

# Quel avenir pour l'immobilier de bureau ?



**Deux mois de télétravail généralisé et la crise économique attendue bouleverseront-ils radicalement le marché de l'immobilier de bureau ? Si la baisse du nombre de mètres carrés est loin d'être sûre, la pandémie accélère en tout cas des tendances déjà à l'œuvre. Décryptage.**

« **D**epuis quelques années, le télétravail pointait timidement le bout de son nez. En imposant massivement, du jour au lendemain et pendant plus de deux mois le travail à distance, l'épidémie de Covid-19 a fortement accéléré son adoption à grande

échelle », observe Patrick Le Maire, directeur de l'Unep. « *Ce qui s'est passé est exceptionnel, rappelle Thomas Georgeon, directeur général de la Société de la Tour Eiffel. Tout le monde est rentré travailler chez soi, sur injonction de l'Etat ! Cela a violemment secoué notre manière de travailler.* »

## L'avènement du télétravail

Quelques semaines de confinement ont suffi à prouver l'efficacité globale de cette pratique de travail dans les secteurs où elle était possible, et fait gagner des années d'expérimentation. « *Au niveau structurel, le télétravail a bien fonctionné, y compris lorsque 100 % des collaborateurs étaient à domicile* », constate Eric Cosserat, président-directeur général de Perial. Conséquence : la réflexion est lancée dans de nombreuses

entreprises : faut-il généraliser le télétravail ? Certaines poursuivent largement l'expérience, à temps partiel ou à temps plein. Une partie des salariés y est très favorable, et envisage même 100 % de travail à distance, plébiscitant la souplesse d'organisation, le confort ou le gain de temps. Pour les chefs d'entreprise, ces nouvelles pratiques de travail sont l'occasion de répondre à une attente de leurs équipes, tout en économisant des mètres carrés de bureaux, et donc de coûteux loyers, souvent considérés comme le deuxième poste de dépenses après les salaires... Or face à la crise économique qui s'annonce, beaucoup de dirigeants seront tentés, sinon contraints, de réduire la voilure. Diminuer la surface des bureaux est une solution toute trouvée.

## Le bureau reste incontournable

Parallèlement pourtant, une part non négligeable des salariés s'est dite soulagée en retournant au bureau après deux mois ou plus de télétravail forcé. « *Le confinement nous a permis de découvrir le télétravail et sa frustration* », souligne Marc Bertrand, président de La Française Real Estate Managers. Vie privée rognée, difficultés d'organisation, sentiment d'abandon, manque d'échanges et de vie sociale, baisse de la motivation... Pas si simple de s'adapter au travail à distance ! « *Le confinement a démontré que toutes les tâches administratives pouvaient à peu près fonctionner à distance, mais on s'est aperçu que le collaboratif, le créatif en groupe sont des actions compliquées en télétravail. De plus, la productivité des équipes décroît avec la durée du télétravail forcé. Les équipes qui se connaissent très bien ont parfaitement fonctionné à distance. C'est moins vrai pour les autres* », poursuit Marc Bertrand. Attention donc de ne pas tirer trop hâtivement les conclusions d'une période de travail à distance unanimement qua-



**Patrick Le Maire**, directeur de l'Unep.



**Thomas Georgeon**, directeur général de la Société de la Tour Eiffel.



**Eric Cosserat**, président-directeur général de Perial.

lifiée de réussite. « *Le bureau comme lieu d'échange, d'innovation et de maturation des idées reste incontournable. C'est un espace où le génie humain a toute sa place. Les entreprises ne peuvent se passer de ce lieu de création de valeur* », affirme Eric Cosserat. « *Je ne crois pas du tout à la disparition du bureau, ni au tout home office, renchérit Thomas Georgeon. La généralisation du travail à la maison est en contradiction avec les principes d'équité et de justice sociale. Certains qui s'y sont essayés dans le passé ont d'ailleurs dû faire marche arrière, à l'instar de Yahoo ou encore le géant IBM.* »

Le présentiel est nécessaire pour diffuser la culture d'entreprise chez les collaborateurs ; la communication informelle s'avère indispensable à la cohésion des équipes et à la réussite d'une société. Les bureaux sont aussi porteurs de sens, d'identité. « *Ils symbolisent l'image d'une entreprise solide, à laquelle les collaborateurs vont pouvoir s'identifier* », reprend Thomas Georgeon.

