

EN CHIFFRES

Immobilier de bureaux : la reprise se confirme en Ile-de-France

La demande placée de bureaux en région parisienne a rebondi de 32 % sur les neuf premiers mois de 2021, par rapport à la même période de 2020. Elle reste cependant inférieure à son niveau d'avant la crise sanitaire.



Le marché des bureaux franciliens s'est ressaisi. (Romain GAILLARD/REA)

Par **Elsa Dicharry** - Publié le 7 oct. 2021 à 12:46

Mis à jour le 7 oct. 2021 à 15:00 puis à 17:56

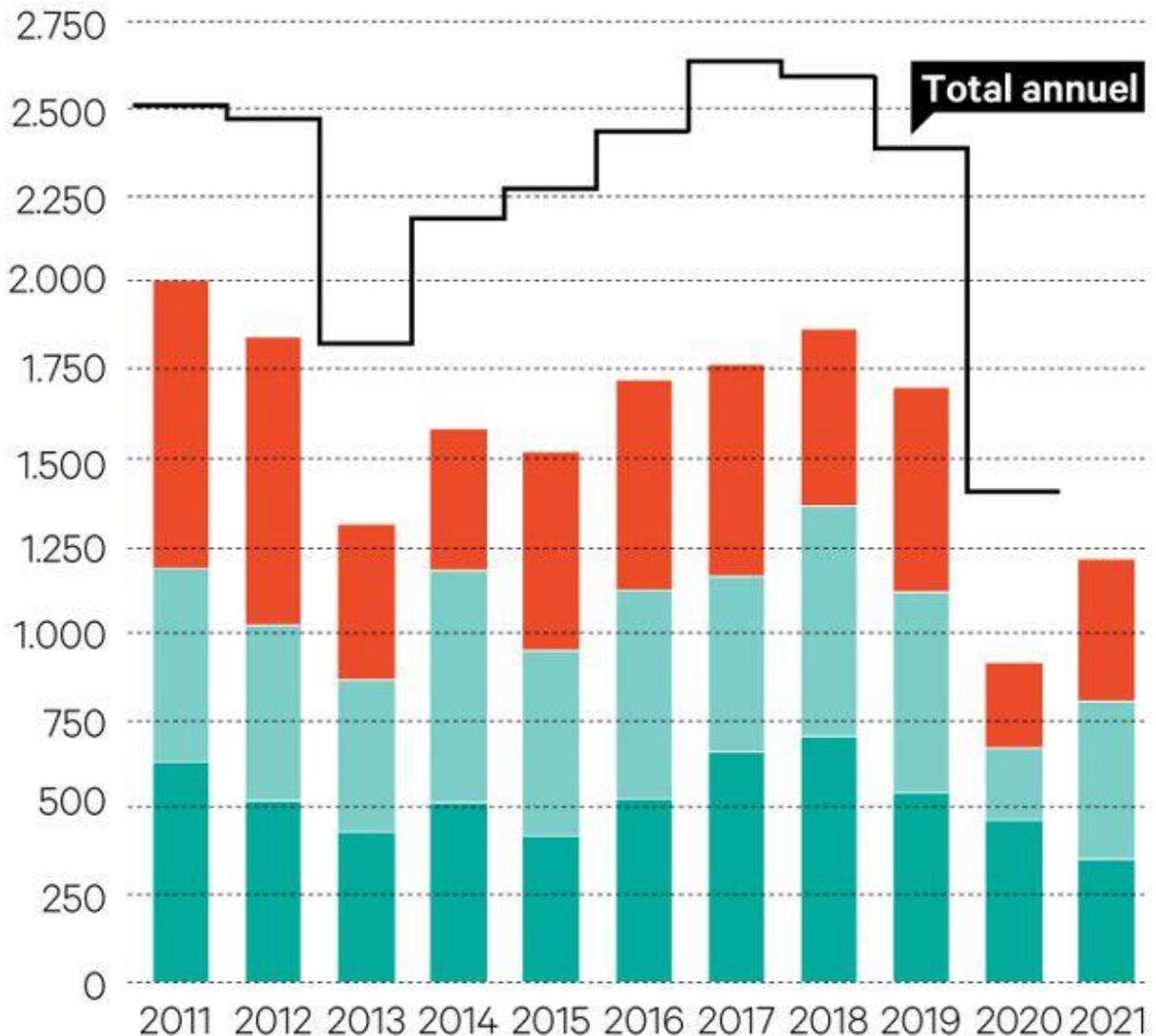
Le marché du bureau francilien reprend bel et bien des couleurs. Selon les derniers chiffres d'Immostat, la demande placée de bureaux en région parisienne (prises à bail et ventes à l'occupant) s'est élevée à plus de 1,2 million de m² sur les neuf premiers mois de 2021 (+32 % par rapport à la même période de 2020). Dont 406.200 m² pour le seul troisième trimestre (+66 % par rapport au troisième trimestre 2020).

