

#Article - Le « flex office » bouleverse l'immobilier de bureau

Résumé

L'article explore comment le flex office est en train de changer l'immobilier de bureau en réponse à l'augmentation du télétravail et aux nouvelles demandes des employés. Des entreprises telles que CGI et Total ont déménagé leurs employés dans des immeubles modernes avec des espaces de travail plus petits et interchangeables, des salles de réunion plus nombreuses et plus accueillantes, et des espaces de vie supplémentaires. Les mètres carrés de l'espace de travail ont été considérablement réduits dans le cadre de ces déménagements.

L'article traite de la tendance de retour vers le centre-ville dans l'immobilier de bureau, due à la cherté des coûts à l'extérieur des centres-villes. Les entreprises se rapprochent des grands centres d'affaires et des gares pour les coûts moindres. Le passage au flex office est devenu nécessaire en raison des coûts élevés, ce qui a entraîné une réduction de 25 à 30% de la taille des grands projets en Ile-de-France. Le nouveau modèle de travail est axé sur des espaces de travail partagés et des services associés pour les employés.

Article

Le « flex office » bouleverse l'immobilier de bureau

https://www.lemonde.fr/economie/article/2022/05/09/l-immobilier-de-bureau-bouleverse-par-le-flex-office_6125262_3234.html

EnquêteLe recours accru au télétravail et les nouvelles demandes des salariés poussent les entreprises à revoir le modèle de leurs locaux. Les conséquences sont nombreuses pour le secteur et ses centaines de milliers de mètres carrés flambant neufs à écouler.

La table de travail est plus petite et interchangeable, mais les salles de réunion, 4, 6, 12 places, sont plus engageantes et bien plus nombreuses. Dans les couloirs, des bulles colorées pour téléphoner, avec ou sans canapé, ont fait leur apparition. Les escaliers sont placés au centre pour que les salariés s'y croisent et que les idées fusent, dit-on. Le midi, les comptoirs « bistrot », « pâtisserie », « végétarien » remplacent les bacs à crudités. Un colis, un panier de légumes à récupérer ? « Capucine », un prénom, un sourire, s'occupe de tout, *after work* et cours de prise de parole en public compris...

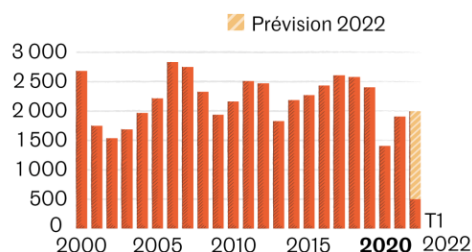
Bienvenue au bureau dans le monde d'après, celui de l'ère post-Covid-19, que découvrent les salariés à mesure que leur direction d'entreprise décide de déménager. C'est ainsi qu'à l'automne prochain les 4 000 cadres parisiens de CGI, une société de services numériques, 11 000 salariés en France, occuperont 5 des 14 niveaux que compte le Carré Michelet, un immeuble entièrement rénové à la Défense, dans les Hauts-de-Seine. Au passage, le groupe aura réuni toutes ses équipes au même endroit, lesquelles travailleront pour beaucoup en *flex office*, c'est-à-dire sans bureau fixe, et aura sérieusement réduit ses mètres carrés. D'ici à 2025, lorsque Total occupera, en face, les deux tours dessinées par Philippe Chiambaratta, les employés du siège travailleront, eux aussi, dans des locaux immaculés, avec des espaces « *ouverts sur la ville* », un jardin paysager sur le toit, mais, là encore, dans un peu moins grand – 130 000 mètres carrés, tout de même.

Après la pandémie, l'immobilier de bureaux se relance...



C'est la taille du parc de bureaux d'Île-de-France, **le plus important d'Europe**. Il accueille la **moitié des emplois franciliens**, soit 2,9 millions d'emplois en 2020.

