

Nouveaux modes de travail

La fin des bureaux en centre-ville ?

INGRID NAPPI-CHOLET

L'immeuble classique de bureaux est-il amené à disparaître de nos centres-villes ? La question mérite d'être posée tandis que les dernières données des marchés immobiliers dans les grandes villes européennes témoignent depuis ces cinq dernières années d'une hausse importante du parc des espaces de *coworking* dans les métropoles, alimentée par l'arrivée de nouveaux acteurs investissant le marché des tiers-lieux.

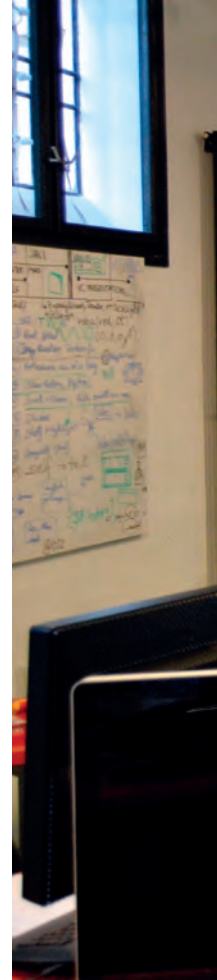
L'immobilier de bureaux est considéré pour les acteurs publics des grandes métropoles comme un moteur puissant de développement territorial et de création de valeur, tant au niveau des finances locales par la contribution économique dont leurs utilisateurs s'acquittent, que par la création d'emplois directs et indirects que les activités tertiaires engendrent. En Europe, depuis l'amorce de la constitution des quartiers d'affaires dans les années 1950, les immeubles de bureaux ont ainsi été au cœur des stratégies d'attractivité des grandes métropoles, dans un contexte où mondialisation et métropolisation ont déplacé la compétition du niveau des États vers celui des villes. L'implantation d'immeubles de bureaux sur tel ou tel territoire attesterait donc de sa bonne santé économique laquelle, à son tour, serait dopée par ces nouvelles arrivées. Les bureaux ont beau n'être qu'un des aspects de l'attractivité globale des territoires, ils ont tendance à focaliser les rêves, les ambitions et donc les stratégies déployées pour en faire autant de réalités tangibles¹.

Cependant, la révolution digitale de cette dernière décennie, en bouleversant incontestablement nos modes de travail, est en train de redessiner la géographie des immeubles de bureaux, entraînant par ailleurs une compétition nouvelle entre les différents espaces de travail. Le développement exponentiel du

cloud computing, c'est-à-dire des services informatiques en ligne, couplé à l'apparition de nouvelles technologies numériques et à la généralisation d'équipements informatiques légers, tels que l'ordinateur portable ou la tablette tactile, ont permis à tout salarié de l'entreprise de pouvoir travailler où et quand il veut, en se connectant facilement de n'importe quel lieu. Fini le bureau classique, désormais on peut travailler de manière allongée et relaxée dans un sofa, dans un lieu autre que le poste de travail classique tel qu'un café, ou encore dans un lieu purement dédié au télétravail. Ce nouveau mode d'organisation du travail a été assoupli par l'ordonnance du 22 septembre 2017 et, par définition, est l'exercice d'une activité professionnelle à distance dans un lieu en dehors des locaux de l'employeur.

Par ailleurs, cette révolution technologique a engendré chez les entreprises une révolution managériale du travail « en mode projet » qui consiste à faire collaborer de manière transversale des salariés sur un même projet commun, facilité par l'installation d'outils adaptés (logiciels de gestion de projet) et de systèmes informatiques de référence. L'idée de susciter des synergies entre les collaborateurs et de stimuler l'intelligence collective de l'entreprise repose essentiellement sur l'utilisation d'espaces informels dédiés, hors du bureau classique. Outre les salles de réunion mobilisées, les espaces de travail doivent être collaboratifs : les bureaux sont décloisonnés, souvent en *open space* ou en semi-espaces ouverts, et de moins en moins souvent affectés aux collaborateurs. On parle alors de *flex office* (absence de bureaux attribués sur le lieu de travail), laissant le collaborateur libre de se connecter et de travailler où bon lui semble, notamment dans des espaces de *coworking* (un espace de travail partagé par une communauté de travailleurs indépendants) favorisant ainsi le concept actuel des sociologues du travail : la sérendipité ou la possibilité de tirer profit et avantages de circonstances imprévues de rencontres...

1 | Les bureaux : de futurs défis territoriaux et managériaux, Cahier #5 de la Chaire Immobilier et Développement Durable, ESSEC Business School, 2017.





Espace de *coworking*, Kitchen Budapest, © Hannu Makarainen.

Dès lors, l'immeuble de bureau devient partie intégrante de la stratégie des entreprises. Les directions immobilières des entreprises ne perçoivent plus seulement l'immobilier comme un objet de coût - notamment le second poste de dépenses des entreprises après les salaires - qu'il faut alléger en diminuant les espaces tertiaires dédiés, mais également comme un moyen de création de valeur, voire d'attraction et de rétention des jeunes talents, pour lesquels selon notre enquête¹, l'espace de travail est déterminant dans le choix du futur employeur pour 36 %.

Ces nouvelles méthodes de management bouleversent de plus les choix d'implantation et d'allocation des espaces tertiaires des entreprises, accentuant la compétition entre les territoires pour les accueillir, renversant même la compétition entre centre et périphérie des métropoles. Ce renversement de dynamique d'implantation des sièges sociaux et des grands immeubles de bureaux en périphérie, amorcé depuis quelques années, engendre par ailleurs la création de nouveaux lieux complémentaires du travail. Ainsi, le siège social n'est plus aujourd'hui le lieu unique du bureau. Ces nouveaux lieux alternatifs du travail, plus innovants et plus pratiques, souvent en centre-ville, se multiplient, favorisant les interactions entre des mondes professionnels différents. À l'origine destinés à des jeunes start-up de l'économie collaborative, ces espaces de *coworking* sont à

présent recherchés activement par les cadres dirigeants de l'entreprise qui refusent souvent la périphérie, prônant un discours dont les trois mots-clés sont : bien-être, performance et sérendipité, avec un écho médiatique particulièrement conséquent.

De là à prédire la fin pure et simple du bureau classique et donc des grands immeubles de bureaux, concurrencés de manière irréversible par ces lieux alternatifs du travail... À cette « fractalisation » des lieux du travail viendrait s'ajouter l'essor du travail indépendant, conduisant les analyses les plus radicales à supposer la fin du salariat dans les prochaines décennies. Même si la menace qui pèse sur les grands immeubles de bureaux paraît moins immédiate et moins absolue qu'on le lit parfois, il n'en reste pas moins que le siège social doit aujourd'hui se réinventer pour rester avant tout le lieu de convergence des collaborateurs, même si ces derniers n'ont plus le besoin formel de s'y rendre et ont recours aux tiers-lieux. Si les entreprises sont aujourd'hui en quête d'une attractivité renouvelée pour leur implantation principale, c'est donc pour conforter une image de marque nécessaire à l'obtention de nouveaux business et au recrutement de jeunes talents, mais aussi, tout simplement, pour que ces immeubles demeurent un instrument de séduction, de fidélisation et de sentiment d'appartenance pour leurs propres collaborateurs. —

1 | *Mon bureau de demain*, Chaire Immobilier et Développement Durable, ESSEC Business School, 2016.

Hauteurs comparées de quelques bâtiments emblématiques de Bordeaux

