



Vers la fin de l'immobilier de bureau tel que nous le connaissons ?

Temps de lecture : 3'30

**Le marché immobilier déjà fortement impacté par la crise risque de traverser d'importantes secousses dans les mois voire les années à venir. La découverte massive du télétravail, les nouveaux protocoles sanitaires ainsi que la recherche d'économies pèseront forcément lourd sur les décisions immobilières des cabinets d'avocats, d'expertises-comptables, huissiers et notaires.**

Avant la crise, plusieurs indicateurs pointaient vers un affaiblissement du marché avec une offre d'immobilier de bureaux supérieure à la demande. Alors que certains grands groupes comme Google et Facebook ne prévoient pas de retour de leurs employés en présentiel avant 2021, plusieurs autres repensent d'ores et déjà leur stratégie immobilière.

## **La révélation du télé-travail**

Selon une [étude de la DARES](#), seuls 3% des salariés déclaraient pratiquer le télétravail une fois par semaine en 2017 et beaucoup d'entreprises étaient réticentes à proposer cette option :

*« on trouve toujours une bonne raison pour ne pas le faire tout en admettant, face aux employés, que ce serait une expérience formidable »* (Xavier de Mazonod dans [Le confinement expliqué à mon boss](#)). Bon gré, mal gré, tout le monde a dû se familiariser du jour au lendemain avec ce mode de travail. Malgré des conditions loin d'être idéales pour certains (5 jours/5, présence d'enfants, bureaux peu confortables...), ce mode de travail semble avoir séduit.

Près de 6 nouveaux télétravailleurs sur 10 envisagent de « demander à pratiquer le télétravail après le confinement, de manière régulière ou ponctuelle » ([sondage CSA](#) du 6 mai) et 83% souhaitent que cette pratique se développe massivement ([BNP Paribas Real Estate](#), fin avril). Selon un [autre sondage mené par Deskéo](#), les avantages les plus mis en avant sont le **gain de temps** au regard des déplacements, le **calme** ainsi que la **capacité à s'organiser** comme on le souhaite.



Vers la fin de l'immobilier de bureau tel que nous le connaissons ?

*« Les avantages sont évidents : économie de loyers pour des locaux occupés en réalité peu de temps dans l'année (en raison des vacances, déplacements, etc.), une à deux heures par jour qui ne seront pas passées dans des transports en commun au fonctionnement erratique (soit l'équivalent de deux semaines gagnées par an !), travail plus flexible pour coller aux rythmes de chacun et productivité améliorée »* (Olivier Babeau, PDG de l'Institut Sapiens qui a fait le choix de passer toute la structure en télétravail de manière permanente, [Les Echos](#))

Alors que beaucoup de managers craignaient de perdre la main sur leurs collaborateurs, il semble que l'inverse se soit produit avec une productivité encore plus forte pour certains. 85% des travailleurs ont désormais un avis positif sur une entreprise qui proposerait l'option de télétravailler, même partiellement. Ce facteur sera sans doute décisif dans la rétention des talents :

*« Jusqu'à présent, les entreprises pensaient en mètres carrés pour piloter leur immobilier, désormais elles devront penser en nombre de collaborateurs, en voyant comment chacun a envie de consommer les espaces de travail. »* ([Philippe Morel](#), Dynamic Workplace)

## Un enjeu financier avant tout

L'immobilier est souvent le deuxième voire **parfois le premier poste de dépenses** des cabinets de services professionnels. Avoir une position centrale, surtout dans les grandes villes, permet d'avoir accès aux talents, d'être facilement accessible pour les clients et participe de l'image de marque. Ces paramètres resteront-ils toujours aussi décisifs alors que l'on peut parler avec ses collègues ou rencontrer ses clients depuis chez soi ? Il faudra garder en tête la possibilité que cette situation recommence dans le futur. Diminuer ses charges fixes c'est diminuer son risque.

