

ANALYSE DETAILLEE DE LA VACANCE DURABLE, ET DU MARCHE DE LA RECONVERSION, DANS LES HAUTS-DE-SEINE



grecam

La vacance durable

NB : La vacance durable recouvre des actifs dont, au moins, 50 % des surfaces s'avèrent vacantes, depuis 3 ans, ou plus.

Des immeubles qui font face à un déficit d'attractivité, de part leurs :

- **Caractéristiques techniques** (surfaces peu adaptées aux usages actuels, architecture « datée »),
- **Environnement immédiat** (absence de dessertes, de services communs à proximité, etc.).
- **Localisation** → le marché des bureaux se polarise, de plus en plus, et certains actifs pâttissent d'une **obsolescence géographique**.

Ces actifs vacants risquent subir, encore davantage, les effets de la crise sur le marché des bureaux.

→ Ces actifs représentent une partie des opportunités de reconversion



L'évolution du besoin des utilisateurs

La crise sanitaire a accéléré la volonté des entreprises de repenser leurs espaces de travail :

- + d'espaces collaboratifs et de convivialité,
- + de services aux employés,
- généralisation du flexoffice.

L'objectif est triple, pour les entreprises : réduire les besoins en immobilier, améliorer l'expérience de travail des collaborateurs, et diminuer les risques sanitaires.

→ Cela implique un déclassement rapide de certains bâtiments trop anciens.



Le contexte de marché actuel

Le stock vacant dans les Hauts-de-Seine (déc. 2021) : 1,7 millions de m²

→ Dont 70 % de surfaces de 2^{nde} main

Un taux de vacance⁽¹⁾ (déc. 2021) de 13 % - contre 10 % avant la crise

Et une demande placée encore inférieure au niveau d'avant crise

→ La résorption de l'offre disponible devrait donc être lente, et la vacance durable pourrait alors progresser.

→ De manière générale, une partie l'offre de 2^{nde} main deviendra, elle aussi, potentiellement reconvertible.



⁽¹⁾ Du parc marchand

1. Analyse de la vacance durable dans les Hauts-de-Seine

Actifs concernés par la vacance durable, dans les Hauts-de-Seine :

130 000 m²

→ Soit 8 % du stock vacant départemental.

→ Taille moyenne de ces opérations : environ **8 000 m²**.

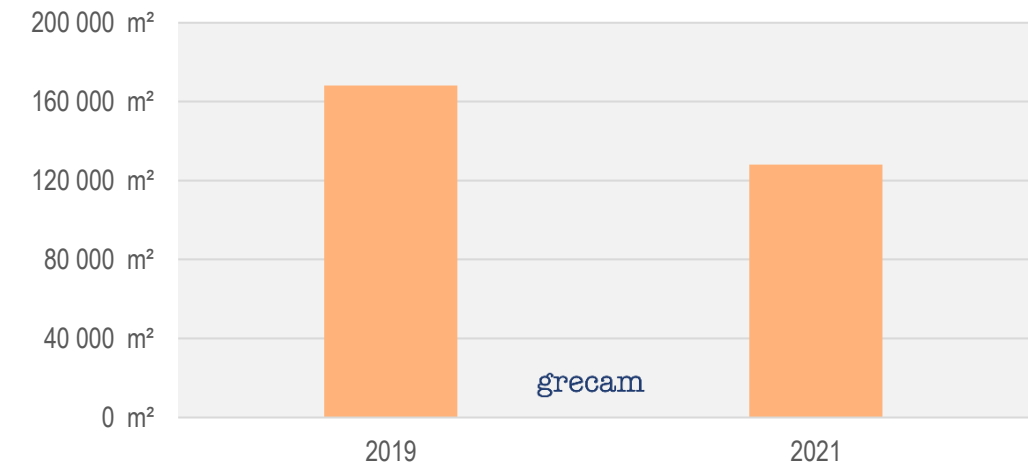
Par rapport à notre analyse, réalisée en janvier 2019, **la vacance durable s'est réduite d'environ 22 %, en volume.**

Répartition géographique principale de ces actifs : **Nanterre, Puteaux, Courbevoie et Boulogne-Billancourt**. Cette concentration tient, surtout, à la taille importante de leur parc marchand respectif.

