Le Mag W-E

Les Echos Recherche À la une Tech-Médias Idées Présidentielle Économie Finance - Marchés Patrimoine Entreprises Bourse Monde Politique Régions Start-up Aux côtés des professionnels de l'immobilier, Promotions immobilières Investissements locatifs avec constance et technicité. Aménagements fonciers Opérations marchands de biens **Banque Cantonale** de Genève (France) SA

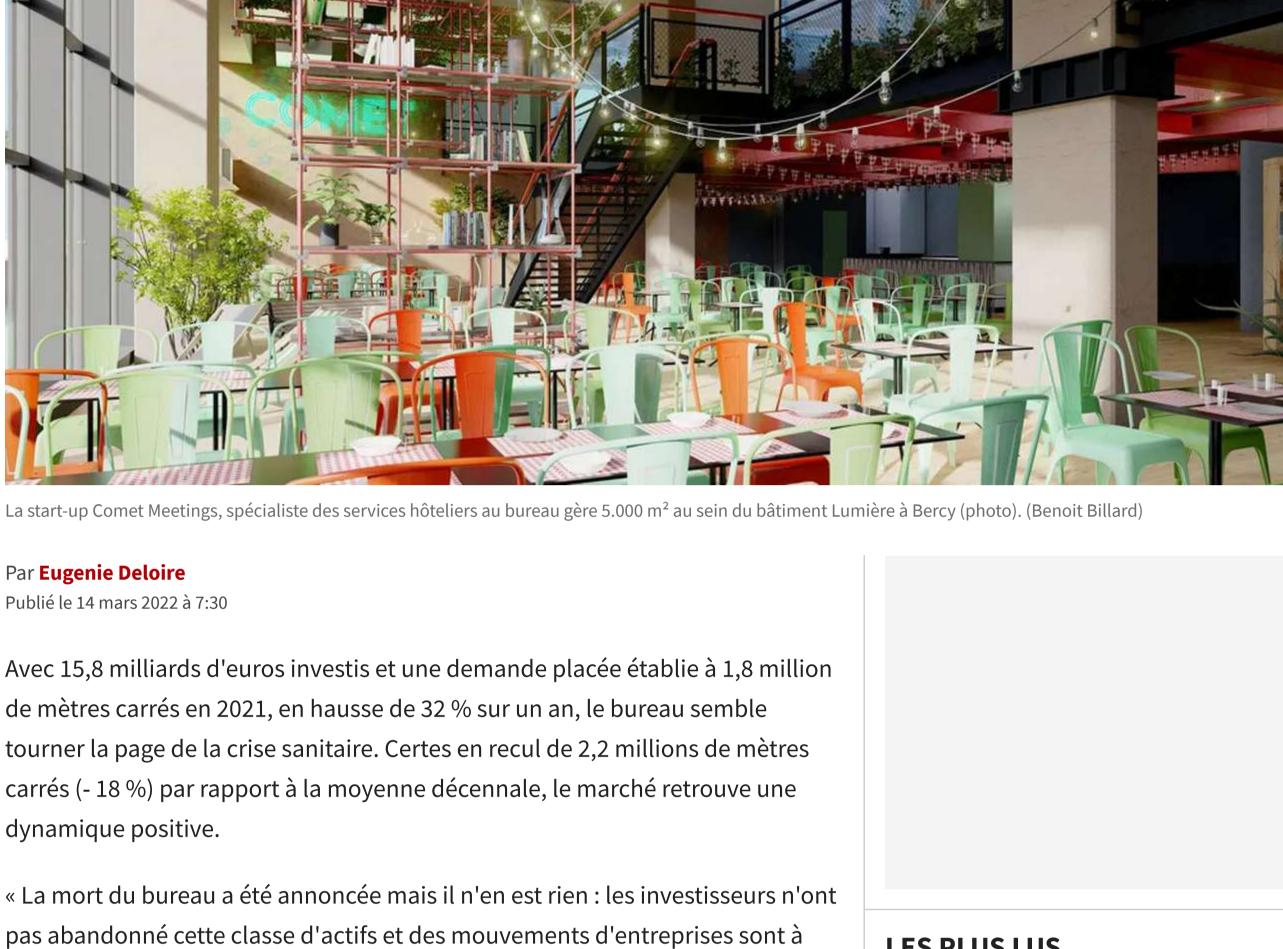
> Après avoir traversé deux années de crise, le bureau se réinvente. Entre télétravail et flex office, les entreprises réorganisent leurs surfaces et proposent, à leurs collaborateurs, de nouveaux

