

Immobilier : « Le marché des bureaux a besoin de muter », analyse le directeur général de Gecina

Le directeur général de Gecina Beñat Ortega pointe les récentes évolutions de l'immobilier de bureau, cinq ans après le Covid et avec le développement du travail hybride, au bureau et en télétravail depuis son domicile.



Selon Beñat Ortega, la demande se concentre désormais sur les bureaux adaptés au travail hybride, les mieux placés et les mieux connectés aux réseaux de transports en commun. (Thomas Laisne)

Par [David Barroux](#), [Elsa Dicharry](#), [Julie Chauveau](#)

Publié le 12 sept. 2025 à 06:30 Mis à jour le 12 sept. 2025 à 06:34

Le directeur général de Gecina Beñat Ortega met en évidence les transformations de l'immobilier de bureau, notamment dans le quartier de la Défense et à Paris. Le Covid et la mise en place du travail hybride ont obligé les entreprises à repenser leur rapport au bureau. « On ne travaille plus comme il y a cinquante ans », explique-t-il.

Cinq ans après l'épidémie de Covid, où en est-on dans le monde des bureaux ?

[Le travail hybride](#) - en partie au bureau et en partie en télétravail depuis son domicile - existait déjà avant l'épidémie de Covid, qui a contribué à son accélération. Ces dernières années ont conduit nos clients à repenser leur rapport au bureau, que ce soit en termes de surface comme de services, et ainsi à définir la façon dont cette nouvelle forme de travail allait s'organiser.

Aujourd'hui - comme nous l'avions anticipé -, la demande se concentre sur les bureaux finement adaptés à ce travail hybride, les mieux placés et les mieux connectés aux réseaux de transports en commun. Il y a besoin certes d'un peu moins de bureaux, mais de meilleure qualité, des espaces collaboratifs où les échanges sont possibles. Cela

demande de faire muter progressivement l'infrastructure existante car elle ne correspond plus aux besoins modernes réels.

On ne travaille plus comme il y a cinquante ans. On va au bureau pour collaborer, pour échanger, pour innover, pour rencontrer ses clients et fournisseurs... Chez Gecina, nous avons par exemple récemment acheté l'ancien siège du promoteur immobilier Nexity, au pied de la gare Saint-Lazare, à Paris, à un fonds allemand. C'est un immeuble central, que nous allons transformer pour répondre aux aspirations des entreprises. Nous allons créer tous les services qu'elles ne trouvent pas dans des bâtiments plus anciens : un immense parking à vélos, un espace de douches, ou des « jet-lag rooms » pour les collaborateurs qui rentrent de voyage d'affaires.

En dix ans, nous avons déjà rénové et modernisé plus de la moitié de notre parc de bureaux - dont les trois quarts à Paris - et nous poursuivons cet effort au travers de grands projets comme la restructuration d'une tour dans le quartier parisien de Beaugrenelle aux côtés de Vinci. De manière générale, le bureau est une infrastructure stratégique, essentielle à la croissance économique d'un territoire. Sa modernité est tout à fait clé pour l'attractivité de Paris.

Les entreprises n'ont-elles pas profité du développement du télétravail pour réduire leur facture immobilière ?

Pas forcément. Nombre d'entre elles ont pris moins de mètres carrés, mais ont réinvesti ces économies pour s'installer dans des bâtiments plus centraux et plus modernes. En Ile-de-France, Paris concentre d'ailleurs plus de 50 % de la demande locative. [Il y a une vraie pénurie de bureaux dans la capitale.](#)

Aujourd'hui, sur les bureaux neufs et restructurés dans les meilleures zones, le taux de vacance est seulement de 0,6 % contre une moyenne de 10 % sur l'ensemble de l'Ile de France. Cela explique en partie pourquoi les prix y ont augmenté de 25 % depuis la crise du Covid. Il faut dire que sur les dix dernières années, selon l'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, l'emploi salarié a augmenté de 9 % à Paris, quand l'offre de bureaux ne gagnait qu'un peu plus de 1 %, essentiellement dans les 17^e, 19^e, 20^e et 13^e arrondissements. Mais sur les zones qui intéressent le plus les entreprises - les 7^e, 8^e - l'offre de bureaux a décru, près de 200.000 m² de bureaux ayant été détruits ou transformés au cours des dernières années. Cette recherche de centralité ne concerne pas que les grandes entreprises.