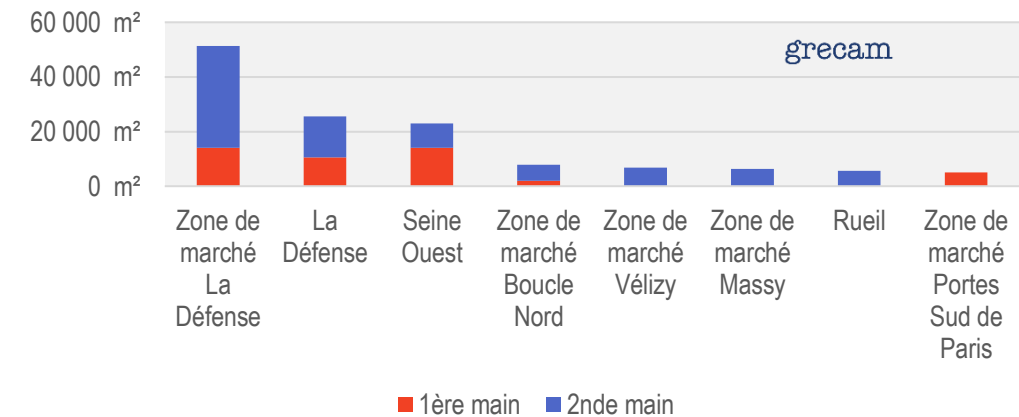
En nombre d'opérations, c'est la Zone de marché Boucle Nord⁽¹⁾ qui se démarquait, avec 5 actifs (mais seulement 1 600 m² moyen).

⁽¹⁾ Périmètre ORIE

Vacance durable en volume (m² utiles)



La vacance durable par pôle ORIE, dans les Hauts-de-Seine (en m² utiles)



Dégradation du marché des bureaux, couplée à un pic de livraison d'opération :
640 000 m² livrés en 2021, dans les Hauts de Seine.

→ Accroissement de la concurrence sur les surfaces de 1^{ère} main.

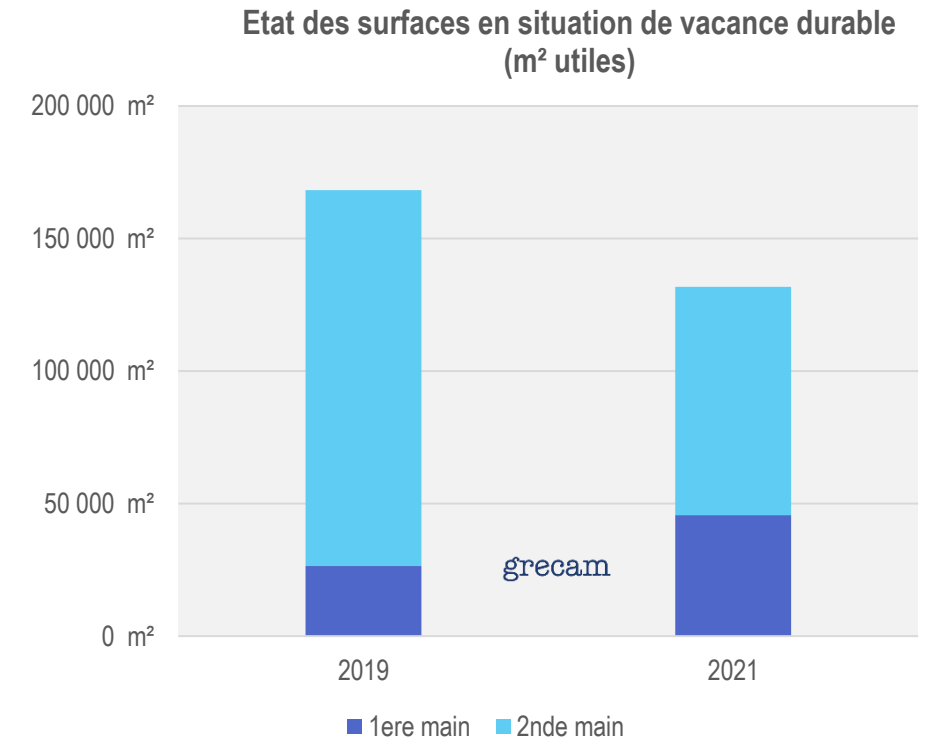
Les surfaces de 1^{ère} main représentaient plus d'un tiers de la vacance durable

→ Ces immeubles n'offrent pas d'opportunité, réelle, de reconversion.

