Le bureau post-covid : une nouvelle santé ?

Compte rendu des échanges qui se sont déroulés lors de la webconférence Apur'labo du 16 décembre 2021

Présents : Camille Picard (Caisse des dépôts et consignations) ; Thierry Febvay, Clémentine Arrou-Vignod, Jean-Christophe Goudouneix (Paris La Défense) ; Lucile Tournemire (CAF de Paris) ; Marie Momson (Régie immobilière de la Ville de Paris) ; Benoit Lefebvre, Guillaume Joly (BNP Paribas Real Estate) ; Erwan Le Bot (Philippe Laurent Consultants, AdCF) ; Alyson Webb Henry, Eau de Paris, Département immobilier et environnement de travail.
Nina Faget, Nicolas Bouillant, Guillaume Thuin, DAE / Clara Bouteiller, cabinet de Pénélope Komitès / Maëlys Rouzaud, DDCT / Pascale Cattaneo, DRH / Céline Afchain, cabinet d'Emmanuel Grégoire / Amélie Amoravain, DU (Ville de Paris).

Organisée dans le cadre du labo de prospective de l'observatoire de l'économie parisienne, la webconférence Apur'*labo* consacrée au sujet « Le bureau post-covid : une nouvelle santé ? » s'est déroulée le jeudi 16 décembre 2021. **Ingrid Nappi a présenté les principaux enseignements diagnostic des évolutions du marché de l'immobilier de bureaux et des usages de ces espaces en juin 2021**. La contribution écrite est accessible ici*. **Un temps d'échange avec les participants, dont ce document consigne les points saillants, a suivi la présentation**.

*Animé par l'Apur, le labo de prospective de l'observatoire de l'économie parisienne** créé en 2021 est un lieu de recherche/action pluridisciplinaire. Il vise à nourrir la réflexion autour des enjeux de la reprise économique après la crise sanitaire de la Covid-19, et à identifier des leviers pour accompagner les transformations de l'économie dans les années à venir.*

© Sophie Loubaton

Ingrid Nappi est économiste et professeur de management à l'ESSEC Business School depuis 1995, où elle est titulaire de la Chaire immobilier et développement durable et de la Chaire workplace management dédiée aux espaces de travail de l'entreprise.
Elle est également Présidente de l'ERES (European Real Estate Society) et Membre expert du Conseil immobilier de l'État.
Elle a publié plusieurs ouvrages sur les bureaux, notamment Révolutions de bureaux (Éditions PC, 2019). Elle a en outre mené une étude sur les évolutions de l'immobilier de bureau générées par la crise sanitaire, intitulée « Mon bureau post-confinement », qui recense les transformations à l'œuvre et souhaitées par les usagers des bureaux.
Elle anime un blog pédagogique www.ingridnappi.com

* https://www.apur.org/fr/nos-travaux/apur-labo-3-bureau-post-covid-une-nouvelle-sante
** https://www.apur.org/fr/nos-travaux/observatoire-economie-parisienne

Camille Picard - Directrice territoriale Seine-Saint-Denis et Val d'Oise à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Le volume de constructions programmé en Seine-Saint-Denis* est important. Par exemple, la CDC avait calculé lors d'une consultation du comité d'organisation des Jeux Olympiques et paralympiques Paris 2024 que 200 000 m² de bureaux étaient prévus autour des Jeux dans le département. Aujourd'hui, la municipalité de Saint-Denis souhaite réduire la surface de bureaux au profit d'autres usages, et cherche à **améliorer la corrélation entre emploi de bureau créé et actif habitant le territoire**.

On observe un **phénomène marqué d'obsolescence des bureaux**. Les entreprises déménagent fréquemment dans du neuf correspondant à l'évolution de leurs besoins, laissant à l'abandon leurs anciens bureaux. On observe un nombre important de tours vides en Seine-Saint-Denis, ce qui crée des friches tertiaires. Or, il est difficile techniquement d'en changer la destination, en créant des logements par exemple. Ce phénomène est inquiétant.

L'évolution du travail de bureau vers des tâches moins répétitives, effectuées dans le cadre de projets, crée un besoin d'espace de bureaux innovants, comme des tiers lieux. Or la Seine-Saint-Denis se prête bien à l'installation de tiers lieux, car les associations et l'ESS sont des acteurs très présents sur le territoire qui investissent traditionnellement ces lieux. D'autres acteurs, comme des grandes entreprises cherchant des espaces de travail innovants, peuvent créer ces tiers lieux ou s'y mêler. Favoriser les rencontres requière de travailler les espaces à une échelle fine. Il peut s'agir par exemple d'un terrain de basket utilisé à la fois par des habitants et les travailleurs des bureaux.

