

Flex-office, coworking : quelles conséquences pour le bureau ?

Virginie Houzé

Directeur Etudes et Recherche
JLL France

Philippe Martin

Directeur Immobilier France Benelux
IBM

Réunion du 18 octobre 2018



IEIF

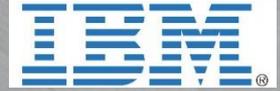
Coworking & Flex, quels impacts sur les marchés immobiliers

OCTOBRE 2018

Virginie Houzé – JLL
Philippe Martin – IBM



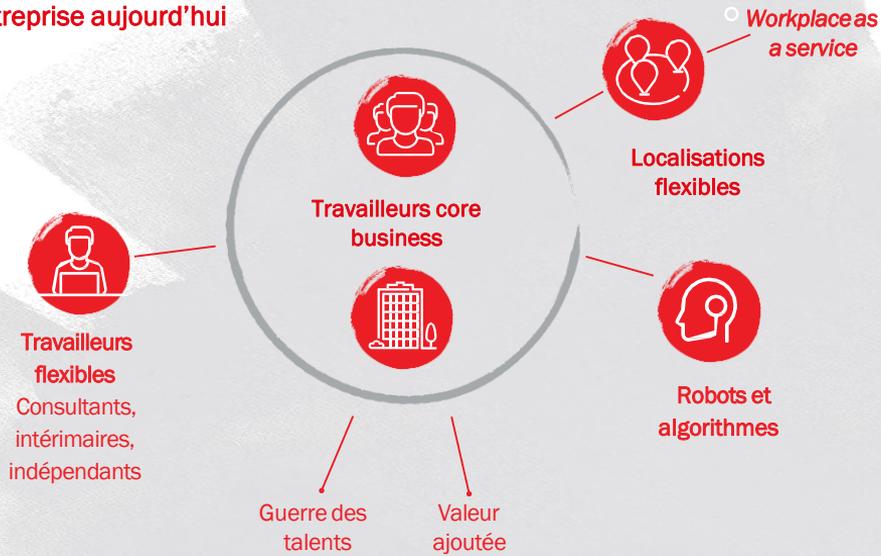
*Achieve
Ambitions*



Entre transformation de l'économie et aspirations individuelles, la demande d'espaces de travail change.

De nouveaux modes d'organisations et de nouveaux modes de travail

L'entreprise aujourd'hui



Le modèle immobilier Aujourd'hui



La France en retard sur la diffusion des nouveaux modes de travail



En France, moins d'ouverture et moins de mobilité

(source: Etude JLL «Human Experience» 2017)

France vs. Monde  vs 

4%
VS
7%

temps de travail passé dans les espace
de travail individuel

25%
VS
34%

temps de travail passé en dehors
du poste de travail

19%
VS
34%

fréquentation de tiers-lieux
au moins une fois par mois

30%
VS
50%

accès à des espace projet, de créativité
ou d'incubation



*Achieve
Ambitions*



Les nouveaux espaces flexibles Phénomène de mode ou vague de fond?

L'offre historique : le centre d'affaires

Travailleurs indépendants, PME et grandes entreprises
Offre immobilière et aménagements traditionnels
Forte proportion de locaux privatifs
Pas de réseau ou d'animation professionnelle
Engagement minimum 1 an
Coûts opaques
Frais annexes importants



L'enfant de la crise : le coworking « communautaire »

Travailleurs indépendants et start-ups
Offre immobilière et aménagements atypiques
Forte densité et quasi-absence de locaux privatifs
Forte notion de réseau: animations, partage et entraide
Engagement minimal – prestations proposées à la journée ou au mois – possibilité de « temps partiel »
Transparence sur les coûts
Frais annexes limités