## Signes de ralentissement avant la crise

Pour autant, les questionnements sur l'usage et l'avenir du bureau ne datent pas d'hier. Une note<sup>(1)</sup> du cabinet Deloitte publiée le 4 juin dernier précise que, avant la crise, le taux d'occupation moyen des postes de travail en Ile-de-France était compris entre 50 et 70 % du temps, en raison des RTT, congés, réu-

nions, déplacements professionnels et autres rendez-vous à l'extérieur, ou encore du télétravail... « *Face à l'augmentation des coûts immobiliers ces cinq dernières années (liée principalement à l'évolution des loyers en Ile-de-France), la "sous-occupation" des postes de travail est l'une des préoccupations des entreprises* », soulignent les auteurs de cette note.

Le marché des bureaux avait déjà marqué des signes de ralentissement avant la crise. La demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élevait à 340 300 mètres carrés au premier trimestre 2020, contre 538 000 mètres carrés au premier trimestre 2019, selon les statistiques du GIE Immostat. « *Sur un an glissant, elle a donc reculé de 37 %* », calcule Patrick Le Maire. Une baisse partiellement liée à l'état d'urgence et aux mesures sanitaires mises en place, mais pas uniquement. « *La baisse du marché locatif avait été amorcée avant la propagation du Covid-19, et ce dès 2019. Comme celui du premier trimestre 2020, le résultat du premier trimestre 2019 était ainsi nettement inférieur à celui des premiers trimestres 2017 (611 000 m<sup>2</sup>) et 2018 (747 000 m<sup>2</sup>)* », précise une étude<sup>(2)</sup> de Knight Frank sur le marché des bureaux d'Ile-de-France au premier trimestre 2020. « *Le ralentissement de la demande placée s'inscrit dans un contexte de rareté de l'offre de qualité dans les quartiers centraux, notamment à Paris, précise Adrien Blanc, président d'Altarea Entreprise. Parallèlement un phénomène de suroffre future affecte certains →*



quartiers d'affaires, comme sur les zones de Saint-Ouen, Saint-Denis ou encore La Défense. »

La baisse de la demande placée, observée en 2019 et qui s'est accentuée au début de 2020, tient principalement au ralentissement des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> (- 46 % en un an et - 78 % par rapport au premier trimestre 2018), tandis que le segment des petites et moyennes transactions résistait bien jusqu'à présent. « Les fondamentaux du marché francilien des bureaux étaient donc plutôt bons avant le début de la crise sanitaire », affirme l'étude de Knight Frank.

Cela dit, ce segment des petites et moyennes transactions « pourrait être plus impacté que celui des grandes transactions en raison de l'impact attendu du Covid-19 sur l'activité des TPE et des PME », selon l'étude de Knight Frank (2). « Mais le marché était globalement assez sain avant-crise, confirme Adrien Blanc. La croissance économique permettait de construire de l'emploi et générait de la demande de bureaux régulière. Le taux de vacance sur Paris s'élevait à 2 %, un taux des plus bas jamais enregistré, preuve du dynamisme économique de la capitale. » « Les nouvelles activités tertiaires créaient de la demande complémentaire, ajoute Patrick Le Maire. Le bureau francilien se portait plutôt bien, avec même des renégociations de loyers à la hausse. »

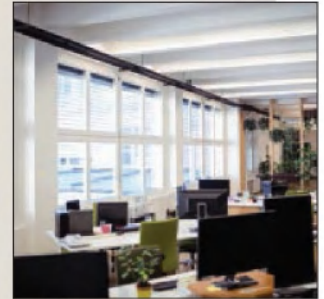
## Phase d'attentisme

La crise sanitaire a fortement ralenti l'activité du marché des bureaux, en Ile-de-France comme ailleurs. « Nous sommes à présent dans une phase d'attentisme, afin de savoir comment les choses vont s'organiser », témoigne Patrick Le Maire.