* 2 288 354 de m² de bureaux prévus entre 2021 et 2030
https://www.apur.org/sites/default/files/bdprojet_exploitation_donnees_mgp.pdf?token=dcR9FXwz

Dominique Alba - Directrice de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur)

La valeur locative n'est plus le seul déterminant de l'implantation des entreprises dans un marché du bureau homogène : **les parcs de bureaux se spécialisent** (par exemple, le parc de bureau en Seine-Saint-Denis permet d'avoir plus d'espace, le QCA propose une multitude de services). Comment le parc de bureau de La Défense se positionne-t-il ?

Thierry Febvay - Directeur général adjoint de Paris La Défense

À l'issue des premières vagues de Covid-19, on remarque que l'attachement à disposer d'un lieu qui incarne la société et qui permet les interactions sociales et le travail collectif demeure. L'établissement public Paris La Défense (PLD) mène un sondage annuel qui comporte des questions sur le télétravail auprès des usagers du parc de bureaux pour connaître leurs attentes. La pratique du télétravail s'est accélérée pour une partie des travailleurs et pour une partie du temps de travail. 56 % des enquêtés indiquent qu'ils n'ont pas changé leurs habitudes par rapport à avant la crise sanitaire. 1/3 des salariés se rend au bureau chaque jour et 20 % d'entre eux télétravaillent moins d'un jour par semaine.

Les usagers des bureaux souhaitent bénéficier d'une diversité de services dans les quartiers où ils travaillent. La présence d'espaces verts fait partie des aménités qui contribuent à l'attractivité d'un parc de bureaux, de même que la présence de restaurants, commerces, centres de santé, équipements sportifs ou de loisirs.

Les programmes tertiaires construits sous forme de campus ne répondent qu'à une partie de ces attentes. Par exemple, les salariés des tours occupées par Total énergie ont voté massivement pour réintégrer un immeuble de grande hauteur alors qu'une option de bureau campus accessible en RER s'offrait à eux. Il semble que les grands déterminants du choix des entreprises soient l'accessibilité, la qualité du bâti et les aménités disponibles autour du bureau.

La carence historique en services du quartier des affaires de La Défense a été comblée. Il y a aujourd'hui sur la dalle de la Défense des expositions d'art contemporain, un marché de noël, un festival de jazz par exemple. Elle s'est transformée en un lieu de vie qui contribue à sa désirabilité.

À La Défense, l'incorporation de touches de nature dans les tours et dans les espaces publics est devenue la règle, ce qui reflète une évolution des attentes des entreprises et une tendance observée dans l'ensemble des quartiers d'affaires

au niveau mondial. La tour Majunga était la première à La Défense, il y a 10 ans, à proposer des terrasses à chaque étage. Dans la tour the Link qui est en projet, il est promis aux salariés de se trouver à 32 secondes maximum d'un « espace vert ». Un parc public d'une superficie de 5 à 6 hectares (à titre de comparaison, le parc Monceau fait 8 hectares) est en train d'être mis en place entre les bassins Agam et Takis, sur l'esplanade. La Défense comprend également des jardins partagés. De plus, PLD attache de l'importance de l'importance à la nature qui a réussi à se faufiler dans cet environnement et cherche à la préserver. Des lieux naturels se trouvent à proximité, et l'enjeu est de faciliter la connexion entre cet espace minéral et l'espace naturel.

Nicolas Bouillant - Adjoint à la direction de l'attractivité et de l'emploi (DAE) de la Ville de Paris, en charge des entreprises, de l'innovation et de l'enseignement supérieur

La crise du covid a accéléré certains phénomènes comme le télétravail et le désir de mixité fonctionnelle dans un maximum de quartiers.

Comme évoqué par Ingrid Nappi et par Thierry Febvay, **le télétravail se cantonne à une partie du temps de travail d'une partie de la population**. Par exemple, 1/5 des 52 000 agents parisiens pratique le télétravail, et ce majoritairement 1 à 2 jours par semaine.

La notion de **ville du ¼ d'heure se décline pour les habitants, mais aussi pour les salariés**. Le secteur tertiaire n'est plus pensé en termes de tours mais de quartiers pour penser l'offre de services et d'espaces verts qui environnent les bureaux. Le projet du quartier d'affaires gare de Lyon-Daumesnil a été revu pour y ajouter plus d'espaces verts, plus de services en rez-de-chaussée (restaurants, recycleries, mobilité douces). De plus, la ville de Paris fait une place à la production dans l'enceinte de Paris*, agit pour l'implantation d'un tissu d'économie sociale et solidaire** et d'activités d'agriculture urbaine***.

