

Les Echos IMMOBILIER

ENJEUX Après le recul des transactions enregistré en 2024, l'immobilier d'entreprise cherche à se réinventer. Zoom sur l'Île-de-France, où les investisseurs donnent les premiers signes d'un regain d'intérêt, en tout cas à Paris.

Immobilier d'entreprise : les clés de la sortie de crise

Eugénie Deloire

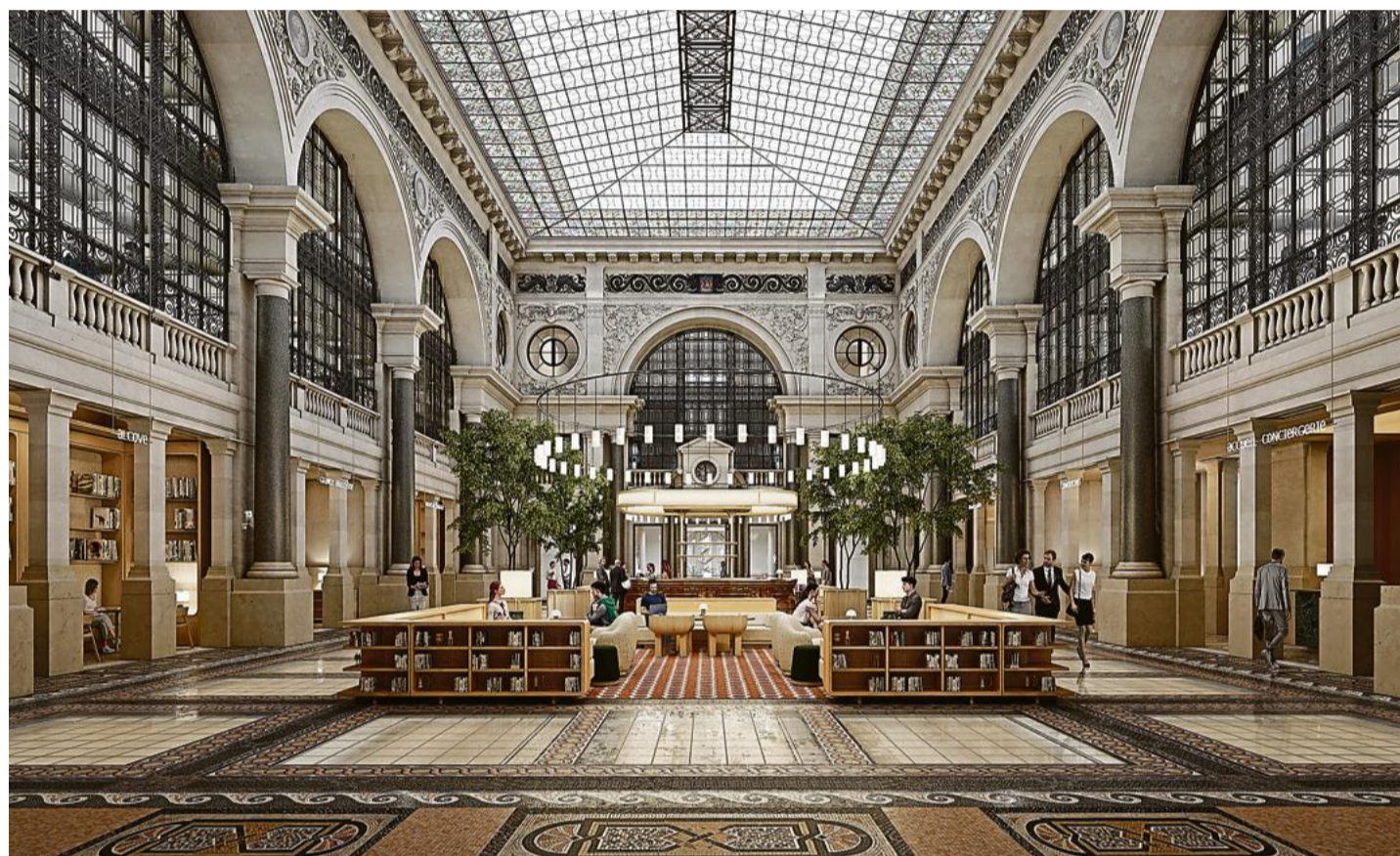
La rationalisation des surfaces de bureaux s'est poursuivie en 2024. En Île-de-France, près de 1,3 million de mètres carrés ont été commercialisés entre janvier et septembre 2024, soit une baisse de 9% sur un an et un niveau inférieur de 17% à la moyenne décennale, selon JLL qui prévoit entre 1,7 et 1,8 million de mètres carrés loués d'ici à la fin de l'année.