espaces hybrides et attractifs. Partager Lire plus tard Articles Commenter

DÉCRYPTAGE

Immobilier de bureaux : la recherche

d'un nouvel équilibre



350

300

250

200

150

100

50

Paris QCA

& Centre Ouest

jumelles

Sud

la tendance est inverse pour les territoires moins centraux. L'immobilier de bureaux s'est ressaisi en Ile-de-France

« Les secteurs sans profondeur de marché ou en sur-offre, souffrent le plus »,

note Eric Siesse, directeur général adjoint du pôle bureaux location Ile-de-France de BNP Paribas Real Estate Transaction. La zone péri Défense et la première couronne accusent des baisses des volumes de l'ordre de 10 % et 25 %, par rapport à la moyenne décennale.

LES PLUS LUS

FOCUS 02 Immobilier d'entreprise : où investir en 2022?

Jumeau numérique :

décarbonation?

accélérateur ou frein à la

bientôt régulés?

Immobilier commercial: les

« supermarchés fantômes »

FOCUS

THÉMA

01

03

À LA UNE

EN DIRECT - Guerre en Ukraine : un

Emmanuel Macron prépare un geste

couvre-feu de 36 heures instauré à

Kiev à partir de ce soir

Impôts sur les successions :

pour les classes moyennes

Par secteur, en milliers de m² ■2020 ■2021 ♦ Moyenne annuelle (2015-2019) 550 500 450 400

En 2021, entre 50 et 60 % des transactions de plus de 5.000 m² ont consisté à réduire 20 à 30 % des surfaces de bureau - jusqu'à 50 % pour le groupe Up (Chèque Déjeuner)- passé de 30.000 à 15.000 m² sur son site de Gennevilliers. D'autres font appel à des opérateurs de coworking. Une pratique désormais intégrée dans les immeubles de bureaux, à l'image du bâtiment Lumière (100.000 m²), à Bercy et de la tour Landscape (70.000 m²) à La Défense, au sein desquels ont été confiés, respectivement, 5.000 m² et 2.200 m² à la start-up Comet Meetings, spécialiste des services hôteliers au bureau. La Défense : Hermitage ne renonce pas à son projet de tours