* https://www.apur.org/fr/nos-travaux/fabriquer-paris
** https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/paris-avec-wikivillage-les-bureaux-sinvitent-dans-les-quartiers-difficiles-1364485
*** https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/paris-les-nouveaux-projets-dagriculture-urbaine-plus-realistes-1353392

Ingrid Nappi - Professeur à l'ESSEC et titulaire de la Chaire workplace management

En observant que le **marché des bureaux à Paris est saturé, laisser les tiers lieux continuer à se développer condamne des entreprises implantées à Paris à faire du corpoworking** en payant des loyers très élevés. En revanche, l'installation de tiers lieux en dehors de Paris, où la demande de bureaux est moins élevée, peut avoir plus de sens, notamment pour permettre aux salariés de travailler à proximité de leurs domiciles, notamment ceux qui ne sont pas cadres.

Nicolas Bouillant

La ville de Paris fait une place à la production dans l'enceinte de Paris par le biais du programme Fabriquer à Paris*, justement car elle n'est pas destinée à être une ville de cadres uniquement. Elle agit pour l'implantation d'un tissu d'économie sociale et solidaire** et d'activités d'agriculture urbaine***.

* https://www.apur.org/fr/nos-travaux/fabriquer-paris
** https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/paris-avec-wikivillage-les-bureaux-sinvitent-dans-les-quartiers-difficiles-1364485
*** https://www.lesechos.fr/pme-regions/ile-de-france/paris-les-nouveaux-projets-dagriculture-urbaine-plus-realistes-1353392

Dominique Alba

Les travailleurs qui n'exercent pas leurs métiers dans des bureaux peuvent en avoir besoin ponctuellement pour se former, se rencontrer.

Thierry Febvay

En réponse à la question du marché de bureaux saturés à Paris, il semble que les parcs de bureaux du QCA, de La Défense, de Seine-Saint-Denis soient complémentaires : toute l'offre ne pourra pas se situer dans Paris. **Penser l'offre de bureaux à l'échelle métropolitaine s'impose**, à défaut de quoi on assistera à des phénomènes d'étalement urbain, de consommation de foncier naturel agricole ou boisé.

Dominique Alba

7 millions de m² de bureaux sont programmés dans l'ensemble des opérations d'aménagement pour les 10 prochaines années sur le territoire métropolitain, sans même parler des gares du Grand Paris Express et notamment des espaces autour des aéroports. **Va-t-on les construire à votre avis ?**

Camille Picard

On peut espérer que tout ne se fasse pas en termes de volume et de reconversion du stock, et l'intérêt de l'étude d'Ingrid Nappi est aussi de montrer les attentes de l'ensemble des salariés. Les entreprises cherchent à attirer les jeunes talents depuis une dizaine d'années en construisant dans l'Est parisien (voir par exemple le Wonderbuilding de Novaxia à Porte de Bagnolet), car les générations qui viennent auraient plutôt l'habitude d'y habiter. Cependant, **tous les salariés n'habitent pas Paris intramuros, et les nouvelles gares du Grand Paris Express faciliteront les déplacements entre les communes, en grande ou en petite couronne**. Cela permet de s'interroger sur l'opportunité d'implanter des bureaux à proximité des employés des classes moyennes qui vivent dans ces communes. Répondre aux besoins d'implantation de ceux qui ne sont pas les décideurs dans l'entreprise peut avoir du sens si on ne veut pas que les populations s'éloignent de plus en plus.

Thierry Febvay

Il y a une **suroffre de bureaux à l'échelle métropolitaine**, et l'ensemble des m² ne seront pas construits. Les entreprises exprimeront une demande dirigée par les attentes des salariés et leur capacité à embaucher. Les constructions qui verront le jour sont celles qui répondront le mieux aux besoins des entreprises en termes **d'accessibilité**, de qualité immobilière et de services.

Ingrid Nappi

Le marché parisien est atypique au sein de la métropole, et il faut tirer la sonnette d'alarme sur certains points : Paris doit rester une ville de bureaux, et non de tiers lieux. Il existe une demande de tiers lieux à La Défense ou en Seine-Saint-Denis, mais la demande à Paris se concentre sur les bureaux. Les entreprises sont contraintes d'acheter des prestations de services de corpoworking qui leur coûtent plus cher que des bureaux, ce qui sera déstabilisant à termes pour le marché. Les salariés des bureaux parisiens expriment le souhait de continuer à travailler à Paris, de faire moins de télétravail, et éventuellement des tiers lieux dans leurs lieux de résidence, qui se situent souvent en dehors de Paris.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :