A Paris, le marché des bureaux se porte de mieux en mieux

● Sur fond de menace de Brexit, 2018 a été un excellent millésime pour l'immobilier tertiaire francilien, et surtout parisien.
● Les bureaux se vendent toujours bien et cher. Les loyers ne remontent que très doucement.

IMMOBILIER

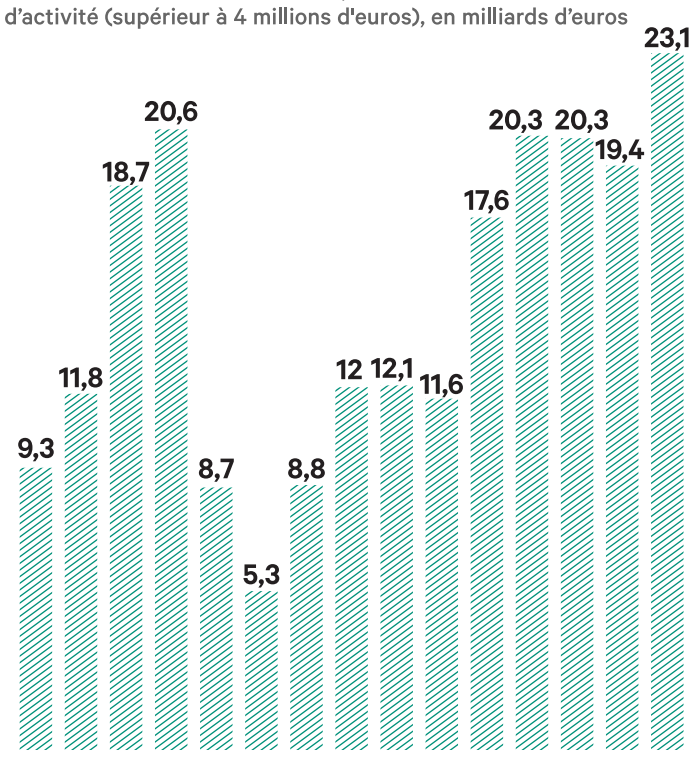
Catherine Sabbah
@csabbah

C'est un record. Et il dépasse le chiffre historique de 2007, avant la crise financière. Quelque 23,1 milliards d'euros ont été déversés en Ile-de-France pour acquérir des bureaux, des commerces et des entrepôts. Le chiffre est en hausse de 19 % par rapport à 2017.

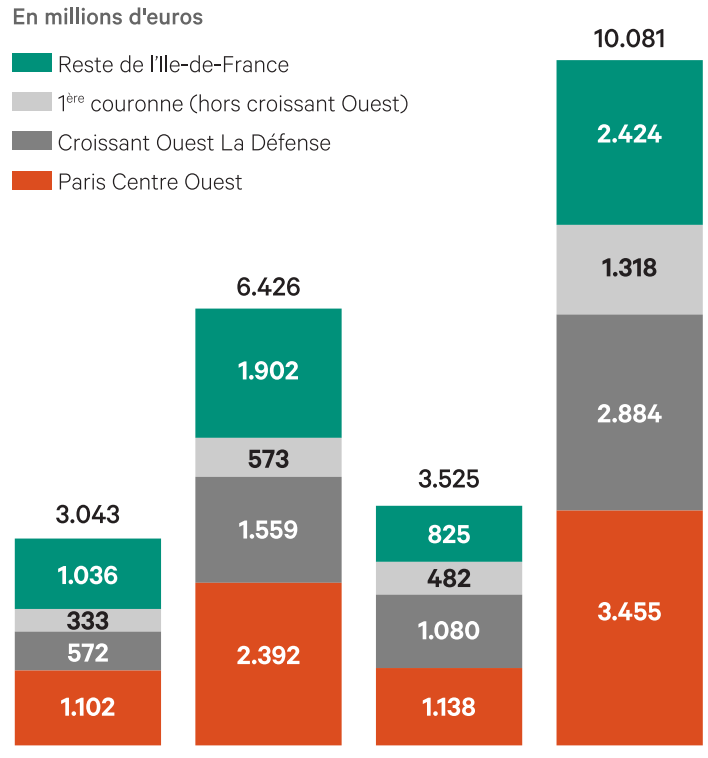
Paris est pourtant cher, autour de 6.510 euros le mètre carré (3.000 euros de moins que le prix moyen des logements), mais cela ne décourage pas les investisseurs. Ils voient dans ce marché, le plus vaste d'Europe continentale – et de la communauté européenne en cas de Brexit –, un réservoir profond dans un environnement politique stable… jusqu'à la crise des « gilets jaunes ». Ces deux conditions l'ont encore emporté sur la volatilité fiscale et le climat social régulièrement critiqués en France. Même si Londres demeure la meilleure porte d'entrée pour les acheteurs moyen-orientaux ou asiatiques, et que les transferts liés au Brexit n'ont pas vraiment commencé, les Américains et les Allemands sont revenus à Paris.