Knight Frank mise sur « la puissance des grands groupes et la diversité des secteurs d'activité présents en région parisienne » pour assurer la dynamique du marché des bureaux d'Ile-de-France, comme ce fut déjà le cas dans le passé, même en période de crise. Les projets des grands groupes portant sur la ratio-

## Le coworking survivra-t-il à la crise ?

Rappé de plein fouet par la pandémie, le coworking vit des heures sombres. Le confinement a entraîné une forte diminution des surfaces utilisées en espace de travail partagé. « Dans un contexte de distanciation sociale, le sujet de la surdensité, de la sur-utilisation des espaces de coworking est également problématique pour la suite », remarque Adrien Blanc. Par ailleurs, les opérateurs du secteur pourraient aussi subir la crise économique par le biais des faillites de petites entreprises qui risquent de se multiplier... « Le coworking a fait avancer notre métier, il a su capter la tendance et les besoins de flexibilité, de services, d'hypercentralité. Mais il est aussi totalement "désidentitaire", ce qui n'est pas compatible avec les besoins actuels, et son business model, basé sur des loyers chers et des emplacements prime, pourrait être mis à rude épreuve », considère Thomas Georgeon. « Le coworking devrait être chahuté quelques mois, mais pas à long terme », soutient pour sa part Patrick Le Maire. Alors que la situation économique est incertaine, la flexibilité du coworking pourrait aussi séduire ceux qui redoutent aujourd'hui de s'engager dans des baux fermes. « Comme le télétravail, le coworking s'inscrit durablement dans le paysage, ajoute part Eric Cosserat. Il devra lui aussi procéder à des transformations, mais la souplesse qu'il offre aux entreprises reste utile, pour une utilisation ponctuelle. » De son côté, Knight Frank prévoit une concentration du secteur sur les opérateurs les plus solides et la fermeture des centres les moins rentables avec une remise sur le marché de ces surfaces situées dans les quartiers les plus prisés de la capitale(2).



nalisation de leur immobilier « pourraient redevenir un moteur de l'activité locative », analyse la société de conseil. Une augmentation de l'offre et une correction à la baisse des valeurs locatives y pourvoiraient d'autant mieux. Cette conjoncture favoriserait des secteurs traditionnels de report, comme l'ouest parisien ou la première couronne (Saint-Ouen, Saint-Denis). « Mais il est encore trop tôt pour pouvoir préciser les tendances qui peuvent se dessiner, estime Eric Cosserat. Nous observons qu'il y a toujours des vendeurs en place et des acquéreurs en face. Les opérations initiées avant la crise se confirment. L'activité immobilière continue et les prix ne semblent pas marquer de variation notable. Nous tentons de négocier le montant des biens que nous visons, mais ce n'est pas forcément possible. Il faudra attendre septembre pour en savoir plus sur la tendance du marché. »

## Vers une transformation du bureau

Seule certitude : le bureau va se transformer en profondeur. Le rapport au travail a été fortement chamboulé pendant le confinement, des envies se font jour, les enjeux de distanciation sociale im-

posent de nouvelles normes... « Nous avons goûté au home-office, le numérique a fait ses preuves, les collaborateurs ont apprécié de moins se déplacer, moins se fatiguer... La crise vient aligner toutes ces planètes pour faire bouger le bureau de demain et les entreprises veulent profiter de ce terreau. Le bureau tel qu'il existe aujourd'hui sera repensé », prévient Thomas Georgeon. « En réalité, le bureau purement fonctionnel, tel que nous le connaissions, est déjà en régression depuis plusieurs années », remarque Adrien Blanc. « L'épidémie de Covid-19 ne fait qu'accélérer un processus de mutation déjà amorcé vers de nouvelles formes de travail », complète Patrick Le Maire. Une analyse que partage Marc Bertrand : « Les crises ne créent pas la tendance, mais elles sont révélatrices des tendances à l'œuvre. Les nouveaux bureaux changent depuis plusieurs années. Cette mutation va s'accélérer et aboutir à un aménagement différent des bureaux ». Les nouvelles formes de travail coupleront sûrement travail à distance et en présentiel, avec un télétravail plus systématique et mieux pensé, conçu et vécu comme créateur de valeur pour l'entreprise et le collaborateur. D'ailleurs, depuis plusieurs années déjà, le secteur tertiaire articule l'organisation du →

