



Le télétravail fait plonger l'immobilier de bureaux dans la crise

Par [Jorge Carasso](#) et [Emmanuel Egloff](#)

Publié il y a 15 minutes,

Mis à jour il y a 15 minutes

[Copier le lien](#)



Aux Docks, à Saint-Ouen-sur-Seine, quartier d'affaires de 180.000 m

². *Jorge Carasso / Le Figaro*

ENQUÊTE - Dans certains quartiers d'affaires, des immeubles entiers sont vides.

Parfois, on aperçoit au loin un salarié fumant une cigarette au bas d'une tour ou un riverain traversant le terre-plein sans vie. Aux Docks, à Saint-Ouen ([Seine-Saint-Denis](#)), vaste quartier d'affaires de 180.000 m², on se croirait presque dans un film. Les rues sont désertes et les immeubles, pourtant dernier cri, avec leurs façades en verre et des arbres poussant dans les étages, n'accueillent que quelques vigiles.

Dans cette zone d'activité, pourtant désormais desservie par deux lignes de métro, près de 40 % des mètres carrés de bureaux disponibles sont à louer. Un chiffre énorme qui dit bien les difficultés que traverse l'immobilier tertiaire en Île-de-France.

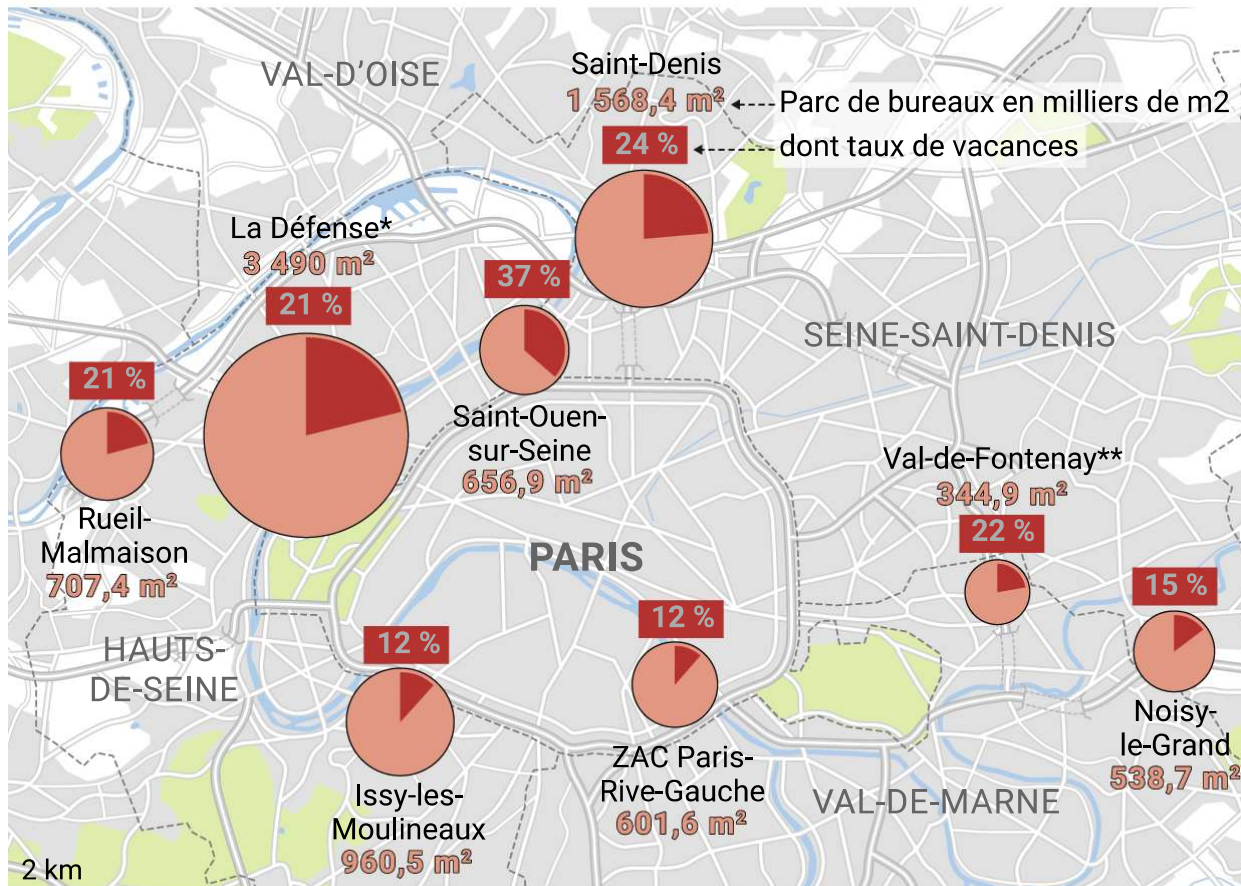
Les entreprises, qui ont pourtant longtemps été friandes de ces quartiers 100 % bureaux hors de Paris, car deux à trois fois moins chers que ceux de la capitale, les boudent désormais. La crise sanitaire est passée par là. Elle a complètement rebattu les cartes du marché du bureau. Avec la généralisation du télétravail, et le recours au flex office - organisation sans bureau fixe car l'on compte moins de places que de salariés - les grandes sociétés ont drastiquement réduit leur demande en mètres carrés. *«Les entreprises réduisent massivement les surfaces. Il y a 4,5 millions de mètres carrés de bureaux disponibles immédiatement en Île-de-France»*, explique Yannis de Francesco, directeur de l'agence bureaux d'Île-de-France chez JLL.