Immobilier d'entreprises : les transactions ont bondi en 2018

Montant des ventes d'immeubles, de commerces et de locaux d'activité (supérieur à 4 millions d'euros), en milliards d'euros



Par zone
En millions d'euros



Des gestes commerciaux encore importants

Le marché est porté par de très grosses ventes : 77 immeubles pour plus de 100 millions d'euros chacun (contre 67 en 2017) et 6 pour plus de 400 millions, dont Capital 8, le futur siège d'Altarea Cogedim rue de Richelieu ou l'immeuble Neo boulevard Haussmann.

Sur le marché locatif, les résultats de l'année sont plus contrastés. Les valeurs les plus élevées dépassent certes les 800 euros par mètre carré par an à Paris, la moyenne est beaucoup plus basse. Les surfaces se louent en moyenne pour 380 euros par mètre carré par an, dans les immeubles de seconde main, en hausse de 7 % en un an ; et à 386 euros dans les bâtiments neufs ou rénovés, en hausse de 3 %. C'est en tout cas le prix affiché, qui ne tient pas compte des franchises ou des travaux d'aménagement réclamés par les locataires et souvent accordés par les bailleurs. Ces gestes commerciaux représentent encore 20,7 % du prix de location des surfaces, selon les chiffres de l'outil de place Immostat.

Le marché locatif soutenu à Paris constitue la plus grande surprise de l'année. Les bureaux s'y arrachent, au point que la politique de transformation de bureaux en logements est en berne, faute de matière première… Le taux de vacance est passé sous les 5 %, et ne facilite pas la fluidité du marché. La concurrence est nourrie par les opérateurs de co-working, pas tous nouveaux, mais actifs y compris sur de grands immeubles. Ils représenteraient autour de 12 % des surfaces louées pendant l'année, selon les statistiques de BNP Paribas Immobilier. ■

Nexity se fait une place sur le marché du co-working

Déjà présent sur tous les segments du marché immobilier, Nexity remplace sa propre marque de co-working, Blue Office, en rachetant 54 % de Morning Coworking.

Surtout ne pas persister dans l'erreur… Blue Office, la marque de co-working de Nexity, créée en 2014, a fait un flop. Qu'à cela ne tienne, le groupe se rattrape en rachetant 54 % de Bureaux A Partager (BAP), et surtout son fleuron, Morning Coworking. Le concept BAP, importé en France par Clément Alteresco il y a une dizaine d'années, était une sorte d'Airbnb du bureau, proposant aux entreprises de sous-louer leurs surfaces libres ou leurs salles de réunion. Morning Coworking décline le principe à l'échelle d'immeubles entiers : « *A partir de 2015, nous avons commencé à gérer des bâtiments vides en attente de travaux, et en 2017 nous avons créé notre marque Morning Coworking, installée aujourd'hui sur 20 sites à Paris.* » C'est plus que WeWork, qui gère 11 espaces ouverts ou en projet, Next door, la filiale de Bouygues et d'Accor, qui a installé 8 immeubles, Spaces, la filiale de Regus, qui en a 7, ou encore Kwerk, lié au promoteur Les Nouveaux Constructeurs, qui en compte 4. Viennent ensuite Wellio, créé par Covivio, et Secondesk, par Gecina.