« Pour la première fois de son histoire, le marché des bureaux est confronté à deux grandes évolutions structurelles : la montée du télétravail, désormais établi à 2-3 jours par semaine pour 30% des entreprises et l'impact de plus en plus marqué de l'évolution démographique sur la création d'emplois de bureaux », analyse Christian de Kerangal, directeur général de l'IEIF. L'Île-de-France est très concernée par le recul de la population active.

Hausse de la vacance en première couronne

À cette baisse, s'ajoute un ralentissement de la demande des entreprises qui subissent de plein fouet la hausse des taux. Par souci d'économie, mais aussi pour maintenir leur attractivité auprès des salariés, elles privilégient le « moins de mètres carrés mais mieux » et se concentrent sur Paris.

« La capitale capte toujours une transaction sur deux signée en Île-de-France, dont 30% hors QCA [Quartier central des affaires, composé du 8^e arrondissement et d'une partie des 1^{er}, 2^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements, NDLR] », souligne Yannis De Francesco, directeur exécutif de l'agence bureaux France chez JLL. L'offre parisienne totalise près de



Le 14, rue Bergère est un projet de restructuration d'un immeuble de bureaux emblématique, déployant une large gamme de services, au cœur de Paris 9^e. LaSalle Investment Management

900.000 m², en hausse de 44% sur un an. Le taux de vacance du QCA s'établit à 2,8%, creusant un peu plus le fossé avec la périphérie.

En un an, le stock vacant francilien a progressé de 13%. L'offre disponible dépasse les 5 millions de mètres carrés fin septembre, pour un taux de vacance régional de 9,5%. La première couronne atteint les 29% avec plus de 1,5 million de mètres carrés disponibles à la commercialisation.

La hausse du stock du Croissant Ouest gagne 9% en un an, avec 1,3 million de mètres carrés vacants, dont 763.000 m² sur le seul secteur Péri-Défense. Les valeurs locatives s'en ressentent. « D'un secteur à l'autre, les mesures d'accompagnement et les loyers vont quasiment du simple au triple », estime Guillaume Raquillet, directeur de l'agence Bureaux chez Knight Frank. Ainsi, l'écart de valeur, en loyer économique (hors mesures d'accompagne-

ment), entre Paris QCA et La Défense, peut atteindre 60%.

Très affectée par le vide, la première couronne pâtit de l'aura parisienne. Dans ces communes endogènes, le réaménagement des zones désaffectées soulève des problématiques d'urbanisme, aucune n'aspitant à devenir ville-dortoir, observe Le Consortium des Bureaux.

« Nous avons identifié des dynamiques de vacance d'immeubles tertiaires à l'échelle des quartiers qui néces-

siteraient une réflexion urbaine, pilotée par la collectivité », explique Katelle Le Guillou, DG de la Fondrière de la Transformation Immobilière (FTI), filiale du groupe Action Logement. Selon elle, l'étape de massification de la transformation des bureaux inoccupés n'est pas encore enclenchée même si certaines communes franciliennes et de province, à l'image de Fontenay-sous-Bois ou de Strasbourg, commencent à s'y atteler.

La hausse des valeurs locatives dans Paris (entre +4% et +16% en un an), comparée à la baisse des loyers en périphérie (entre -2% et -13%) et le manque d'offre disponible font réfléchir les entreprises qui veulent combiner recherche de centralité et équilibre économique. Des communes limitrophes comme Neuilly, Levallois-Perret et Boulogne-Billancourt séduisent par leur proximité avec la capitale.

Vers un retour en grâce de La Défense

Même le « mal aimé » quartier de La Défense maintient un bon volume de transactions, avec 1,8 million de mètres carrés placés anticipés en 2024. De quoi envisager un rebond en 2025 ? « Après des années de développements spéculatifs et de course effrénée au mètre carré, le secteur revient à la raison et s'ajustera », annonce Yannis De Francesco.

D'autant que le sujet du retour au bureau est d'actualité : « Les entreprises arrivent au terme des accords de télétravail signés avec les syndicats en 2020-2021 qui seront rediscutés. Celles qui ont perdu en productivité se recentrent sur la croissance interne et investissent dans les lieux de travail pour remobiliser leurs effectifs », indique Grégoire de la Ferté, directeur général de CBRE.

En témoigne des opérations d'envergure comme la restructuration de l'immeuble Paris Bergère, ancien siège de BNP Paribas AM, dans le 9^e (Photo). Portée par l'investisseur LaSalle, cette rénovation totale de 26.500 m², qui consiste à préserver les éléments historiques du bâtiment (la salle des pas perdus, l'escalier) tout en le conformant aux dernières normes ESG, préfigure de l'avenir de bureaux mieux intégrés dans la ville. ■

Quand le lieu de travail offre de nouvelles formules

La généralisation du télétravail a transformé les modes d'organisation. Les entreprises adaptent leur immobilier aux nouveaux usages et optent de plus en plus pour le bureau opéré, confiant la gestion et l'animation de leur immeuble à un tiers.