Depuis le début de la crise, beaucoup de projets d'implantation ont été mis en suspens voire annulés. Dans une enquête menée au niveau mondial par [PwC](#) mi-mai, près d'un quart des CFO souhaitaient réduire l'empreinte immobilière de leur entreprise, des intentions partagées par plusieurs grands PDG :

*« Sergio Ermotti, le PDG d'UBS a déclaré que la banque était en train de réfléchir à déménager de ses bureaux onéreux du centre-ville »* ([FT](#))

*« Jonathan Lewis, PDG de Capita déclaré pouvoir envisager « une plus faible empreinte immobilière après la pandémie ». Les bureaux seraient utilisés pour amener les équipes à travailler de manière plus collaborative. »* (précité)



Vers la fin de l'immobilier de bureau tel que nous le connaissons ?

« Peut-être que nous n'avons pas besoin de tous les bureaux que nous avons actuellement à travers le monde » (Dirk van de Put, PDG Mondelez, précité)

« L'idée de mettre 7000 personnes dans un immeuble appartient déjà peut-être au passé » (Jes Staley, PDG de Barclays, précité)

« Nous avons prouvé que nous pouvions très bien fonctionner sans empreinte immobilière. Puis-je voir un futur où une partie de la semaine, du mois, un nombre important de nos employés travaillerait depuis la maison ? Absolument. » (James Gorman, PDG de Morgan Stanley)

En France aussi, ce test à grande échelle de la viabilité du travail depuis chez soi semble avoir convaincu plus d'un dirigeant de modifier sa stratégie immobilière :

« Certains clients qui cherchaient des immeubles de 10.000 m<sup>2</sup> nous ont recontactés pour nous expliquer qu'ils cherchaient désormais des unités deux fois plus petites, car ils s'étaient rendu compte que leur activité se prêtait très bien au télétravail. » Rémi Calvayrac, JLL ([Challenges](#))

« La boîte a convoqué en visio ses salariés pour leur demander ce qu'ils souhaitent pour le déconfinement. Résultat : 100% de télétravail ! Le patron (micro non coupé) a lâché, dépité, un 'pourquoi je m'emmerde à garder des bureaux'. Ce matin, un mail de la direction précise que suite à la consultation, c'est télétravail jusqu'en septembre pour tous et que si l'expérience est concluante, le **budget loyer pourrait être redirigé en prime et aménagement d'espace à domicile pour le télétravail**. 2/3 de la team Paris veut pouvoir déménager en province si le télétravail est pérennisé en septembre » ([tweet](#))

## Des cabinets d'avocats en pleine réflexion

Les cabinets de services professionnels ne sont pas épargnés par ces réflexions, leurs bureaux étant pour beaucoup situés dans de grandes métropoles aux prix très élevés.

A Londres, le cabinet d'avocats Slater et Gordon [vient d'annoncer la fermeture de ses locaux londoniens](#). Ses 200 avocats travailleront désormais depuis chez eux et le cabinet décidera du maintien physique de ses autres bureaux au Royaume-Uni en septembre :

« Nous avons confiance en la capacité de nos équipes à produire les meilleurs résultats possibles pour nos clients et ce où qu'elles soient situées. (...) Nous avons toujours su qu'avoir la majorité de nos équipes en télé travail faisait partie de notre futur. Cela améliore le bien-être et l'équilibre vie privée-vie professionnelle de nos équipes et apporte de la



Vers la fin de l'immobilier de bureau tel que nous le connaissons ?

*flexibilité à nos clients. Nous avons accéléré ces plans ces derniers mois. »*

BakerMcKenzie et DLA Piper ont également [sondé leurs collaborateurs](#) sur leur volonté de retourner dans les locaux. Les cabinets Cooley et Freshfields ont [mis en pause leur déménagement](#), tandis que Slaughter and May, Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom, Hogan Lovells, Kirkland & Ellis, [considèrent eux des changements de bureaux](#).

## **D'autres modes d'organisation du travail**

L'open-space, à part dans certains petits cabinets orientés start-up n'a jamais été une option privilégiée par les cabinets d'avocats, d'expertise comptable ou les notaires. Cela n'est sans doute pas près de changer, l'open space n'étant pas le modèle le plus adapté aux temps de pandémie ni à la confidentialité attendue par les clients et imposée par la [déontologie](#).