Occupations temporaires

Après deux levées de fonds d'un total de 3 millions d'euros (dont une auprès de la Caisse des Dépôts), l'entreprise réalise 17 millions d'euros de chiffre d'affaires, prévoit de gérer 50 sites et de facturer 100 millions en 2022.

Le modèle est plutôt frugal et évolutif : Morning Coworking alterne entre des baux classiques de long terme (pour l'instant un seul sur neuf ans, porte de Clichy) et, plus souvent, des occupations temporaires, en attendant qu'un immeuble change de destin. « *Nos partenaires sont alors la SNCF, l'Etat, la Chambre de commerce, comme avenue Trudaine dans une ancienne école où nous sommes restés vingt mois avant le début des travaux. Cela nous permet de payer des loyers moins chers* », explique son fondateur. Il doit trouver les immeubles, les aménager en les rénovant parfois, les remplir, les gérer et créer la fameuse communauté qui facilite les synergies de travail et donne envie aux entreprises de rester ou de suivre dans un autre lieu.

Pour y parvenir, BAP emploie des architectes, un designer, un électricien, qui évaluent les travaux et les font réaliser. Dans un atelier de fabrication de meubles, des ébénistes créent et fournissent une partie du mobilier. « *Tout le monde externalise, pas nous*, détaille Clément Alteresco. *Nous avons besoin de faire deux fois moins cher et deux fois plus vite que les autres, c'est ce côté entrepreneur et agile qui a séduit Nexity.* »

« *BAP est une start-up qui n'a jamais perdu d'argent* », souligne Véronique Bédague, PDG de Nexity Immobilier d'Entreprise. « *Ils ont senti dès le début que le co-working était un modèle urbain alors que nous avions cru l'inverse en ouvrant des sites un peu périphériques qui n'ont pas fonctionné* », poursuit la dirigeante, arrivée dans le groupe en 2018.

Réduire les temps de trajet

A Alfortville, Bezons, Maisons-Laffitte, ces bureaux à mi-chemin entre siège social et télétravail avaient pour vocation de diminuer les trajets, mais ils étaient sans doute trop chers. « *C'était peut-être trop tôt, mais la tendance se développera*, pense Clément Alteresco. *Les déplacements sont un enjeu fondamental dans le Grand Paris. Nous imaginons que le co-working pourrait représenter de 4 à 8 % du marché tertiaire, de 2 à 3,5 millions de mètres carrés, il se diffusera forcément en périphérie.* »

Autre intuition contredite par le marché, le co-working, initialement destiné aux indépendants, séduit les grands groupes qui y envoient leurs équipes pour quelques mois ou plusieurs années. Air France, JLL, Casino… représentent 20 % de la clientèle de Morning Coworking, en augmentation. « *Ils font clairement des économies lorsqu'ils viennent chez nous, par rapport aux frais d'un siège social, même en tenant compte du coût de la flexibilité* », affirme Clément Alteresco. A condition de se serrer un peu dans les bureaux pour partager les espaces communs. Après tout, c'est ainsi que se créent les rencontres.
—*C.S.*

Faire du sport à son poste de travail, c'est possible

Bien plus que simplement ergonomique, le poste de travail peut aussi être sportif. Le travail, c'est la santé…

Myriam Chauvot
mchauveau@lesechos

Au Consumer Electronics Show (CES) de Las Vegas, la semaine dernière, les vedettes n'étaient pas forcément celles attendues.

Plus grand que le stand du géant coréen Samsung, dans le hall central du plus important Salon mondial des nouvelles technologies, un espace était réservé à Loctek. Ce fabricant chinois de postes de travail présentait pas moins d'une centaine de bureaux de toutes tailles et à l'ergonomie étudiée, qu'autant d'amateurs se plaisaient à tester dans un défilé permanent. Leur dénominateur commun ? L'exercice physique et, en l'occurrence, prière de pédaler.

La station de travail n'est plus seulement connectée et intelligente, mais sportive.

