

# 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





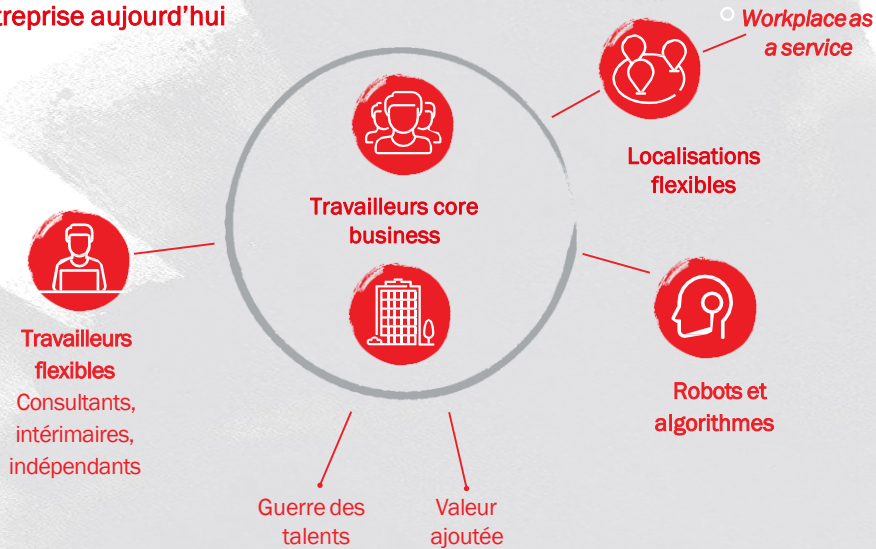
*Achieve  
Ambitions*



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





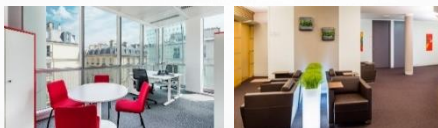
*Achieve  
Ambitions*



# 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

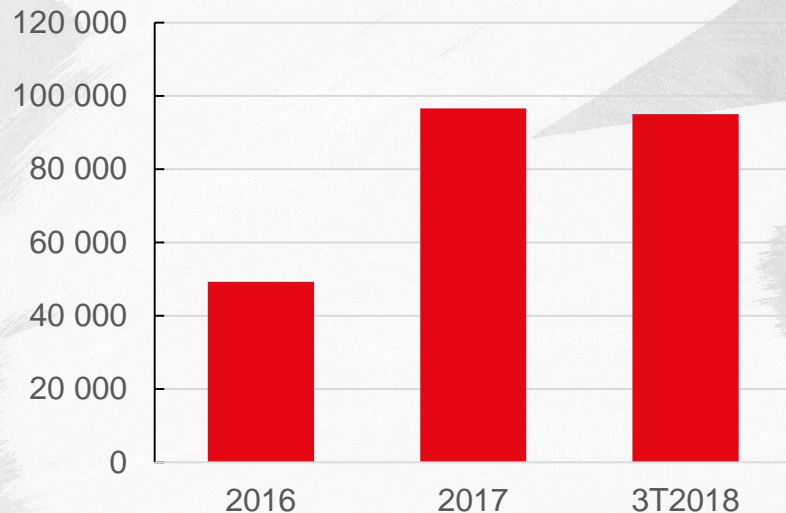