Eugénie Deloire

Le télétravail transforme l'immobilier d'entreprise. Si la possibilité de travailler à distance est considérée comme un acquis pour les salariés, l'envie de retourner au bureau, en particulier chez les jeunes générations, s'exprime. Dans un contexte de guerre des talents, l'immobilier devient un enjeu d'attractivité.

« Les entreprises veulent que leurs espaces de travail soient une destination, un lieu de fierté et un marqueur identitaire », constate Sophie Henley-Price, associée senior chez Studios Architecture. L'agence vient de livrer le siège parisien de la licorne tech Ledger : un lieu immersif consacré à l'univers du web 3.0 et de la cryptomonnaie, doté d'une

offre de services pléthorique, en plein cœur du Marais. Au bien-être des collaborateurs s'ajoute une dimension expérientielle et communautaire. « Le bureau est plus que jamais associé à la performance des collaborateurs. La clé de la réussite d'une entreprise passe par le bon équilibre entre productivité, animations et services », affirme Matthieu Lalou, cofondateur de Spliti, agence immobilière pour start-up et PME.

Empruntant les codes de l'hôtellerie, les bureaux s'ouvrent vers l'extérieur. L'Atelier, le nouveau siège de Covivio, accueille ainsi des clients et entreprises externes pour des projets événementiels ou culturels. « C'en est fini de la laideur et de l'austérité des bureaux. Il y a une envie collective que le lieu de travail soit aussi beau qu'à l'hôtel et pensé comme un espace de sociabilisation », assure Céline Leonardi, directrice commercialisation et design UX de Covivio.

La révolution du bureau opéré

Preuves de l'évolution des usages, de nouvelles offres fleurissent sur le marché du bureau opéré qui connaît, selon le baromètre Ubiqdata,

une croissance significative de 46% entre 2022 et 2023. « C'est la meilleure option pour faire revenir les gens au bureau », estime Stéphane Adnet, directeur général d'Insitu. Le groupe propose des surfaces de bureau « all inclusive », incluant tous les services (maintenance, jardinage, fiscalité, etc.), mais également l'aménagement et la personnalisation des espaces de travail.

« C'en est fini de la laideur et de l'austérité des bureaux. »

« En plus d'alléger leur bilan comptable, les entreprises bénéficient d'une flexibilité contractuelle, avec des durées d'engagement qui évoluent en fonction de leurs besoins », précise le directeur. De la formule économique au « work palace » avec voiturier et prestations de luxe (Spa, fitness, manucure, salon de coiffure, cuisine à l'assiette d'un chef étoilé, etc.), le panel de solutions est large.

Ces pratiques sont rendues possibles par la digitalisation de l'immo-



L'Atelier Covivio ; dans le quartier de Saint-Lazare à Paris, L'Atelier, le nouveau siège européen de Covivio est le fruit d'une réhabilitation d'un bâtiment historique de 6.500 m². Covivio - Sarah Lavoine

bilier tertiaire. La plateforme logicielle Z#bre, mesure l'occupation réelle des bureaux et identifie les espaces sous-utilisés. « Le smart-building offre des outils de pilotage en temps réel pour gérer les flux et s'assurer de la bonne adéquation de la res-

source et du besoin », explique Roman Coste, directeur général associé du groupe Kardham.

Le spécialiste multimétiers de l'immobilier professionnel a développé des briques logicielles, basées sur des cas d'usage récurrents, qui

optimisent l'utilisation des bureaux, du parking au poste de travail. « Le tertiaire est en train de basculer d'une économie du volume à une économie valeur », résume Roman Coste. La qualité des espaces de travail l'emporte sur la quantité. ■

Les loyers dans Paris intra-muros battent des records

MARCHÉ Les loyers de bureaux ont flambé cette année dans la capitale, dans un contexte de baisse de l'activité locative ou transactionnelle.

Françoise Paoletti-Benaziez

L'année 2024 devrait être record en matière de hausse des loyers de bureaux dans la capitale. Le cabinet de conseil Cushman & Wakefield note une progression de 8% en un an pour les bureaux dits « prime » – les plus qualitatifs pour ce qui est de la qualité de construction et de durée des baux –, dans le quartier le plus prisé de la capitale. Il s'agit du fameux quartier central des affaires (QCA), qui regroupe les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements. Désormais, les locataires doivent verser un loyer annuel de 1.115 euros par mètres carrés, hors charges et hors taxes. Une entreprise louant 1.000 m²

verse donc un loyer mensuel de près de 93.000 euros en moyenne ; en 2014, ce loyer était égal à 65.800 euros. Les loyers augmentent partout dans Paris. Pour le secteur « Prime », ils ont crû de 6% sur la rive gauche (5^e, 6^e et 7^e arrondissements) pour atteindre 950 euros/m²/an, de 7% près de la gare de Lyon (12^e) et dans le 13^e (640 euros), ou encore de 12% dans le nord-est (18^e, 19^e, 20^e). Le prix dans ce secteur s'établit en moyenne à 420 euros, contre 380 euros il y a dix ans.

