

Paris, 9 décembre 2024

**2 millions de mètres carrés d'immeubles de bureaux vides
depuis plus de deux ans en France**

Télétravail, décret tertiaire, vacance accrue d'immeubles de bureau, crise du logement, ZAN... Tous ces sujets ont placé le devenir du parc de bureau français au cœur des préoccupations des acteurs de la fabrique de la ville. Autant de mètres carrés dont le potentiel reste aujourd'hui inexploité et méconnu.

C'est dans cette dynamique que le Consortium des Bureaux en France (CBF), qui rassemble La Place de l'Immobilier, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) et Linkcity, s'est engagé dans une démarche d'approfondissement de la connaissance de l'immobilier de bureaux, aux multiples facettes. S'appuyant sur une méthode scientifique* (qui fait appel à des modèles mathématiques alimentés par des données immobilières), le Consortium des Bureaux en France a identifié un potentiel de 2 millions de mètres carrés d'immeubles transformables.

Le Consortium des Bureaux en France est la 1^{ère} initiative professionnelle du genre, à avoir recensé de manière exhaustive l'ensemble des surfaces de bureaux du pays immeuble par immeuble. **Ce travail minutieux et rigoureux, enrichi par l'apport opérationnel et l'expertise de ses membres, a conduit à la première quantification du parc de bureaux français : il totalise 173 millions de mètres carrés.**

Un volume global qui a été analysé par segmentation selon trois grandes typologies de propriétaires :

- **37 millions de mètres carrés de parc non-marchand public**, qui appartiennent à l'État et aux collectivités
- **47 millions de mètres carrés de parc non-marchand privé**, qui sont détenus par des propriétaires qui les occupent eux-mêmes
- **89 millions de mètres carrés de parc marchand**, qui sont possédés par des propriétaires qui les louent à des utilisateurs

Parmi les bureaux loués par des propriétaires à des utilisateurs, plus de 9 millions de mètres carrés sont immédiatement disponibles en France selon le comptage du Consortium des Bureaux en France : 5,2 millions de mètres carrés en Île-de-France et 4 millions de mètres carrés en régions.

Et au sein de ce parc vacant, il y a 2 millions de mètres carrés de friches**, dont 0,8 million de mètres carrés en régions et 1,2 million de mètres carrés en Île-de-France.

Sachant que les 25-44 ans disposent en moyenne de 34 mètres carrés par personne dans leur logement***, **ces 2 millions de mètres carrés de friches pourraient loger près de 53 000 habitants à horizon 5 ans s'ils étaient transformés en logements**. Et donc par exemple contribuer à résoudre une partie de la crise du logement.

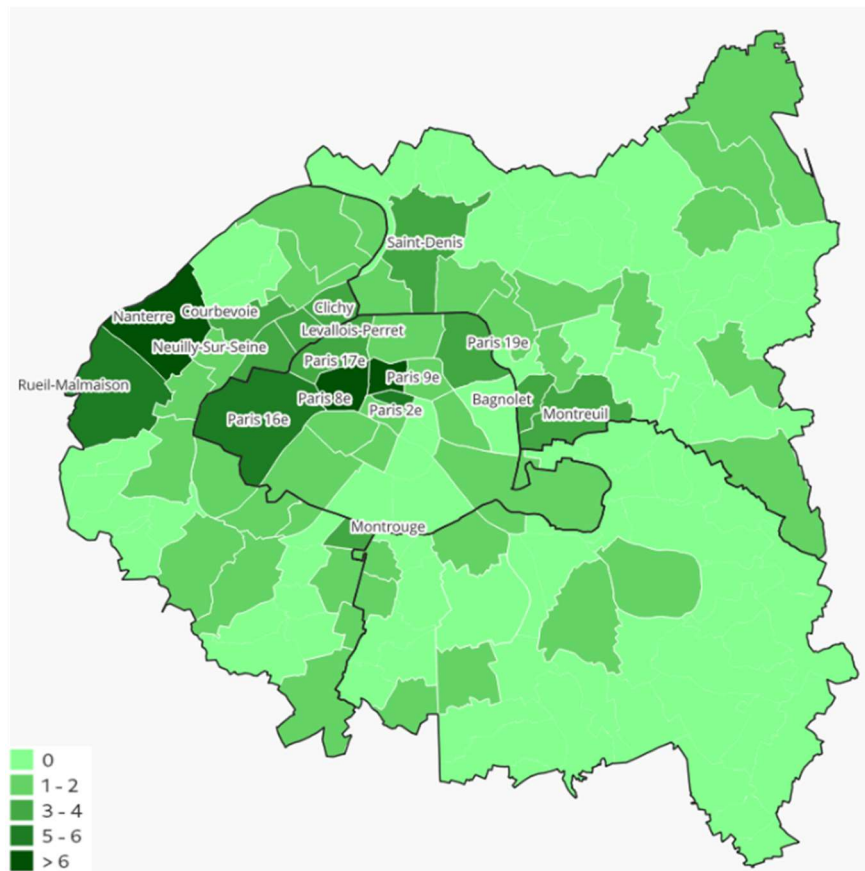
** La première étape a consisté à définir un référentiel unitaire géographique. Le Consortium des Bureaux en France est parti principalement de deux jeux de données disponibles en open data : les fichiers fonciers et la base Sirene. Une fois ce référentiel implémenté, il a fallu définir ce qu'était une superficie à usage de bureau. De nombreuses modélisations ont été appliquées afin de qualifier le parc, grâce à l'ensemble de la data recensée (entreprises présentes dans l'immeuble, transactions, commercialisations, permis de construire, certifications...). Dans le cadre des travaux du consortium, il a été décidé d'intégrer des données complémentaires qui contribuent à augmenter la fiabilité. En étape 3, le consortium a défini une segmentation de ce parc (marchand, non marchand public, non marchand privé), que les équipes data ont modélisée et programmée.*