travail autour de trois axes : « le home-office pour réaliser notamment toutes les tâches processées et s'intégrant dans un management par objectifs ; le bureau comme lieu destiné à assurer la cohésion de l'entreprise, la créativité de ses membres et leur sociabilisation ; le nomadisme pour un certain nombre de fonctions, entre les déplacements chez les clients, sur des chantiers, etc., et le travail dans des tiers lieux relais, centre de coworking, ou tout simplement dans

les transports, afin d'optimiser les déplacements et le temps de travail, et répondre à une demande de temps d'occupation plus court et plus incertain », observe Loïc Hervé, directeur général délégué chez Perial AM.

« L'après-Covid-19 verra se généraliser l'hybridation des modes de travail, au bureau, dans des tiers lieux, à la maison, etc. Ce phénomène sera accompagné par une nouvelle façon de concevoir les espaces de travail. Les raisons de se rendre au bureau seront motivées par certaines nécessités. Mais de nombreux salariés vont inventer et exiger une nouvelle expérience dans le rapport au travail : moins de déplacements inutiles, plus d'efficacité et de confort psychologique pour les temps de réflexion qui peuvent se faire à la maison, un meilleur accueil au bureau dans des espaces pensés pour encourager le lien, l'intelligence collective et la créativité », analysent les experts de Deloitte.

### « Flex-office », bien-être et services

L'avènement des nouvelles formes de travail s'accompagne d'une mutation du bureau physique. Les bureaux indépendants, tout comme les open spaces et leurs alignements de petites unités individuelles, sont voués à disparaître. L'avenir est au flex-office, où chacun s'installe où bon lui semble, dans des espaces connectés, pensés pour le bien-être, favorisant la sociabilité, l'émulation et la productivité. Le bureau devient un



Marc Bertrand, président de La Française Real Estate Managers.



Adrien Blanc, président d'Altarea Entreprise.



Loïc Hervé, directeur général délégué chez Perial AM.

lieu de ralliement et d'échanges propices à la création, avant de repartir chez soi pour une cession de home-office plus efficace. « Le bureau devient un hub, un espace de créativité, de structuration de la stratégie de l'entreprise, d'expérimentation, de célébration des succès. Plus que jamais il fait sens, et les entreprises doivent le valoriser en partenariat avec leurs bailleurs, investisseurs et gestionnaires », décrit Loïc Hervé.

Salles de réunion, espaces de brainstorming, zones de débriefing, salons de détente, phone-room, salles de visioconférences... Le bureau individuel disparaît au profit de vastes espaces collectifs où le partage est roi. Le bien-être est le maître-mot pour un confort « comme à la maison ». « Depuis cinq ans, nous construisons des immeubles agréables, dans lesquels l'utilisateur se sent mieux qu'à la maison. C'est un vecteur d'efficacité et de productivité. Espaces verts, terrasses, extérieurs permettent de s'aérer, de se détendre, d'écouter les bruits de la ville, le chant des oiseaux... Sur notre opération Landscape (70 000 m<sup>2</sup>), à La Défense, nous avons entièrement doublé la tour de plaques de verre, conçues sur le principe du sertissage d'un bijou et installées à vingt centimètres des fenêtres : il est ainsi possible d'ouvrir les fenêtres pour faire entrer les sons du dehors et assainir l'air, sans subir le vent et sans risque de chute », raconte Adrien Blanc. La communication doit être la plus fluide et flexible possible. Et la modularité est au cœur des réflexions, afin de pouvoir adapter les lieux aux aménagements souhaités

et aux évolutions qui s'avéreront nécessaires dans le temps.