Entre 2019 et 2021, les surfaces de 2^{nde} main, dans la vacance durable, se sont réduites de 40 %, entre 2019 et 2021.

→ En fait, les propriétaires d'immeubles ont accéléré la modernisation de leur portefeuille, rénovés/restructurés leurs actifs, ou actés des cessions auprès de promoteurs nationaux (reconversion du bâtiment).

Concernant l'ancienneté des bâtiments, sur 17 opérations, ce sont 11 immeubles qui ont été livrés depuis plus de 20 ans, dont **7 d'entre eux l'ont été dans les années 1980**.



Au total, seuls 3 programmes s’avèrent communs à la liste de la vacance durable, de 2019 et de 2021.

→ Une rotation importante des immeubles, entre 2019 et 2021

Liste non exhaustive d’actifs qui sont sortis du champ de la vacance durable, par rapport à la liste établie en 2019 :

Opération	Commune	Surface (en m² utiles)	Actions menées (depuis 2019)	Taux d’occupation (à fin juin 2021)
Seine Avenue	Asnières-sur-Seine	23 800 m²	Baisse des loyers	95 %
4 Maréchal Juin	Meudon	10 900 m²	Démolition	Extension du Campus DASSAULT
Aptimal	Puteaux	4 700 m²	Restructuration	100 %
La Défense Autrement	La Garenne-Colombes	8 700 m²	Baisse des loyers	60 %
3 Georges Seurat	Neuilly-sur-Seine	1 100 m²	Démolition	Transformé en logements

