

Les bureaux sont-ils toujours aussi vides ?

Le 22 mars 2023, la conférence de l'Association des directeurs immobiliers était consacrée au vide des locaux des entreprises. Bien que la crise du Covid-19 soit passée et alors qu'au début beaucoup pariait sur un retour massif des salariés dans les bureaux, force est de constater que, désormais, les directeurs immobiliers peinent à assurer un niveau de remplissage acceptable des locaux. Alors passé le constat, qu'attendent les collaborateurs de l'espace du bureau ?

La question de la fréquentation des bureaux est désormais l'alpha et l'oméga des directeurs immobiliers. Depuis 2018, les bureaux sont de plus en plus vides, et les crises sanitaires et économiques n'ont fait qu'augmenter l'ampleur de ce phénomène. Si les bureaux sont vides, comment faire pour les remplir ? Pour débattre de cette question, la table ronde organisée par l'Association des directeurs immobiliers (ADI), le 22 mars 2023, réunissait : Birgit Fratzke-Weiss, directrice immobilière du groupe EDF, Maxime Lanquetuit, directeur de l'innovation chez Altarea, Céline Leonardi, directrice de la commercialisation et directrice de Wellio Covivio, et Stéphane Soreau, directeur général de RATP Real Estate.

« Le métier d'Altarea est de monter des projets qui sont utilisés. Or, un petit calcul mathématique démontre qu'un immeuble de bureau n'est pas utilisé à 100 % du temps, mais 31 % du temps seulement. Le calcul est simple : on travaille de 8 heures à 20 h, cinq jours par semaine sur deux cent vingt jours de travail ramené sur une année. Si deux jours de télétravail sont ajoutés, le taux tombe à 18 % du temps soit juste en dessous d'une école. Or, en vis-à-vis, l'utilisateur supporte 100 % des coûts financiers et environnementaux », explique Maxime Lanquetuit.

Outre ce calcul de l'utilisation théorique de l'immeuble, l'ensemble des participants à la table ronde constate que la fréquentation des bureaux est en baisse depuis plusieurs années.

« Avant la pandémie, le taux d'occupation des quelque 300 000 mètres carrés de surface tertiaire de la RATP n'était que de 60 %, donc les bureaux étaient sous-occupés. Cette situation a poussé le groupe à lancer une réflexion sur l'utilisation de ses espaces tertiaires dès 2018 », détaille Stéphane Soreau, directeur général de RATP Real Estate.

Brigit Fratzke-Weiss, directrice immobilière du groupe EDF, fait le même constat : « Quand les équipes me parlent de bureaux vides, je demande toujours par

rapport à quoi ? Si on prend en considération des journées de travail, de déplacement, de RTT, de congés, nous n'étions pas à 100 % de fréquentation avant la pandémie sur les 30 millions de mètres carrés dont 30 % de purs bureaux que la direction immobilière du groupe EFD gère. »

Une baisse de la fréquentation ancienne accentuée par le télétravail

Un faible taux de fréquentation n'est donc pas une nouveauté. Mais, depuis la pandémie, il est en baisse constante avec de grandes variations entre les jours de la semaine.

L'étude du groupe de conseil en immobilier d'entreprise CBRE rendue publique lors du Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) 2023 démontre que, le lundi, le taux d'occupation des bureaux est de 40 %, le vendredi, de 38 %, et les autres jours de la semaine, de 60 %. Ces variations s'expliquent par l'adoption du télétravail, qui en France est en moyenne de 1,7 jour de télétravail par semaine contre 1,4 jours en Europe.

Pour les participants à la table ronde, il s'agit d'une tendance de fond. « Lors d'une embauche sur un poste tertiaire, le télétravail est désormais un prérequis pour toutes les générations confondues. Il fait partie de l'attractivité de l'entreprise », estime Stéphane Soreau. « Cette demande de télétravail est une tendance sociétale profonde qui traduit la recherche d'un nouvel équilibre vie privée-vie professionnelle, comme les réflexions sur la semaine de quatre jours pour le même volume horaire » ajoute Brigit Fratzke-Weiss.

« Nous avons des demandes de futurs collaborateurs qui veulent venir travailler pour EDF à Paris, tout en restant vivre en province. Il faut pouvoir leur apporter une réponse », précise la directrice immobilière du groupe EDF.

Le télétravail est désormais un prérequis toutes générations confondues lors d'une embauche ; cela fait partie de l'attractivité de l'entreprise.

Pourquoi venir au travail ?

