

LE BUREAU, UN POINT AVEUGLE DE LA SCIENCE ÉCONOMIQUE MODERNE ?



Guy Marty
Président d'honneur, IEIF
Fondateur, Pierrepapier.fr

Si vous vous interrogez sur les bureaux et leur avenir, il vous suffit de connaître le nombre d'emplois qui utilisent ou utiliseront des bureaux, à temps complet ou en équilibre avec le télétravail. Et de comparer cette « demande » avec « l'offre », autrement dit les surfaces de bureaux actuellement disponibles.

Malheureusement, les statistiques nationales de l'emploi sont structurées selon les grands secteurs économiques : primaire, secondaire et tertiaire. En résumé les mines et l'agriculture, l'industrie et la construction, les services. Or des entreprises industrielles utilisent des bureaux, par exemple pour leurs sièges sociaux ou leurs activités de marketing, et nombre de services, dans le commerce ou la santé, n'utilisent pas ou très peu de bureaux. Comment connaître les emplois « de bureaux » ? Et comment mesurer les nouveaux chiffres de la présence sur le lieu de travail, à domicile ou ailleurs ?

En France, l'IEIF a comblé partiellement cette lacune, en scrutant les nomenclatures détaillées d'emplois en Ile-de-France pour y déceler l'usage ou non de bureaux. Ou la DARES¹, quand elle fait des enquêtes sur les conditions de travail des salariés, inclut quelques précisions sur l'endroit où ils travaillent. Ces éclairages sont très intéressants.

Mais la situation est véritablement étonnante : par quel miracle les bureaux peuvent-ils échapper aux radars dans les tableaux de bord économiques ?

Si vous ne craignez pas d'être pris de vertige, je vous propose un bref retour historique. La science économique a été fondée formellement par Adam Smith, donc avant la révolution industrielle. En se promenant, les économistes voyaient des champs et des ateliers, et du commerce. Les concepts de base sont nés dans ce contexte. Puis sont venues les différentes révolutions industrielles. Usines, innovations, productivité. La définition des « secteurs » primaire, secondaire et tertiaire a été élaborée au milieu du XX^e siècle, dans une société agricole et industrielle. Les concepts économiques ont atteint leur maturité.

...

¹ Direction de l'Animation des Recherches et Études Statistiques, rattachée au ministère du Travail.

Notons qu'à ce stade, dans les théories économiques, les villes n'existaient pas... Plutôt étrange, quand il s'agit d'étudier la richesse et ses évolutions. Mais continuons. L'économie a basculé vers le tertiaire, tandis que des concepts comme celui de PIB – parfaitement adapté aux sociétés agricoles et industrielles – accompagnait tant bien que mal des difficultés de mesure de plus en plus flagrantes pour des activités ou l'immatériel gagnait en importance. Puis est venue la révolution digitale, la grande émergence du virtuel dans la vie de tous les jours, et maintenant l'IA, sans que les concepts ni les tableaux de bord économiques ne changent profondément. Nos grilles de lecture sont pour l'essentiel restées celles de l'agriculture et de l'industrie, avec des échanges nationaux ou internationaux.

Vous me pardonnerez ce résumé un peu rapide, mais il suffira pour mon propos.

D'abord, au risque de défier la modestie des professionnels de l'immobilier, leur secteur ne tient pas une place privilégiée dans le vaste champ des aspects aujourd'hui mal compris par la science économique. La société avance, change, se transforme, les théories et les tableaux de bord économiques ont du mal à suivre.

Ensuite les villes, l'immobilier, le lieu de travail, l'activité humaine contemporaine, rien ne rentre plus vraiment dans les cadres d'un autre temps. Les professionnels du secteur immobilier ne peuvent compter que sur eux-mêmes pour examiner, réfléchir, imaginer des solutions, et ainsi accompagner les évolutions formidables que nous sommes en train de vivre.

C'est tout le mérite de ce numéro de Réflexions Immobilières consacré aux bureaux.



N° 108

4^e trimestre 2024



p.1

ÉDITO

Le bureau, un point aveugle de la science économique moderne ?

par Guy Marty

p.6

DOSSIER

BUREAUX : PERSPECTIVES D'UN MARCHÉ DÉSTABILISÉ

p.7

Ça craque dans le monde du travail

par Camille Richard

p.11

L'impact de l'esthétique sur la vie professionnelle

par Aude Grant

p.17

Le modèle du quartier d'affaires évolue : la Défense est son laboratoire

par Céline Crestin

p.23

Bureaux en Ile de France : la nouvelle donne

par Cécile Blanchard

p.30

Le point de vue d'un investisseur international

3 questions à Guilain Decrop

p.32

Le point de vue d'un investisseur institutionnel

3 questions à Astrid Weill

p.35

Du gâchis des m² à la ville chronotopique

par Virginie Alonzi

p.41

Odyssée 2040 : 3 récits prospectifs

par Audrey Abitan et Laetitia Baldeschi

FINANCEMENT

- p.47** **Financement de l'immobilier des professionnels :
un cycle de refinancement sur 2 à 3 ans**
par Denis Moscovici et Christopher Puyraimond

LOGEMENT

- p.53** **Un enjeu pour l'Espagne : des logements
abordables et durables**
par José De Pedro

CYCLE PALLADIO

- p.61** **Actes de l'Institut Palladio - Prendre soin de la
ville - Synthèse du cycle 2024**
par Pierre Ducret

p.68 L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE