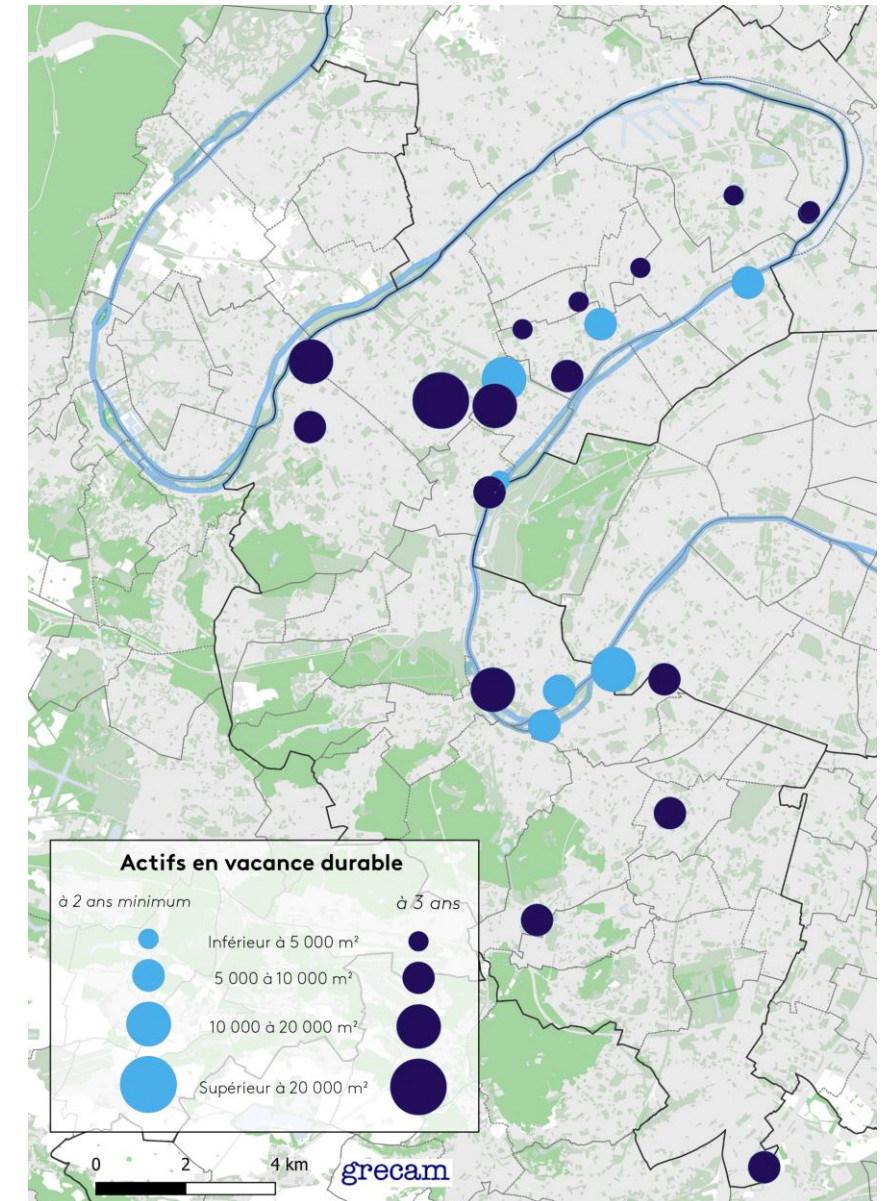
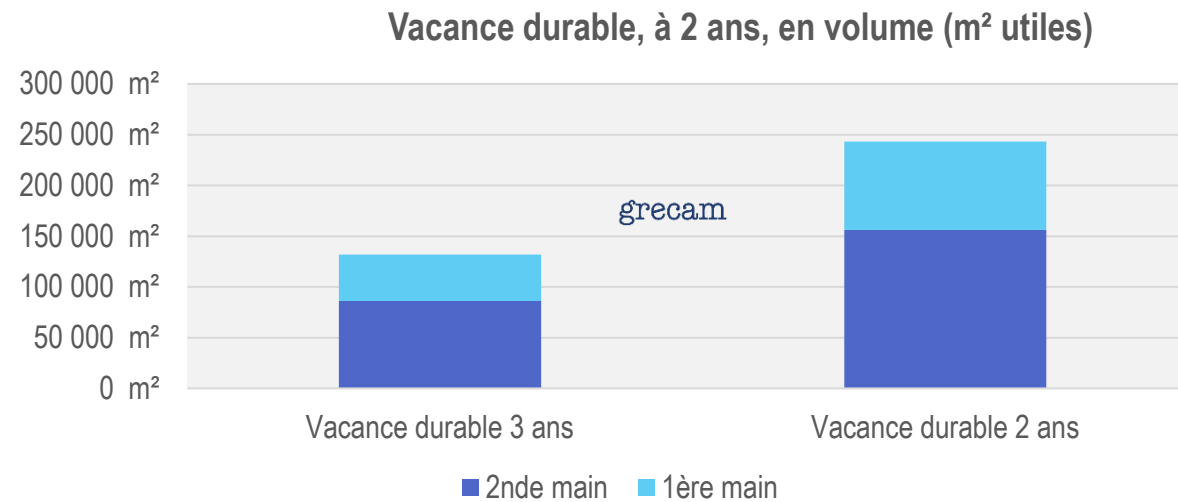
Seule 2 opérations ont fait l’objet d’une démolition, à Meudon et Neuilly-sur-Seine. La majorité ont été repositionnés en termes de prix, avec une certaine réussite.

En abaissant la définition de la vacance durable à 2 ans, il est possible d'anticiper l'arrivée de ces actifs dans le champ de la vacance à 3 ans.

→ Un volume plus conséquent de bâtiments vacants depuis 2 ans

Surface des actifs concernés : autour de **240 000 m²** (26 opérations).

La taille de ces actifs s'avère importante (9 400 m² contre 8 000 m² pour la vacance à 3 ans).



Synthèse

Au final, sur la période 2019 – 2021, la vacance durable n’a pas, réellement, constitué un gisement de transformation de bureaux en logements, dans les Hauts-de-Seine, notamment du fait de :

- La bonne dynamique du marché alloséquanais en 2019
- Son image tertiaire qualitative.