## La nouvelle offre : le centre hybride

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

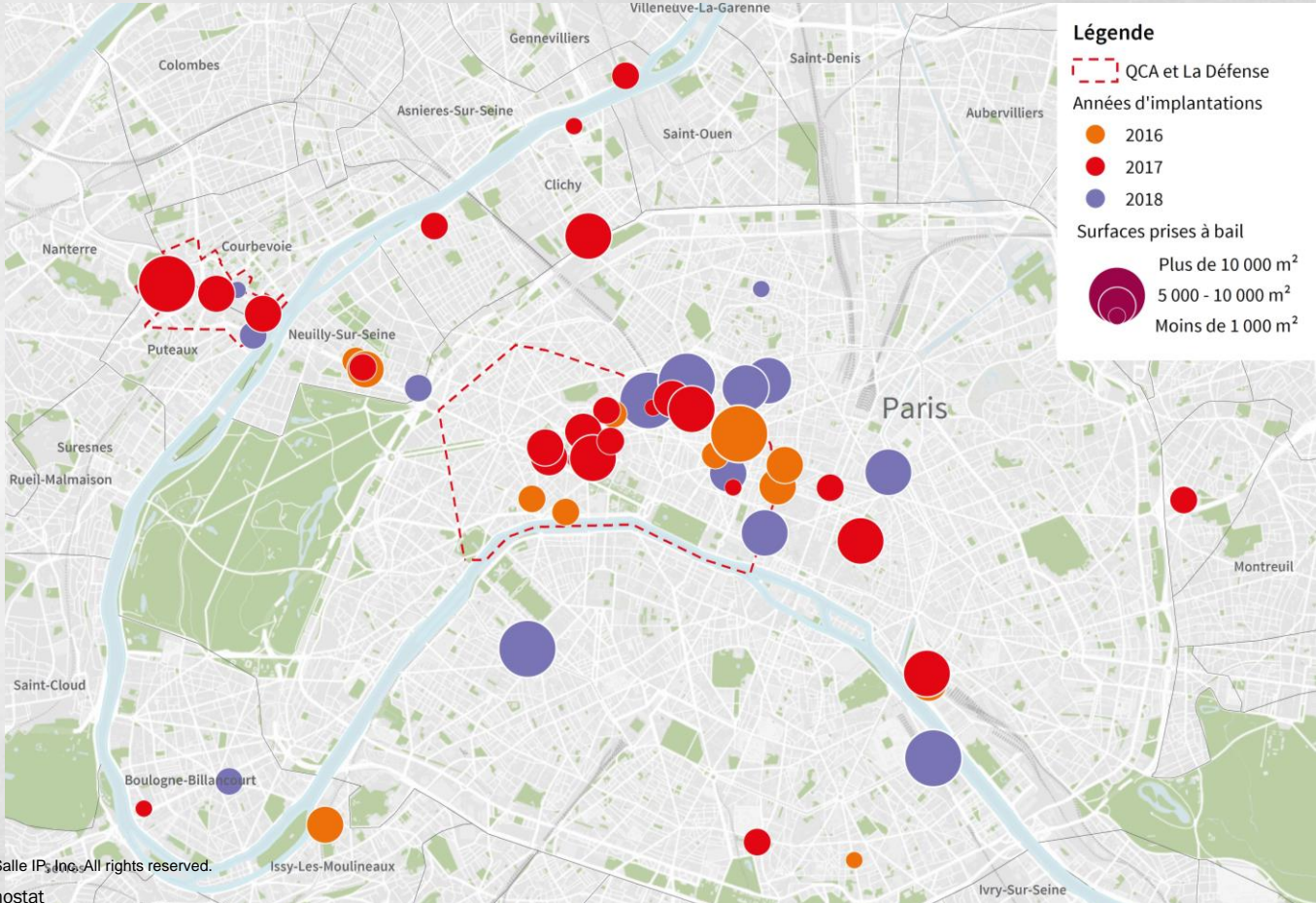


- Forte progression de l'activité des opérateurs hybrides
- Des centres dont la taille augmente
- Quelques opérateurs internationaux et français se partagent l'essentiel du marché
- Le développement des opérateurs est contraint par le manque d'offre dans Paris, leur territoire de prédilection.