« Le quartier qui a le plus progressé est celui autour de la Place de la République (3^e, 4^e, 10^e, 11^e) : +14% en un an (à 890 euros) », note Olivier Taupin, directeur agence France bureau et logistique chez Cushman

& Wakefield. En 2014, le loyer moyen était de 330 euros. Désormais, de grands noms du luxe n'hésitent pas à s'y installer. Ce qui

De nombreuses entreprises partent de la périphérie pour intégrer Paris, quitte à louer des surfaces plus restreintes

offre un nouveau relais de croissance quant à la typologie d'acteurs. Attention, la dynamique pourrait se tasser. Selon lui, s'il n'y a « aucune raison pour que la courbe des loyers

s'inverse à Paris dans les deux prochaines années, la hausse devrait être plus modérée, car de nombreux immeubles en cours de restructuration vont être livrés. »

Fin du « bureau bashing »

Si les loyers grimpent, les marchés de la transaction, eux, sont en recul : 1,29 million de mètres carrés ont été pris à bail depuis début janvier, soit -6% sur un an et -17% par rapport à la moyenne décennale, d'après le cabinet de conseil Knight Frank. Paris est toutefois restée prise avec 50% des baux franciliens signés, alors que la moyenne atteignait 45% habituellement. De nombreuses entreprises font le choix de partir de la périphérie pour intégrer Paris, quitte à louer des surfaces plus restreintes. Le taux de vacance dans la capitale est donc plus faible qu'ailleurs : moins de 3% dans le QCA, par exemple.

Côté achats, même si les investisseurs disposent de capitaux plus faibles, le QCA reste dynamique avec 90% des transactions parisiennes enregistrées. « Compte tenu de la chute des prix – la plus forte de la capitale – les rendements y sont en hausse : de 4% à 4,5%, à comparer avec les 2,5% à 3% obtenus avant la baisse des valeurs », indique Stephan Von Barczy, directeur du département investissements de JLL.

Le recul des prix d'environ 30% dans Paris depuis 2021 implique une moyenne descendue à désormais 22.000 euros le mètre carré environ. En outre, les investisseurs, notamment étrangers, sont à la manœuvre : cette année par exemple, le fonds souverain norvégien et Swiss Life ont acquis auprès d'Unibail un immeuble à Montparnasse pour 177 millions d'euros (rendement de 6%), tandis que deux fonds allemands faisaient des achats d'une valeur de 100 millions d'euros près de la place de la Nation, pour un rendement de 5,5%.

Les bons rendements attirent les investisseurs, conscients que le « bureau bashing » n'a plus lieu d'être. D'après le cabinet de conseil Savills, le niveau des transactions recule toutefois encore cette année dans la capitale, par rapport à l'an dernier. « Un frémissement se dessine toutefois, avec une progression de 21% des volumes investis entre le 1^{er} et le 3^e trimestre 2024 », note l'étude. ■

« Veiller à la flexibilité et aux capacités d'adaptation des immeubles »

BNP Paribas REIM Luxembourg illustre l'évolution stratégique des investisseurs institutionnels internationaux. Son directeur général annonce ainsi vouloir réduire de 40% la part des bureaux dans son allocation d'actifs, et une approche proactive du changement climatique.

Propos recueillis par F. P.-B.

Les bureaux sont-ils toujours dignes d'intérêt ?

Absolument. D'ailleurs, cette classe d'actifs reste souvent la plus importante, en matière d'allocation immobilière chez les institutionnels dans le monde. Chez BNP Paribas REIM Luxembourg, la part des bureaux représente encore 50% de l'immobilier géré, mais nous souhaitons l'abaisser autour de 30% à l'avenir pour mieux profiter des autres classes d'actifs immobilières.

Contrairement aux décennies passées où les marchés immobiliers évoluaient de façon plus ou moins parallèle, chacun a maintenant son propre fonctionnement. La logistique, par exemple, n'obéit pas aux mêmes règles que les bureaux. Investir dans des actifs différents permet aussi de bénéficier d'une deuxième strate de diversification.

Nos investissements en bureaux se concentrent désormais dans les quartiers centraux des grands centres urbains internationaux, recherchés par les locataires. Les immeubles doivent répondre aux normes de confort actuelles, dont écologiques, avant d'être loués.

Tous nos fonds ouverts aux investisseurs sont conformes aux articles 8 ou 9 de la réglementa-

LAURENT TERNISIEN
DG de BNP Paribas REIM Luxembourg

tion européenne SFDR [règlement sur la divulgation des informations relatives au financement durable], témoignant de forts engagements en matière de performance environnementale.