A la Défense - qui dispose d'un excellent hub de transports et d'une offre de qualité -, on a vu arriver depuis deux ou trois ans des PME ou des ETI qui auparavant étaient installées en périphérie. La demande va continuer à se porter essentiellement sur Paris et l'Ouest parisien - la Défense mais aussi Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret et Boulogne-Billancourt -, qui devrait bénéficier de l'arrivée de la ligne 15 du métro du Grand Paris.

Vous êtes donc confiant quant à l'avenir de la Défense ?

[Oui, la Défense a beaucoup d'atouts](#), même si l'enjeu est de continuer à recomposer le quartier et d'y recréer de la vie. L'établissement public de Paris-La Défense fait des efforts pour progressivement gommer les défauts d'une dalle trop minérale, en ramenant de la verdure. Unibail-Rodamco-Westfield a investi dans le CNIT pour créer une zone de

commerces épatante et a rénové le centre commercial Les 4 Temps. De nombreux restaurants ont ouvert. Le quartier a bénéficié de l'arrivée du RER E. Une série de tours a été rénovée ou créée. La transformation est en cours. Il reste encore des immeubles à restructurer ou à rénover. Mais l'équation financière n'est pas simple car les investissements requis sont coûteux et les loyers limités.

Les tendances de fond, à la fois sur la demande et sur les investissements, sont relativement similaires dans toutes les grandes villes du monde.

Chez Gecina, nous œuvrons aussi à notre échelle à la transformation du quartier. Nous sommes par exemple propriétaires de la tour Engie qui sera disponible en 2027, que nous allons rénover. Heureusement elle date de la fin des années 2000, les hauteurs sous plafond sont bonnes, les tailles de plateaux suffisantes, le parvis peut être végétalisé. La Défense, comme toute grande infrastructure, va continuer à se réinventer.

La situation du marché des bureaux est-elle assez identique à Paris et dans d'autres capitales mondiales ?

Oui, les tendances de fond, à la fois sur la demande et sur les investissements, sont relativement [similaires dans toutes les grandes villes du monde](#). Partout, la demande se concentre autour des hubs de transport et sur une offre de plus en plus servicielle. A New York, Midtown, la zone entre Grand Central et Penn Station est la plus recherchée. La future tour de JP Morgan va même y comporter une clinique pour ses salariés ! A Londres, il s'agit de la City et du West End. Sur la partie offre, en revanche, les réponses divergent véritablement.

Alors que nous avons plutôt eu tendance ces dernières années à réduire l'offre de bureaux à Paris, la City a créé un grand plan de relance, pour favoriser le rapatriement des entreprises installées en périphérie. Le cap de hauteur des immeubles a ainsi été déplafonné - comme d'ailleurs à New York. Des tours ont émergé - notamment celle d'AXA. Le résultat est là : Barclays ou HSBC ont fait leur retour à la City.

A Paris, où il y a un important enjeu de préservation de l'architecture, je ne crois pas que cette solution soit duplicable. [Le travail consiste plutôt à faire muter le parc de bureaux existant](#), en adaptant les produits à la nouvelle demande, en poursuivant la rénovation énergétique et en créant plus d'espaces verts. Moderniser un bâtiment peut également permettre d'y recevoir plus de monde.

Dans l'ancien siège de Nexity, nous allons par exemple travailler sur la sécurité incendie, la climatisation et le renouvellement de l'air pour pouvoir accueillir 25 % de salariés en plus.

En France, les investisseurs sont-ils revenus vers le bureau ?

Le marché des bureaux a besoin de muter et cela peut induire une certaine prudence. Les investisseurs sont cependant rassurés par les portefeuilles constitués de bureaux centraux et modernes. Nous avons donc pu observer un redémarrage progressif de l'investissement, mais essentiellement concentré sur Paris et sur les immeubles avec le meilleur potentiel. Blackstone vient par exemple d'acheter un immeuble à Kléber-Trocadéro pour environ 700 millions d'euros. [Chez Gecina](#), nous avons investi pas loin de

500 millions dans notre immeuble à Saint-Lazare. Des family offices, des fonds de pension, des caisses de retraite investissent dans l'immobilier « prime » de haute qualité, offrant les meilleurs rendements.

