

Se diversifier grâce à l'immobilier de bureau à New York.

INVESTISSEMENT. Avec la reprise, c'est l'occasion pour les institutionnels suisses de considérer un nouvel horizon



New York est l'une des métropoles qui attirent le plus de pendulaires en provenance de régions éloignées.

Comme l'indiquent les chiffres actuels sur les déplacements du domicile au travail, un nombre accru de personnes prend à nouveau le train pour se rendre dans des zones urbaines de transit comme les gares de Grand Central ou Penn Station. Aujourd'hui, les immeubles de Manhattan situés à proximité de ces nœuds de transport sont donc encore plus demandés qu'avant la crise de Covid-19. En effet, si les pendulaires sont disposés à se rendre de nouveau en ville, beaucoup ne souhaitent pas prendre le métro à partir des gares.

Des espaces où l'on se sent bien

En outre, le facteur « bien-être » prend toujours plus d'importance dans les bureaux. De nombreuses entreprises ont compris qu'elles utiliseraient moins d'espace grâce aux modèles de travail mixtes et qu'elles devaient mettre cette situation à profit pour élargir les zones de rencontre.

Après la période de télétravail, cet aspect est particulièrement important pour promouvoir la culture d'entreprise, la coopération, la créativité et la recherche de nouveaux talents. Les infrastructures des bureaux revêtent en outre une importance accrue pour les collaborateurs : les espaces verts, les terrasses, les parkings pour vélos ou les douches sont très demandés.

Ces développements devraient déboucher sur une réduction des places de travail fixes, mais les besoins en surfaces nettes devraient rester à peu près les mêmes.

Plus de flexibilité souhaitée

Dans le sillage de la pandémie, les entreprises posent de nouvelles exigences à leurs bailleurs. Même si l'économie connaît une reprise, nombre d'entre elles restent confrontées à des difficultés financières.

Cette situation se reflète pour une part dans les comportements locatifs : les entreprises louent des surfaces commerciales et de bureaux sur des durées plus courtes. A New York, les surfaces louées sur un à deux ans ont plus que doublé par rapport à l'année précédente. De plus, les locataires souhaitent davantage d'infrastructures complètes, de l'électronique au mobilier, en passant par les revêtements de sols. Ils veulent pouvoir emménager et déménager en tout temps, à un coût le plus bas possible.

Examen du portefeuille immobilier nécessaire

Les bailleurs ont tout intérêt à répondre à ces nouveaux besoins. Ils sont actuellement en concurrence avec un nombre élevé de sociétés qui sous-louent leurs surfaces de bureaux.

A Manhattan, la disponibilité des surfaces en sous-location est un facteur-clé pour les perspectives locatives et la reprise générale dans ce secteur.

L'évolution à court terme est incertaine, car les entreprises réévalueront leurs besoins en surface au cours des trimestres à venir, et la sous-location pourrait continuer à augmenter.

Pour les investisseurs helvétiques le moment est donc propice à l'évaluation des propositions de leur portefeuille immobilier. Ils doivent actuellement se concentrer sur les immeubles situés à des emplacements de premier ordre, dotés d'infrastructures étendues et équipées d'installations flexibles, conformément à l'évolution décrite plus haut. En outre, un horizon de placement à long terme est indispensable.

En effet, même si l'économie poursuit son redressement, la reprise de l'immobilier devrait accuser un certain retard sur la tendance générale, notamment dans les secteurs des bureaux, du commerce de détail et de l'hôtellerie-restauration, qui ont été durement impactés par la crise.

Les transactions repartent à la hausse

Il est encourageant de voir que les incertitudes constatées dans l'estimation des biens immobiliers ont sensiblement diminué par rapport à 2020 et qu'une nouvelle base d'évaluation a été créée.

Au premier trimestre 2021, le volume des transactions a de nouveau augmenté à New York, et les activités de transaction devraient atteindre leur moyenne à long terme au cours du second semestre.

Il y a de fortes chances que cela se passe ainsi, car New York reste l'un des marchés immobiliers les plus vastes et les plus importants au monde. Il faudra sans aucun doute encore un certain temps pour assister à une reprise totale, mais l'avenir semble prometteur, en particulier pour les investisseurs suisses orientés à l'international avec des portefeuilles bien diversifiés.



Par Ingo Bofinger

Directeur de la Fondation d'investissement, AFIAA

Source : AGEFI 02.07.2021