Les espaces se dotent aussi de multiples services destinés à faciliter la vie des collaborateurs, les fidéliser et accroître leur efficacité : conciergerie, salles de sport, crèches, food courts qualitatifs, garages à vélo, parkings avec prises électriques... Les services n'entrent d'ailleurs pas tous au cœur des bureaux : la perméabilité de l'immeuble et des services alentour est également vue comme un facteur d'attractivité pour les utilisateurs. « L'objectif consiste vraiment à faire porosité entre la ville et l'immeuble, explique Adrien Blanc. Dans la tour Landscape par exemple, nous faisons entrer un Bouillon parisien, une pâtisserie Michalak, un Fuxia, un John Weng. Ce sont les ambiances des IX<sup>e</sup> et X<sup>e</sup> arrondissements de Paris que nous amenons au bureau. »

Et avec eux, une décoration marquée et inspirante. La décoration n'est plus un luxe accessoire, elle fait clairement partie du bien-être réclamé par les usagers. D'importants efforts sont déployés pour aménager les bureaux, leur conférer un style propre, une identité, permettre aussi de distinguer les espaces. L'entrée d'objets et de mobiliers venus tout droit de l'univers de la maison contribue au confort et au bien-être des salariés. « Evolutivité de la décoration, mise en place de services spécifiques, flexibilité, modularité, logotage... Les nouveaux bureaux vont également permettre d'affirmer très fortement de l'identité des entreprises locataires », assure Thomas Geogon.



## Enjeux sanitaires et environnementaux

« Dans un contexte post-Covid et la crise actuelle pouvant se répéter, le sujet de la santé constitue également une tendance très forte, souligne Thomas Georgeon. Les collaborateurs vont être très attentifs à ces aspects dans les mois et les années qui viennent. Cela suppose une vraie réflexion sur le flex-office qui devra régler la problématique de la qualité de l'air, du nettoyage des surfaces entre deux utilisateurs, etc. Cela n'est pas évident. La question de la distanciation pose problème pour beaucoup de bureaux existants, par exemple à La Défense où le modèle était celui de la concentration, ou chez les coworkers. »

A cet égard, les ascenseurs, lieux de promiscuité, sont un sujet à eux seuls... « Nous évoluons du smart building au safe building, énonce Loïc Hervé. La capacité des bâtiments à offrir un environnement sain, de nature à agir positivement sur la santé des occupants devient obligatoire, l'approche par le bien-être va devenir la norme. » Cela passe également par le confort acoustique, ou encore par le confort d'été qui prévoit le maintien d'une température agréable grâce aux travaux d'isolation, à l'installation de brise-soleil, etc. « Le bureau de demain implique une politique ESG affirmée, ajoute Eric Cosserat. L'accent mis sur le locataire, les enjeux sociétaux d'hygiène et de confort, la réduction de la consommation énergétique seront capitaux dans la conception des immeubles de bureaux. Nous devons travailler aux transformations à la fois dans et à l'extérieur des bâtiments. »

## Emplacement « prime » en première couronne

Pour le bilan carbone des entreprises, l'emplacement des bureaux a toute son importance. « Le bureau de lointaine banlieue 100 % fonctionnel est fini », estime Adrien Blanc. Les salariés ne veulent plus passer une heure matin et soir dans les transports en commun. La restructuration du temps de travail qui s'annonce et la réflexion sur l'usage des

L'avenir est au flex-office, où chacun s'installe où bon lui semble, dans des espaces connectés, pensés pour le bien-être, favorisant la sociabilité, l'émulation et la productivité.

bureaux qui en découle, avec notamment l'accent mis sur la maîtrise des dépenses, pourraient également impacter l'immobilier de prestige aux loyers très élevés, comme dans Paris. Certaines structures auront besoin de conserver une adresse réputée pour des fonctions de représentation, mais le reste de l'activité pourrait se reporter sur des territoires moins centraux, moins chers et très bien connectés, où implanter des immeubles répondant aux critères du bureau de demain.