*** Des immeubles de plus de 1 000 mètres carrés entièrement vides depuis plus de deux ans et sans projet*

**** Source : baromètre Qualitel 2020*

Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis, territoires de friches tertiaires

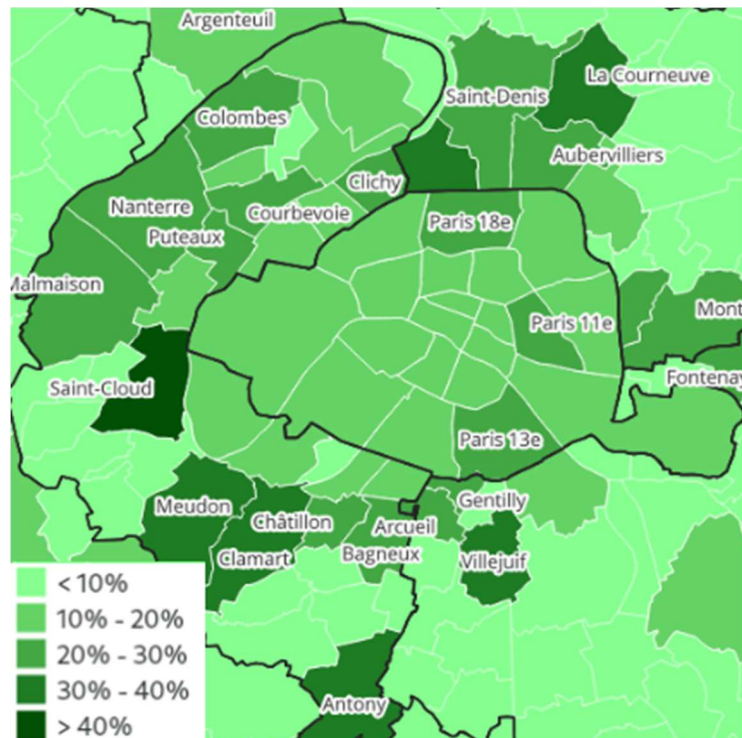
Nombres d'immeubles de bureaux de plus de 1000 m², vides depuis plus de 2 ans en Île-de-France



En Île-de-France, le Consortium des Bureaux en France a cartographié les communes pour localiser les immeubles de bureaux vides et obsolètes. Si certains sont dans des communes comme Paris ou Neuilly-sur-Seine, où les entreprises restent nombreuses à rechercher des locaux, **80 se situent dans des territoires qui ont perdu en attractivité pour les locataires de bureaux dont Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Denis, Courbevoie, Clichy et Saint-Ouen**. En particulier, la moindre consommation de surfaces tertiaires des grandes entreprises y pénalise durablement le placement locatif des très grands immeubles de bureaux.

Ces territoires de friches tertiaires connaissent-ils des baisses de valeurs ?