→ Les propriétaires ont souhaité persévérer dans la commercialisation de ces surfaces.

Les surfaces de 1^{ère} main (1/3 de la vacance durable totale), devraient s’écouler lentement, mais progressivement, via des baisses de loyers, ou des mesures d’accompagnement plus importantes.

Les surfaces de 2^{nde} main s’avèrent, davantage, problématiques et impliquent un suivi régulier. Les immeubles livrés dans les années 1980 sont les plus représentés.

111 000 m² supplémentaires risquent de rentrer dans le champ de la vacance durable à 3 ans, d’ici à mi 2022. Le potentiel de reconversion pourrait donc, dès à présent, devenir important dans les Hauts-de-Seine.

Synthèse

Cas des reconversions : dans la majorité des cas, la transformation du bâtiment (en logements, résidence-services...) s'est effectuée grâce à une **démolition du bâtiment de bureaux existants**.

A l'échelle de l'Île-de-France, depuis 2018, les reconversions d'immeubles de bureaux en logements auront, avant tout, concerné des actifs à l'environnement attractif, et résidentiel, mais qui ne rentraient pas dans le champ de la vacance durable.

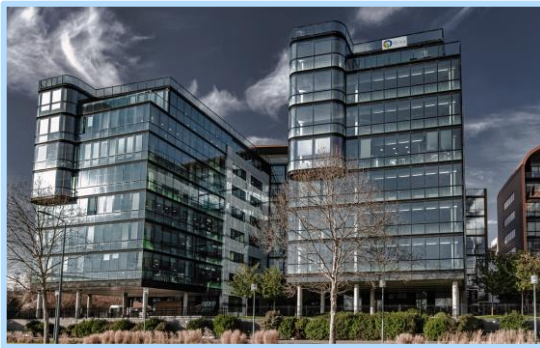
→ **Les promoteurs se positionnent, généralement, en amont des libérations de surfaces** (NEXITY à Rueil-Malmaison, 6^{ème} SENS à Saint-Cloud, etc.).

Synthèse

Tous les bâtiments de bureaux obsolètes n'offrent pas un potentiel de reconversion, sans recourir à une démolition de l'actif.

Contraintes :

1. Les actifs récents, livrés il y a moins de 10 ans, incluant les surfaces de 1^{ère} main,
2. Les actifs situés au cœur de zones d'activités monofonctionnelles,
3. Les actifs à l'architecture spécifique, ou de très grande envergure (supérieurs à 20 000 m²).



« Seine Avenue », à Asnières-sur-Seine



« La Boursidière 2.0 », au Plessis-Robinson



« Clichy Pouchet », à Clichy

2. Analyse du différentiel de prix de vente dans les Hauts-de-Seine

Cette 1^{ère} phase consiste à **analyser la faisabilité économique** de la reconversion de bureaux en logements.

