



Fort rebond du tertiaire en France : quels nouveaux critères d'implantation des bureaux après la crise sanitaire ?

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) et le cabinet EY dévoilent les résultats de la 2^{ème} édition du Baromètre des implantations tertiaires en France. S'appuyant sur une enquête menée depuis novembre 2021 auprès de 265 dirigeants (DRH, directeurs immobiliers, DAF, directeurs généraux) et l'analyse de plusieurs milliers d'implantations de services depuis 10 ans. L'étude décrypte les critères de localisation des dirigeants pour leurs bureaux, la nouvelle géographie des services, les effets de la crise sanitaire et l'adaptation des entreprises v/s les attentes de leurs collaborateurs.

Sans surprise, l'année 2020 a vu reculer de 10% le nombre d'implantations tertiaires. **Mais dès 2021, le secteur a connu un rebond de plus de 26%.** EY a recensé 1 386 implantations ou extensions de sièges, de centres R&D, de back-offices ou agences commerciales en 2021. Cette « hyperactivité » tertiaire résulte à la fois de projets immobiliers menés par de grands groupes (40% des emplois et 44% des surfaces occupées) même si les PME et ETI qui dominent en nombre d'implantations (73% du total), par leur très forte présence en région.

LES BUREAUX AU CŒUR D'UN NOUVEAU CONTRAT SOCIAL ENTRE ENTREPRISES ET SALARIÉS

L'installation durable du télétravail et la digitalisation des services font progressivement éclater les organisations tertiaires, qui passent d'une logique d'unité de temps et de lieu à une logique de fragmentation des espaces et des temporalités de travail.

Ainsi, 74% des acteurs interrogés estiment que la montée en puissance du télétravail va bouleverser les décisions d'implantation. Et pour cause, à l'horizon de 3 ans, **les collaborateurs devraient passer 2,8 jours dans les locaux de l'entreprise**, et 2,2 en dehors. Le bureau devient alors un espace parmi d'autres d'un même écosystème (coworking, tiers lieu etc.) qui redéfinit le contrat social entre l'entreprise et ses salariés.

L'étude relève que la fonction même du bureau doit être repensée, en se recentrant sur des enjeux de sociabilité, collaboration et formation. L'objectif pour les dirigeants est bien de faire revenir les salariés au bureau en renforçant la désirabilité du lieu.

Au-delà des usages, le cadre juridique de l'immobilier tertiaire doit évoluer : porté par la **recherche de flexibilité**, le bail ferme « 3/6/9 » apparaît trop rigide, les solutions alternatives (sous location, bail précaire) sont donc en croissance. 41% des dirigeants affirment que la recherche accrue de flexibilité des baux et modes d'occupation va bouleverser les décisions d'implantation tertiaire dans les prochaines années.

51% des dirigeants interrogés disent que leurs surfaces immobilières pourraient se réduire jusqu'à 30% dans les 3 prochaines années. Cette évolution s'observe déjà dans les prises à bail des grands utilisateurs en Ile-de-France.

RECHERCHES DES COMPETENCES, PERFORMANCE FINANCIÈRE ET EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES SONT LES CRITERES PRIORITAIRES DE DECISION DES FUTURES IMPLANTATIONS DE BUREAUX

Depuis la 1ère édition du baromètre, les critères de localisation ont évolué. Compétences des salariés, performances financières et exigences environnementales sont désormais prioritaires pour les dirigeants dans le choix des implantations de bureaux.

Les critères relatifs aux **ressources humaines** sont désormais prioritaires pour les dirigeants interrogés, 58% d'entre eux les classent parmi leurs priorités 1 et 2, notamment la capacité à recruter et fidéliser les meilleures compétences, et désormais pour les collaborateurs recrutés, la capacité à travailler à distance.

Principal **critère économique et financier** regardé par les dirigeants en 2019, les coûts immobiliers restent décisifs et l'essor du télétravail et du flex-office incite les directions immobilières des entreprises à optimiser les surfaces.

Autre point saillant, le coût de l'énergie, sujet qui s'inscrit dans un contexte géopolitique en tension qui entraîne une hausse du prix de l'énergie et invite les directions immobilières à intégrer dans leurs projections des objectifs environnementaux forts. Ainsi, **les critères environnementaux** font désormais partie intégrante des décisions des dirigeants en matière d'implantation, ces derniers étant tenus de réduire leur empreinte carbone, attente forte des collaborateurs notamment.