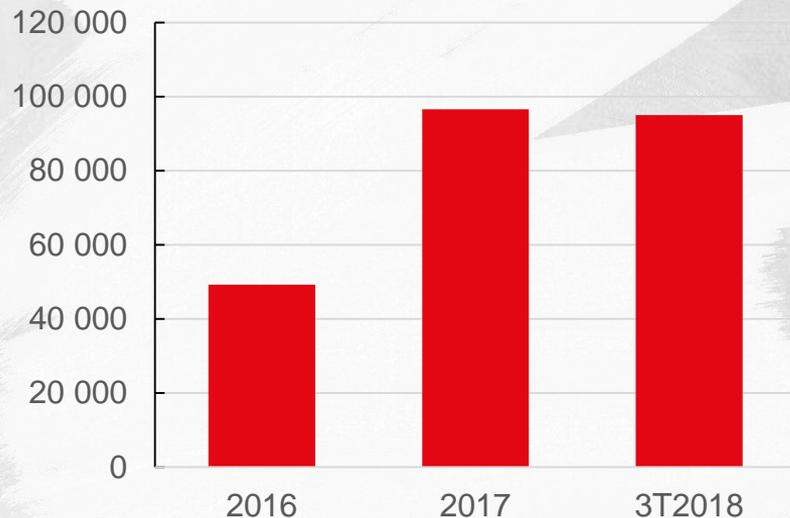


La nouvelle offre : le centre hybride

Travailleurs indépendants, start-ups, PME et grands groupes
Offre immobilière traditionnelle et aménagements atypiques
Forte densité d'occupation, nombreux espaces communs et espaces privatifs
Forte notion de réseau: animations, partage et entraide
Engagement court – au mois
Transparence sur les coûts de base
Frais annexes potentiellement importants



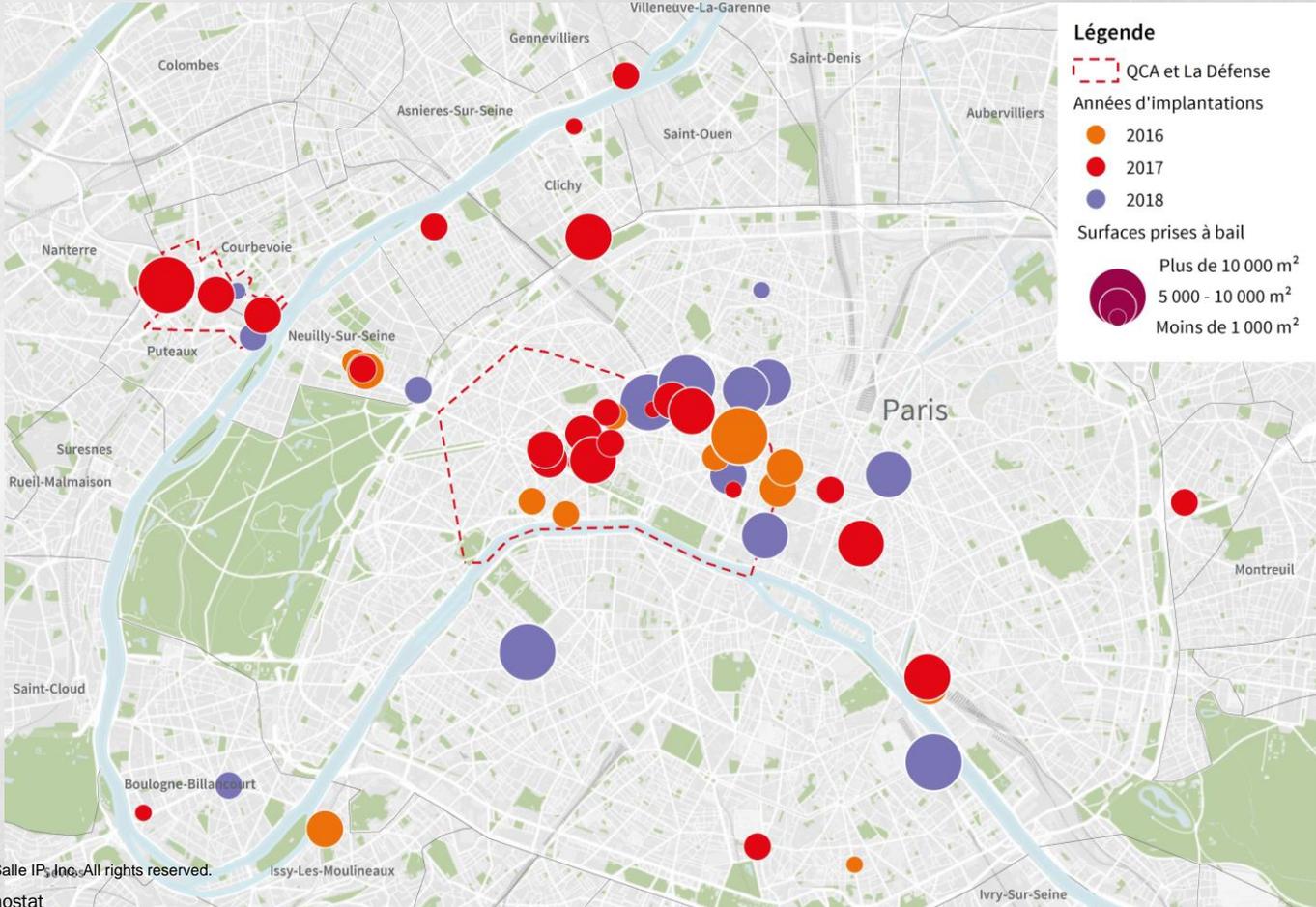
Forte croissance des opérateurs hybrides



- Forte progression de l'activité des opérateurs hybrides
- Des centres dont la taille augmente
- Quelques opérateurs internationaux et français se partagent l'essentiel du marché
- Le développement des opérateurs est contraint par le manque d'offre dans Paris, leur territoire de prédilection.

