

propos recueillis par **Yannick Urrien****Quelques conseils lorsque l'on veut acheter des bureaux.****Matthieu Lalou**, cofondateur de Spliit :

« Le télétravail est maintenant pris en compte dans la surface recherchée par les entreprises. »

Nous abordons le marché de l'immobilier d'entreprise et la transformation de bureaux en logements avec Matthieu Lalou, cofondateur de Spliit, société spécialisée dans l'immobilier d'entreprise et comptant plus de 2500 offres disponibles à Paris. Avec 1 932 000 mètres carrés placés en 2023, le marché français affiche une baisse de 1,7%. La diminution de la demande placée en 2023 résulte des évolutions intervenues dans les modes de travail et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur. Les grandes surfaces (plus de 5 000 mètres carrés) pâtissent le plus de cette situation et présentent une forte baisse (moins 28 % sur un an), malgré un rattrapage au second semestre avec notamment cinq transactions supérieures à 20 000 mètres carrés.

Il apparaît que les bureaux deviennent de véritables lieux de vie, avec des locaux plus petits, mais situés au centre des villes et, surtout, proposant des services. En effet, selon une étude récente, 67% des moins de 35 ans estiment que la configuration de leur espace de travail a une influence sur leur santé et leur bien-être. Cela se manifeste particulièrement dans la popularité des zones de coworking, qui proposent une gamme de services variés en plus de fournir des espaces dédiés au travail. Selon une enquête, 62% des personnes interrogées estiment que ces espaces contribuent à leur bien-être professionnel.

L'Hebdo-Bourseplus :

Que pensez-vous de cette nouvelle loi permettant de transformer des bureaux en logements sans avoir à demander l'accord du syndic ?

Matthieu Lalou :

On ne peut que se féliciter si les démarches sont facilitées, donc je suis évidemment favorable à ce texte, mais aussi que cela puisse permettre des permis de construire innovants et hybrides pour construire un immeuble avec une double affectation. Il y a ensuite la question technique, celle du bilan carbone. Donc, il y a des limites à tout cela. Mais la limite administrative joue pour beaucoup dans les difficultés à transformer des bureaux en logements, alors que l'on sait très bien que les besoins en bureaux diminuent et que les besoins en logements progressent. C'est un secteur que nous connaissons bien. Nous intervenons uniquement sur le marché des bureaux, pas sur celui du logement, et nous conseillons les propriétaires qui ont des espaces de bureaux, tout comme les entreprises qui cherchent des bureaux à louer ou acheter.

Est-il exact que les entreprises recherchent moins de mètres carrés depuis la crise sanitaire ?

Oui, il y a plusieurs tendances depuis la Covid et il y en a une très forte : moins et mieux de mètres carrés. Le télétravail est maintenant pris en compte dans la surface recherchée par les entreprises, donc elles ont pris le virage et elles veulent moins de mètres carrés. Dans le même temps, on observe clairement un retour au bureau. Pour autant, les entreprises ont compris que les attentes des collaborateurs ne sont plus les mêmes. Les bureaux sont

en quelque sorte un lieu de retrouvailles, dans des quartiers dynamiques, et ils doivent avoir une dimension beaucoup plus collaborative. Les espaces collaboratifs prennent le dessus sur les postes fixes. Maintenant, on vient au bureau pour échanger et pour communiquer. Il y a aussi une volonté d'être en centre-ville. C'est pour cette raison que la dynamique reste très bonne à Paris, mais cela passe par une réduction de la surface recherchée.

Lorsque l'on voit toutes les contraintes qui s'amoncellent autour du logement, l'investissement dans des surfaces de bureaux vous semble-t-il constituer une bonne affaire pour un particulier classique ?

La réponse ne sera pas la même si ce particulier est chef d'entreprise, ou s'il s'agit d'un particulier qui souhaite investir pour en faire une rente. Pour le

chef d'entreprise, c'est facile, puisque c'est son entreprise qui va payer le loyer. Pour un particulier, c'est moins une bonne affaire qu'il y a quelques années et l'investissement est plus difficile aujourd'hui. L'environnement du bureau a changé, les attentes ont évolué et investir dans des quartiers qui ont une dynamique moindre, c'est forcément risqué. Donc, c'est un bon investissement seulement si l'on est bien placé et si l'on sait adapter son offre aux attentes des utilisateurs d'aujourd'hui et de demain. Les entreprises vont toujours avoir besoin de bureaux, mais elles demandent davantage de services, notamment pour le ménage, la gestion de l'électricité ou de l'Internet. Autre point important : toutes les charges sont supportées par le locataire.

L'acquisition de bureaux peut-elle être une opportunité lorsque l'on sait qu'il sera possible de les transformer en logements ?

Sur le principe, c'est un bon raisonnement, mais le frein porte sur la transformation. Il n'est pas si simple de transformer un bureau en logements, surtout dans un immeuble haussmannien et, parfois, l'investissement pour la réhabilitation est plus important que si l'on partait de rien. Cependant, il y a des produits pour lesquels cela peut marcher. On commercialise beaucoup de bâtiments haussmanniens et, dans certains immeubles, c'est tout à fait possible. Dans d'autres, c'est plus difficile. Très souvent, il n'y a plus de salles de bains et l'espace cui-

sine est limité. Il y a des opérations qui ont du sens, d'autres moins. D'ailleurs, j'observe que beaucoup d'entreprises cherchent à acheter des bureaux pour en faire du Airbnb, donc c'est possible. On peut imaginer un immeuble hybride, avec une partie de logements et une autre partie de bureaux et, pourquoi pas, un espace avec des services, comme un bar. D'ailleurs, l'immeuble de bureaux devient de plus en plus un hôtel, au sens des services que cela peut apporter.

Enfin, observez-vous une attractivité plus forte de la province ?

J'ai beaucoup cru à cette tendance, avec des entreprises qui ont permis à des équipes d'aller travailler en région. Mais cela s'est clairement calmé. On relève encore un attachement fort à la centralité parisienne. Tout le monde veut être bien placé, avec un maximum de services autour, et j'observe qu'il a toujours un manque d'offres dans les centres-villes. ■