« Aujourd'hui le bureau connaît la même situation que le commerce il y a quelques années, avec la montée en puissance de l'e-commerce. Or, ce n'est pas parce que le consommateur peut acheter sur Internet qu'il ne vient plus en boutique », analyse Céline Leonardi, directrice de la commercialisation et directrice de Wellio Covivio. « Le centre commercial était un lieu pratique rationnel qui impliquait que les consommateurs viennent, mais, après Amazon, comment justifier le déplacement physique dans un centre commercial alors qu'Amazon propose des produits équivalents. Le bureau est dans la même situation », ajoute Maxime Lanquetuit.

Puisque le salarié n'est plus face à un immeuble d'obligation, l'immeuble de bureau doit être séduisant pour faire venir les salariés qui vont prendre de trente à quarante-cinq minutes de leur temps pour venir.

Auparavant, le collaborateur venait au bureau pour avoir accès à un ordinateur, mais le développement rapide des outils dans le cadre du Covid-19 rend cette motivation dépassée. Les participants à la table ronde s'accordent à dire que, désormais, le collaborateur vient sur le site de l'entreprise pour partager des moments conviviaux, créatifs, faire équipe, pour collaborer.

Adapter son parc aux nouveaux besoins

À la suite de ce constat, la RATP a réduit son parc. « Depuis 2018, optimisation de notre empreinte tertiaire. Nous avons opéré une densification selon les profils des équipes. Le bureau du chef, du sous-chef, du sous-sous-chef n'existent plus à la RATP », rapporte Stéphane Soreau.

« Désormais, il faut réunir à un instant T une équipe de 50, 100 personnes sur les plateaux. Certains de nos locaux n'étaient pas adaptés à cette capacité en termes de génie climatique ou de nombre de toilettes par exemple, nous avons donc décidé de nous en séparer. Dans ceux qui ont été conservés, nous avons réalisé de grands travaux pour multiplier par deux la capacité d'accueil. Nous avons, par exemple, ajouté des escaliers, des sanitaires, la puissance de génie climatique et même développé une zone en établissement recevant du public [ERP] », ajoute le directeur général de RATP Real Estate.

« Chez EDF, nous avons généralisé, pour les nouveaux projets, des aménagements dynamiques sans généraliser les réductions de surface. Ces réductions financent les nouveaux services », précise Brigit Fratzke-Weiss.

« L'utilisateur nous demande de mettre en place des services comme la conciergerie, qui est aujourd'hui un prérequis. En pratique, les collaborateurs l'utilisent très peu, pourtant c'est un service que l'entreprise a besoin de proposer à ses collaborateurs », analyse Céline Leonardi, directrice de la commercialisation et directrice de Wellio Covivio.

« Le service très utilisé sur lequel il y a un vrai usage exigeant est la restauration. Les utilisateurs ne veulent plus des codes de la restauration collective avec la charlotte, les odeurs. Les prestataires progressent mais nous n'arrivons pas encore. Sur les restaurants à petite échelle, ça fonctionne, mais, à plus grande échelle c'est très compliqué », décrypte la directrice de la commercialisation et directrice de Wellio Covivio. Ces adaptations à l'usage impliquent d'admettre que des bureaux seront obsolètes non seulement au regard de la réglementation (RE2020, décret tertiaire) mais également en raison de l'évolution des usages. Or dans un monde de plus en plus sensible aux questions environnementales, que faire ?

Quid de la question de l'obsolescence ?

Pour Céline Leonardi, « tous ne pourront pas être transformés en logements ». Maxime Lanquetuit ajoute que, « à cette dette de construction rendue obsolète, il faut ajouter la dette transport qui a un coût supplémentaire puisqu'elle est évitable ».

La densité d'utilisation pourrait être une solution pour récupérer des codes de la restauration commerciale, de l'hôtellerie, de la convivialité du logement sans alourdir la dette environnementale. Le produit immobilier deviendrait donc hybride.

« Nous pouvons réfléchir à l'usage du parking ou du restaurant le soir quand l'entreprise est fermée, ou de son auditorium », dessine Maxime Lanquetuit.

L'immeuble mono-usage risque donc de disparaître. Il faut alors réfléchir à la ligne de partage entre les espaces privatifs à l'entreprise, ceux ouverts aux utilisateurs de l'immeuble, et ouverts sur la ville. Ainsi le taux d'usage du bâtiment augmentera.

Ce grand mouvement qui balaie les certitudes sur les modes de travail est amplifié par la conscience collective qu'il faut agir de manière responsable. La « révolution » du travail à laquelle nous assistons est secouée par l'impératif écologique et par sa traduction dans le modèle économique de nos sociétés. « Dette transport », « empreinte environnementale », à côté de l'équilibre vie personnelle-vie professionnelle, sont autant de termes entendus lors de ce débat et qui encouragent les professionnels de l'immobilier à écouter pour innover.

Anne-Charlotte Gonauer