Sur quels critères procédez-vous à des arbitrages pour les bureaux sous gestion ?

Nos biens situés dans des quartiers qui ne sont plus prisés et/ou qui n'affichent pas les normes recherchées par les locataires sont analysés. Si leur intérêt économique en tant que bureau ou autre destination n'est pas démontré, nous vendons.

Sinon, nous engageons des travaux de rénovation, en changeant, le cas échéant, la destination. Nous transformons actuellement un immeuble de bureaux du 13^e arrondissement de Paris en école privée d'enseignement supérieur.

Nous apportons une grande attention à la flexibilité et aux capacités d'adaptation des immeubles, y compris au regard du changement climatique. Seront-ils aptes, dans le futur, à résister aux inondations, aux risques liés à une chaleur extrême ? Des actions sont parfois à réaliser dès aujourd'hui, pour les adapter.

Quelle stratégie adoptez-vous pour améliorer le rendement de vos bureaux ?

Nous visons une meilleure satisfaction de nos locataires qui, elle-même sous-entend des bureaux toujours plus performants, mais aussi des services à valeur ajoutée. Par exemple, nous proposons, grâce à l'offre « Living Workplace », des services à la carte pour se restaurer, se réunir, bénéficier d'une conciergerie ou encore pratiquer une activité sportive.

Cette offre a aussi pour objectif une amélioration du bien-être de l'utilisateur avec des prestations telles qu'un travail sur l'éclairage et l'acoustique, une signature olfactive, un mobilier végétal, des expositions photographiques, etc. ■



Les loyers de bureaux augmentent partout dans Paris intra-muros, notamment dans le quartier central des affaires. Xavier Poppy/REA

L'effet JO encore poussif en Seine-Saint-Denis

Avec la construction de structures de transports en commun, d'équipements sportifs et de logements, les Jeux Olympiques de Paris 2024 ont laissé espérer que la Seine-Saint-Denis, au nord de Paris, serait plus attractive pour les entreprises. Le pari est-il tenu ?

Les projets immobiliers liés aux Jeux Olympiques de Paris 2024, et notamment le Village des Athlètes à Saint-Ouen, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis, et le Village des Médias à Dugny (à côté du Bourget), commencent à être transformés pour accueillir, comme prévu au départ, des logements, des commerces et des bureaux. « Les opérateurs entament sur les logements la phase de réversibilité, signale la Solideo [Société de livraison des ouvrages olympiques]. Le recours à l'économie circulaire est employé avec la mise en place d'une stratégie de réemploi lors de la déconstruction, au terme de laquelle, courant 2025, les habitants se verront restituer un vrai morceau de la ville du futur, écores-

pensible et fonctionnelle. » Dans le Village Olympique, 120.000 m² d'activités, de bureaux et de services pouvant recevoir 6 000 salariés sont en cours de préparation.

« Conçus dès l'origine pour la phase "héritage" des JO en anticipant les transformations, les bâtiments comprennent des cloisons provisoires et des réseaux en attente dans les gaines », explique Elodie Benoit, directrice villes & projets de Nexity.

Le coût de la transformation est donc réduit au maximum : environ 200 euros par mètres carrés au lieu de 600 euros/m², au moins, lors de la transformation d'un immeuble non conçu réversible. Selon elle, en tant que « territoire exemplaire de la réversibilité anticipant de dix ans les exigences environnementales, la Seine-Saint-Denis devrait séduire de plus en plus d'investisseurs. »

Des loyers deux à trois inférieurs à Paris

« On ressent un frémissement, note Loïc Cuvelier, directeur du département bureaux chez BNP Paribas Real Estate Transaction. Le volume des transactions en bureaux a bondi

200
EUROS PAR MÈTRES CARRÉS

au lieu de 600 euros/m² au moins, lors de la transformation d'un immeuble non conçu réversible

de +79% en un an sur la première couronne Nord. Quelque 110.000 m² ont ainsi été placés, alors qu'en Ile-de-France, les transactions reculent de -9%. Ce rebond s'explique notamment par la réalisation d'une transaction exceptionnelle de 37.000 m² à Saint-Denis et d'une bonne dynamique de marché dans cette commune. »

Les aménagements laissés en héritage des Jeux – parc remplaçant la gare routière, centre aquatique ou encore transports en commun avec la ligne 14 allant jusqu'à Orly, bureaux et logements neufs – valorisent le secteur.

Concernant le niveau du taux d'occupation, en revanche, c'est l'inverse. Même modernes et situés



Les projets immobiliers liés à Paris 2024, comme ici le Village des Athlètes à Saint-Ouen, commencent à être transformés pour accueillir logements, commerces et bureaux. Laurent Grandguillot/REA

près de la capitale, les bureaux pâtissent encore d'un taux d'occupation de 80%, seulement, en moyenne. « Cela pourrait s'améliorer », estime toutefois Loïc Cuvelier.

