



UNIVERSITÉ
DE LORRAINE

EREM CHAIRE
EUROPEAN
REAL
ESTATE
MANAGEMENT

IAE METZ
School of
Management

*DANCIE Alexandre
GOMES FERNANDEZ Viviane
GOUMIN Marie
LEGRAND Dany
MANSOURI Dounia
PERCHER Sylvine*

*Master 2 - Management et Développement de Patrimoine Immobilier
IAE de METZ - School of Management
En partenariat avec l'ESI 92 et la CCI 57*

Crise sanitaire liée à la COVID 19 et accélération de l'évolution des modalités du rapport au travail

Introduction

Le 17 mars 2020, c'est le jour où la France, dans tous les secteurs de la vie sociale (famille, école, collège, lycée, université, formation professionnelle, loisirs, travail, santé, économie, etc.), du fait d'une pandémie mondiale liée la COVID 19, s'est quasiment arrêtée de vivre, pour une durée d'1 mois et 25 jours. Seuls les hôpitaux et le personnel soignant faisaient la une d'une actualité quotidienne des plus anxiogènes. Tous les secteurs d'activités ont été impactés par cette crise, incitant les entreprises à repenser à leur manière de travailler, à inventer de nouveaux rapports au travail, à diversifier les modes de relation avec leurs clients (ex : le *click and collecte*). Le secteur de l'immobilier n'a pas été épargné, bien au contraire. Dans une première partie, nous développerons ce qui a pu se passer dans l'immobilier de bureau. Dans la suivante, nous montrerons que cette période a pu être aussi l'occasion pour certains de se saisir d'opportunités nouvelles,

La révolution du télétravail bouscule l'immobilier de bureau

Quel est le bilan final ? « *Pour les loyers du premier confinement 2020, une grosse partie des cas ont été réglés et le contentieux est faible, de l'ordre de 5 %* », assure Emmanuel Le Roch, Délégué général de la fédération représentative du commerce spécialisé de Procos (*Les Echos*, 22.03.2021). Pour les bailleurs, l'impact de cette crise se fait sur les loyers, précise Vincent Lepercq (*Les Echos*, 23.03.2021).

Alors que la pratique du télétravail doit devenir la norme, nous observons la mise en place de nouveaux modes d'organisations, parmi lesquels le *Flex Office* qui permet de réduire le nombre de postes sur site, et par voie de conséquence, la surface occupée. En effet, dans l'article du 21 octobre 2020 du blog Hub-Grade, le *Flex Office* constitue une nouvelle forme d'attribution des postes de travail pour les salariés. Dans un fonctionnement classique, le salarié dispose d'un poste fixe attribué, qu'il soit en *Open Space* ou dans un bureau fermé. En *Flex Office*, l'espace de travail est réparti en fonction des usages. Le salarié ira donc dans la zone qui convient le mieux à la tâche qu'il doit mener. Le *Flex Office* permet aussi aux *startups* et entreprises émergentes de voir leur évolution possible malgré la situation actuelle. En effet, ces entreprises n'ont pas une vision claire sur le long terme. Elles

pourront grâce au contrat *Flex Office*, bénéficiant d'un contrat flexible plutôt que d'un bail commercial traditionnel.

Cette évolution n'est en revanche pas une bonne nouvelle pour les propriétaires d'immeubles de bureaux, notamment les grandes foncières. «*Tous les grands comptes réfléchissent à l'intégration du télétravail, souvent associé au Flex Office*», reconnaît Olivier Estève, Délégué général de *Covivio*. Mais précise-t-il, «*personne n'envisage le 100 % télétravail car le bureau est important comme vecteur du lien social de l'entreprise*». Ludovic Delaisse, Directeur général France de la société de conseil. *Cushman & Wakefield* évoque «*en moyenne deux jours de télétravail par semaine* » (*La Tribune*, 08.05.2021). Cela réduirait d'un million de m² la surface des bureaux. Or, cette baisse représente une économie de 40 % sur les postes de travail au maximum.

De surcroît, vient se greffer à ce phénomène de télétravail, un mouvement classique en temps de crise économique, qui se traduit par la réduction des effectifs. On estime la chute de l'emprise des bureaux à 2,4 millions de m² en 2019, et entre 1,8 à 1,3 millions de m² cette année, soit une baisse de 20 % à 45 %, selon le cabinet *Cushman & Wakefield*. «*Le marché va être difficile à court terme* », confirme Olivier Estève de *Covivio*, avec une «*diminution des prises à bail qui va rendre la concurrence plus rude, avec, sans doute, une pression à la baisse sur les loyers*».

