

Immobilier de bureaux : Microsoft et Picard ravivent la « boucle sud » des Hauts-de-Seine

92 A Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt ou Meudon, le marché reste en difficulté. Avec un taux de vacance élevé et des loyers compétitifs, les entreprises bénéficient d'un rapport de force favorable.

Catherine Bocquet

Ce n'est toujours pas l'euphorie pour les propriétaires d'immobilier de bureaux des Hauts-de-Seine. Malgré quelques éclaircies au-dessus des communes de la « boucle sud » – Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt ou Meudon – le marché reste loin d'avoir retrouvé son dynamisme d'avant la pandémie de Covid-19.

Au cœur de cette boucle, territoire longtemps jugé saturé, quelques grands comptes ont malgré tout refait surface. Microsoft vient d'y signer une importante transaction. Picard Surgelés également. Ce dernier a installé ses équipes des fonctions support dans un immeuble appartenant à Fidelity International, précédemment occupé par Nestlé Waters. Le promoteur Les Nouveaux Constructeurs, lui, a choisi d'y implanter son nouveau siège. D'autres grandes entreprises regardent de près les locaux disponibles.

Mais ces mouvements, encore isolés, ne suffisent pas à absorber un stock de bureaux toujours très conséquent : 428.000 m² immédiatement à la location, auxquels s'ajoutent près de 40.000 m² d'ici à fin 2027, selon les chiffres du groupement Immostat.

Conditions avantageuses

Cette abondance maintient les locataires en position de force. « On observe un léger rebond de la demande placée [les bureaux achetés ou loués, NDLR], constate Sébastien Masson, directeur gé-

ral adjoint du conseil en immobilier Colliers France. Rien de spectaculaire cependant : le taux de vacance reste élevé, autour de 16 %. Mais c'est un marché clairement favorable à l'utilisateur. »

Autrement dit, les entreprises peuvent négocier ferme et accéder à des immeubles récents ou restructurés à des conditions très compétitives. Illustration avec Microsoft : le géant américain quittera prochainement son siège Eos d'Issy-les-Moulineaux pour s'installer, toujours dans la commune, sur 20.000 m² dans l'immeuble Goodlife, (précédemment occupé par Canal+), développé par AXA. Le loyer facial (hors avantages consentis par le propriétaire) avoisinerait 550 euros le mètre carré. Un niveau qui illustre la bascule des prix entre Paris et sa première couronne.

Dans la capitale, les biens « prime » dépassent en effet souvent

« On est passé d'un monde où le DRH choisissait les bureaux pour attirer les talents à celui où le directeur financier décide. »

SÉBASTIEN MASSON
DG adjoint de Colliers France

1.000 euros le mètre carré, quand les entreprises signent autour de 500 euros le mètre carré à Issy ou Boulogne, parfois moins grâce à des mesures d'accompagnement pouvant atteindre 35 %. « On est passé d'un monde où le DRH choisissait les bureaux pour attirer les talents à celui où le DAF, attentif avant tout aux coûts, décide », observe Sébastien Masson.

Périphérie attrayante

Dans ce contexte, la boucle sud dispose de certains atouts, à commencer par la fidélité des locataires. Une fois installées, les entreprises restent. Accessibilité, transports, offre de services, sentiment de sécurité... L'écosystème tertiaire est solide et continue de se densifier. Ce tissu, combiné à un environnement urbain de plus en plus attractif – bords de Seine réaménagés, lignes de métro et de RER renforcées –, séduit une nouvelle génération de cadres qui ne fuient plus systématiquement la proche banlieue. « Faire un choix immobilier financier sans renoncer à l'image ou à la marque employeur, ici, c'est possible », résume le dirigeant de Colliers France.

Ces atouts ne suffisent pourtant pas encore à inverser durablement la tendance. Car malgré ces signaux encourageants, le stock actuel de bureaux équivaut à près de quatre ans d'offre. Toutefois, la dynamique enclenchée par les signatures de grands comptes, si elle se confirme, pourrait permettre à la boucle sud de trouver peu à peu un rôle de locomotive de la première couronne. ■



Au cœur de la « boucle sud » des Hauts-de-Seine, quelques grands comptes ont refait surface, comme Picard Surgelés à Issy-les-Moulineaux. Photo DR

Grand-Orly Seine Bièvre veut ouvrir les locaux vacants aux acteurs de l'ESS

L'établissement public territorial de l'Essonne et du Val-de-Marne, espère inciter de nouvelles structures de l'économie sociale et solidaire à s'installer.

Adèle Loisel

Un territoire aux centaines de locaux vacants, et pourtant des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui peinent à s'y installer. C'est sur ce paradoxe que s'est appuyée l'association de plaidoyer Surface + Utile pour rédiger, à la rentrée, un Livre blanc destiné à accompagner Grand-Orly Seine Bièvre – qui compte 740.000 habitants et 45 zones d'activités – dans sa transformation. Un réaménagement qui devra profiter, en priorité, à son tissu associatif. Sur ce territoire qui s'étend sur 24 communes de l'Essonne et du Val-de-Marne, l'association pointe le taux élevé de vacance en bureaux, oscillant généralement entre 11 et 15 %. La fourchette, proche de la moyenne française établie à 11 % selon Les Echos Etudes, reflète l'importante désindustrialisation du territoire dès les années 1970. Plus récemment, l'avènement du télétravail a également entraîné une réduction de 20 à 30 % des surfaces de bureaux demandées par les entreprises, selon l'Institut Paris Région en 2023.