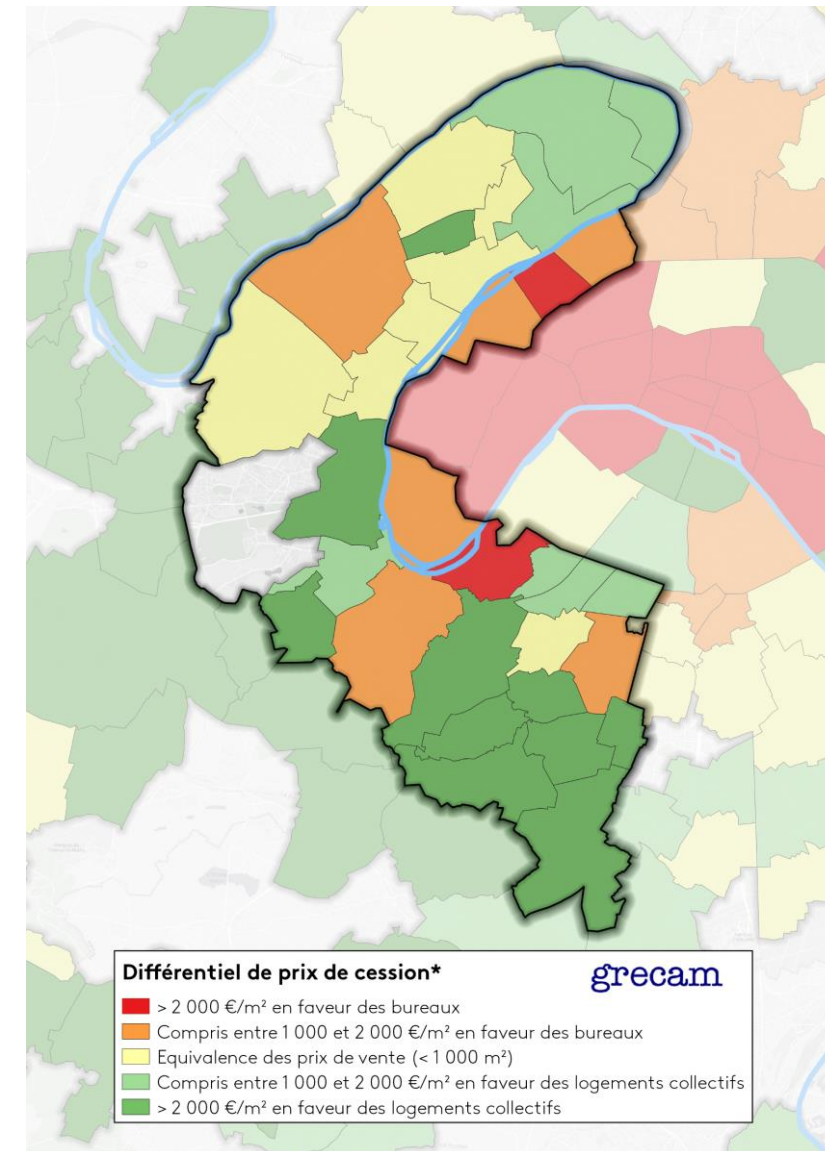
La carte, ci-contre, représente **l'écart de prix entre les bureaux de 1^{ère} main⁽¹⁾ et des logements collectifs neufs⁽²⁾**.

- Seules Issy-les-Moulineaux, et Neuilly-sur-Seine, affichent un écart de prix largement en faveur du marché des bureaux (+ 2 000 €/m² PI)
- A l'inverse, 26 **communes** affichent un écart de prix équivalent entre les logements et les bureaux, ou **en faveur du marché des logements**.

Par rapport à l'analyse de 2018 :

- **Affirmation de certains marchés** (Antony, Clamart, La Garenne-Colombes, Gennevilliers) en faveur des logements.
- Les marchés de La Défense (Puteaux, Courbevoie), voient **l'écart en faveur des bureaux se réduire progressivement**.

⁽¹⁾ valeurs affichées en €/m²/an/HT HD (hors mesures d'accompagnement) ⁽²⁾ exprimés en €/m² PI