Demande placée* des bureaux en Île-de-France par trimestre depuis 2000, en milliers de m²

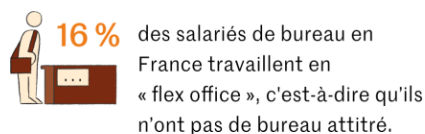
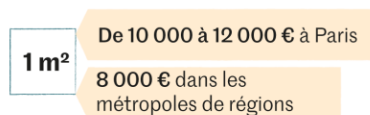


*Demande placée : vente à l'occupant et non à des investisseurs

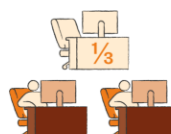
...mais les surfaces et les investissements diminuent

Le bureau est le deuxième poste de dépense après les salaires pour une entreprise.

Le coût par poste et par m² est de :



Si 41 % des entreprises optent pour deux jours de télétravail par semaine, près d'un tiers des surfaces de bureaux pourrait être libéré.



Infographie : Benjamin Martinez, Victor Rocher

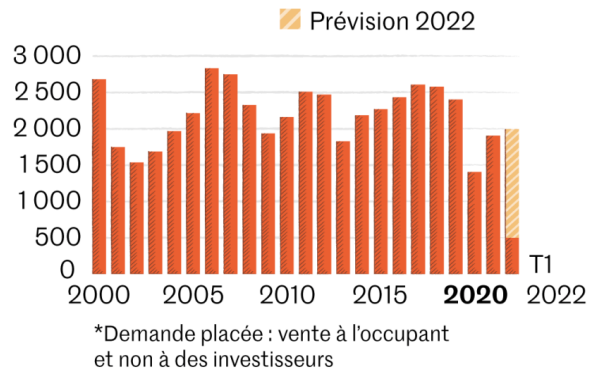
Sources : Immostat ; L'Institut Paris Région ; Insee ; Colliers ; « Le Bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ? », Fondation Jean Jaurès, 2021 ; Institut de l'épargne immobilière & foncière

Après la pandémie, l'immobilier de bureaux se relance...



C'est la taille du parc de bureaux d'Ile-de-France, le plus important d'Europe. Il accueille la moitié des emplois franciliens, soit 2,9 millions d'emplois en 2020.

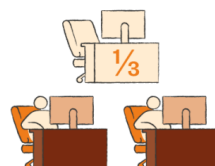
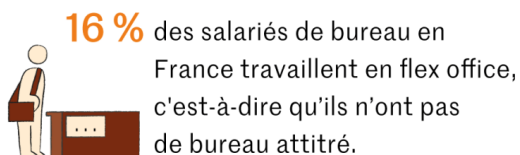
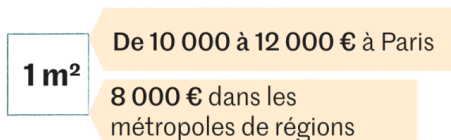
Demande placée des bureaux en Ile-de-France par trimestre depuis 2000, en milliers de m²



...mais les surfaces et les investissements diminuent

Le bureau est le deuxième poste de dépense après les salaires pour une entreprise.

Le coût par poste et par m² est de :



Si 41 % des entreprises optent pour deux jours de télétravail par semaine, près d'un tiers des surfaces de bureaux pourrait être libéré.

Infographie : Benjamin Martinez, Victor Rocher

Sources : Immostat ; L'Institut Paris Région ; Insee ; Colliers ; « Le Bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ? », Fondation Jean Jaurès, 2021 ; Institut de l'épargne immobilière & foncière

Ces deux déménagements – on pourrait aussi citer celui de BNP Paribas Real Estate, qui vient de s'installer dans un ancien atelier Renault à Boulogne-Billancourt, dans les Hauts-de-Seine, sur des plateaux à 100 % en *flex office* – étaient prévus de longue date. Pour d'autres, la pandémie n'a fait qu'accélérer le temps. Dix-huit mois de télétravail plus ou moins forcé ont fait faire un bond de sept années au marché, estiment les professionnels de l'immobilier, qui voient nombre d'entreprises se rapprocher des centres-villes et des transports en commun, mais en réduisant les surfaces et en passant au *flex office*. Ainsi cet éditeur de logiciel qui a laissé

8 000 mètres carrés dans le 8e arrondissement de Paris pour des locaux plus à l'étroit sur un plateau de coworking dans le quartier d'Opéra, et dont les salariés ont désormais un abonnement pour réserver un bureau à partager plus près de chez eux.

