

Marché

À la recherche d'un nouvel équilibre



Globalement, le marché français de l'investissement des bureaux souffre toujours. Seulement 2,3 Mds€ de capitaux ont été injectés sur le marché au premier trimestre 2022, soit -40 % sur un an. Néanmoins, nous retiendrons de ce début d'année le grand retour des utilisateurs avec un rebond spectaculaire de la demande placée francilienne (+40 %) et celle des régions (+50 %).

Les besoins des utilisateurs et les nouveaux bureaux sont en train de se dessiner

Les investisseurs sont toujours autant frustrés par la pénurie des actifs core (actif stabilisés, situés dans les secteurs les plus prisés), le renforcement des conditions d'octroi de prêts ainsi que par le marché historiquement très concentré en IdF, à l'aune de la tendance actuelle orientée vers les régions.

Investissement : le rebond de marché tant attendu encore absent

Chute du volume investi de 40 % sur un an
Pour preuve, le marché français des bureaux a enregistré un volume investi de 2,3 Mds€ au T1 2022, -38 % par rapport au T1 2021 et -52 % par rapport au T1 2020 et -24 % par rapport au T1 2019.

L'Île-de-France, marché toujours n°1
mais moins résistant que celui des régions
Si le marché francilien a accusé une chute de son volume investi de 44 % sur un an au T1 2022, il domine toujours le marché national en concentrant 76 % du volume (1,8 Md€ au T1 2022).

Le marché régional a, pour sa part, subi une diminution de son volume investi de seulement 7 % (566 M€).

Aucune transaction de +200 M€ sur le marché français

Au T1 2022, le marché français de l'investissement des bureaux a été majoritairement animé par le segment des transac-

tions portant sur des volumes inférieurs à 50 M€. Elles ont concentré 42 % du volume total.

Avec une part de marché de 36 %, le segment intermédiaire, dont les volumes portent sur des montants compris entre 100 et 200 M€, a été le 2^{ème} le plus dynamique du marché.

Malheureusement, aucune transaction d'envergure (+200 M€) n'a animé le marché au cours des 3 premiers mois de l'année.

30 % des bureaux acquis en Vefa

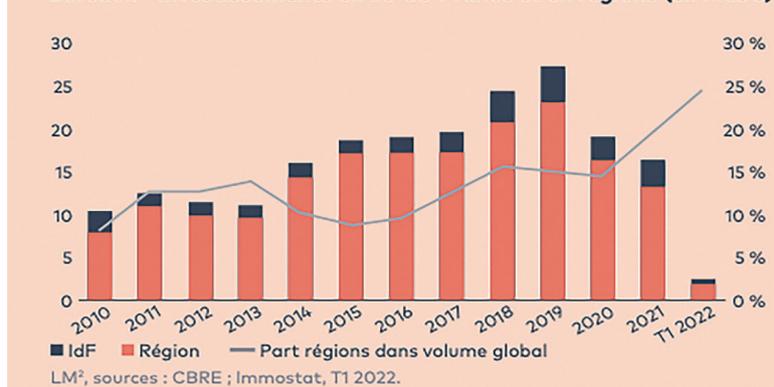
Au T1 2022, les Vefa ont concentré 30 % des capitaux injectés sur le marché français de l'investissement des bureaux.

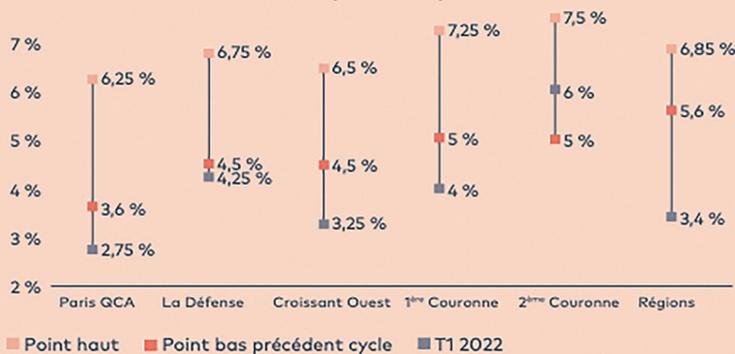
Ce taux est semblable à celui observé sur l'ensemble de l'année 2021 mais inférieur à celui d'avant Covid-19 qui s'est élevé à 40 % en 2019 (30 % en 2018, 45 % en 2017 et 30 % en 2016).

Des rendements en hausse en 2^{ème} couronne
Le T1 2022 a été globalement marqué par une compression des taux de rendement des bureaux français prime.

En IdF, le taux de rendement a atteint 2,75 % sur le secteur Paris QCA (-0,85 point sur un an), 4,25 % à la Défense (-0,25 point sur un an), 3,25 % sur le Croissant Ouest (-1,25 point sur un an), et 4 % en 1^{ère} Couronne (-1 point sur un an).

Bureaux - Investissements en Île-de-France et en régions (en Mds€)



Bureaux - Taux de rendement prime* depuis 2007

* Actifs bien situés, loués aux conditions de marché. Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie.

LM², source : CBRE, T1 2022.

En effet, seule la 2^{ème} couronne a affiché une fluctuation haussière de son taux de rendement : 6 %, +1 point sur un an.

Victimes de leurs succès, les régions ont vu leur marché de l'investissement en bureaux diminuer : 3,4 % au T1 2022, -2,2 points sur un an.

