

10 Octobre 2007

## Retour | Immobilier d'entreprise

Beau fixe dans le secteur de l'immobilier de bureau à Paris et en Ile-de-France. Après un millésime 2006 record, le 1er trimestre 2007 s'inscrit dans la continuité avec déjà plus de 7 milliards d'euros d'investissements à comparer, avec les 19 milliards enregistrés au cours des douze mois précédents. La demande des entreprises reste également soutenue, avec 645 000 m2 placés, un niveau légèrement inférieur à celui de l'année dernière.

« Il a manqué quelques grosses opérations début 2007 pour se maintenir au niveau de 2006. Mais la demande des petites et moyennes entreprises a été très forte », observe Alain Roy, Directeur Général adjoint de Keops. De fait, plus de 700 transactions ont été conclues sur le segment des bureaux de moins de 1 000 m2, pour un volume global de 200 000 m2 placés en Ile-de-France, dont la moitié à Paris. Un dynamisme qui contraste avec l'attentisme dont ont fait preuve les entreprises multinationales à l'approche des élections présidentielles, à quelques (notables) exceptions près. L'opération la plus importante du 1er trimestre a ainsi été réalisée par Microsoft. Conseillé par Jones Lang LaSalle, le géant américain de l'informatique a choisi d'installer à Issy-les-Moulineaux son siège français de 35 000 m2. « Le marché des bureaux en Ile-de-France est sans doute le meilleur marché en Europe actuellement grâce à sa taille, sa transparence, le traitement fiscal qui lui est appliqué et la solidité de ses fondamentaux », analyse Benoît du Passage, PDG de Jones Lang LaSalle France et Europe du Sud. La bonne santé du marché se traduit par un taux de vacances qui flirte désormais avec les 5% en Ile-de-France. Outre Paris et les traditionnels quartiers d'affaires, « la demande concerne de plus en plus les zones périphériques, comme Saint-Denis ou Saint-Quentin-en-Yvelines, qui permettent d'accéder à des surfaces plus importantes pour le même prix », note Lionel Lerissel, Président économique régional du réseau Urbania-Adyal. « La demande placée a progressé de 74% au 1er trimestre dans le département de la Seine-Saint-Denis », confirme Alain Roy. L'évolution des loyers reflète le dynamisme ambiant, même si l'accélération est moins vive que l'an passé. « La hausse des loyers dans les quartiers d'affaires de Paris est comprise entre 0 et 3%. Désormais, dans le neuf, les loyers se situent aux environs de 500 euros du m2 pour les surfaces inférieures à 500 m2, et de 650 euros pour les surfaces supérieures à 2 000 m2 », indique Richard Cacciari, Président d'Atipik. Le « prime » peut, quant à lui, atteindre 800 euros du m2. « N'oublions pas qu'il s'agit du niveau atteint à Paris en 1990 », rappelle Benoît du Passage. Dans la proche banlieue, le niveau du « prime » reflète l'attrait exercé par les différentes communes : 545 euros à La Défense, 460 euros à Boulogne, 282 euros à Saint-Denis... Ces niveaux tarifaires se justifient par l'importance de la demande mais aussi par les travaux de rénovation entrepris ces dernières années. « Sous la pression des utilisateurs, les bailleurs ont fait un effort considérable pour offrir des espaces de qualité, respectant notamment les normes environnementales », indique Richard Cacciari. « La notion de service est devenue fondamentale, souligne Lionel Lerissel. Celui-ci peut inclure le restaurant d'entreprise, la cafeteria, les services de conciergerie, etc. » En ce sens, l'immobilier est plus que jamais un outil de gestion des ressources humaines pour nombre d'entreprises. Cette tendance explique aussi le succès des formules alternatives, au premier rang desquelles les centres d'affaires. « Depuis 2005, la demande a décollé en France pour ce type de service », confirme Adeline Charles, Directrice de Servcorp France. Cette société d'origine australienne a ouvert deux centres sur Paris, le premier sur le square Edouard VII, le second dans l'immeuble Louis Vuitton sur les Champs-Élysées. « Le centre d'affaires est idéal pour les entreprises de 1 à 10 personnes à la recherche d'un service réellement personnalisé », ajoute la Directrice de Servcorp. En prenant en charge les fonctions d'assistance, de réception ou encore de restauration, les centres d'affaires permettent à leurs clients de se concentrer sur leur activité principale. Autre initiative intéressante autour du thème de la flexibilité, celle développée par la société SpotPlaces créées en 2004. « Nous mettons à la disposition des entreprises un environnement de travail clé en main, dans le quartier qu'elles souhaitent et pour la durée qu'elles désirent. Nous facturons notre intervention sous la forme d'une prestation de service et non d'un loyer. Ainsi, le client peut déterminer son budget à l'avance », indique le Président de SpotPlaces, Arnaud Mirate. Une formule qui a déjà séduit plusieurs dizaines d'entreprises.