Envie d'en savoir plus sur la vie de bureau ?

[Test gratuit](#)

Une source d'économies

Sous le couvert de la flexibilité, l'heure est donc à la réduction des surfaces, interrogeant ainsi l'avenir de l'immobilier de bureau. L'étude de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) [sur l'impact du télétravail sur le parc de bureaux en Ile-de-France](#) publiée après le premier confinement est encore dans toutes les têtes. Selon le scénario médian, si quatre entreprises sur dix passent à deux jours de télétravail par semaine, près d'un tiers des surfaces de bureaux pourrait être libéré. Soit 3,3 millions de mètres carrés en moins, en région parisienne. Quand on sait que le coût des locaux représente le deuxième poste de dépense après les salaires, les directions y ont vu une source substantielle d'économies. Mais quid, alors, de tous ces immeubles tout juste sortis de terre et des projets de quartiers de gares du Grand Paris, présentés en grande pompe dans les salons avant la pandémie ? Les investisseurs ont temporisé, attendant d'y voir plus clair.

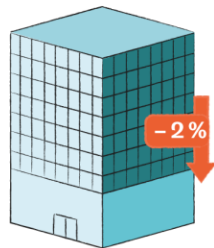
Lire aussi : Article réservé à nos abonnés [Immobilier de bureau : « La manière de concevoir le siège social a profondément changé »](#)

Enterrer le bureau en imaginant que la réunion depuis son canapé allait tout balayer était toutefois prématuré. Après une année 2020 où le nombre de mètres carrés loués n'a jamais été aussi bas depuis vingt-cinq ans, la reprise est nette et plus rapide que prévu. Fin mars, l'aménageur de la Défense, premier quartier d'affaires d'Europe, quatrième mondial, annonçait une année 2021 record en matière de transactions, la meilleure de ces cinq dernières années. La dynamique se poursuit : « *548 716 mètres carrés placés au 1er trimestre [2022]* », confirmait le spécialiste de l'immobilier tertiaire Knight Frank, mi-avril, « *soit une hausse (...) de 6 % par rapport à la moyenne d'un 1er trimestre depuis dix ans* ». CBRE, autre incontournable du marché, parie sur 2 millions de mètres carrés de transactions d'ici à la fin de l'année, donc un retour à la moyenne décennale. « *Il n'y a jamais eu autant d'argent qui circule et les investisseurs demandent des actifs très sécurisés, ce qu'est l'immobilier de bureaux* », décrypte Ingrid Nappi, qui enseigne l'économie immobilière à l'Ecole des ponts-ParisTech.

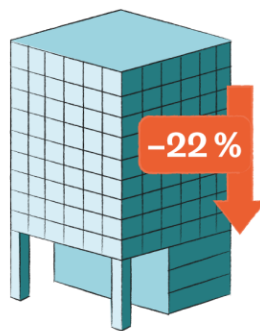
Evolution de la demande placée
au premier trimestre 2022 par rapport
à la moyenne 2015-2019
selon la surface



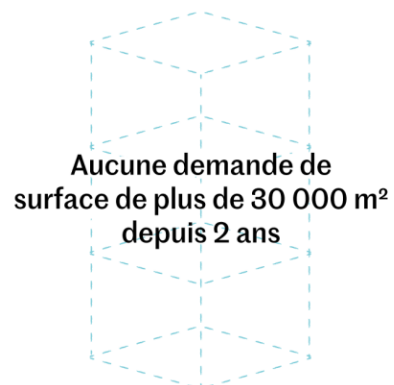
Surface inférieures
(moins 1 000 m²)