Favoriser l'emploi local

Aujourd'hui, le territoire compte près de 1.300 employeurs de l'ESS, et mise sur cette politique – qu'il qualifie de « réindustrialisation verte » – pour en accueillir de nouveaux. D'autant que l'économie de l'ESS génère près de 23.000 emplois auprès de l'établissement public

territorial, soit une moyenne de 18,7 emplois pour chaque établissement employeur. C'est six points de plus que les entreprises privées hors ESS, souligne l'association dans le Livre blanc.

Dans un territoire où le taux de chômage des 15-64 ans atteignait en 2022, selon l'intercommunalité, 12,84 %, « intégrer des structures de l'ESS – un écosystème dynamique très proche des besoins sociaux – dynamise l'emploi local, favorise l'insertion et crée de la croissance endogène », énumère Aurélie Deudon, secrétaire générale de Surface

+ Utile. Suivant les conseils de l'association, Grand-Orly Seine Bièvre a commencé à mettre à profit sa connaissance de la « cartographie des acteurs du territoire » pour faciliter les installations des acteurs de l'ESS. « L'intercommunalité nous a aidés à emménager en nous mettant en relation avec le bon interlocuteur », témoigne Sabine Lucot, directrice de la plateforme Insertion et Hamploi pour la Fondation des Amis de l'atelier.

Location inadaptée

Jusqu'à cette intervention, s'installer avait toujours été un chemin parsemé d'embûches. « Les loyers étaient souvent trop onéreux, car les surfaces étaient bien trop grandes pour nos besoins », se remémore celle qui dirige aujourd'hui une antenne dans l'Essonne. Et d'abon-

der : « Même lorsqu'on trouvait un lieu, les propriétaires nous demandaient une preuve de financement stable sur le long terme. » Une condition difficile à remplir pour la fondation, dont les subventions sont renouvelées tous les trois ans.

Face à ces problèmes structurels, auxquels sont confrontées les associations, Surface + Utile appelle Grand-Orly Seine Bièvre à « intégrer directement dans les plans d'urbanisme des critères pour favoriser l'ESS », insiste Aurélie Deudon. Une demande à laquelle compte accéder l'établissement public territorial, qui s'engage également à partager un « panorama de l'offre immobilière consacrée ou adaptée à l'ESS sur le territoire ». Reste enfin aux acteurs de l'immobilier d'adapter leur offre pour bâtir, sur le long terme, des locaux adaptés à ces structures. ■



En Ile-de-France, le taux de vacance en bureaux est chiffré à 11 %, selon Les Echos Etudes en 2023.

Dans le Val-d'Oise, la fermeture des urgences de nuit de Magny-en-Vexin remise en cause

Nouveau sursis pour les urgences de nuit de Magny-en-Vexin (Val-d'Oise). Alors que la fermeture de cet établissement du groupement hospitalier de territoire Nord-Ouest-Val-d'Oise (GHT-Novo) était envisagée d'ici à la fin de l'année – laissant un territoire rural dépourvu d'urgences au milieu de la nuit – le spectre d'une fermeture sèche s'éloigne. Elus locaux et syndicats s'étaient mobilisés contre la disparition de cette offre de soin après l'annonce du projet au mois de juin par la direction. Lors du conseil de surveillance du 27 septembre, le projet de réorganisation de l'offre de soin à Magny (commune qui compte 7.500 habitants) s'est affiné. A la place des urgences de nuit – où le nombre de passages en cœur de nuit ne cessait de baisser, avec seulement 1,5 patient en moyenne – l'hôpital Novo défend une structure intermédiaire, ouverte 7 jours sur 7, d'une amplitude d'au moins 12 heures de service continu mais fermée en nuit profonde. « L'objectif est de définir une organisation adaptée à l'activité réelle du site », justifie la direction. Face aux craintes de disparition pure et simple de l'offre de soin au cœur du Vexin, qui obligerait les patients à rouler 20 kilomètres jusqu'à l'hôpital de Pontoise, cette alternative offre un répit, sans rassurer. L'intersyndicale composée de l'Unsa santé, de la CGT et la CFDT continue de s'opposer et demande le maintien des urgences de nuit. « Cette alternative ne règle pas le problème des urgences ni la situation des 18 agents du site de Magny », souligne Eric Boucharel de l'Unsa santé. « C'est encore jouable de faire machine arrière. On prévoit une nouvelle mobilisation en début d'année pour sensibiliser les élus pendant les élections municipales », indique le syndicaliste. — Hugo Robert

EN PARTENARIAT AVEC LA CCI PARIS-ÎLE-DE-FRANCE

80.410
DEMANDEURS D'EMPLOI

en catégorie A dans les Hauts-de-Seine en septembre 2025.

-0,4%

L'évolution du nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A dans les Hauts-de-Seine entre janvier 2025 et septembre 2025.

125.010
DEMANDEURS D'EMPLOI

étaient inscrits en catégorie A, B et C dans les Hauts-de-Seine en septembre 2025.

+0,3%

L'évolution du nombre de demandeurs d'emploi en catégorie A, B et C dans les Hauts-de-Seine entre janvier 2025 et septembre 2025.