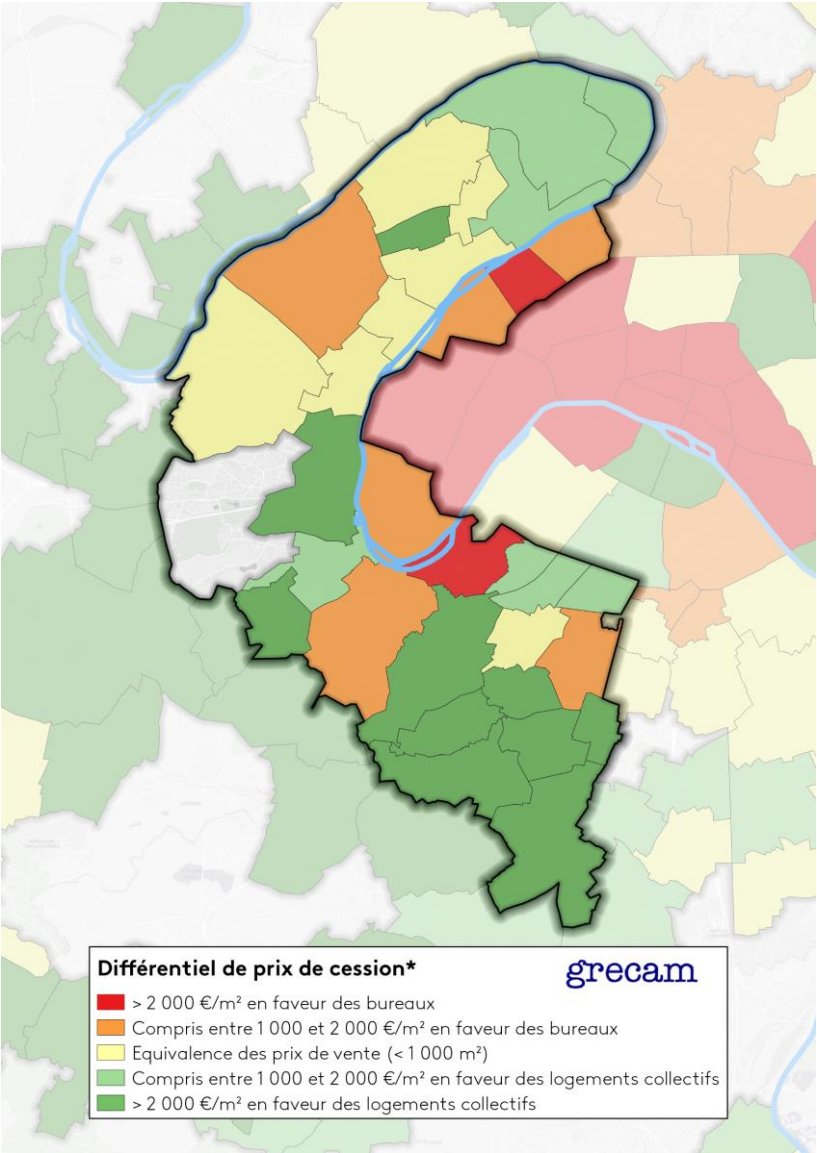
* exprimés en €/m² PI – Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecom

La seconde partie de notre analyse a porté sur le périmètre des 32 communes dont l'écart de prix de vente entre les bureaux et les logements n'apparaît pas rédhibitoire (de - 2 000 à + 10 000 €/m²).

Top 10 des communes favorables aux logements :

Commune	Ecart de prix de vente (€/m² PI)
SCEAUX	+ 3 850 €
CHAVILLE	+ 3 550 €
BOURG-LA-REINE	+ 3 100 €
SAINT-CLOUD	+ 3 000 €
CHATENAY-MALABRY	+ 2 600 €
FONTENAY-AUX-ROSES	+ 2 600 €
PLESSIS ROBINSON (LE)	+ 2 600 €
CLAMART	+ 2 600 €
GARENNE-COLOMBES (LA)	+ 2 250 €
MONTROUGE	+ 2 000 €

(1) valeurs affichées en €/m²/an/HT HD (hors mesures d'accompagnement) (2) exprimés en €/m² PI



* exprimés en €/m² PI – Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecam

3. Potentialités de reconversion des immeubles, au regard de la dynamique des marchés

Le deuxième temps de cette analyse consiste, donc, à identifier les communes dont :

- le marché des bureaux demeure peu dynamique, et...
- ...où, dans le même temps, le marché des logements s'avère porteur.