Surfaces intermédiaires
(entre 1 000 et 5 000 m²)



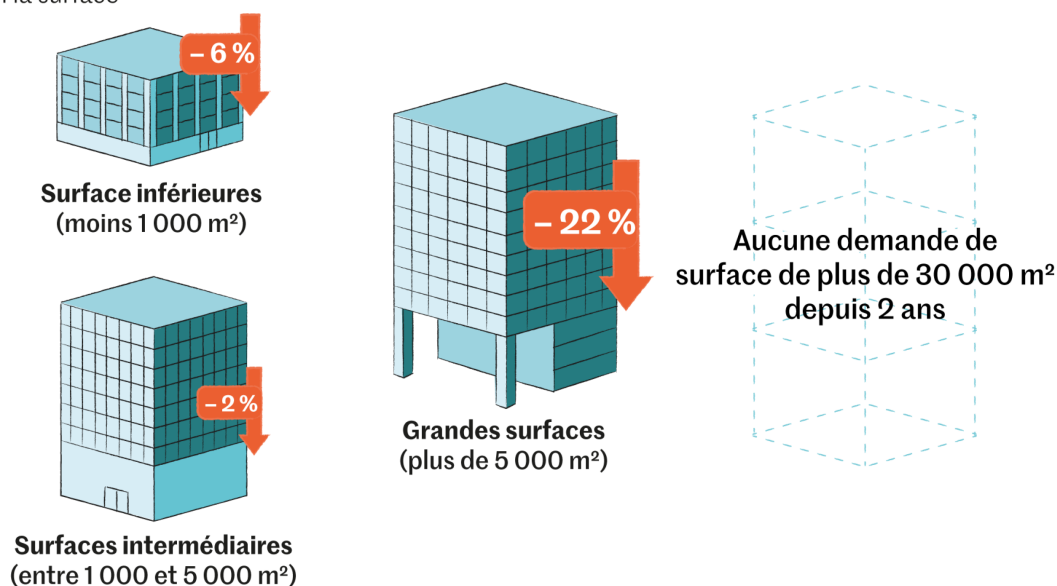
Grandes surfaces
(plus de 5 000 m²)



Infographie : Benjamin Martinez, Victor Rocher

Sources : Immostat ; L'Institut Paris Région ; Insee ; Colliers ;
« Le Bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ? »,
Fondation Jean Jaurès, 2021 ; Institut de l'épargne
immobilière & foncière

Évolution de la demande placée au premier trimestre 2022 par rapport à la moyenne 2015-2019 selon la surface



Infographie : Benjamin Martinez, Victor Rocher

Sources : Immostat ; L'Institut Paris Région ; Insee ; Colliers ; « Le Bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ? », Fondation Jean Jaurès, 2021 ; Institut de l'épargne immobilière & foncière

Pour autant, le télétravail et son corollaire le *flex office* bousculent le quotidien de l'open space, celui des salariés. La donne n'est pas la même quand on vit dans 17 mètres carrés ou dans une grande maison, avec ou sans enfants dans les parages. Quant aux villes, certaines doivent repenser l'avenir de ces quartiers où les bureaux promis n'arriveront pas.

Le télétravail a bon dos, mais il semble que ce soit la guerre des talents du secteur de la tech (la nouvelle économie numérique) qui ait, la première, poussé les employeurs à faire bouger les murs. Quand ils ont compris qu'à salaire et poste égaux le jeune diplômé opterait pour le cadre de vie le plus agréable, les directions immobilières ont commencé à chercher à se rapprocher des centres-villes. Le confinement a surgi, puis cet après où il a fallu donner envie aux salariés de revenir. Si on ajoute à cela l'obligation pour les entreprises de réduire drastiquement, d'ici à 2030, la consommation d'énergie de leurs bâtiments, cela explique la raison pour laquelle, « *pour la première fois, l'immobilier de bureaux est devenu un sujet de comité de direction* », témoigne Franck Helary, directeur général adjoint du Crédit agricole immobilier.

