



SPÉCIAL IMMOBILIER D'ENTREPRISE

« La pierre reste une valeur refuge »

**PROPOS RECUEILLIS PAR
VIRGINIE TRIN**

Malgré la crise sanitaire, l'immobilier d'entreprise reste un secteur dynamique. La Fnaim Savoie Mont Blanc a créé une cellule spéciale dédiée à ce secteur, parfois plus avantageux que le résidentiel pour les investisseurs. Le point avec sa représentante, Corinne Desmoulins.

À l'automne dernier, dès son installation en tant que président, Sébastien Cartier a souhaité instaurer une cellule immobilier d'entreprise au sein de la Fnaim Savoie Mont Blanc. Pourquoi n'existait-elle pas avant ?

C. D. : La Fnaim regroupe les professionnels de la transaction résidentielle, les gestionnaires de portefeuilles et les syndicats d'administration des immeubles. Sur nos 350 adhérents, un peu moins de trente exercent en lien avec l'immobilier d'entreprise. Ce marché ne concerne donc pas tous les membres au sein du conseil d'administration, avec des acteurs pas aussi historiques qu'à Grenoble ou à Lyon. Mais il n'empêche que c'est un secteur dynamique, qui mérite qu'une photo régulière spécifique soit faite à son égard, afin de noter ses évolutions. Tout cela est désormais en train de se mettre en place. Nous aurons les premiers éléments chiffrés l'année prochaine.

Existe-t-il une différence entre le marché haut-savoyard et savoyard ?

C. D. : Pas vraiment. On constate une perméabilité des marchés, qui n'existe pas dans le résidentiel. Un

ménage accepte une mobilité dans un rayon de 30 km maximum. En revanche, pour les entreprises, le périmètre d'acceptation est beaucoup plus large. Les professionnels se concentrent sur des critères très rationnels, par exemple la qualité de la desserte, l'attractivité pour les salariés, l'image de marque des locaux, etc. C'est pour cela que la zone Grand Chambéry-Aix-Annecy est plébiscitée, notamment le long de l'autoroute, et qu'un regain d'intérêt se fait sentir pour les parcs d'activités de Méry de Grésy-sur-Aix. Cela dit, comme pour les habitations, on constate de plus en plus un report sur le sillon alpin, en fonction du foncier disponible et des prix.

La crise du Covid et la généralisation du télétravail ont-elles eu des conséquences sur le marché des bureaux ?

C. D. : Cela a en effet été un grand chambardement ! La crise a suscité de nombreux questionnements, notamment par rapport à l'utilité d'avoir de grandes surfaces de bureaux. S'il y a eu un frein dans la recherche en 2020, le marché a repris des couleurs en 2021. On voit bien que le télétravail ne convient pas à tout le monde, ne serait-ce que pour des contraintes matérielles. Au final, la question à poser est celle de l'aménagement, afin de donner envie aux salariés de revenir, avec des points de convergence plutôt que des bureaux individualisés. Ce n'est pas la fin des bureaux, mais le début d'une nouvelle manière de penser les bureaux. Tout reste à inventer de ce

côté ! Les chefs d'entreprises sont-ils davantage portés vers la location ou l'acquisition ?

Le décret tertiaire crée de nouvelles obligations de performance énergétique

En France, 44 % de la consommation d'électricité sont issus des locaux tertiaires. C'est pour améliorer leur performance énergétique que le décret tertiaire impose aux propriétaires de locaux d'activités et bureaux, dans les bâtiments d'une surface supérieure à 1 000 m², de réduire de 40 % leur consommation d'énergies

(électricité, gaz, chaud, froid, etc.) d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050. Ils devront partager cette obligation conjointement avec les locataires. « Dès fin 2022, les propriétaires devront déclarer leurs consommations, afin de commencer les travaux », détaille Corinne Desmoulins. Dès lors, les investisseurs seront devant un dilemme : changer de locaux ou investir lourdement ? « Cela risque de rendre obsolète un certain nombre de lieux. Les investisseurs auront tendance à aller vers les bâtiments neufs », réfléchit-elle. La loi Climat et résilience aura aussi un impact avec l'objectif de zéro artificialisation nette des sols. Le foncier se faisant de plus en plus rare, la rénovation et la densification des zones deviendront indispensables, avec des répercussions importantes sur les coûts.