La tendance est à la centralité. Les entreprises préfèrent prendre des bureaux plus petits, mais situés dans Paris intra-muros. Le géant de la tech Cisco est ainsi passé de 10.000 m² à Issy-les-Moulineaux à 5000 m² près des Champs-Élysées. Des noms connus du monde de l'audit comme Mazar ou EY (anciennement Ernst & Young) ont aussi quitté La Défense, le plus grand quartier d'affaires d'Europe, pour revenir sur Paris ou Levallois pour de plus petites surfaces. *«C'est un mouvement de fond, toutes les grandes entreprises réduisent leurs besoins quand elles déménagent, raconte Nicolas Kert, président de la société gestion immobilière Remake AM. Elles prennent des surfaces au moins 30 % inférieures à ce qu'elles louaient avant.»*

Transformation

Les quartiers d'affaires périphériques, qui ont vu de nouvelles offres de bureaux sortir de terre ces derniers mois, en font les frais. *«Les zones 100 % bureaux n'attirent plus. Les locataires veulent avoir accès à un centre-ville pour pouvoir faire leurs courses. Et les chefs d'entreprise, qui veulent aujourd'hui faire revenir les salariés dans leurs locaux, sont sensibles à ces demandes»*, indique Blaise Heurteux, fondateur de La Place de l'immobilier, une start-up de datas immobilières. Conséquence, l'offre disponible grossit à vue d'œil.

En Île-de-France, certaines zones très touchées par la vacance locative des bureaux



*zone Immostat **à moins de 800 m de la gare RER

Source : La place de l'immobilier

Infographie **LE FIGARO**

«Le taux de vacances sur l'Île-de-France atteint 8 %, ce qui commence à faire beaucoup, précise encore Yannis de Francesco. Surtout, ce taux cache de très fortes disparités, avec 2 % dans le quartier central des affaires de Paris, ce qui est vraiment très faible, mais 20 % sur l'ensemble de la première couronne au Nord.» Car le problème n'est pas cantonné à Saint-Ouen. En périphérie de Paris, à Saint-Denis, Clichy, Courbevoie, La Défense, Montrouge, Malakoff, l'offre de bureaux neufs est abondante, et ces villes souffrent de la même façon. Ces difficultés ne s'observent pas qu'en région parisienne. Le phénomène existe aussi, dans une moindre mesure, en périphérie d'agglomérations de région.

Les détenteurs de ces immeubles qui se retrouvent avec des milliers de mètres carrés à louer n'hésitent pas à faire des ponts d'or aux locataires pour qu'ils reviennent. «À La Défense, on voit entre trois et quatre mois de franchise par année d'engagement. C'est très important», indique Philippe Cervesi, directeur de l'immobilier pour la société de gestion Corum l'épargne. Sans que cela soit pour l'instant couronné de succès. Il faut désormais 18 mois au minimum pour retrouver un locataire, quand il en fallait 6 avant le Covid.

Attirer des entreprises

En dépit des difficultés, *«pour l'instant, nous essayons de commercialiser la plupart de ces surfaces en bureaux»*, explique Yannis de Francesco. Mais il est possible de faire un certain nombre de choses pour attirer des entreprises: découper le bâtiment en plus petites surface de location, transformer des surfaces de bureaux en parties communes pour offrir plus de services et être plus en phase avec les demandes des utilisateurs... À Saint-Ouen, l'ancien siège de Citroën a été totalement rénové par la foncière Covivio. Ces 32.000 m² sont pourtant encore libres à 60 %. *«Saint-Ouen finira par se louer, estime Nicolas Kert. Ça coche toutes les cases, ce sont des grandes surfaces divisibles, les loyers sont compétitifs, c'est au pied de la ligne 14, la meilleure ligne de métro aujourd'hui. En échange d'un loyer pas cher, je pense que les entreprises sont prêtes à y aller.»*

Les besoins des entreprises et leur façon d'occuper des mètres carrés peuvent aussi évoluer. *«On n'est pas au bout de l'histoire. Les tendances se contredisent en très peu de temps. On passe du tout télétravail à l'idée qu'il faut faire revenir les collaborateurs au travail. Mais les centres d'affaires, quand ils sont bien desservis en transport, ont leur carte à jouer»*, indique Grégoire de la Ferté, directeur exécutif bureaux Île-de-France chez le broker CBRE.