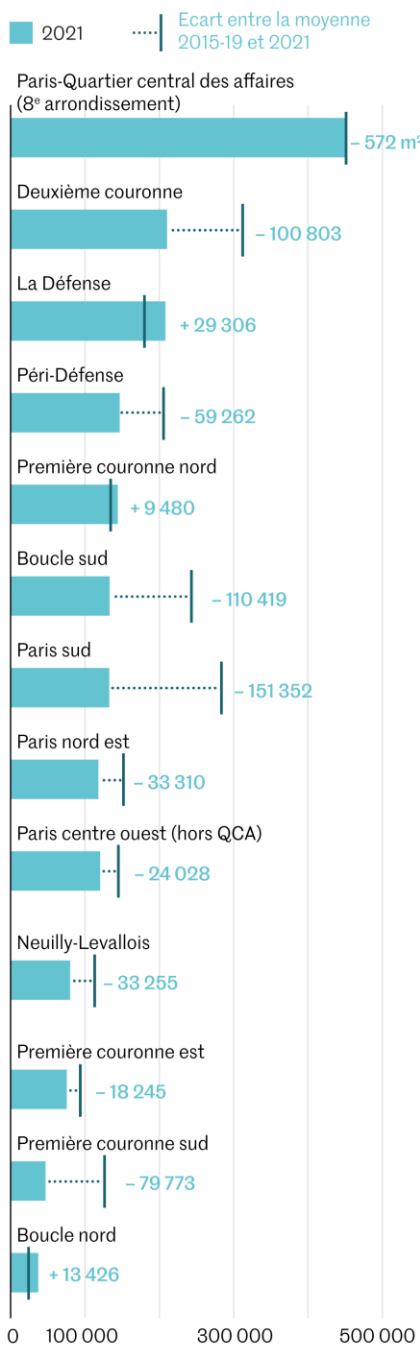
Retour vers le centre

« Lors des crises précédentes, les entreprises s'éloignaient des centres-villes pour trouver moins cher ailleurs, confirme Arnaud Violette, responsable commercial du pôle bureaux de la foncière Gecina. Cette fois, elles se rapprochent des grands pôles et des gares. » Paris et son fameux QCA (quartier central des affaires), autour de Madeleine, d'Opéra et des arrondissements voisins, où les adresses les plus prestigieuses s'arrachent désormais 940 euros le mètre carré par an, reste la première cible. Les gares attirent aussi les télétravailleurs : les bureaux de Montparnasse, nombreux, ne sont qu'à deux heures de Nantes ou Bordeaux. Le mouvement s'accélère à mesure que les fins de bail approchent.

En Ile-de-France, les entreprises se rapprochent des centres-villes

Répartition géographique de la demande placée* de bureaux en Ile-de-France, en m²

