

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DES BUREAUX

LE BUREAU EST MORT. VIVE LE MARCHÉ DES BUREAUX !

## Principaux constats

- Bien que le télétravail ait un impact sur la demande de bureaux, l'effet net au cours des 10 prochaines années devrait être limité
- Les marchés de bureaux « Prime » sont généralement bien positionnés pour la croissance des loyers, ce qui est moins le cas pour les marchés secondaires
- Il existe des opportunités de (re)développement sur les marchés « prime » en raison de l'absence de bâtiments économes en énergie et de la nécessité d'espaces de bureaux post-COVID

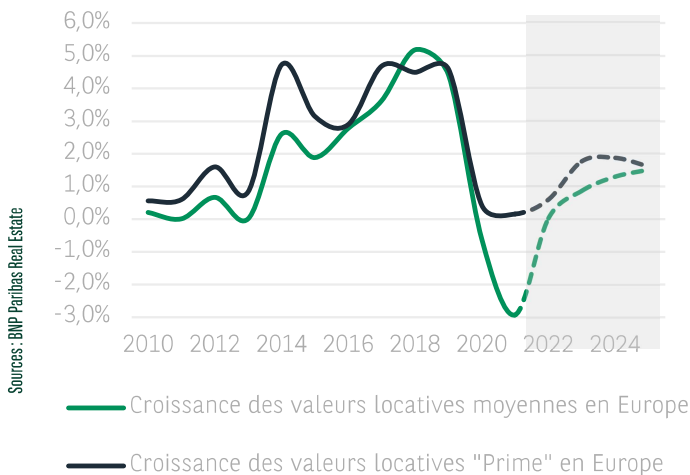
### Les bureaux résistent...

Suite aux nombreux confinements de 2020, le rôle des bureaux a été remis en cause. En effet, avec la transition massive vers le télétravail, l'avenir des bureaux a été fortement débattu. Cependant, la question n'est pas simple et l'utilisation des bureaux dépendra à la fois du type d'entreprise et de sa culture. Près de deux ans après l'émergence de la pandémie de COVID, nous sommes plutôt optimistes quant à l'avenir des bureaux : l'offre de bureaux de qualité est restreinte, les loyers sont toujours en hausse et les investisseurs montrent toujours un intérêt pour cette classe d'actif. Par conséquent, les bureaux devraient conserver leur part actuelle dans les portefeuilles des investisseurs immobiliers.

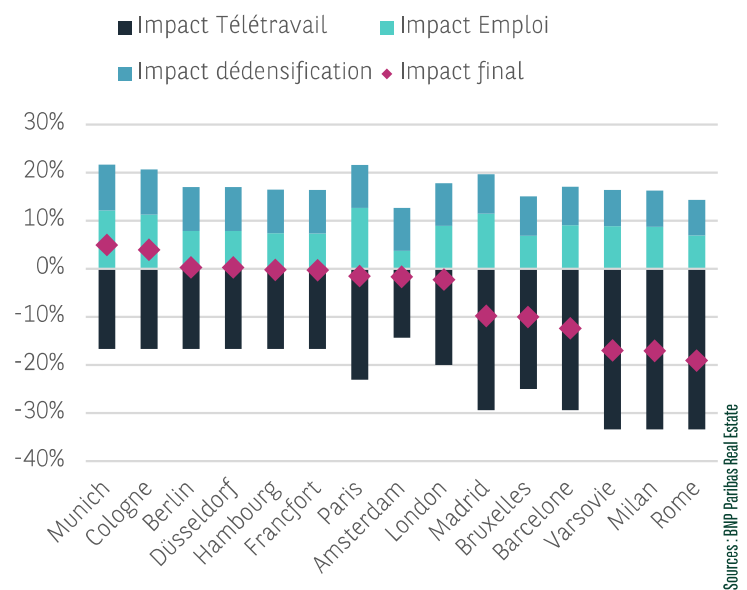
### ... mais tous les segments ne connaissent pas la même tendance.

Le segment « Prime » est sans doute le grand gagnant des derniers mois. Bien que la taille moyenne des bureaux loués soit probablement plus petite, la qualité et la localisation des bâtiments devraient rester importantes pour les entreprises. En effet, il est concevable que même si elles réduisent leurs surfaces de bureaux, les entreprises se concentreront sur des bâtiments de première qualité, situés dans des localisations plus centrales, disposant d'un bon accès aux transports en commun. Les locataires s'attendent notamment à ce que des actifs qualitatifs puissent offrir une large gamme de services et répondre aux normes environnementales et énergétiques.

### Graphique 7 : La croissance locative est particulièrement résiliente dans les emplacements « prime »



### Graphique 6 : Certains facteurs devraient atténuer l'impact du télétravail



### Les investisseurs sont toujours attirés par les bureaux

Dans ce contexte, l'intérêt des investisseurs pour les bureaux « core » est resté fort, même au plus fort de la crise sanitaire. Si l'investissement a baissé en 2020 suite à l'adoption soudaine du télétravail, ce n'est pas un signe de désaffection générale avec le secteur des bureaux. Les bâtiments neufs situés dans des emplacements haut de gamme avec un calendrier de location sécurisé sont encore un « must have » et la concurrence pour ces actifs s'accroît. La résilience des taux de rendement des bureaux « Prime », voire la compression sur de nombreux marchés, témoignent de cet intérêt des investisseurs.

### ... mais soutiendront également le besoin de bâtiments verts

Le défi climatique est devenu une préoccupation majeure pour les décideurs, les acteurs publics, les développeurs, les investisseurs et les occupants. En effet, l'immobilier est d'autant plus exposé aux questions environnementales que le secteur de la construction dans son ensemble est l'un des plus gourmands en énergie. Alors que le modèle de croissance qui a conduit à l'expansion urbaine et à la fragmentation des terrains montre désormais ses limites, le développement de nouveaux bâtiments ou la rénovation majeure de bâtiments obsolètes peuvent apporter des solutions à nos défis sociétaux et environnementaux actuels.