« La mise en place du flex office a donné naissance à des zones de travail

espaces », explique Alexandra Villegas, architecte associée chez Studios

de nombreux restaurants pouvant évoluer tout au long de la journée en

Au sortir d'une crise sanitaire qui a isolé les salariés, le bureau devient le

En 2021, le groupe a regroupé ses équipes, auparavant satellisées dans

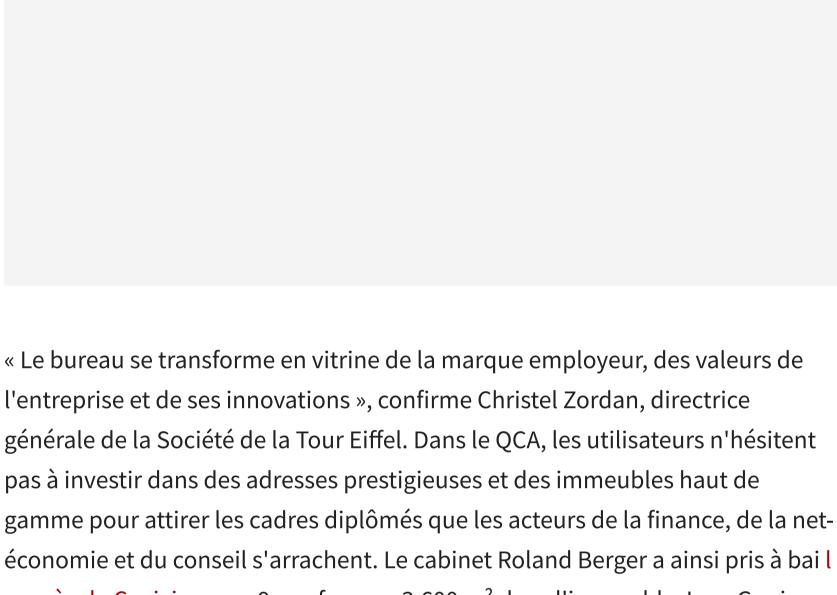
hybrides, des lieux de socialisation et à une superposition des usages dans les

Architecture. Le cabinet vient de livrer à La Défense, l'immeuble Latitude, pensé

« comme un hub », avec un socle actif qui offre une large gamme de services et

espaces de travail. Le bâtiment a été loué en totalité à l'entreprise Sopra Steria

plusieurs sites franciliens, dans son nouveau siège de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly, dans l'optique d'offrir aux collaborateurs un lieu unique où ils se retrouvent, favorisant les échanges et le maintien d'une culture d'entreprise.





Le cabinet Roland Berger a ainsi pris à bail auprès de Covivio, pour 9 ans fermes, 3.600 m² dans l'immeuble

Jean Goujon, situé au coeur du 8e arrondissement, à Paris, à proximité du Triangle d'Or. (Wilmotte &



les changements qui transforment notre monde et les préparent à prendre les meilleures décisions. Je découvre les offres **ARTICLES**

FOCUS

régulés?

Immobilier commercial: les

« supermarchés fantômes » bientôt

Dans un contexte géopolitique et économique inédit, l'expertise de la

rédaction des Echos est précieuse. Chaque jour, nos enquêtes, analyses,

chroniques et édito accompagnent nos abonnés, les aident à comprendre

Ukraine : Zelensky suggère que l'Europe pourrait être la prochaine sur la liste russes. L'OTAN s'oppose à cette « No Fly Zone » pour ne pas entrer en conflit direct avec la Russie. Le président ukrainien alerte : selon lui, après l'Ukraine, la Russie bombardera également les territoires de l'OTAN.

Au 19ème jour de guerre de la Russie en Ukraine, le président ukrainien Volodymyr Zelensky réitère sa demande à l'OTAN de mise en place d'une zone d'exclusion aérienne pour mettre fin aux bombardements

russe? Pour Poutine, les sanctions occidentales ne feront que « renforcer notre souveraineté économique »

ukrainienne

Portrait de campagne : 5 choses à savoir sur Jean

Quels sont les pays les plus dépendants au gaz et pétrole

Lassalle

FOCUS

eldorado

Les Echos / Théma / Articles LesEchos

Download on the App Store ► Google play

Pratique Service clients Abonnement Publicité Entités du groupe Cookies Mentions légales Conditions générales et particulières Politique de confidentialité Charte éthique Archives

Infographies Vidéos Thema

Les Echos Investir Entrepreneurs Les Échos Week-End Série Limitée Les Echos Start Planete Capital Finance Radio Classique

Le Groupe

attendre », annonce Boris Cappelle, PDG de Savills France. Toutefois, la reprise ne se fait pas sur le même rythme selon les marchés. Si le QCA (Quartier central des affaires) parisien et La Défense enregistrent des croissances de 54 % et 3 %,

Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Île-de-France

Nord Défense Défense Sud Levallois Nord

cour.

cour.