*Demande placée : vente à l'occupant et non à des investisseurs



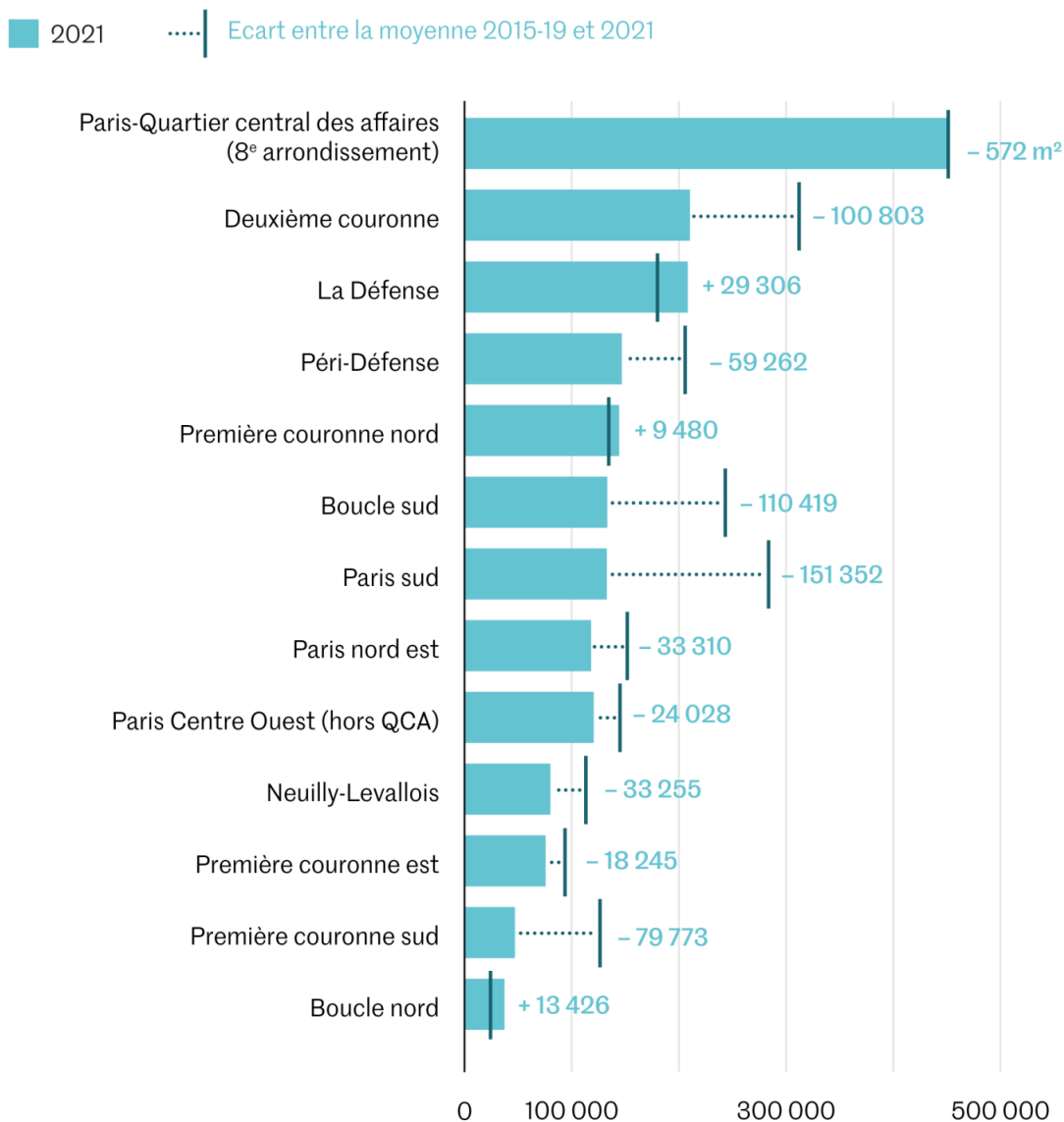
Infographie : Benjamin Martinez, Victor Rocher

Sources : Immostat ; L'Institut Paris Région ; Insee ; Colliers ; « Le Bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ? », Fondation Jean Jaurès, 2021 ; Institut de l'épargne immobilière & foncière

En Ile-de-France, les entreprises se rapprochent des centres-villes

Répartition géographique de la demande placée* de bureaux en Ile-de-France, en m²