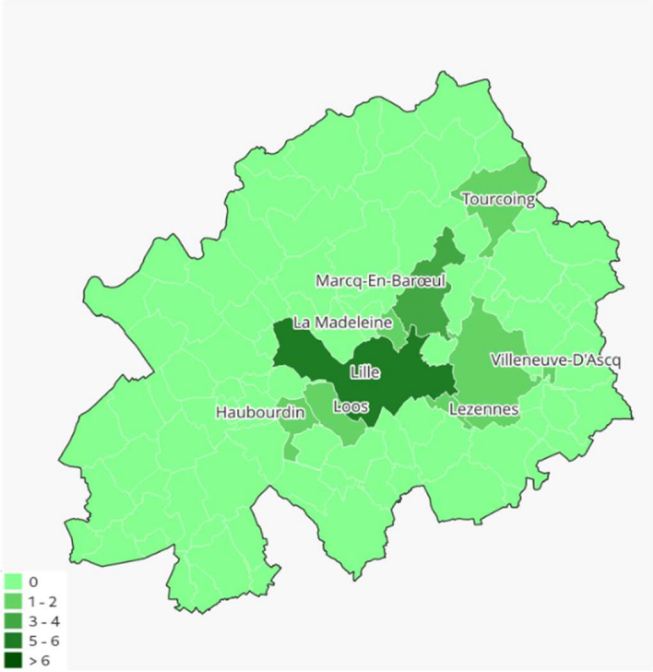
Écart entre les valeurs de ces immeubles et les valeurs moyennes de la commune



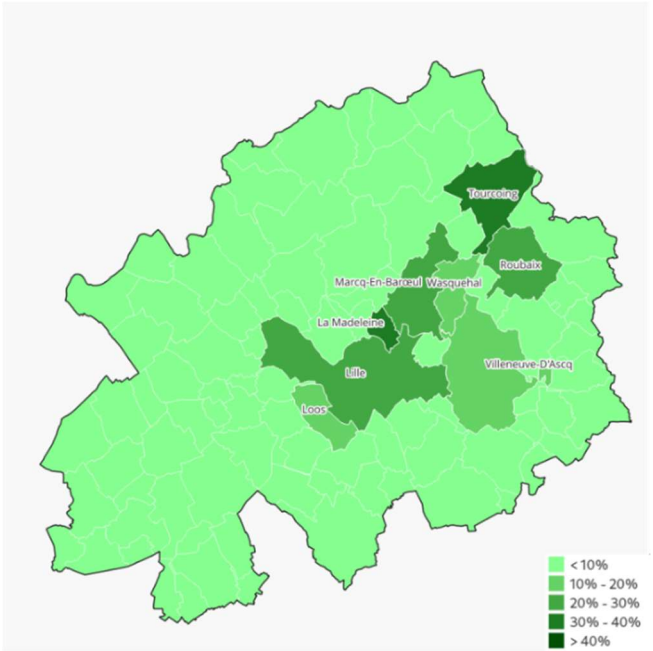
En analysant les valeurs proposées sur ces actifs, le Consortium des Bureaux en France constate que les décotes à Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint Denis et Courbevoie sont actuellement comprises entre 20 et 30 % par rapport au loyer moyen alors que le marché global décote entre 10 et 20 %. Compte tenu de l'enveloppe nécessaire pour réaliser les travaux de transformation, ce delta est encore trop faible pour rendre possible économiquement des restructurations.

La cartographie des régions, montre des problématiques similaires mais dans des proportions plus faibles. À titre d'exemple, voici les mêmes indicateurs au niveau de la métropole lilloise.

Nombres d'immeubles de bureaux de plus de 1000 m², vides depuis plus de 2 ans dans la métropole lilloise



Écart entre les valeurs de ces immeubles et les valeurs moyennes de la commune dans la métropole lilloise



Le décret tertiaire, un axe directeur pour réviser sa stratégie ou repenser les usages et les destinations

Le Consortium des Bureaux en France a également identifié 6,5 millions de mètres carrés d'opportunités à rénover, réhabiliter voire transformer, parmi les 47 millions détenus par les propriétaires-occupants privés.

Soumis au décret tertiaire, ces derniers devront réduire les consommations d'énergie d'au moins 40 % dans leurs bâtiments de bureaux en 2030. Or ces propriétaires-occupants ont peu ou pas d'expertise en immobilier.

Dans ce stock, le Consortium des Bureaux en France a recensé 6,5 millions de mètres carrés d'immeubles de plus de 1 000 mètres carrés, localisés en centre urbain dense, détenus et occupés par une seule entreprise. Ce sont ceux qui sont le plus susceptibles d'être mis sur le marché à horizon 2030 pour du refinancement, de la restructuration et/ou des cessions.