Les directions financières, qui ont souvent la main sur l'immobi-

lier dans les entreprises, à la place des DRH, pourraient considérer le 93 comme un marché de report. Principal atout en effet : des loyers inférieurs à 400 euros/m²/an, soit deux à trois fois inférieurs à ceux de Paris. Déjà, de grands utilisateurs

dans le secteur public se sont positionnés : le ministère de l'Intérieur, à Saint-Denis, et la DGCI (Département de gestion et de commerce international), à Saint-Ouen. Dans le privé, l'Oréal a signé un bail à Saint-Ouen. — F. P.-B.

La deuxième vie des bureaux se concrétise

TENDANCE La transformation des immeubles vacants ou obsolètes est un enjeu majeur. Coûteuses et complexes, ces opérations de restructuration visent à offrir une deuxième vie à des actifs moribonds. Et les bureaux-hôtels en sont les grands gagnants.



De gauche à droite : Naraya, ensemble mixte de 11.000 m² porté par les groupes Terrot et Galia, à Suresnes (Hauts-de-Seine) ; un projet mixte résidentiel de l'investisseur Hines, à Charenton-Le-Pont (Val-de-Marne), incluant une résidence étudiante de 640 chambres (du T1 au T4) et 80 appartements en coliving ; la restructuration et extension de la tour Engie, à Cergy-Pontoise (Val-d'Oise), par Linkcity.

Eugénie Deloire

Avec 5,2 millions de mètres carrés de bureaux vides en Ile-de-France, le terrain de jeu est vaste pour les acteurs du recyclage urbain. « Nous n'avons jamais eu autant d'opportunités de transformations ! » se réjouit Joachim Azan, président de Novaxia Développement. Spécialiste des « immeubles zombies », cumulant obsolescence et défauts techniques, le groupe convertit les bureaux moribonds en actifs générateurs de valeur.

C'est le cas par exemple du quartier Rueil 2000, à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), où le taux de vacance s'établit à 22,1 % et le prix du mètre carré rénové s'élève à 3.000 euros, soit une baisse de 40 % comparée aux prix de l'avant-Covid. Novaxia a racheté à Sogefinances un immeuble de bureaux de 10.000 m², inoccupé depuis 2019, qu'il a agrandi de 9.000 m² et réhabilité en 450 hébergements hôteliers, destinés à accueillir les cadres en mobilité. Cette opération « build to rent » (conçu pour louer), pourrait rapporter jusqu'à 6 % de rendement aux propriétaires.

Complexité des projets

La majorité des projets de transformation ciblent le secteur porteur de l'hôtellerie. Edgar Suites entend doubler son volume d'activités et passer de 17 à 35 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2025. Le gestionnaire d'appart'hôtels compte à ce jour 1.300 chambres en exploita-

Sur le Web

● **IMMOBILIER D'ENTREPRISE : OÙ PEUT-ON ENCORE FAIRE DE BONNES AFFAIRES ?**
Pour savoir quelles sont les classes d'actifs prometteuses.

● **ENTRETIEN**
Avec Julien Schnell, président fondateur d'Urbanica, agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

● **BUREAUX EN RÉGION : UNE DEMANDE TOUJOURS ATONE**
L'activité des bureaux en région reste en retrait en 2024.

● **IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LES SCPI CONTRE-ATTAQUENT**
Après deux années moroses, les SCPI sont à l'offensive et adoptent une stratégie de diversification accrue de classes d'actifs.

● **LA MUE DES QUARTIERS D'AFFAIRES FACE À LA CRISE**
À l'heure du télétravail et de la ville du quart d'heure, les quartiers d'affaires ne répondent plus aux besoins des entreprises et salariés.
Surllesechos.fr/thema

tion ou en construction, dont 90 % d'anciens bureaux. « Depuis trois ans, nous avons acheté près de 10.000 m² de bureaux à transformer, pour 260 millions d'euros, et nous prévoyons d'investir encore 70 millions d'euros par an jusqu'en 2027 », indique Xavier O'Quin, président d'Edgar Suites. Le groupe vient d'ouvrir à Montrouge (Hauts-de-Seine) une résidence de 27 appartements de 20 m² à 80 m², dans un immeuble de bureau entièrement restructuré, située près du campus Evergreen du Crédit Agricole.

Un immobilisme encouragé par certaines municipalités, qui préfèrent continuer à percevoir les taxes sur les bureaux vides.