*Demande placée : vente à l'occupant et non à des investisseurs



Infographie : Benjamin Martinez, Victor Rocher

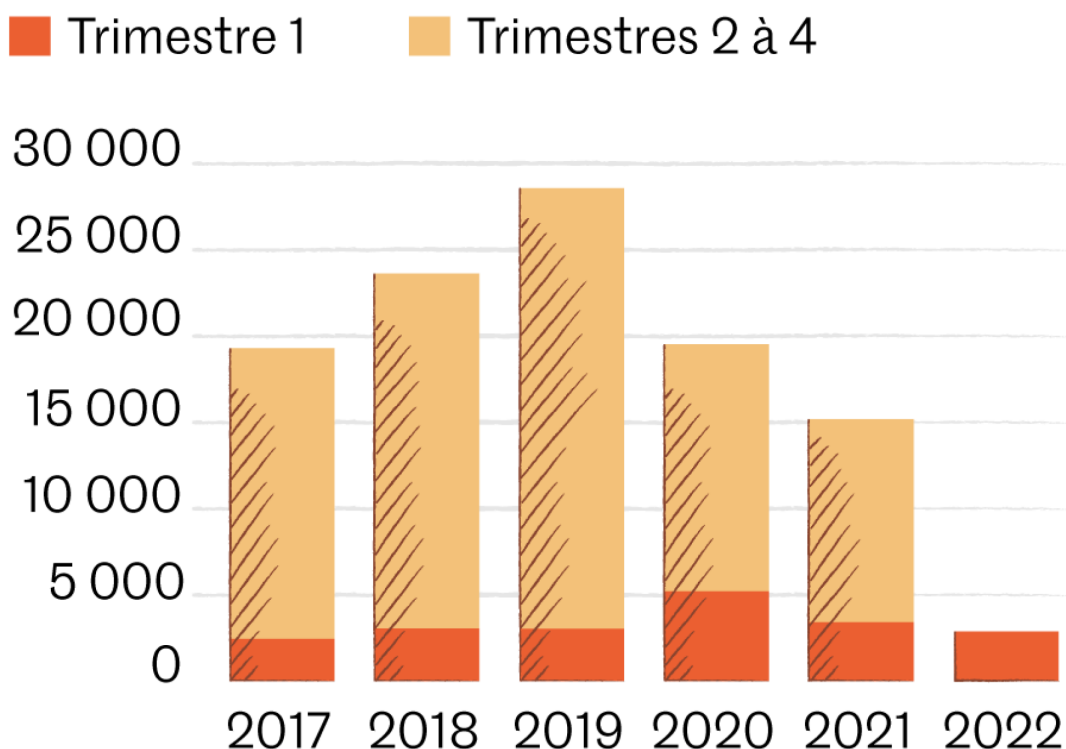
Sources : Immostat ; L'Institut Paris Région ; Insee ; Colliers ; « Le bureau fragmenté. Où allons-nous travailler demain ? », Fondation Jean Jaurès, 2021 ; Institut de l'épargne immobilière & foncière

Le coût de ce retour vers le centre impose de lui-même le passage au *flex office*.

« Opter pour un modèle flexible fait réaliser une économie de 11 000 euros par an, par collaborateur », estime Christophe Burckart, directeur général de IWG France, qui loue des espaces de bureau clé en main, dans 120 pays. En 2021, la taille des grandes

opérations en Ile-de-France (supérieures à 5 000 mètres carrés) a été réduite de 25 % à 30 % par rapport à une moyenne sur dix ans, relève CBRE. Resserrer les surfaces n'est toutefois pas systématique : 40 % des réaménagements se font à périmètre constant. En revanche, les espaces sont utilisés différemment. Celui réservé à chaque salarié, effectivement, diminue. C'est la fin du bureau individuel. « *On est plutôt à 0,7 poste par employé* », constate Julien Foucher, membre du comité directeur de l'Arseg, l'association des directeurs de l'environnement de travail. Le cabinet de conseil Andersen avait été l'un des premiers à adopter ce mode de fonctionnement, à la fin des années 1980. Ce dernier s'est diffusé dans le courant des années 2000, restant encore minoritaire à Paris par rapport à Copenhague, Londres ou Amsterdam, mais « *quand on regarde les projets dans les cartons, la dynamique est très forte* », confirme Diane de Pompignan, également membre de l'Arseg.