« L'activité locative ne cesse de s'améliorer au fil des mois, signe de l'accélération des prises de décision des entreprises sur fond d'amélioration de la situation sanitaire et économique et de retour au bureau des salariés », commente Knight Frank dans un communiqué. Même si le volume des transactions reste encore très inférieur au niveau d'avant crise, sachant que 1,68 million de m² avaient été placés à la fin du troisième trimestre 2019.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France

Ensemble des locations ou ventes à l'occupant, en milliers de m²

T1 T2 T3



« LES ÉCHOS » / SOURCE : IMMOSTAT

Les très grosses transactions à la peine

« On reste quand même 28 % au-dessous de la moyenne des troisièmes trimestres sur dix ans », complète Pierre-Edouard Boudot, spécialiste de ces questions chez CBRE, à l'occasion d'une conférence organisée par l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie). Immostat prévoit, pour la totalité de 2021, « un atterrissage à 1,6 ou 1,7 million de mètres carrés placés ».

Le coworking s'installe dans le paysage de l'immobilier de bureaux

La dynamique est actuellement très bonne sur le segment des bureaux de moins de 5.000 m². « On est là seulement à 4 % en dessous de la moyenne sur dix ans. Contre 57 % pour les surfaces de plus de 5.000 m². C'est sur ce segment qu'il y a un potentiel de rebond supplémentaire. Ce sont en particulier les transactions de plus de 20.000 m² qui manquent à l'appel », souligne Pierre-Edouard Boudot.

Depuis le début de l'année, néanmoins, 39 transactions supérieures à 5.000 m² ont été finalisées - à comparer à 22 pour l'ensemble de l'année 2020.

Les loyers se maintiennent

Les marchés de Paris et - dans une moindre mesure - de La Défense se portent bien. Même si l'offre est abondante dans le quartier d'affaires, **du fait de la livraison de très nombreux mètres carrés** en quelques mois.

En revanche, « la dynamique est un peu plus poussive » en première et en deuxième couronne. En particulier en deuxième couronne nord où il faudra 3 ou 4 années pour écouler tout le stock de bureaux actuellement disponible (à comparer à 0,9 année à Paris, et 1,8 année pour la moyenne de l'Ile-de-France). Sur l'ensemble de la région parisienne, le taux de vacance des bureaux atteint entre 6,5 % et 7 %.

Les loyers n'ont pas cessé d'augmenter

En euros hors taxes, hors charges par m² à l'année



« LES ÉCHOS » / SOURCE : IMMOSTAT

I Immobilier : à La Défense, un marché des bureaux « en convalescence »

Pour autant, le niveau des loyers n'a que très peu baissé pour l'instant. Mais « les mesures d'accompagnement [participation aux frais de travaux, franchises de loyer pendant une période donnée, etc., NDLR] ont augmenté, y compris à Paris », note l'expert de CBRE.

Malgré un contexte qui s'améliore, de nombreuses interrogations demeurent pour l'avenir. « L'impact de la crise sanitaire est fort, il ne faut pas se le cacher. Le télétravail, le flex-office, revisitent la quantité et la qualité des espaces de bureaux. Les enjeux environnementaux sont aussi devenus majeurs. Nous sommes au début d'une petite révolution », commente le président de l'Orie, Antoine Derville.

Des fondamentaux

« Personne ne peut prédire exactement où nous allons atterrir. Nous aurons tous à nous adapter », confirme, côté investisseurs, Nathalie Charles, chez BNP Paribas Real Estate.

Dans ce contexte chahuté, les immeubles qui tireront leur épingle du jeu sont ceux qui cocheront toutes les cases en termes de « fondamentaux », rappelle le directeur général adjoint du promoteur Nexity. « La localisation, la desserte par les transports, la centralité, l'animation - car il faut qu'il y ait une vie après le bureau », énumère Loïc Daniel. Pour lui, **une hiérarchie est ainsi en train de s'opérer** entre les immeubles qui possèdent ces qualités et les autres.

Des investisseurs toujours frileux

Les incertitudes sur le marché du bureau et plus globalement de l'immobilier d'entreprise continuent à échauder les investisseurs. « Il y a eu un vrai redémarrage au troisième trimestre », assure cependant Magali Marton, directrice de recherche chez Colliers. Mais, admet-elle, « nous ne sommes pas encore totalement sortis du wait and see ». En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise s'est ainsi élevé à 2,9 milliards d'euros au troisième trimestre 2021, selon Immostat. Un chiffre en baisse de 32 % par rapport au troisième trimestre 2020, mais en hausse de 37 % par rapport au deuxième trimestre 2021. En parallèle, les investisseurs continuent à être appâtés par l'immobilier résidentiel.

Bureaux : les règles pour bien gérer le passage au flex office

Comment le flex office redessine le bureau

Le paradoxe du télétravailleur post-Covid

Le futur siège à 1 milliard d'euros de TotalEnergies dévoile ses aménagements

Immobilier : la ruée des investisseurs vers le résidentiel