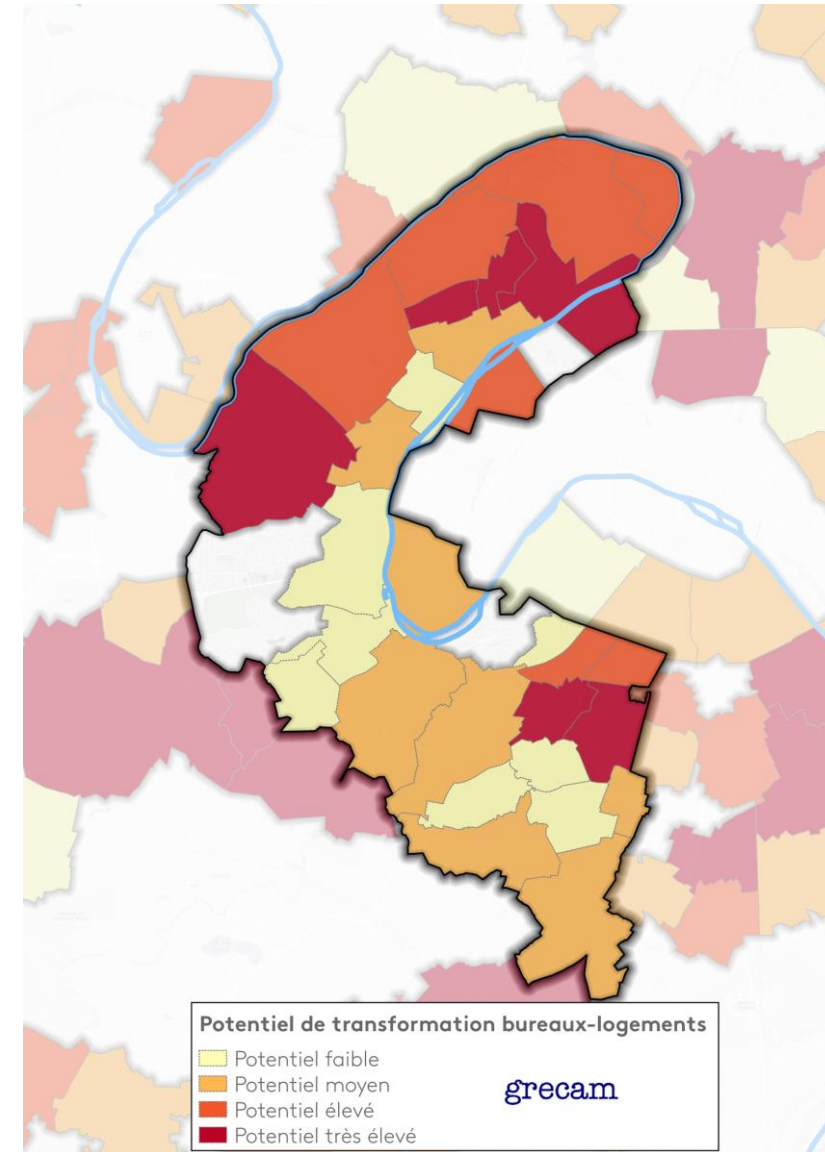
Nous nous donc sommes fondés sur les indicateurs suivants :

- Marché des bureaux :

- Evolution du stock vacant depuis fin 2016 (%),
- Taux de vacance communal à fin 2021 (%).

- Marché des logements :

- Évolution du prix des logements neufs depuis 2016 (%),
- Délais d'écoulement du stock (en nombre de mois),



Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Grecom

Les marchés de **26 communes** apparaissent, globalement, favorables à la reconversion des bureaux en logements :

- 12 communes recouvrent, parallèlement, un marché résidentiel dynamique (**forte hausse des prix / délai d'écoulement du stock inférieur à 1 an**), et un marché des bureaux sur-offreur.
- **11 communes** avec une note comprise entre 6 et 7, soit des marchés au potentiel élevé. Dans leur cas, seul un indicateur sur quatre aura eu un impact négatif sur la notation.
- **3 villes qui affichent un potentiel moyen** (note de 4 à 5). Ici, deux indicateurs sur quatre peuvent avoir eu un impact négatif sur la valorisation potentielle des actifs de bureaux à reconvertir.

Commune	Notation
ASNIERES-SUR-SEINE	10
BAGNEUX	10
CLICHY	10
RUEIL-MALMAISON	10
GARENNE-COLOMBES (LA)	9
BOIS-COLOMBES	8
MALAKOFF	8
NANTERRE	8
NEUILLY-SUR-SEINE	8
COURBEVOIE-OIN	8
PUTEAUX-OIN	8
ANTONY	8



Toutefois, il convient de ne pas exclure ces communes, où certains micromarchés pourraient demeurer attractifs, et qui demandent une analyse au cas par cas.

www.grecam.com
admin@grecam.com
+ 33 1 47 55 99 00

grecam

