

Toutefois, Loïc Daniel, directeur général délégué de Nexity immobilier d'entreprise, a estimé que « l'on n'ira plus travailler au bureau comme avant » et qu'il va falloir changer la façon de concevoir les bâtiments. Alors que Gilles Allard, président de l'ADI, a évoqué le développement du flex office et la réduction de la proportion des espaces de travail au profit d'espace collaboratif, Nathalie Charles invite à prendre des risques pour créer des espaces qui, au moment où ils sont conçus, n'ont pas d'affectation précise.

Loïc Daniel a anticipé de son côté la création en complément du siège social « de surfaces intermédiaires qui seront des satellites avec probablement des engagements plus flexibles avec un mixte entre long, moyen et court termes pour gérer au mieux l'évolution du marché et des pratiques ». Si Nexity a développé un système constructif permettant d'avoir des immeubles sans chauffage et sans climatisation, tout l'enjeu va surtout consister à adapter l'ancien. Face au risque d'obsolescence du stock, Nathalie Charles voit deux cas de figure : un immeuble dans une localité attractive ou qui va le devenir eu égard aux infrastructures prévues, mérite d'être transformé ; dans le cas contraire, l'investissement ne présente pas d'intérêt. « Dans tous les portefeuilles, des immeubles obsolètes le resteront », a prévenu Nathalie Charles.