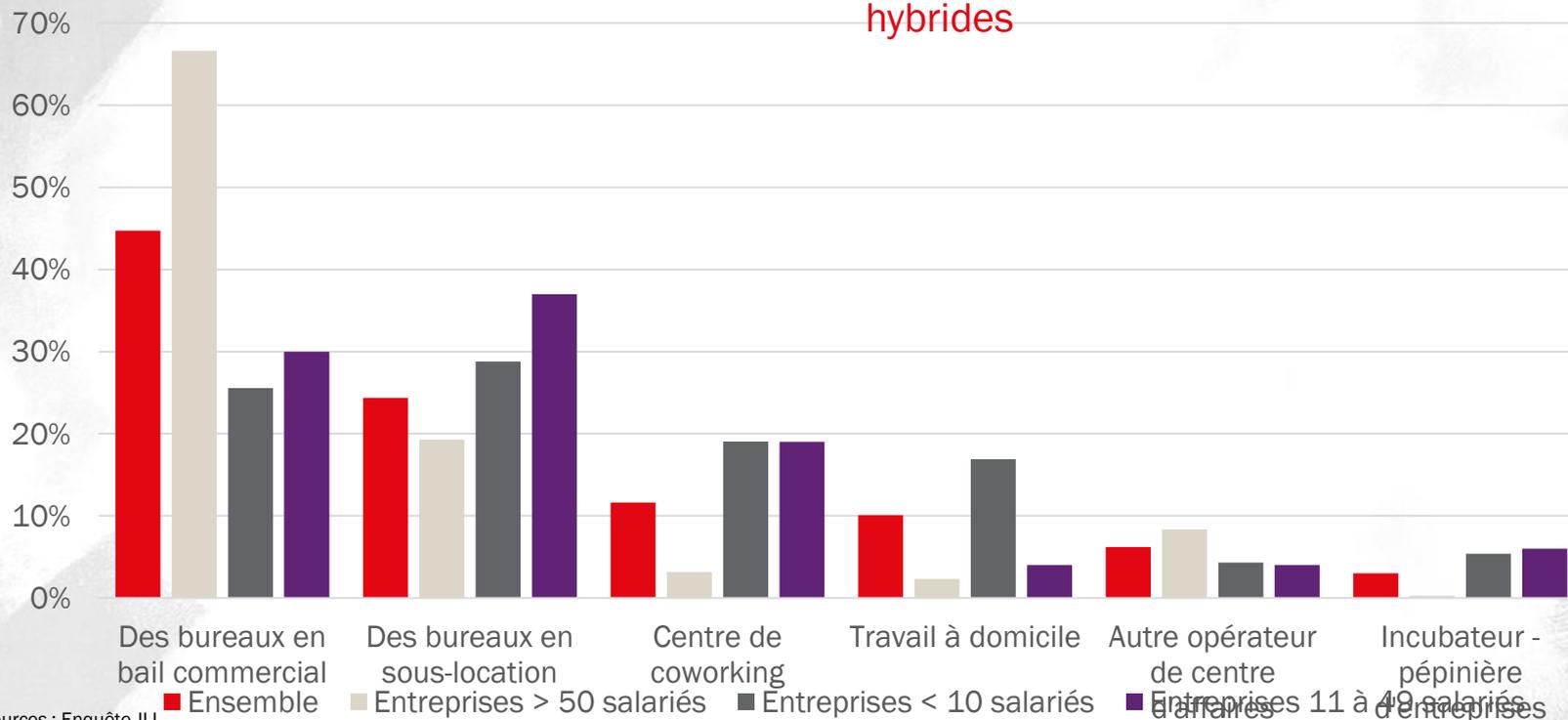
Sources : JLL / Immostat

Paris est le territoire de prédilection des opérateurs hybrides



Les opérateurs hybrides recyclent la demande

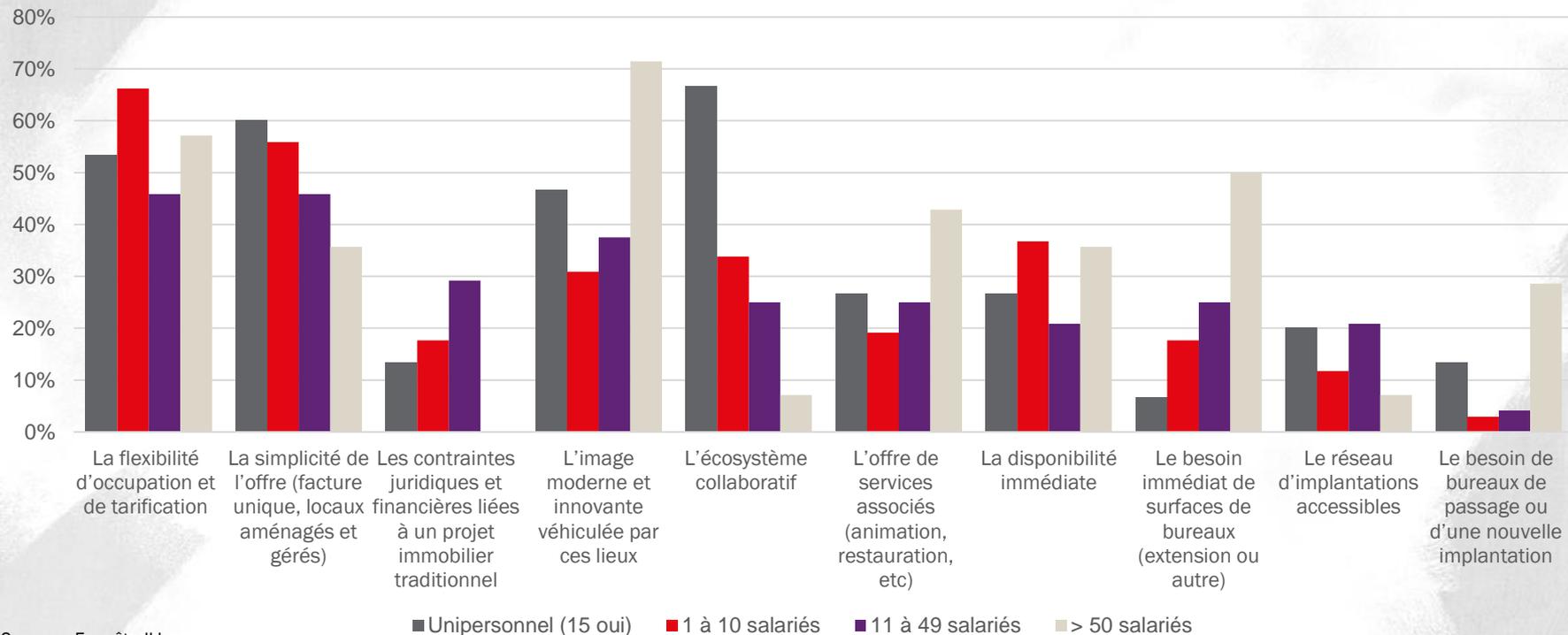
Origine immobilière des entreprises implantées dans des centres hybrides



Sources : Enquête JLL

Un discours qui fait mouche auprès des entreprises