Désormais on s'assoit sur un vélo qui n'est pas sans rappeler ceux que l'on installe dans sa salle de sport. Pour ceux qui préfèrent travailler debout ou que la marche à pied inspire, il y a le tapis roulant, deux éventuellement, installés face à face ou côte à côte afin de pouvoir deviser et mener une réunion en marchant…

Les nouvelles stations de travail américaines de Loctek, spécialiste de l'ergonomie.
Photo Myriam Chauvot

La tendance est encore timide en France, mais dans les espaces les mieux équipés, le plateau du bureau s'élève ou s'abaisse pour s'adapter à son occupant ou pour alterner les postures de travail, debout ou assis. Un gadget ? Pas seulement.

Une question de santé

Outre-Atlantique, l'enjeu financier est réel. « *Depuis deux ans, les employeurs américains sont confrontés à des actions en justice de salariés imputant leur obésité ou leurs problèmes de santé à leurs conditions de travail qui les rendent immobiles et sédentaires. Ces stations de travail visent à prémunir les entreprises contre ce type de plainte* », décrypte Jean-Frédéric Heinry, président de Cogedim Entreprise.

Les données sur le « assis-debout-en mouvement » sont collectées, analysées et des conseils fitness personnalisés dispensés, en fonction du rythme cardiaque, de la respiration, des postures… de chacun. Reste à imaginer la station écologique récupérant l'énergie du pédalage pour alimenter l'éclairage, ou l'alimentation de son ordinateur… Le système est déjà installé dans certaines gares parisiennes pour recharger les téléphones portables. ■

en bref

L'UE prolonge ses mesures contre les importations d'acier

SIDERURGIE Début février, la Commission européenne rendra définitives des mesures destinées à protéger l'industrie sidérurgique européenne de l'acier étranger qui ne trouve plus de débouchés aux États-Unis à cause des taxes américaines. Notamment une taxe de 25% appliquée au-delà d'un certain seuil sur une vingtaine de produits en acier. Ces mesures pourront « rester en vigueur jusqu'en juillet 2021 ». Selon la fédération européenne de l'acier Eurofer, les importations européennes d'acier ont progressé de 12% en 2018, un chiffre « sans précédent ».

Castorama verse 300 euros de prime Macron

DISTRIBUTION L'enseigne de bricolage Castorama va verser, malgré des ventes en baisse, une prime exceptionnelle de 300 euros à ses 20.000 salariés, a-t-on appris jeudi auprès de la direction. Cette prime sera versée sur le salaire de février et le montant de 300 euros sera net (car exonéré de charges et impôts) pour tous les salariés ayant perçu en 2018 une rémunération inférieure à trois fois le SMIC. La décision s'inscrit dans le cadre de négociations avec les organisations syndicales (CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT, FO).

CR – 2018 – 009602

DEVANT LA HAUTE COUR DE JUSTICE
TRIBUNAUX D'AFFAIRES ET DE PROPRIÉTÉ D'ANGLETERRE ET DU PAYS DE GALLES
INSOLVABILITE ET LISTE D'ENTREPRISES (ChD)
(INSOLVENCY AND COMPANY LIST (ChD))
DANS L'AFFAIRE
TRAVELERS INSURANCE COMPANY LIMITED
ET
TRAVELERS INSURANCE DAC
ET
EN CE QUI CONCERNE LA PARTIE VII DE LA LOI BRITANNIQUE DE 2000 RELATIVE AUX SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS
(FINANCIAL SERVICES AND MARKETS ACT)
TRANSFERT DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE

AVIS EST PAR LES PRÉSENTES DONNÉ que, par demande datée du 5 décembre 2018, Travelers Insurance Company Limited (anciennement appelée St. Paul International Insurance Company Limited, St. Paul Travelers Insurance Company Limited et St. Katherine Insurance Company Limited) (le « **Cédant** ») a demandé à la Haute Cour de justice d'Angleterre et du Pays de Galles, entre autres choses, une ordonnance en vertu de la section 111(1) de la Loi britannique de 2000 relative aux Services et Marchés Financiers (Financial Services and Markets Act) (la « **Loi** ») sanctionnant un Plan de transfert d'activités d'assurance (le « **Plan** ») prévoyant le transfert des activités (comprenant les polices, les actifs et les passifs) de certaines de ses succursales de l'EEE à Travelers Insurance DAC (le « **Cessionnaire** ») et une ordonnance en vertu de la section 112 de la Loi.