Katelle Le Guillou, Directrice Générale de la Foncière de Transformation Immobilière : « *Les indicateurs produits par le Consortium des Bureaux en France apportent un éclairage utile dans le contexte actuel du marché de l'immobilier. Une quantification et une segmentation fiables de l'immobilier de bureaux à l'échelle nationale, sont des ressources inédites et précieuses pour les professionnels du secteur. Notre contribution, en tant qu'acteur de la transformation d'actifs tertiaires vacants et obsolètes, vise à fiabiliser le retraitement des données grâce à une expertise terrain aguerrie et une écoute active des besoins des territoires. Notre intervention s'inscrit également dans notre volonté de partager avec les acteurs territoriaux, les dynamiques constatées pour anticiper et offrir collectivement une réponse innovante aux besoins de logements et d'hébergements et renforcer le lien-emploi-logement, en France. Ensemble, nous saurons (re)créer de la valeur pour ces actifs obsolètes, tant en termes d'usages que de durabilité. »*

Blaise Heurteux, Associé Fondateur de La Place de l'Immobilier : « *Tous ces indicateurs innovants ont pu être créés grâce à ce travail collaboratif de professionnels aguerris, rassemblant des expertises complémentaires. Je suis très fier que La Place ait participé à cette initiative qui a pour vocation d'aider notre communauté à mieux quantifier et comprendre nos enjeux actuels et à venir. »*

Laurent Warnier, Directeur Grands Comptes de Linkcity : « *La conviction partagée par les fondateurs du CBF que le marché mérite une vision homogène du parc des bureaux à l'échelle France, suivie d'une année de travail intense, permet désormais d'offrir aux territoires, aux acteurs économiques, et à l'industrie immobilière, une lecture nouvelle et de matérialiser les enjeux structurants qui émergent. Les prochains mois permettront d'analyser plus finement l'état du parc tertiaire à l'échelle régionale, mais également*

d'analyser plus en détail le potentiel de « transformabilité » des bureaux obsolètes vacants, ou qui pourraient le devenir... Linkcity, avec son ADN de développeur alternatif et responsable au service des territoires, saura, aux côtés de son actionnaire Bouygues Construction, être force de propositions. »

Contacts presse

La Place de l'Immobilier

Perrine Abrard

perrine.abrard@stonal.com

06.76.95.45.42

Foncière de Transformation Immobilière

Bahija ZRAIRA, directrice de la stratégie et de l'innovation

bahija.zraira@actionlogement.fr

06.21.87.83.49

Linkcity

Céline Badet, directrice communication

c.badet@linkcity.com

06.99.82.35.67

Aurélie Vinzent

aurelievinzent@shadowcommunication.fr

06.58.66.80.49

A propos de La Place de l'Immobilier

Créée en 2006 et filiale du groupe Stonal, La Place de l'Immobilier a pour vocation de contribuer à un marché de la transaction immobilière « meilleur », plus éthique et plus efficient, grâce à un accès facile pour tous à la data. L'entreprise a constitué la 1ère base de données professionnelle sur les immeubles en France, considérée par de nombreux professionnels comme LA base de référence du marché. Dans un souci d'accroître la valeur ajoutée de ses clients, professionnels de l'immobilier, la société a développé des solutions métiers, intégrant l'intelligence de la data ainsi que des services associés. L'entreprise propose également des missions de conseil pour identifier des opportunités.

Basée à Paris, La Place de l'Immobilier (raison sociale HBS-Research) emploie 37 collaborateurs et a réalisé 3,5 M€ de chiffres d'affaires en 2023.

Plus d'informations sur : <https://www.laplacedelimmobilier.com/>

A propos de La Foncière de Transformation Immobilière

La Foncière de Transformation Immobilière, filiale du groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs tertiaires et industriels obsolètes afin de les transformer en logements durables et abordables partout en France. Sa mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles. Entreprise à impact, la FTI se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Son modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction. Par son engagement au plus près des décideurs publics locaux, la FTI contribue de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires en proposant des logements et des services au plus proche des zones d'emploi. Sa dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines et joue un rôle actif pour la décarbonation et la sobriété pour reconstruire la ville sur la ville.

Plus d'informations sur : www.fti-fonciere.fr

A propos de Linkcity

Linkcity est la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction. Au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity porte des projets immobiliers vivants et engagés. De l'aménagement de quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, les équipes de Linkcity s'attachent à combiner l'excellence environnementale et le bien-être des usagers. 30 ans de savoir-faire, associés à l'ingénierie de Bouygues Construction, garantissent le respect des engagements, la qualité et la fiabilité des réalisations. Les projets bénéficient également des apports du laboratoire de prospective, d'innovation et d'expérimentation du Groupe. A l'écoute des territoires et de leurs partenaires, les femmes et les hommes de Linkcity développent une approche singulière fondée sur la pertinence des usages, leur intensification et leur hybridation. Ils se réinventent au quotidien et font preuve de créativité et de détermination pour répondre aux enjeux de l'immobilier de demain.

Plus d'informations sur : <https://www.linkcity.com/>