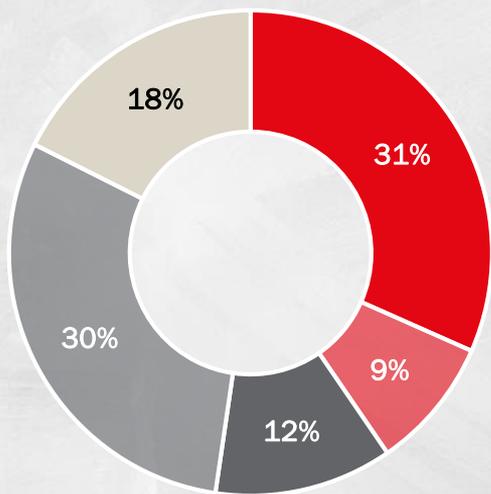
Motivations pour le choix d'espaces hybrides



Sources : Enquête JLL

Un appétit plus marqué des moyennes et grandes entreprises pour ces solutions

Besoins futurs

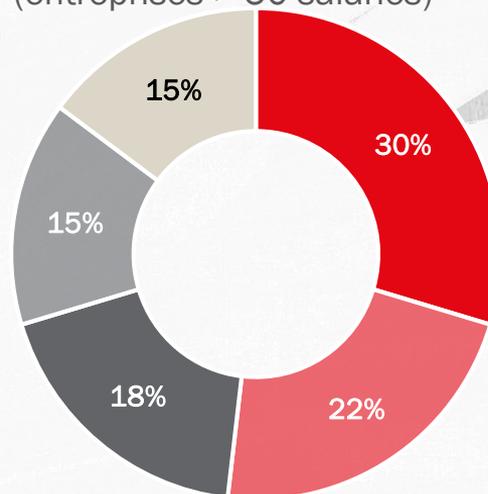


■ C'est la solution unique que vous souhaitez utiliser pour vos bureaux dans le futur