Le grand retour des utilisateurs

Rebond spectaculaire de la demande placée en ÎdF : +40 % sur un an

Le marché francilien des bureaux a enregistré une demande placée de 504 000 m² au T1 2022, +40 % sur un an et +8 % par rapport au T1 2020.

Le segment PMS (Petites et Moyennes Surfaces) portant sur des volumes inférieurs à 5 000 m² a majoritairement dynamisé le marché des bureaux franciliens au T1 2022 en concentrant 65 % de la demande placée qui s'est élevée à 327 600 m², +56 % sur un an.

Le segment des grandes surfaces (>5 000 m²) qui a concentré une part de marché de 35 % a, quant à lui, vu sa demande placée diminuer de 22 % par rapport à la moyenne 2015-2019 pour le T1 (175 000 m²).

Boom de la demande placée des régions : +50 % sur un an

Le marché des bureaux en régions a enregistré une demande placée de 335 852 m² au T1 2022, +50 % par rapport à la même période en 2021.

La part des régions, dans le marché des bureaux français, a également augmenté en passant de 37 % au T1 2021 à 40 % au T1 2022.

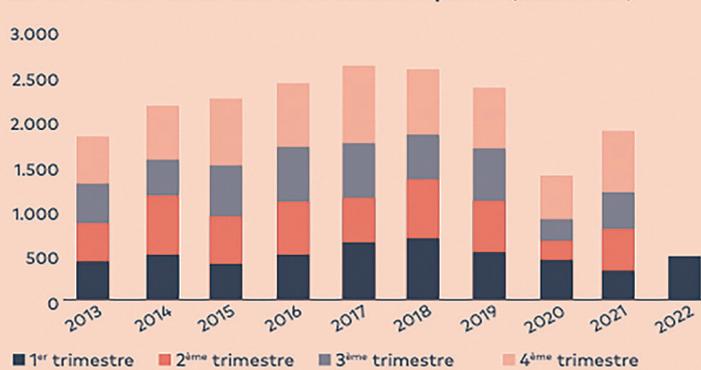
Des loyers « prime » en hausse au sein du QCA parisien

Sur le secteur Paris Centre Ouest (dont QCA : Quartier central des affaires), les actifs prime (actifs les mieux localisés, loués au x conditions du marché) ont affiché un loyer moyen de 950 €/m²/an HT HC, +5 % sur un an. Le loyer des actifs de 1^{ère} main est resté stable à 810 €/m²/an HT HC, tandis que celui des actifs de 2^{ème} main a atteint 670 €/m²/an HT HC, +7 % sur un an.

À la Défense, les actifs prime ont affiché un loyer moyen de 540 €/m²/an HT HC, -13 % sur un an.

Le loyer des actifs de 1^{ère} main a atteint 510 €/m²/an HT HC, +11 % sur un an.

Du côté des actifs de seconde main, le loyer a atteint 420 €/m²/an HT HC, -10 %.

Île-de-France - Évolution de la demande placée (milliers m²)

LM², sources : ImmoStat ; Colliers.

Extension du parc de bureaux francilien de 8% en 10 ans

Le parc de bureaux franciliens évalué à plus de 55 M de m²

En 2021, le parc de bureaux francilien représentait 55,03 M m² de surface utile, +0,2 % sur un an. De nombreuses livraisons de projets, concentrées dans Paris et les Hauts-de-Seine, ont eu lieu.

Les surfaces neuves ont animé les livraisons à hauteur de 62 %, tandis que la part des bureaux restructurés a atteint 38 %. Ainsi, sur la dernière décennie, la taille du parc de bureaux francilien a augmenté de 3 M m², +5,8 % entre 2012 et 2021.

Les nouveaux concepts de bureaux en cours de déploiement

Les besoins des utilisateurs et les nouveaux bureaux en train de se dessiner

En plus de bouleverser le marché de l'immobilier tertiaire, la pandémie du Covid-19 a remis en cause l'organisation actuelle des espaces de travail qui ne répondent plus aux attentes des utilisateurs. L'installation durable du télétravail induit par la crise sanitaire nous permet de tirer quelques enseignements pour concevoir les bureaux de demain.

Des formats plus petits

Avec la généralisation du télétravail, les besoins des entreprises en surfaces de bureaux vont considérablement baisser comme l'a souligné une enquête menée par EY et l'Association des Directeurs Immobilier (ADI) qui a révélé que 51 % des dirigeants qu'elle avait sondés pourraient réduire de 30 % leurs surfaces de bureaux d'ici 3 ans.

Des espaces plus attractifs

Il est devenu important de rendre les espaces de travail attractifs afin de faire revenir les salariés aux bureaux. Les espaces de travail doivent mettre l'accent sur les faiblesses du télétravail (sociabilité, collaboration et formation) pour rendre le bureau désirable auprès des collaborateurs.

Des bureaux plus flexibles

Une des conséquences de l'installation durable du télétravail est la fragmentation des espaces et des temporalités de travail. Pour y faire face, les entreprises devraient chercher la flexibilité des baux et des modes d'occupation. Le bureau devra ainsi s'inscrire dans un écosystème (coworking, tiers lieu, etc).

En outre, les bureaux devraient également offrir des espaces de transition, qui permettraient par exemple aux collaborateurs de se déconnecter entre 2 réunions. ■

KARIM ISSAAD

Journaliste

La Lettre M2