Pour autant, tous les immeubles de bureaux de la périphérie parisienne ne parviendront pas à trouver des locataires. *«Dans un deuxième temps, un investisseur peut envisager une transformation»*, reconnaît Yannis de Francesco. Transformation. Le mot a longtemps fait peur, car les bureaux présentent bien des avantages: rentabilité souvent élevée, facilité de gestion avec seulement quelques locataires, valeur rapidement très importante, ce qui est pratique pour des fonds qui disposent de sommes conséquentes à investir. De plus, une transformation, c'est un parcours d'obstacles sur le plan administratif et, parfois, technique.

Adapter des bureaux en logements

Surtout quand il s'agit d'adapter des bureaux en logements. Cette opération semblant d'autant plus naturelle que la demande de logements est aujourd'hui insuffisante en France, et plus particulièrement dans les zones denses. *«Il y a des localisations encore bien desservies par les transports, pas trop loin des centres économiques et*

qui peuvent accueillir du résidentiel, détaille Olivier Estève, directeur général délégué de Covivio. Je pense par exemple à Rueil, Charenton ou Fontenay, où nous allons sans doute voir des transformations.»

La Foncière a développé une compétence dans ce domaine, après avoir acquis des portefeuilles d'actifs auprès d'Orange et EDF, dont certains, en région, ne pouvaient pas rester comme des bureaux. Mais le logement présente plusieurs difficultés. D'abord technique, car la profondeur d'un immeuble de bureaux est généralement d'une vingtaine de mètres, contre une douzaine de mètres pour du logement. Ce qui pose des problèmes de lumière naturelle pour certaines pièces.



À Ivry-sur-Seine, annonce pour des locations. PATRICK COCKPIT/Hans Lucas via AFP

De plus, les élus locaux, qui accordent le permis de construire, sont souvent réticents à l'arrivée de nombreux nouveaux habitants car cela nécessite des investissements importants en infrastructure (crèches, écoles, équipements sportifs...). Conséquence: *«Il n'y a pas que le logement classique, explique Olivier Estève. Nous regardons beaucoup le logement opéré pour les étudiants, les seniors ou en coliving, mais également l'hôtellerie ou d'autres activités.»*

Équilibre économique

Les acteurs de l'immobilier font preuve de plus en plus d'imagination dans les transformations. Un immeuble de bureaux de 6500 m² de Westbrook Partners vient ainsi d'être transformé en campus et loué intégralement à l'école de commerce Audencia. Ce site accueillera 500 étudiants en septembre prochain, au pied de la nouvelle station de la ligne 14 à Saint-Ouen. Une transformation pas si facile, car les contraintes d'un campus sont bien différentes de celles d'un immeuble de bureaux. Le futur passera sans doute souvent par la mixité des usages. Jusqu'à 6000 ou 7000 m², il est possible d'envisager une conversion avec un seul usage. Mais c'est beaucoup plus difficile quand les surfaces sont de 30.000 ou 40.000 m². *«Il est possible de conserver une part de bureaux, pour ce qui est jugé absorbable par le marché aujourd'hui, explique Yannis de Francesco. Pour le reste, il faut trouver des usages pertinents sur le reste des surfaces.»*



Demain, ce ne sont pas des immeubles, mais des projets d'immeubles qu'il va falloir transformer

Olivier Estève, directeur général délégué de Covivio

Dernière difficulté, et pas des moindres: trouver un équilibre économique pour le projet. *«C'est un exercice délicat»*, reconnaît Olivier Estève. C'est encore plus complexe, évidemment, avec des usages mixtes où chaque activité sera valorisée d'une manière différente. Et auprès d'acteurs distincts. Dans le logement, il peut ainsi y avoir des appartements à la vente, des logements sociaux ou des résidences gérées. Mais il va falloir trouver des locataires pour la partie bureaux, pour les commerces ou les services, comme des salles de sport. Dans cette équation économique, les pouvoirs publics locaux peuvent apporter une aide. *«L'équilibre est plus facile à atteindre en ajoutant quelques étages, ce qui est rendu possible par la loi Elan, ou en transformant des parkings en surface constructible»*, explique encore le dirigeant de Covivio.

Ce mouvement de transformation ne va pas s'arrêter immédiatement. *«Demain, ce ne sont pas des immeubles, mais des projets d'immeubles qu'il va falloir transformer, estime Olivier Estève. Sur toutes les gares du Grand Paris, il y avait beaucoup de*

projets de bureaux. Je pense qu'il va falloir les faire évoluer vers autre chose.»

Certains commencent également à regarder les évolutions possibles pour les tours de La Défense, si le taux de vacances reste durablement élevé.

La rédaction vous conseille

- [Bureaux: des alternatives à Paris](#)
- [Le surprenant retour en force des géants du coworking](#)
- [Faut-il toujours s'intéresser aux SCPI de bureaux?](#)

Sujets

[Immobilier](#)[Bureaux](#)

À lire aussi

Russie: la nationalisation de ses actifs prend Danone de court 🇫🇷



Daniel Kretinsky en passe de prendre le contrôle de Casino 🇫🇷



Réindustrialisation : «La France est dans un énorme moment d'opportunités» 🇫🇷