La stratégie immobilière devient alors un outil pour atteindre les objectifs de réduction de l'empreinte carbone de l'entreprise. La réduction des mètres carrés et une excellente accessibilité des bureaux par les transports en commun et transports doux participent à cet objectif vertueux.

LES DIRIGEANTS, EXPERTS ET ACTEURS PUBLICS INTERROGÉS IDENTIFIENT 9 PISTES DE TRAVAIL POUR RÉUSSIR LA TRANSFORMATION DES TERRITOIRES, DES BUREAUX ET DES MÉTIERS DE SERVICES.

Forts de ces enseignements, cette deuxième édition du baromètre des implantations tertiaires en France donne les clefs pour répondre aux défis de la transformation du secteur et maintenir ainsi l'attractivité des métiers de services, et s'adresse tant à l'attention **aux dirigeants d'entreprise** (réinterroger l'expérience immobilière des collaborateurs, accélérer la décarbonation de l'immobilier, renforcer la flexibilité des aménagements), qu'aux **responsables publics** (renforcer l'accessibilité des sites, développer des stratégies urbaines attractives et écologiques) ou encore aux **professionnels de l'immobilier** eux-mêmes (décloisonner les pratiques immobilières, réinterroger les modèles économiques, renforcer l'innovation architecturale et technique).

« Les 300 dirigeants, experts et acteurs publics interrogés identifient plusieurs pistes de travail afin de permettre aux entreprises de réussir la transformation des espaces tertiaires et des métiers de services, en particulier l'expérience immobilière des collaborateurs, la décarbonation de l'immobilier et la flexibilité des espaces et des contrats » **explique Jacques Perpère, Secrétaire général de l'Association des Directeurs Immobiliers.**

« Les implantations tertiaires en Ile-de-France ont fait preuve de résilience en 2021 malgré des situations contrastées au sein de ses principaux territoires. Les grandes métropoles régionales continuent de gagner du terrain, mais leur attractivité doit s'adapter aux enjeux d'une croissance durable » **explique Marc Lhermitte, Associé EY et auteur de l'étude.**

À PROPOS DE L'ADI

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui près de 400 adhérents, et consolide une force représentative de près de 350 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises situées en France. Au sein du secteur immobilier, l'ADI représente la profession auprès des institutions, des médias et du grand public. Elle se fixe comme ligne directrice d'accompagner les directeurs immobiliers pour qu'ils puissent exercer efficacement et de façon influente leur métier.

L'ADI a 4 missions essentielles :

- . être une plateforme d'échange et d'information des professionnels de l'immobilier ;
- . faire la promotion du métier de directeur immobilier ;
- . assurer la défense des intérêts immobiliers des entreprises ;
- . produire une base documentaire de savoirs à destination des professionnels.

www.adi-france.fr

À PROPOS D'EY | Building a better working world

Contact relations médias :

EY France : Amélie Fournier - Amelie.Fournier@fr.ey.com - 01 55 61 33 40

Nicolas Bouchez – nicolas.bouchez@fr.ey.com – 07 64 84 09 19

La raison d'être d'EY est de participer à la construction d'un monde plus équilibré, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients, nos collaborateurs et pour la société, et en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

Expertes dans le traitement des données et des nouvelles technologies, les équipes EY présentes dans plus de 150 pays, contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et répondent aux enjeux de croissance, de transformation et de gestion des activités de nos clients.

Fortes de compétences en audit, consulting, droit, stratégie, fiscalité et transactions, les équipes EY sont en mesure de décrypter les complexités du monde d'aujourd'hui, de poser les bonnes questions et d'y apporter des réponses pertinentes.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et utilise les données personnelles, ainsi que sur les droits des personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données sont disponibles sur ey.com/privacy. Les cabinets membres d'EY ne pratiquent pas d'activité juridique lorsque les lois locales l'interdisent. Pour plus d'informations sur notre organisation, veuillez-vous rendre sur notre site ey.com.

© 2022 EY Consulting

Tous droits réservés.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale, juridique ou autre. Pour toute question spécifique, veuillez-vous adresser à vos conseillers. ey.com/fr