En Ile-de-France, l'épidémie de Covid-19 vient donc confirmer tout l'intérêt du projet du Grand Paris. « L'expérience de la pandémie plaide vraiment pour le Grand Paris Express qui rapproche les grands pôles et permettra de concilier télétravail et présentiel, souligne Thomas Georgeon. Les bureaux de première et deuxième couronnes, avec une bonne desserte, des bâtiments flexibles et un loyer raisonnable, ont de belles heures devant eux. »

Même constat chez Altarea, qui voit les grands sièges sortir de Paris pour gagner la périphérie. « Nous avons installé Parfums Christian Dior à Neuilly, et nous achevons le futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux sur une surface de 65 000 m<sup>2</sup> qui rassemblera plusieurs localisations en un lieu unique. CNP Assurances quitte, lui aussi, la gare Montparnasse pour Issy-les-Moulineaux : il rejoint Issy Cœur de Ville, notre projet mixte de 110 000 m<sup>2</sup>, dont 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur trois immeubles et le reste déployé en logements et commerces. Un ensemble très imbriqué : c'est une vraie ville dans la ville ! », décrit Adrien Blanc.

Des emplacements qui restent donc extrêmement cotés et qui permettent à ces grands sièges de concevoir des bâtiments spacieux mieux adaptés aux futurs

usages du bureau. « Auparavant, l'aménagement du territoire de la métropole s'appuyait sur une dichotomie tout bureau-tout résidentiel, et sur des transports pour relier les deux zones, rappelle Eric Cosserat. Cette bipartition est en train de changer, et le contexte actuel accélère la transformation. Les utilisateurs ont envie de zones de quartiers mixtes, de véritables lieux de vie. Les gares imaginées dans le projet du Grand Paris répondent justement à ces enjeux et sont à nos yeux les futurs territoires d'attractivité. »

Cette réorganisation du territoire s'applique à l'ensemble des métropoles, avec un maillage et une connectivité qui permettent aux entreprises de s'implanter ailleurs qu'à Paris. « Pour la première fois l'an dernier, nous avons livré plus de mètres carrés en région qu'à Paris, constate Adrien Blanc. Les gros clients utilisateurs préfèrent s'installer à Bordeaux qu'en deuxième couronne parisienne. »

## Investisseurs : perspectives rassurantes

Les investisseurs doivent-ils s'inquiéter des évolutions en cours et à venir sur l'immobilier de bureau ? « Dans la phase d'attentisme actuelle, nous remarquons des points assez positifs, indique Patrick Le Maire. Notamment des taux de vacance qui restent faibles aux environs de 5 %. Il y a, par ailleurs, de bonnes perspectives en France et en Europe, avec la création attendue de 1,5 million d'emplois dans les cinq ans dans le secteur tertiaire. De plus, avec un OAT dix ans proche de zéro, les SCPI continuent de servir de beaux rendements pour un risque peu élevé. » →

Certes, quelques entreprises ont sollicité auprès de leur bailleur des reports de loyers au deuxième trimestre 2020, mais l'immobilier de bureau n'a pas été impacté par la pandémie de la même façon que le commerce ou le tourisme. Les stratégies Core ont fait la preuve de leur résilience durant le confinement. Les parcs de bureaux des SCPI positionnées sur ces stratégies bénéficient de fondamentaux solides en termes de localisation, de durée des baux restant à courir, de qualité des locataires, etc. Et la diversification, qu'elle soit géographique ou en nombre de locataires, assure une bonne dilution des risques. « *Sur un emplacement prime, les perspectives sont bonnes. Et même en cas de scénario catastrophe, les rendements atteignent encore 3 % ; c'est acceptable !* », rassure Patrick Le Maire.

Sur les stratégies « opportunistes », les investisseurs « *étudient d'ores et déjà les secteurs en suroffre* », révèlent la note publiée par Deloitte<sup>(1)</sup>. L'épargne prête à être investie dans le marché immobilier français reste d'ailleurs très élevée. *A contrario* et sans grande surprise, « *les actifs non-prime, notamment les actifs centraux sans situation locative pérenne, voire occupés par des PME les premières affectées, et les actifs de périphérie pourront voir leurs valorisations les plus fortement affectées* », présage la même note<sup>(1)</sup>. « *Les faillites de PME ne devraient toutefois pas peser sur les portefeuilles des SCPI dont les actifs sont principalement loués par de grands groupes* », rassure Patrick Le Maire.