Toutefois, la refonte du parc de bureaux s'inscrit dans la durée. Techniquement complexes, ces projets se heurtent, avant tout, à des freins économiques. « Restructurer l'existant coûte toujours plus cher que construire, nécessitant d'effectuer des travaux lourds et contraignants sur le plan réglementaire », confirme Frédéric Delabie, directeur Nord-Est de Linkcity. De quoi refroidir des propriétaires déjà peu enclins à injecter des capitaux dans la rénovation d'actifs dont la valeur du foncier bâti converge vers le prix du foncier nu.

Un immobilisme encouragé par certaines municipalités, qui préfèrent continuer à percevoir les taxes sur les bureaux vides plutôt que d'investir dans les infrastructures (crèches, écoles, transports) nécessaires au développement de logements. « Faute de moyens, les communes autorisent les projets de transformation au compte-goutte », concède Samuel Gelrubin, président du groupe Terrot. Pour résoudre cette équation économique, les opérateurs privilégient la mixité des usages. « Nous cherchons à donner une nouvelle vie aux objets tertiaires en interrogeant la fonction de l'immeuble à l'échelle du quartier, au travers de sa programmation », précise Frédéric Delabie.

Dans le cadre de la restructuration et extension de la tour Engie, à Cergy-Pontoise (Val-d'Oise), Linkcity a donné un second souffle à cet Immeuble de Grande Hauteur (IGH), construit au début des années 1970. Pour ce faire, il a travaillé sur une programmation plurielle avec des bureaux ou un établissement d'enseignement supérieur, un tiers-lieu, des commerces et résidence étudiante de 240 lits. La livraison de ce nouvel ensemble est prévue en 2027. ■

C/SKUI/FF/280624 | L'ALTERNATIVECH

UNE BANQUE QUI PREND DE LA HAUTEUR.

Aux côtés des professionnels de l'immobilier, avec constance et technicité.

- Promotion immobilière
- Marchand de biens
- Aménagement foncier
- Investissement de rendement

Banque Cantonale de Genève | France

Banque Cantonale de Genève (France) SA, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 50 000 000 d'euros, agréée en qualité d'établissement de crédit - Siège social situé 20, place Louis Pradel CS40005 69281 Lyon Cedex 01 - RCS 391 853 504 Lyon - Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance (ORIAS) sous le n° 07 024 086. www.orias.fr

LYON.ANNECY.PARIS | BCGEF.FR

L'immobilier vert, le nouveau défi à relever

STRATÉGIE Matériaux biosourcés, réemploi, isolants performants... Les acteurs de l'immobilier de bureaux actionnent tous les leviers pour rénover ou construire des bâtiments durables en phase avec les multiples réglementations environnementales.

Bruno Mouly

La transition écologique dans l'immobilier de bureaux est un enjeu inédit pour le secteur », assure Maxime Michaux, directeur de JLL Ingénierie France, société de conseil et d'ingénierie dans l'immobilier d'entreprise. Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) - ex-décret tertiaire -, RE 2020 [réglementation environnementale], Stratégie nationale bas carbone (SNBC), décret BACS (Building Automation Control Systems), etc.

L'immobilier de bureaux avance depuis cinq ans sous la contrainte d'une accumulation de réglementations environnementales. Celles-ci imposent de réduire drastiquement la consommation énergétique et l'empreinte carbone des bâtiments d'ici à 2030 et au-delà jusqu'en 2050. Pour s'adapter à cette pression réglementaire, les acteurs de l'immobilier tertiaire actionnent tous les leviers et jouent sur tous les tableaux pour construire ou réno-



Covivio a restructuré deux bâtiments d'un immeuble ancien dans le 8^e arrondissement de Paris pour en faire son nouveau siège social. Appelé « l'Atelier », le nouvel ensemble a été conçu pour favoriser une utilisation durable tout au long de son cycle de vie.



Conçu par l'agence d'architecture Bechu et Associés et réalisé par BNP Paribas Immobilier Promotion, l'immeuble dénommé « Inspire » propose 22.300 m² de bureaux, de services et de commerces dans le quartier d'affaires de Paris La Défense. Pour réduire son empreinte carbone, l'ossature de sa superstructure sera en bois lamellé collé et en CLT, un matériau biosourcé.

DR-Agence d'architecture Bechu Associés

Tous
Actualités
Carte
Images
Vidéos
...

🔍 Quel est le meilleur endroit pour implanter mon entreprise ? ✕

- 🔍 Dijon, 1^{ère} métropole intermédiaire pour la qualité de vie*
- 🔍 Dijon, localisation exceptionnelle
- 🔍 Dijon, vivier de compétences
- 🔍 Dijon, hub santé de rang national
- 🔍 Dijon, pionnière des métropoles bas carbone
- 🔍 Dijon, engagée dans la transition numérique
- 🔍 Dijon, capitale du goût et de la transition alimentaire

Voir plus de résultats →

Nous aidons les entreprises locales, nationales et internationales à s'implanter et se développer sur l'ensemble de notre territoire.