Le bien-être est devenu un facteur dominant dans la productivité des salariés. Il devient un enjeu pour la motivation et l'efficacité. Le salarié devient nomade. En effet, aujourd'hui, 35 % des salariés ont au moins deux lieux de travail, indique l'étude publiée dans le magazine *CAP'IDF N°67* en juin 2019 et repris sur le site internet du *MEDEF*, par Arthur Loyd dans «*l'évolution des modes de travail & immobilier d'entreprise* ». Les salariés les plus mobiles passent du temps au bureau qu'ils considèrent comme un lieu de vie. Ils privilégient des espaces de convivialité qualitatifs qui permettent d'échanger avec leurs collègues. Cette évolution doit inciter les entreprises à se demander si le coût d'utilisation des locaux est optimal. Aujourd'hui, il y a une vaste réflexion autour des espaces de travail, qui donne des ailes au *Desk Sharing*, *Flex Office* et *Coworking* qui favorisent la mutualisation des compétences, le développement de son réseau et la réduction des coûts immobiliers, avec un autre avantage à la clé, celui de devenir les instruments d'un nouveau dynamisme économique pour des territoires jusqu'ici en retrait.

Pour les entreprises de demain, c'est l'opportunité d'attirer les nouveaux talents grâce à ces solutions hybrides. Elle va conduire à un réaménagement des sites, avec moins de postes de travail mais davantage de places pour d'autres activités.

Ce nouveau modèle avec, non pas du télétravail d'un côté et siège de l'entreprise de l'autre, mais un équilibre à 3 pieds avec au milieu le *Coworking*. C'est le cas du leader historique *IWG (Regus et Spaces)*, Son objectif est de se positionner à mi-chemin entre le pôle économique et une zone résidentielle, en rapprochant le travail du domicile. *IWG* a même créé une offre sur mesure : *Stop and Work* avec des offres de *Coworking* en zones périurbaines proches des lieux de résidence et à dimension humaine.

Un bouleversement du rapport au travail, mais aussi des opportunités

Il est important de noter que le secteur des immeubles de bureaux était déjà en cours d'évolution. Mais la crise sanitaire et l'instauration du télétravail a permis d'accélérer ce phénomène de mutation. D'après l'article du *Figaro* datant du 26 Janvier 2021, les petites et moyennes entreprises craignent pour leurs survies. Sur les 2400 dirigeants de PME interrogés, 54% se déclarent «*inquiets* » quant à «*la pérennité de leur entreprise* » en janvier 2021. Dans un article d'Eugénie Deloire (*Les Echos*, 22.03.2021), on nous apprend que les investisseurs tertiaires, à l'inverse, voient une opportunité

naissante de cette crise. En 2020, les **SCPI (société civile de placement immobilier)** et les **OPCI (organisme de placement collectif immobilier)** à destination du grand public, ont collecté 8 milliards d'euros. Alors certes, on peut constater une baisse de 30% sur les bénéfices de l'année 2019, qui s'explique notamment par la crise sanitaire, mais force est de constater qu'ils restent toujours supérieurs de 10% au montant annuel de 2018.

Desk Sharing, Flex Office et Coworking : partage de bureau, bureaux flexibles, co-travail

Selon Pierre Creuzet, Directeur fondateur de l'association *Centre-ville en mouvement*, le nombre de recherches de locaux commerciaux ou fonds de commerce sur son site est en nette augmentation par rapport à l'année dernière soit plus de 73 % d'augmentation par rapport à la même période sur le secteur de Paris. Les investisseurs institutionnels doivent libérer le *cash* maintenu dans les murs commerciaux. Ce phénomène provoque un afflux important de biens d'exceptions ou des emplacements généralement dit impreunables jusqu'à aujourd'hui, à des prix incroyables, à des loyers défiant toutes concurrences.

Cet arrivage massif de locaux commerciaux qui n'étaient jamais accessibles jusqu'à présent sur le marché, provoque une future chute des prix de l'immobilier commercial, car un secteur trop fourni serait impacté logiquement par une baisse significative des prix. Cette bulle serait également liée aux locaux délaissés par les investisseurs qui pourraient alors s'orienter vers des biens beaucoup plus prestigieux, ce qui n'était pas réalisable avant la crise sanitaire. Les acteurs de l'immobilier sont venus à se demander, comment rendre les immeubles en tertiaires attractifs et éviter la vacance ? Il s'agit donc de revoir sa stratégie immobilière et anticiper la situation *post COVID*.