Les acteurs du marché des SCPI poursuivent en tout cas leur activité : ils continuent d'arbitrer et d'acquérir de nouveaux immeubles, y compris pendant le

confinement sur les deals déjà bien avancés. Avec une certaine prudence. « *Chacun cherche aujourd'hui à acheter des bureaux bien placés et des plateaux adaptables* », note Patrick Le Maire : un peu dans Paris intra-muros, beaucoup dans la boucle de la Seine, de Clichy à Issy-les-Moulineaux, sur quelques autres emplacements cibles de première et deuxième couronne parisienne selon l'expertise de la société de gestion, et dans les grandes métropoles régionales de façon croissante. Pas sûr, dans ces conditions, qu'il soit beaucoup moins cher à l'achat qu'aujourd'hui ! Reste à savoir s'il servira des rendements de même niveau.

### Moins de mètres carrés ?

A cet égard, la question des mètres carrés occupés est importante. Les entreprises utilisatrices réduiront-elles le nombre de mètres carrés loués ? Les nouveaux usages du bureau supposent de redimensionner les espaces actuels. Mais il n'est pas certain que ces nouvelles pratiques diminuent réellement la consommation de mètres carrés.

« *Le télétravail ne va pas immédiatement tout changer*, estime Adrien Blanc. *Il peut y avoir un certain nombre de résistances au flex-office. Partager le bureau n'est pas si simple.* » Certains salariés vivent assez mal la dépersonnalisation de leur espace de travail. D'autres dénoncent l'impossible respect des normes d'hygiène dans le partage de bureau. Quant à la distanciation sociale prônée aujourd'hui, elle est fortement consommatrice de mètres carrés. « *Les secteurs de pointe et les nouvelles tech-*

*nologies sont, eux, très consommateurs de bureaux. Par ailleurs, la baisse des mètres carrés pourrait être d'autant plus limitée que l'emplacement est prime* », suggère Patrick Le Maire. « *Le bureau de demain n'utilisera pas forcément moins de mètres carrés*, convient Eric Cosserat. *L'occupation des espaces se fera différemment, avec un effet de vase communicant et un redéploiement des mètres carrés gagnés sur le bureau individuel sous forme d'espaces ouverts et de lieux de partage.* »

### Taux de chômage : le vrai risque...

Mais pour l'immobilier de bureau, le vrai problème de la pandémie est son impact sur la croissance. « *Plus encore que la généralisation du télétravail, l'indicateur à suivre est celui du taux de chômage qui risque d'augmenter dans les mois à venir et qui jouera sur les mètres carrés* », prévient Thomas Georgeon.

Car le bureau est clairement tributaire de la création d'emploi. « *L'immobilier de bureaux est lié aux variations de la situation économique ; ce risque n'est pas nouveau pour nous*, précise Eric Cosserat. *Raison de plus pour travailler à créer l'offre de bureaux la plus intéressante, celle que les utilisateurs choisiront, celle qui les fidélisera. Nous devons profiter de cette période de transformation pour nous réinventer et œuvrer à la performance extra-financière de l'immobilier.* »

Un message optimiste donc, à l'image des perspectives structurelles qui semblent se dessiner, malgré la crise actuelle, pour l'immobilier de bureaux.

■ Elisa Nolet

**Les acteurs du marché des SCPI poursuivent en tout cas leur activité : ils continuent d'arbitrer et d'acquérir de nouveaux immeubles, y compris pendant le confinement sur les deals déjà bien avancés. Avec une certaine prudence.**

1. Quels impacts structurels de la transformation des modes de travail (« Future of Work ») sur le marché de l'immobilier de bureau à long terme ?, par Olivier Gerarduzzi, directeur, et Bruno Amsellem, associé, Deloitte Real Estate Advisory France.

2. Covid-19: Quelles conséquences sur le marché des bureaux d'Ile-de-France ?, de Vincent Bollaert CEO Knight Frank France, et David Bourla, Chief Economist & Head of Research.