Le Cessionnaire a demandé à la Banque centrale d'Irlande l'agrément en tant que compagnie d'assurance non-vie, cet agrément devant être donné à un moment antérieur à la prise d'effet du Plan.

L'activité incluse dans le transfert proposé (l'« **Activité cédante** ») comprend l'ensemble des activités d'assurance du Cédant souscrites ou assumées (en tout ou en partie) par les **succursales irlandaise, néerlandaise, française et allemande du Cédant.**

Si vous avez le moindre doute quant à l'inclusion de votre police d'assurance dans le transfert proposé, veuillez contacter le service d'assistance au transfert, dont les coordonnées figurent ci-dessous.

Des copies d'un rapport sur les conditions du Plan préparé par un expert indépendant conformément à la section 109 de la Loi (le « **Rapport sur le Plan** ») et des copies d'une déclaration exposant les conditions du Plan et contenant un résumé du Rapport sur le Plan peuvent être obtenues, sans frais, en contactant Travelers Insurance Company Limited, John Abramson, Travelers Legal Department, One Creechurch Place, Londres EC3A 5AF. Les documents relatifs au Plan proposé sont disponibles sur le site Web www.travelers.co.uk/brexit.

Toute personne ayant des questions au sujet du transfert proposé ou ayant besoin de plus amples informations sur ce transfert peut également contacter le service d'assistance au transfert en composant le numéro de téléphone +44 203 207 6000 ou en nous envoyant un e-mail à l'adresse jabramso@travelers.com.

La demande sera entendue le **28 mars 2019** devant un juge de la High Court of Justice (Chancery Division) au 7 Rolls Building, Fetter Lane, Londres, EC4A 1NL, Royaume-Uni. Toute personne (y compris un employé du Cédant ou du Cessionnaire) qui allègue qu'elle serait lésée par la mise en application du plan a) peut présenter ses arguments en contactant le Cédant ou le Cessionnaire par téléphone, par e-mail ou par écrit en utilisant les coordonnées ci-dessus ; b) est en droit de :

(i) comparaître à l'audience et présenter ses arguments en personne ; ou
(ii) ordonner à un avocat de comparaître à l'audience et de présenter ses arguments en son nom ; ou
(iii) présenter ses arguments par écrit.

Si vous avez l'intention de comparaître en personne à l'audience ou d'enjoindre à quelqu'un de comparaître en votre nom, vous êtes prié d'en donner avis par écrit, en indiquant les raisons pour lesquelles vous croyez que ce transfert pourrait vous nuire.

Vous êtes prié d'envoyer un tel avis ou, si vous n'avez pas l'intention de comparaître en personne ou via votre représentant légal, toute déclaration écrite que vous pourriez avoir, à Travelers Insurance Company Limited, John Abramson, Travelers Legal Department, One Creechurch Place, Londres EC3A 5AF or to Clyde & Co LLP, The St Botolph Building, 138 Houndsditch, Londres, EC3A 7AR (ref: I Edwards/R Masaon/F Cassidy/10096756). Si possible, veuillez faire parvenir cet avis ou ces observations par écrit avant la fermeture des bureaux le 20 mars 2019.

Si le Plan est sanctionné par le Tribunal, il entraînera le transfert de tous les contrats, biens, éléments d'actif et de passif, dans les limites de son champ d'application, du Cédant au Cessionnaire ; nonobstant le fait qu'une personne aurait autrement le droit de résilier, modifier, acquérir ou réclamer un intérêt ou un droit ou de considérer un intérêt ou un droit comme résilié ou modifié relativement à celui-ci. Un tel droit ne sera exécutoire que dans la mesure où l'ordonnance de la Cour le prévoit.