La valorisation des espaces

C'est l'opportunité pour des professionnels de l'immobilier tels que les *assets managers* ou les *property managers* de proposer à leurs clients une optimisation de leurs immeubles. Ces deux rôles complémentaires sur le patrimoine immobilier permettent la valorisation d'un patrimoine immobilier, celui-ci est possible par le biais de travaux d'amélioration ou de rénovation mais aussi en saisissant les opportunités du marché en adéquation avec les besoins et les attentes de ces clients. Ces deux professionnels de l'immobilier lorsqu'ils travaillent ensemble, visent le développement de patrimoine de manière stratégique tout en assurant son optimisation, ainsi que sa pérennité. Alors que les petites entreprises craignent leurs sauvegardes, les grandes entreprises tendent à métamorphoser leurs espaces. Nous supposons donc une métamorphose qui tendra à favoriser des espaces plus grands et qualitatifs.

La construction d'immeubles flexibles

Ces constructions réalisées avant la crise sanitaire prenaient déjà en compte les caractéristiques *post COVID* avant que celles-ci ne soient imposées aux entreprises, crise sanitaire oblige. Elles répondent aux nouveaux besoins relevés par le télétravail, à savoir : des technologies performantes, des espaces modulables et dédiés aux échanges, mais aussi répondant aux réglementations tertiaires et à une qualité de vie au travail devenu essentiel. C'est le cas d'immeubles tels que l'*Immeuble Bridge*, le futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux, ou l'immeuble *BNP Paribas Real Estate*, situé à Boulogne-Billancourt. S'agissant des immeubles anciens, on imagine un aménagement des espaces, des rénovations permettant de répondre à ces besoins qui deviendront notamment par les besoins de développement durable imposés par le décret tertiaire.

Conclusion

Nous considérons que le travail à distance ne provoquera pas la fin de l'immeuble de bureaux. En revanche, la crise sanitaire de la COVID 19, oblige à repenser totalement la stratégie d'opérations de leurs gestionnaires. Les sièges sociaux resteront le « *vaisseau mère* » de toute entreprise. Cependant, nous anticipons une modification des espaces et une transformation quant à l'organisation des espaces de travail afin de permettre la créativité, les interactions, et le bien-être des collaborateurs.

La tendance aux mutations d'immeubles de bureaux était en cours. Elle a été accélérée par la crise sanitaire liée à la COVID 19. Néanmoins, les effets restent encore bien trop proches de nous pour déjà connaître à long terme les problématiques que nous ne pouvons pas encore apercevoir actuellement.

Bibliographie et sitographie

- <https://www.lesechos.fr/thema/immobilier-tertiaire-impact-covid/commerces-les-bailleurs-face-aux-impayes-de-loyers-1300637>
- <https://blog.hub-grade.com/tout-savoir-sur-le-flex-office-definition-avantages-et-inconvenients/#:~:text=Le%20flex%20office%20est%20une%20nouvelle%20forme%20%E2%80%99attribution,de%20travail%20est%20r%C3%A9parti%20en%20fonction%20des%20usages.>
- Delaisse, L. (2020), « Le télétravail va-t-il devenir la norme et le bureau l'exception? » in *La Tribune*, 08 mai 2020.
- Egloff, E. (2020), « La révolution du télétravail bouscule l'immobilier de bureau », in *Le Figaro*, 07.09.2020, lefigaro.fr.
- <https://www.lefigaro.fr/societes/la-revolution-du-teletravail-bouscule-l-immobilier-de-bureau-20200907>
- <https://www.lesechos.fr/thema/immobilier-tertiaire-impact-covid/immobilier-tertiaire-les-nouvelles-opportunités-pour-les-investisseurs-1300434>
- <https://www.lavieimmo.com/bureau/comment-les-acteurs-du-coworking-veulent-beneficier-du-mix-entre-presentiel-et-teletravail-50762.html>
- Magazine CAP'IDF n°67 publié en Juin 2019, et repris sur le site internet du MEDEF : <http://www.medef-idf.fr/comment-limmobilier-repond-il-aux-evolutions-de-lentreprise/>
- MEDEF, (2020), « Comment l'immobilier répond-il aux évolutions de l'entreprise ? » in *MEDEF Ile-de-France*, 01.07.2020.
- <https://www.batiactu.com/communiqué/immobilier-commercial-un-marche-sacrifié-par-la-crise-du-covid-87841.php>
- <https://www.lsa-conso.fr/l-immobilier-commercial-malade-du-covid,378523>