Volume global des biens acquis en immobilier d'entreprise en Ile-de-France, en millions d'euros



Pour faire passer la pilule, les directions insistent sur les espaces collectifs et les « services » associés. A Boulogne-Billancourt, les cadres de BNP Paribas Real Estate doivent se contenter d'un casier de piscine pour ranger leurs affaires, mais ils peuvent acheter saucisson de producteur et petit artisanat dans la « *rue intérieure* » du nouveau siège ou planter tomates et courges sur le toit de l'immeuble, où poussent déjà pommiers et pêchers. L'open space se doit d'être plus agréable : jamais autant d'argent n'a été investi dans l'aménagement intérieur. « *Cela concerne aussi bien les cabinets d'avocats, que les industriels* », confirme Alexandra Corric, fondatrice de l'agence Archimage, spécialiste de l'immobilier tertiaire. « *Si vous comptez entre 300 et 600 euros du mètre carré pour ces améliorations, il faut trouver des économies pour les financer. C'est pourquoi les entreprises qui réorganisent réduisent d'autant les mètres carrés qu'elles investissent dans les espaces* », explique Frédéric Goupil de Bouillé, vice-président de l'Association des directeurs immobiliers.

« En faire du résidentiel »

Inévitablement, ce mouvement augmente la vacance dans certains quartiers. On voit pour la première fois des sociétés d'Asnières-sur-Seine ou de Gennevilliers, dans les Hauts-de-Seine, s'offrir une adresse à la Défense, où les tours se louent à la découpe et où les « mesures d'accompagnement », ces ristournes proposées par les propriétaires, n'ont jamais été aussi avantageuses : jusqu'à deux ans de loyer offerts sur un bail de neuf ans. C'est ce qu'il faut pour écouler les centaines de milliers de mètres carrés récemment mis sur le marché avec la commercialisation de nouvelles tours et d'immeubles refaits à neuf.

Plus loin dans l'Ouest parisien, c'est à Rueil-Malmaison, Suresnes ou dans les quartiers de Nanterre « hors Défense » que la vacance est la plus importante. Heureusement pour les bailleurs, le prix de l'immobilier dans ces zones est suffisamment élevé pour rendre possible la transformation de bureaux en logements. Au sud de Paris, à Châtillon, le bailleur 3F a aussi reconverti un immeuble éloigné des transports. Au nord, en revanche, à Clichy, Saint-Ouen ou Saint-Denis, là où les investisseurs ont anticipé le prolongement de la ligne 14 du métro et l'arrivée du village olympique, les plateaux attendent preneurs. « *Pour les immeubles neufs ou restructurés, le stock de locaux vacants se résorbera plus lentement, mais il n'y aura pas trop de problèmes. Le sujet, ce sont les actifs de seconde main* », prévient David Bourla, responsable des études

chez Knight Frank. *« L'idéal serait d'en faire du résidentiel. A 2, 3 kilomètres de la Défense, on a des acheteurs, la demande est là, mais les mairies n'y sont pas favorables. Les bureaux rapportent quand le logement oblige à construire des crèches et des écoles »*, complète son directeur, Vincent Bollaert.

Lire aussi : Article réservé à nos abonnés [Des bureaux partagés pour redynamiser les périphéries](#)

Sur les 14 millions de mètres carrés de bureaux annoncés d'ici à 2030 sur le territoire du Grand Paris, les plus éloignés des transports en commun ne verront pas le jour, assurent les professionnels. Il faudra absorber l'existant avant de lancer de nouveaux programmes. Sans vente de bureaux, les ZAC (zones d'aménagement concerté) seront plus difficiles à financer. *« Attention, alors, à ne pas recréer des quartiers dortoirs »*, met en garde Jacques Baudrier, adjoint à la maire de Paris et conseiller (PCF) de la métropole. Les transports en commun pourraient aussi en pâtir, prévient l'élus. Comme à Evry (Essonne), où, si les emplois ne suivent pas la production de logements, *« le RER, dont la fréquentation augmente de 3 % par an, sautera comme un bouchon de champagne »*.