2^e au classement des métropoles intermédiaires françaises*, trouvez tout ce dont vous avez besoin pour votre entreprise à Dijon grâce à des opportunités immobilières et foncières diversifiées. Dijon Bourgogne Invest vous accompagne et vous offre une assistance sur mesure, gratuite et confidentielle. À bientôt à Dijon métropole, terre d'accueil de vos projets et de leur réussite !

dijon

BOURGOGNE INVEST

dijonbourgogneinvest.fr

ver des immeubles de bureaux afin d'en faire des bâtiments durables basse consommation et bas carbone. « Cela passe d'abord par l'isolation de l'enveloppe des bâtiments avec des produits isolants performants qui permettent de limiter les déperditions thermiques », indique Pascal Reungoat, directeur ingénieur immobilier chez la foncière Covivio.

La construction bois a le vent en poupe.

Bouygues Construction l'a ainsi placée au cœur de sa stratégie.

Les projets immobiliers favorisent aussi l'installation d'équipements économes en énergie à l'intérieur des bâtiments, comme l'éclairage LED ou le chauffage et la ventilation à l'aide de pompe à chaleur ou de la géothermie. « Pour limiter également le poids carbone des bâtiments, des solutions d'utilisation de matériaux de construction biosourcés, tels que le bois ou le chanvre et la paille en guise d'isolants, émergent », souligne Eve Xaé Blanchet, fondatrice d'Orama Patrimoine, société de conseil en immobilier durable.

Des bureaux en bois massif

La construction bois a le vent en poupe. Bouygues Construction l'a ainsi placée au cœur de sa stratégie qui vise à réaliser 30 % de ses opérations en bois d'ici à 2030. De beaux projets emblématiques voient le jour. En témoigne la réalisation de l'immense campus Arboretum à Nanterre (Hauts-de-Seine). Elle est portée par WO2, qui développe 125.000 mètres carrés de bureaux en bois massif sur cinq bâtiments neuf et deux autres rénovés.

Ou encore, citons la réalisation en 2019 de l'immeuble de bureaux « Pulse », à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), porté par Icade. Le mode constructif allié, sur près de 29.000 mètres carrés, le béton et le bois, matériau qui constitue plus de 6.000 m³ d'éléments (plafonds, planchers...). Le bâtiment tire aussi parti d'éléments issus du réemploi de matériaux, comme ses dalles de faux planchers, réduisant ainsi largement son poids carbone.

« Le recyclage ou le réemploi de matériaux biosourcés dans le second œuvre participent à la décarbonation de l'immobilier de bureaux », relève Eve Xaé Blanchet. Mais on en est encore qu'au balbutiement du réemploi qui demande de structurer des filières d'économie circulaire à peine naissantes. Pour respecter l'objectif de zéro arti-

ficialisation nette (ZAN) des sols, prôné par les pouvoirs publics, promoteurs et développeurs d'immobilier de bureaux jouent aussi la sobriété foncière. « L'idée est de construire sur l'existant, comme redonner vie à des friches industrielles ou privilégier la rénovation décarbonée de bâtiments, qui représente désormais entre 50 % et 80 % des opérations », explique Maxime Michaux. C'est le cas de Covivio, qui vient de transformer un immeuble ancien à Paris pour en faire un bâtiment durable bas carbone de 6.500 mètres carrés, et le lieu de son nouveau siège social.

Contrôle des bâtiments

En attendant, c'est dans l'exploitation et dans l'usage des bâtiments de bureaux que les acteurs de l'immobilier cherchent aussi les pistes d'économie d'énergie. Cela nécessite de mettre en place une bonne gestion technique des bâtiments en cohérence avec le décret BACS. Ce dernier détermine les moyens permettant d'atteindre les objectifs de réduction de consommation fixés par le DEET.

Ce décret impose ainsi de mettre en place à partir du 1^{er} janvier 2025, un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments de bureaux de plus de 4.000 mètres carrés dont le dispositif de chauffage ou de climatisation a une puissance supérieure à 290 kW. L'objectif est de suivre et d'analyser les données de consommation énergétiques, d'ajuster la consommation en fonction des besoins et d'alerter des potentielles dérives.

« Les immeubles deviennent de plus en plus intelligents à l'aide de capteurs qui remontent les taux d'occupation des espaces de travail. Ce type de technologie poussée jusqu'à l'intelligence artificielle permet d'optimiser l'utilisation des espaces et d'ajuster la consommation énergétique du bâtiment à la fréquentation réelle des bureaux par les salariés », conclut Pascal Reungoat. ■

« L'idée est de privilégier la rénovation décarbonée de bâtiments, qui représente désormais entre 50 % et 80 % des opérations. »

MAXIME MICHAUX
Directeur de JLL Ingénierie France