



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel
de Paris agréé par la Cour
de cassation
Chartered Surveyor - MRICS VR



Hugo Le Moing
Expert associé
Colomer Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

VALORISATION DES BUREAUX

L'influence grandissante des CAPEX

Le terme CAPEX (CApital EXpenditure ou dépenses en capital), jargon de prime abord barbare, n'en est pas moins prépondérant dans le contexte mouvant dans lequel s'inscrit le marché des bureaux. Le dérèglement climatique, les conséquences de la crise sanitaire et la géopolitique mondiale, font entrer le bureau dans un nouveau cycle. Les CAPEX constituent le principal levier de maintien, voire de création de valeur, en matière tertiaire dans les années à venir.

Les CAPEX revêtent plusieurs dimensions. Ils requièrent une vision transversale afin d'optimiser la gestion des coûts et des émissions de carbone, mais également celle des usages pour ne pas générer d'obsolescence des espaces et continuer à être attractifs pour les utilisateurs. Ils doivent être intégrés dans les valorisations, l'effort pouvant s'apparenter, dans certains cas, à une reconstruction.

La réglementation environnementale nouveau paradigme

Le constat est simple et sans appel. L'essentiel des immeubles, même bien positionnés aujourd'hui d'un point de vue environnemental, vont rapidement s'inscrire en décalage avec les nouvelles normes dans les années à venir si aucune politique de travaux n'est instaurée.

Un véritable marketing autour des labels environnementaux s'était instauré dans les années pré-Covid (bâtiment BBC, HQE, BREEAM, etc), avec un "branding" de nature à générer une survalueur par rapport aux immeubles non certifiés. L'aspect purement marketing des labels est désormais révolu, devant la prise de conscience de l'urgence à faire un pas de géant en matière d'améliorations environnementales. Les critères ESG sont devenus le socle de la réflexion et de l'action des bailleurs institutionnels. Un immeuble en décalage avec les nouvelles normes environnementales sera très

fortement dégradé par le marché dans les années à venir, d'où l'intérêt d'investir des CAPEX en amont, pour éviter une chute brutale à moyen terme.

→ Un coût de l'énergie en augmentation accentuant la pression sur la gestion optimale des charges

Outre les aspects purement environnementaux, les CAPEX sont un important levier d'optimisation des charges dans le temps. Le spectre de l'augmentation des coûts pour un utilisateur génère une prime de risque si l'aléa n'est pas traité. Les utilisateurs raisonnent en coût global, les charges font partie de l'enveloppe locative au même titre que le loyer. Partant de ce constat, les CAPEX vont devenir d'autant plus stratégiques qu'ils vont permettre de maintenir les valeurs locatives, voire de les augmenter si la diminution des charges est plus importante que sur les immeubles concurrents d'un secteur donné.

→ De nouvelles manières de consommer le bureau nécessitant des investissements

Au-delà des coûts et des préoccupations environnementales, c'est la manière d'utiliser les bureaux qui a évolué dans son ensemble depuis la crise sanitaire. Avec le développement du télétravail et de la numérisation, les bureaux sont devenus des espaces partagés et des lieux d'échange. Certains immeubles récemment construits deviennent obsolètes car pensés en total décalage avec les nouvelles tendances en matière tertiaire, où les espaces collaboratifs sont désormais plébiscités.

Les immeubles de bureaux aux espaces cloisonnés ne font plus tellement recette. Des CAPEX vont être nécessaires pour repenser les espaces intérieurs, ce qui induira de procéder à des redécoupages d'immeubles existants. De manière analogue à l'hôtellerie, le bureau devient une expérience où le service est roi. Les CAPEX en la matière ne sont pas à négliger. Ils permettront, à coup sûr, de se démarquer et d'attirer les utilisateurs les plus exigeants.

→ Les immeubles avec CAPEX, un marché d'opportunités

Un certain nombre de propriétaires, institutionnels ou non, vont probablement se délester d'actifs qui ne seraient plus adaptés aux nouvelles normes actuelles. Un marché d'opportunité est en train de voir le jour, avec des arbitrages de certains immeubles, qui devront être repositionnés avec une vraie vision stratégique et une politique de CAPEX ambitieuse.