Pour certains analystes, cette crise va renforcer la tendance du « *flex office* », c'est-à-dire de bureaux non attribués, non personnalisés, où chacun s'installe en fonction de son heure d'arrivée ou via un système de réservation. C'est ce qu'a choisi de mettre en place un bureau du cabinet américain Weber Gallagher, avec seulement 20 places pour ses 25 avocats. Selon un [sondage mené par Deskeo](#), 77% des femmes et plus de 82% des hommes interrogés sont prêts à ne plus avoir un poste de travail attribué si cela leur permet de faire plus de télé-travail : « *Les dirigeants pourront profiter de ces économies de m<sup>2</sup> pour s'installer dans un quartier plus central et mieux desservi, ré-investir les loyers économisés dans du mobilier et des équipements plus confortables, ou encore organiser plus d'événements internes pour conserver la cohésion d'équipe.* » Frank Zorn (Fondateur de Deskéo, opérateur immobilier de bureaux).

Cette organisation est [toutefois fortement critiquée](#) car il est beaucoup plus difficile de se concentrer et de collaborer voire tout simplement de trouver une place. Elle a tout même un avantage crucial en ce moment : la facilité de nettoyage. Cette considération primera peut-être sur toutes les autres.

La location d'espaces de co-working est également une option envisagée par certains : *Au lieu d'acheter des m<sup>2</sup>, les entreprises auraient tout intérêt à offrir des m<sup>2</sup> de coworking. Entre 12m<sup>2</sup> en moyenne par salarié et un espace disponible sur abonnement, le calcul est vite fait* (Roland Le Roux, président de Citae, filiale de BTP Consultants, dans [La Tribune](#))

## **Les bureaux sont là pour rester**

48% des Français en télétravail se sont sentis isolés et 36% ont déclaré s'être sentis



Vers la fin de l'immobilier de bureau tel que nous le connaissons ?

stressés pendant la période de confinement selon un sondage CSA mené fin avril. On a même vu apparaître le terme de « Zoom fatigue » dû à la difficulté d'enchaîner des réunions par visio-conférence. En effet, une **grande partie des messages sont communiqués de manière non-verbale**, par le positionnement des bras, les mouvements des mains ou encore par le regard. Sans tous ces signes, il est plus fatiguant de reconstituer l'information. Dans beaucoup de structures, **l'information et l'innovation circulent également par les canaux informels** (déjeuners, discussions autour de la machine à café...) et il peut être beaucoup plus compliqué de parvenir à des solutions créatives sans cet esprit collaboratif. Les échanges entre collègues et l'émulation collective sont parmi les [facteurs qui reviennent en tête](#) dans ce qui manque aux nouveaux télétravailleurs.

Si les bureaux vont perdurer, ils vont se transformer, non seulement pour diminuer tout risque de propagation du virus, mais également pour faciliter cette collaboration, si cruciale aux métiers du droit et du chiffre : *“Le siège social des entreprises pourrait bien, dans les mois à venir, se transformer en “camp de base”, où les équipes se retrouveront moins souvent mais pour des temps de partage de meilleure qualité (...) L'immobilier aussi va évoluer pour ressembler de plus en plus à celui que l'on peut trouver dans des espaces de co-working, pour s'adapter aux nouveaux usages et faire du lieu de travail un cadre motivant”*. ([Alexia de Bernardy](#))

---

## Pour aller plus loin

[COVID-19 Shut-Downs Have Law Firms Wondering How Much Real Estate They Really Need](#)

[L'open-space va-t-il enfin disparaître ?](#) Usbek et Rica

[Flex office, Open space, le bureau victime collatérale du Covid ?](#)

[Goodbye to the crowded office, how coronavirus will change the way we work together](#)

[Enquête Bureaux Locaux : Immobilier de bureau : quels impacts de la crise sanitaire ?](#)