Sources : JLL / Immostat

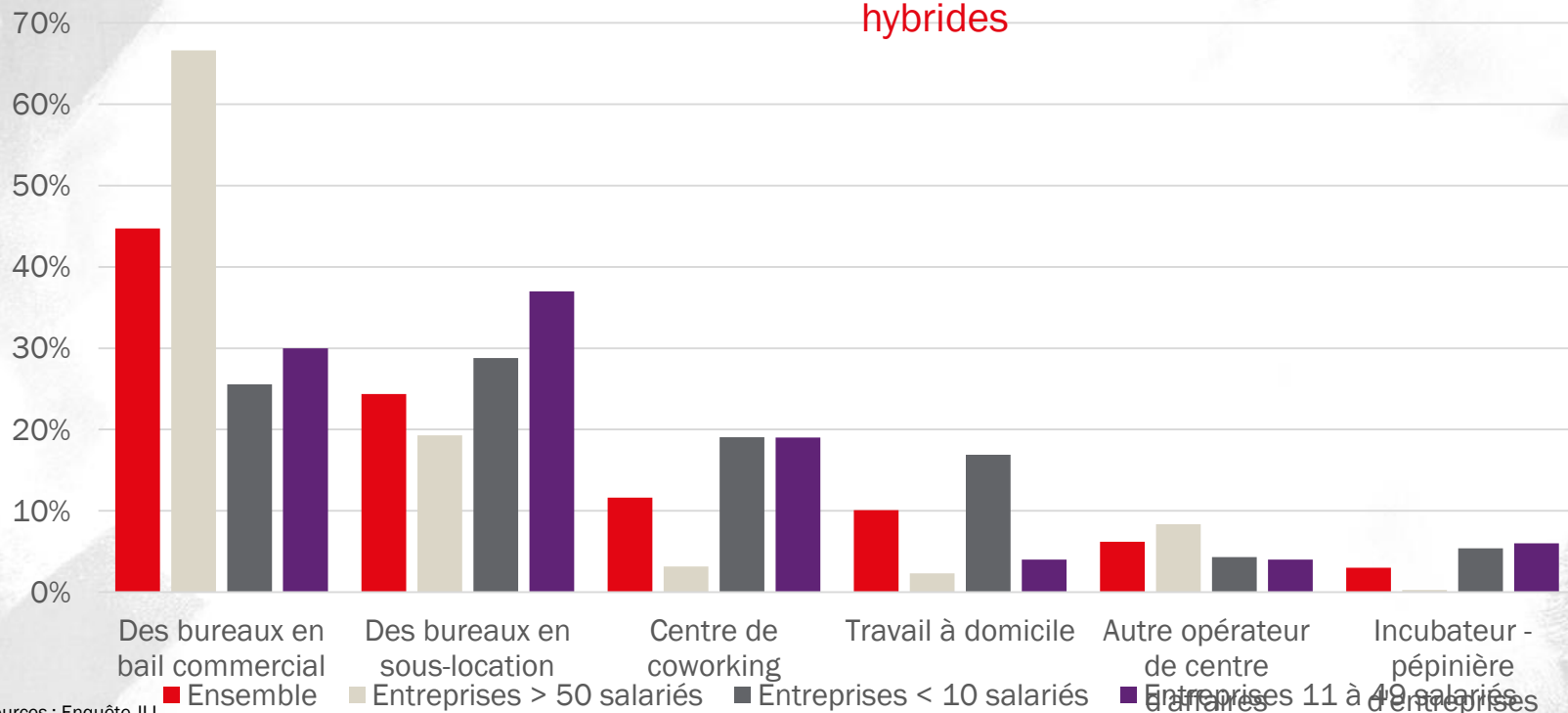


# Paris est le territoire de prédilection des opérateurs hybrides



# Les opérateurs hybrides recyclent la demande

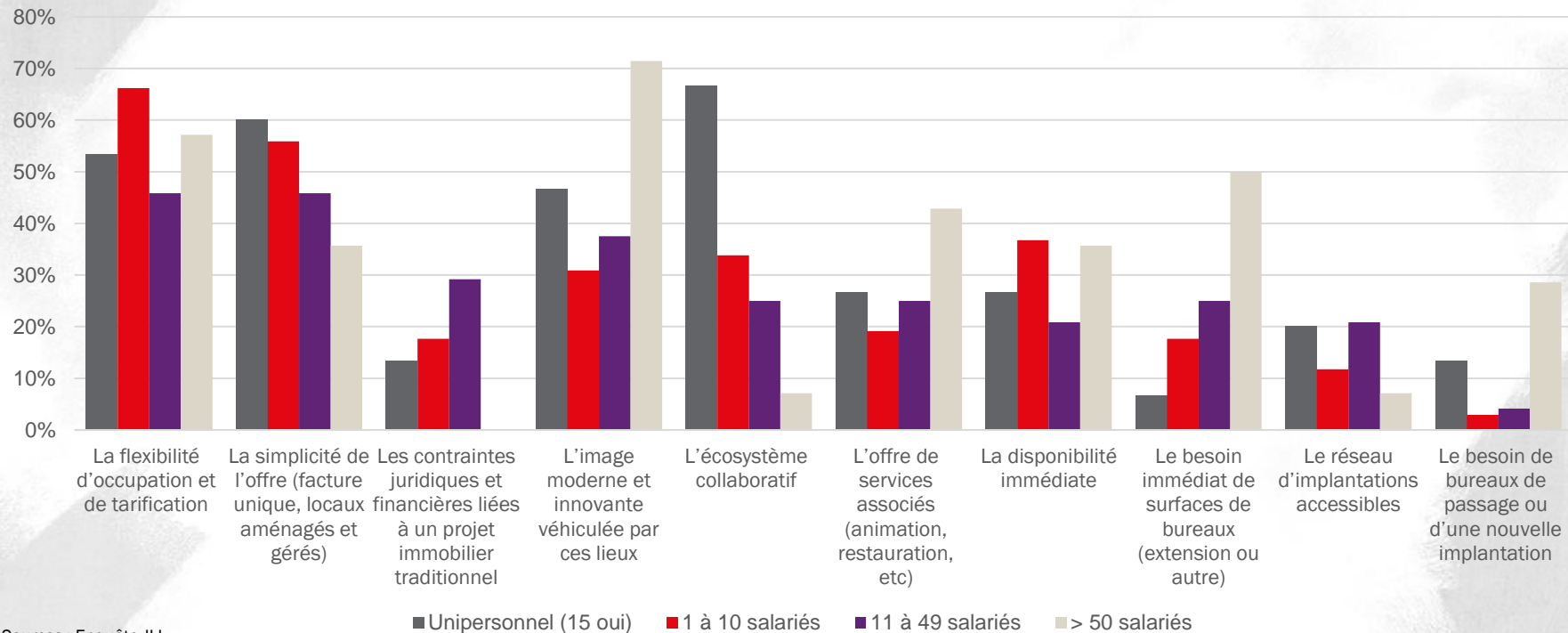
## Origine immobilière des entreprises implantées dans des centres hybrides



Sources : Enquête JLL