« LES ÉCHOS » / COLLIERS

l'immobilier prime explose, à plus de 930 euros/m². Réorganiser les espaces de travail À raison de deux jours télé-travaillés, en moyenne, par semaine, les entreprises se réorganisent autour du flex office. « Le ratio d'un poste pour un salarié est descendu à des taux de 0,7 poste par salarié, voire de 0,5. Le flex office associé au télétravail conduit les entreprises à réduire leur surface », constate Eric Groven, président de Sogeprom et Société Générale Real Estate. Aussi, les grands consommateurs d'immobilier, notamment les secteurs de la banque et de l'assurance, réduisent la voilure.

« Le marché francilien s'est polarisé, avec une surprime à la centralité », observe

Jean-Claude Bassien, directeur général délégué de Nexity. À Paris, la valeur de

meilleur vecteur pour reconstruire le lien social mais plus encore, un outil de management et de gestion des ressources humaines. « L'immobilier est un atout formidable pour attirer ou retenir les talents, dans un contexte où les enjeux de recrutement sont très forts pour les entreprises en pleine croissance », assure Olivier Taupin, directeur de l'Agence chez Cushman & Wakefield.

pour ses 2.000 salariés, pendant le confinement.

Attirer et retenir les talents

Le groupe Cushman & Wakefield a regroupé en 2021 ses équipes, auparavant satellisées dans plusieurs sites franciliens, dans son nouveau siège de l'avenue Charles de Gaulle à Neuilly (photo). (Cushman & Wakefield.) Opinion Le Metaverse : notre futur du lieu de travail ?

auprès de Covivio, pour 9 ans fermes, 3.600 m² dans l'immeuble Jean Goujon, situé au coeur du 8e arrondissement, à Paris, à proximité du Triangle d'Or.

Associés)

Pré-louée à 90 %, la Maison Bayard (cédée par LaSalle à La Française Real Estate Managers), située en lisière

Schoenert Architectes, cet immeuble modulable à ossature bois, entièrement restructuré, propose 8.165 m²

patios et jardins pour accueillir environ 740 postes de travail. Il se distingue également par la qualité de son

du Triangle d'or parisien, réunit tous les ingrédients du bureau « amélioré ». Conçu par l'agence Axel

offre servicielle (restaurant, espace wellness, auditorium, lobby, conciergerie, salles de réunion

accessibles à tous les étages et d'un rooftop avec potager. (LaSalle)

d'espaces de travail, découpés en larges plateaux flexibles et espaces collaboratifs, ainsi que 740 m² de

modulables.). Archipel végétal au coeur de la vie parisienne, Maison Bayard dispose aussi de terrasses



son environnement. Moins monolithique, le quartier d'affaires évolue : il

s'ouvre davantage à la mixité », constate Xavier Musseau, président de

Hines France. Les nouveaux ensembles urbains intègrent ainsi bureaux,

« Le projet de transformation du quartier de la Rose de Cherbourg, au

habitants et faire de cette zone une rotule entre La Défense et Puteaux »,

plus des 80.000 m² de bureaux réaménagés dans Hekla, qui seront livrés

en 2022, une résidence étudiante de 400 chambres, assure la mixité des

Bureaux : à Nanterre, le campus en bois Arboretum cherche

Vinci s'offre un nouveau siège fidèle aux convictions de son

Eugénie Deloire

affirme Vincent Virlogeux, directeur de projets chez AG Real Estate. En

pied de la tour Hekla, et les 1,3 hectare de parcs et jardins qui

flux et des usages dans le quartier des affaires. E.D

des locataires

Affronter l'incertitude

PDG

l'entourent jusqu'à la zone résidentielle vont améliorer la vie des

écoles, hôtels, commerces et logements.

FOCUS

crise

Immobilier commercial : le réveil des

Champs-Elysées à l'épreuve de la

NOS VIDÉOS

Services En direct Le Journal Newsletters Abonnement presse numérique Podcasts

Connaissance des Arts ImaginE Les Echos évènements Annonces Légales Marchés Publics

Je m'abonne

Doctolib devient la licorne la mieux valorisée de la French Tech 👺

Immobilier logistique, le nouvel

La BCE maintient ses objectifs malgré la crise