La périphérie - où les loyers ont baissé, le taux de vacance a augmenté, et la demande est en attrition forte - souffre en revanche davantage. Il est plus facile aujourd'hui de financer une restructuration d'immeuble à Paris où les loyers peuvent monter à 1.200 euros par mètre carré et par an, qu'à Saint-Denis où ils sont à 200 euros. En Ile-de-France, dans certaines communes, la moitié des immeubles vacants l'est depuis plus de quatre ans. C'est un sujet qu'il convient de traiter. Chez Gecina, cela concerne seulement 1 % à 2 % de notre parc. Nous visons à transformer, à la marge, ces immeubles de bureaux pour créer des logements, des projets longs d'une durée de cinq à neuf ans.

Le coworking a-t-il un avenir après les déboires de WeWork ?

Le coworking répond à un besoin réel, notamment celui des grandes entreprises, qui peuvent par exemple remporter un projet à mener sur deux ou trois ans et ont besoin d'une certaine forme de flexibilité. Il est également en adéquation avec les désirs des indépendants. Chez Gecina, nous avons développé une offre spéciale de bureaux opérés - ou clés en main - sur nos meilleures adresses, qui diffère d'un bail traditionnel. Les entreprises y ont leurs propres bureaux, mais nous nous occupons des travaux d'aménagement des espaces communs, de la connexion WiFi, de l'entretien des machines à café, du ménage, etc. Les loyers sont 30 % supérieurs à ceux d'un immeuble classique, mais nos clients apprécient cette simplicité d'usage. Contrairement aux entreprises de coworking, nous proposons ce type de prestations sur mesure dans des immeubles à leur marque.

Le climat politique actuel risque-t-il de peser sur votre activité et celle de votre secteur ?

L'incertitude politique pèse évidemment sur les marchés boursiers. Et elle pourrait influencer le coût de la dette des entreprises immobilières. Nous l'avons anticipé en réalisant une émission obligataire dès cet été. Quant à nos clients, certains événements - [les débats budgétaires en France](#), le « Liberation Day » aux Etats-Unis - ont de manière certaine déjà participé à ralentir leurs prises de décision. Mais notre métier s'inscrit sur le temps long avec des projets qui peuvent s'étendre sur vingt ans : toute grande entreprise se doit d'avoir une stratégie immobilière et de la dérouler dans le temps pour servir sa compétitivité.

Qu'en est-il du marché du logement ?

Le logement représente moins de 20 % de notre portefeuille, avec des immeubles situés aux trois quarts à Paris et pour un quart dans le reste de l'Ile-de-France. Nous sommes donc un acteur particulier sur ce marché. Comme pour les bureaux, nous avons l'enjeu constant de faire évoluer notre parc résidentiel, afin qu'il corresponde à la demande et aux nouveaux besoins.

Beaucoup de clients cherchent de petits appartements : ce sont des étudiants, des jeunes actifs, ce qui conduit de temps en temps à scinder des appartements. Mais aussi à réintégrer des services dans nos immeubles - nous proposons par exemple des

animations, des espaces de coworking pour ceux qui télétravaillent, des espaces de réception ou des salles de fitness.

La tension sur le logement reste forte à Paris. Il n'est pas rare que nous retirions les annonces de location au bout de 48 heures seulement face à l'afflux de dossiers reçus. Nous avons investi à ce titre dans le digital pour pouvoir accélérer le traitement des demandes pendant les périodes les plus tendues, notamment au moment des résultats de Parcoursup. En modernisant notre portefeuille pour répondre aux nouvelles exigences servicielles ou énergétiques, nous participons ainsi à la modernisation de la ville.

Son agenda

Beñat Ortega a rejoint Gecina pour en prendre la direction générale en avril 2022. Auparavant, il a dirigé pendant dix ans les activités opérationnelles de Klépierre et a travaillé pendant neuf ans au sein des équipes bureaux d'Unibail-Rodamco. Dans un environnement difficile pour l'immobilier, le patron de Gecina a annoncé fin juillet une révision à la hausse de l'objectif de rentabilité du groupe pour 2025. Gecina, qui mise sur les meilleurs emplacements essentiellement à Paris, a livré, début juin, « Icône », un immeuble de bureaux haut de gamme, entièrement restructuré, à deux pas des Champs-Élysées. Il achèvera en 2026 deux autres rénovations d'ampleur, du côté de la gare Saint-Lazare et de la gare de Lyon.

David Barroux, Julie Chauveau et Elsa Dicharry