# Un discours qui fait mouche auprès des entreprises

## Motivations pour le choix d'espaces hybrides

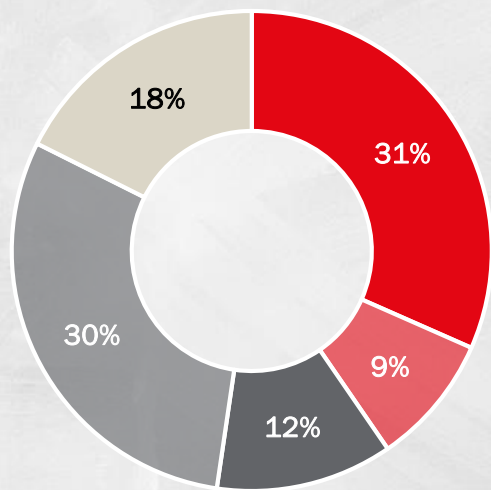


Sources : Enquête JLL



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

Besoins futurs

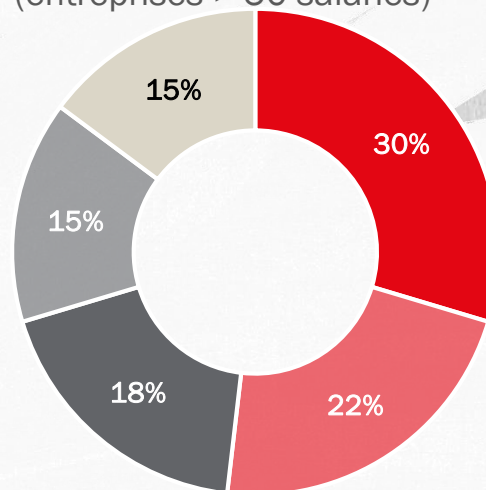


■ C'est la solution unique que vous souhaitez utiliser pour vos bureaux dans le futur

■ 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