C. D. : Deux tiers des transactions sont des achats, un tiers concerne

des locations. C'est un marché en phase de croissance, propice à l'investissement.

Quels types de biens sont les plus demandés ?

C. D. : Les murs commerciaux étaient plutôt prisés ces dernières années. Mais depuis la crise sanitaire, on note une baisse d'intérêt au profit de locaux d'activité. Cela s'explique par le fait que la situation du secteur du commerce est encore fluctuante, alors que cela repart plus facilement dans les autres secteurs.

Les investisseurs ont confiance dans la capacité économique des TPE et PME locales. La pierre reste une valeur refuge, d'autant plus dans l'immobilier d'entreprise.

Investir dans des locaux d'activité est-il donc plus intéressant que dans le résidentiel ?

C. D. : Les taux d'emprunt restent faibles et les rendements de l'investissement locatif, dans l'immobilier d'entreprise, sont de l'ordre de 7 à 10 %. Dans le résidentiel, si l'on atteint 4 % de rendement, c'est que l'on a très bien acheté (*sourire*) ! Parallèlement, les rendements des marchés financiers demeurent très bas, ce qui rend d'autant plus intéressant les investissements immobiliers. Enfin, l'avantage des locaux d'activité par rapport au résidentiel locatif est que l'on peut transférer beaucoup de charges à l'exploitant (taxe foncière, d'aménagement, etc.), alors que pour un locataire, hormis la taxe d'ordures ménagères, les charges restent importantes pour le propriétaire.



Corinne Desmoulins est membre du bureau de la Fnaim Savoie Mont-Blanc, plus particulièrement en charge de l'immobilier d'entreprise. Elle est aussi gérante de Cible pour tout le sillon alpin.

Quel est le profil de ces acquéreurs ?

C. D. : Nous avons une demande soutenue de la part des acteurs privés. Les fonds d'investissement sont attirés par les grandes superficies qui n'existent pas en Savoie. Ils ne représentent donc qu'une proportion à la marge, face aux chefs d'entreprises eux-mêmes, qui ont l'appétence d'investir dans ce qu'ils connaissent, souvent pour financer leur retraite. La demande, quant à elle, est de plus en plus importante sur le neuf par rapport au décret tertiaire (*voir notre encadré*). Comment favoriser le parcours résidentiel des professionnels, dans un contexte de foncier très contraint ?

C. D. : On ne saurait trop leur conseiller de voir un peu plus grand : ceux qui ont fait construire il y a sept ou huit ans regrettent bien souvent de ne pas avoir investi davantage dès le départ, car agrandir revient cher. Parfois, cela n'est même plus possible et il faut envisager de déménager. Or, les chefs d'entreprises qui débutent n'ont

pas forcément toute la capacité d'investissement nécessaire au départ, et nombre de banquiers ne sont pas prêts d'accepter des emprunts trop lourds. C'est toute la difficulté actuelle. 1

2 400 €/m² Selon la Fnaim Savoie Mont

2 400 €/m² Selon la Fnaim Savoie Mont Blanc, les bureaux se louent de 150 à 160 euros/m² /an. Ils se vendent en moyenne entre 2 000 et 2 400 euros/m² à Chambéry (prix hors taxes).

1 900 €/m² Les loyers des locaux d'activité se situent entre 100 et 110 euros/m² /an. Du côté des transactions, ils s'acquièrent avec un budget de 1 600 à 1 900 euros/m² (hors taxes).

200 m² La surface moyenne de location d'un local d'activité est de 150 à 200 m². Cela correspond au tissu économique local, fortement représenté par les TPE et PME.

10 % Les investisseurs dans l'immobilier d'entreprise peuvent espérer un rendement de 7 à 10 %, contre 4 % maximum pour les investissements en résidentiel locatif. ■