■ C'est une solution que vous utiliserez de manière croissante mais toujours en complément de vos bureaux traditionnels

■ C'est une solution de court terme ou ponctuelle

Besoins futurs
(entreprises > 50 salariés)





*Achieve
Ambitions*



Le Flex « sans bureaux fixes » désespérés... ou collaborateurs libérés?

Avant le projet – des messages divergents de la part des salariés

**Nouveau
cadre de
travail**

VS.

**Effort
d'adaptation**

« Bien-être »



« Déshumanisant »

« Travail
dématérialisé
»



« Et les
papivores ? »

**Promesse de
collectif**

VS.

**Réalité
individuelle**

« Coopération »



« Perte
individuelle »

« Equité »



« Forme de
déclassement »

Performance

VS.

**Logique
économique**

« Gain
de
temps »



« Perte de
productivité »

« Fierté »



« Lubie d'un
dirigeant »

APPORTS

Fluidité & Liberté

- Le paperless libère
- Les salariés sont acteurs de leur développement
- Les espaces détente font carton plein

DIFFICULTÉS

Quotidien plus pesant...

- La logistique pas toujours au rendez-vous
- Le poids des contraintes métier
- « L'enfer c'est les autres »

CONSEQUENCES

Le naturel revient au galop

- Syndrome de la serviette de plage
- Occupation de postes de prédilection
- La mobilité hors territoire reste exceptionnelle

Enjeu n°2 : Le passage au collectif

APPORTS



**Une logique de territoire
d'équipe qui fonctionne bien**



Ambiance conviviale

VS.

DIFFICULTÉS



**Trop de brassage ?
Dispersion des équipes**



**Trop ou pas assez
de spontanéité et d'informel**

Concrètement quels chiffres pour le Flex?

Optimisation raisonnée de l'environnement de travail

Mutualisation des postes de travail



Nombre de poste par collaborateur

Réduction de l'empreinte immobilière



Pour 1 entreprise sur 2



Pour 1 entreprise sur 2

Incitation à l'adoption de nouvelles pratiques

Gain d'espaces collaboratifs



Adoption du télétravail



86%
des entreprises



58%
des collaborateurs



*Achieve
Ambitions*



Quelles perspectives?

Phénomène de mode ou de fond?



Coworking :

- ✓ Les entreprises démontrent d'un vrai intérêt pour les espaces flexibles opérés par des tiers.
- ✓ Un marché encore immature qui profite d'un effet de cycle et d'un phénomène de curiosité
- ✓ Les opérateurs sont en concurrence pour mailler le territoire dans un contexte de tension à l'offre sur le marché : impact sur leur rythme de développement et risque sur les coûts.
- ✓ Un écart se crée entre la perception de l'offre par les propriétaires et la réalité du marché ou un volant de disponibilités plus fluide se développe.

Flex :

- ✓ Un phénomène naissant mais de nombreuses entreprises l'envisagent lors d'un déménagement ou d'une réorganisation;
- ✓ De nombreux freins à lever auprès des salariés;
- ✓ Un vrai accompagnement des équipes nécessaire sur le long terme;
- ✓ Un mode d'organisation qui n'implique pas systématiquement d'économies de surfaces

Deux phénomènes amenés à s'ancrer dans le marché dans la mesure où ils répondent à un vrai besoin des entreprises d'un immobilier plus fluide et adaptable.

Le coworking a probablement une vitesse de diffusion plus rapide sur le marché alors que le Flex représente un vrai enjeu managérial complexe.

Merci de votre attention

Vos questions ?



15 novembre 2018

Consommation d'énergie et bien-être des salariés : les dernières avancées

- Tania Bontemps, Présidente, Union Investment Real Estate France ;
- Frédéric Maillard, Directeur général, Exco Nexiom ;
- Gilles Nozière, Fondateur dirigeant, Oze Energies

22 novembre 2018

Co-living : des réalités multiples

- Christelle Gautreau et Stéphanie Morio, Architectes associées, Bond Society ;
- Julien Morville, Co-fondateur, Sharies

29 novembre 2018

PropTech, Real Estech : après l'engouement, premier bilan

- Jean-François Galloüin, Directeur de l'innovation, ICADE ;
- Bernard Michel, Président, Real Estech Europe