



Nouvelles organisations du travail : Quels impacts sur les marchés franciliens ?

Paris, le 10 mai 2023

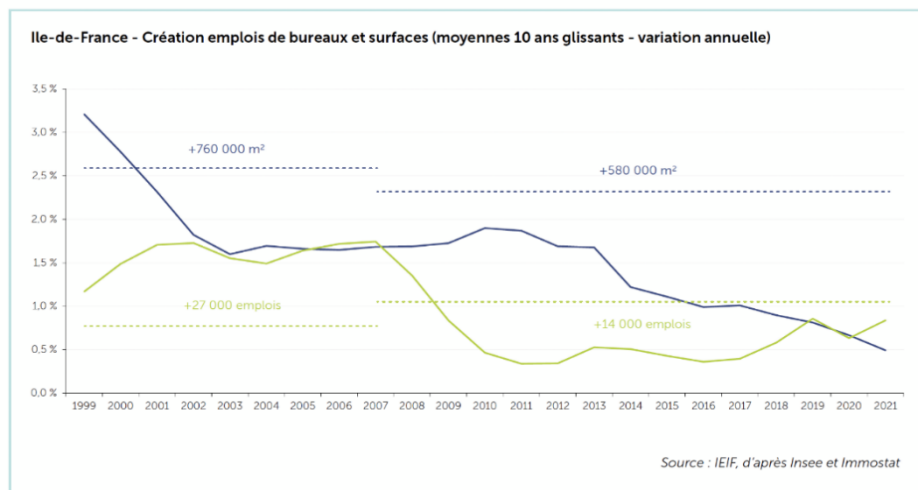
En 2020, l'IEIF avait établi une première évaluation des impacts du télétravail sur le marché immobilier tertiaire de l'Ile-de-France. Près de trois ans plus tard, il s'agit à travers cette étude de distinguer ce qui relève de transformations structurelles et profondes des organisations et des stratégies des acteurs de réponses conjoncturelles et ponctuelles à une situation de crise en distinguant 4 grands marchés franciliens.

Plus de **3 millions de m²** de surface de bureaux (soit 6 % du parc) devraient être impactés en Ile-de-France du fait de l'adoption massive du télétravail

Une fragmentation des marchés franciliens **depuis 2013** qui a des répercussions fortes sur la façon dont les territoires absorbent l'impact du télétravail

Y-a-t-il une suroffre structurelle en Ile-de-France ?

Sur la période 2008-2018 : on observe en Ile-de-France une décorrélation des courbes de croissance d'emplois de bureaux d'une part et de création de surfaces de bureaux d'autre part.



La prise en compte du ralentissement de la tertiarisation de l'emploi par les acteurs ne s'est faite que tardivement : ainsi, sur cette période, pour chaque emploi de bureau 49 m² sont créés en moyenne contre 28 m² sur la période 1999-2007.

Dans le même temps, cette baisse de la demande en surface a également été alimentée par la montée en puissance progressive de nouvelles organisations du travail et de nouveaux aménagements qui ont conduit les entreprises à optimiser leur empreinte

immobilière et à réduire la demande moyenne de surface par salarié.

C'est dans ce contexte de suroffre globale qu'a surgit la crise sanitaire et ses conséquences : l'accélération de l'adoption du télétravail, selon le scénario central de l'IEIF de 2 jours de télétravail hebdomadaire, impacte en moyenne 358 000 m² par an et la vacance progresse de 0,65 points par an. Les évolutions de marché observées lors des deux années qui ont suivi la crise sanitaire semblent confirmer ce scénario : en effet, l'offre immédiate en Ile-de-France a progressé de 319 000 m² par an en moyenne et la vacance de 0,56 point par an.

Une fragmentation des marchés : une dynamique de centralisation déjà fortement ancrée.

Dès 2013, un retournement des dynamiques est favorable à la centralité parisienne, ce qu'illustrent la création d'emplois de bureaux comme la création de surfaces. C'est la fin des grands campus de périphérie, les utilisateurs privilégient désormais des implantations plus centrales, plus accessibles, disposant d'une meilleure qualité de services, d'insertion urbaine et d'un effet adresse. Paris devient ainsi en 2019 le 1^{er} secteur francilien en création d'emplois de bureaux - alors même qu'il était le dernier jusqu'en 2017 - et en 2022, le 1^{er} en création de m² au sein du parc.

Cette dynamique de centralisation a des répercussions fortes sur la façon dont les territoires absorbent l'impact du télétravail :

- L'impact semble totalement nul à Paris qui est aujourd'hui sous-offreur,
- Alors qu'il est démultiplié sur le reste de la 1^{ère} Couronne avec des difficultés qui devraient probablement se maintenir dans les années à venir (400 000 m² y sont encore en chantier).
- Le secteur des Hauts-de-Seine – La Défense présente une trajectoire cohérente avec les scénarios d'impacts : l'impact a été fort en 2020/2021 avec une croissance importante de la vacance puis plus mesuré entre 2021 et 2022. La qualité de la desserte, le facteur prix et la disponibilité de surfaces importantes font du secteur une alternative pertinente face à une offre qui se raréfie à Paris.
- En 2^{nde} Couronne, dès 2010 la création de surface a fortement chuté et le parc se réduit depuis 2020, les résultats témoignent d'un marché totalement atone dont l'attractivité est très réduite.

Cette étude a été réalisée par Lina Mounir, Analyste senior, Responsable du Pôle Marchés Immobiliers et coordonnée par Stéphanie Galiègue, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Études.

À propos de l'IEIF : Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés immobiliers, les fonds immobiliers et le financement. L'IEIF compte aujourd'hui 130 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

Contacts presse : Agence SHADOW Communication

Aurélie VINZENT - 06 58 66 80 49 - aurelievinzent@shadowcommunication.fr

Karima DOUKKALI - 07.77.36.64.10 - karimadoukkali@shadowcommunication.fr