

Colloque annuel de l'ORIE :

Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux en Ile-de-France ?

Nous avons le plaisir de vous présenter les résultats de la dernière étude de l'ORIE « Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux ? » qui ont été publiés à l'occasion du traditionnel Colloque annuel de l'ORIE, le 10 février 2015, dans l'auditorium de la Fédération Française du Bâtiment, au 7-9 rue La Pérouse, Paris 16^e.

Ce colloque réunit chaque année les décideurs publics et privés de l'immobilier et de l'aménagement de l'Ile-de-France afin de faire partager les travaux de l'ORIE et leur vision du marché immobilier et de l'aménagement francilien.

Nous tenons à remercier ici l'ensemble de nos membres, qui contribuent à la qualité des travaux de l'Observatoire.

Les points clés de l'étude

Le travail à distance, mesure d'accompagnement

Le travail à distance, qui recouvre les pratiques de télétravail et de nomadisme, est souvent cité comme une des solutions aux maux actuels de la société : déséquilibre vie privée / vie professionnelle ; dégradation des déplacements ; réduction des coûts immobiliers ; (re)dynamisation des territoires. Malgré toutes ces bonnes intentions, le travail à distance reste un sujet qui resurgit à chaque crise économique (cf. années 90). Aujourd'hui encore, le travail à distance est, le plus souvent, une mesure d'accompagnement lors du déménagement d'une entreprise, qui pour des raisons de coûts (l'immobilier est le 2^e poste de dépenses pour les entreprises de services) opte pour une implantation plus éloignée des centres urbains.

Le travail à distance, vers une évolution structurelle des modes de travail ?

La pratique du travail à distance est liée à plusieurs facteurs : contexte économique ; recherche de productivité et de bien-être pour les salariés ; évolution des modes de vie et de travail ; situation du logement ; conditions de déplacements ; prise de conscience environnementale ; révolution technologique. Néanmoins, les problématiques de logement et de mobilité auxquelles sont confrontées aujourd'hui les grandes métropoles influent particulièrement sur les modes de travail. 1/3 du nombre des déplacements des Franciliens est consacré au domicile-travail, ce qui représente 50% de leur budget temps de déplacements. Pour se rendre au travail, ils consacrent en moyenne 41 minutes tous modes confondus ; ce temps monte en moyenne à 55 minutes en transports en commun (soit 7 minutes de plus qu'en 2001¹).

En parallèle, les modes de vie évoluent. L'« à-côté » du travail se renforce faisant croître la mobilité. L'équipement et l'usage des TIC explosent en parallèle d'un effondrement du coût des communications. 94% des Franciliens ont un téléphone portable. 58% possèdent un *smartphone*. 45% naviguent sur Internet avec un *smartphone*. Chaque salarié compte en moyenne 2,45 outils mobiles. 55% utilisent un *Smartphone* et 63% utilisent un ordinateur portable pour travailler. Et le rythme ne devrait pas ralentir au vu du comportement des 18-24 ans : 75% sont équipés d'un

¹ Toutes ces statistiques sont issues de l'Enquête Globale Transports 2010, DRIEA-STIF.

smartphone ; 78% navigent sur Internet via leur mobile ; 66% consultent leurs mails depuis un mobile².

Avec ces évolutions, 45 à 65% des bureaux seraient inoccupés en permanence³. Jusqu'à 17% des actifs pratiqueraient le travail à distance dont 33% seraient sous avenant au contrat de télétravail⁴. Pour autant de nombreux freins subsistent encore : juridiques, techniques, économiques, comportementaux, etc.

Demain, une explosion des lieux de travail ? Ou pas ?

Aujourd'hui, 180.000 à 510.000 actifs franciliens pratiqueraient actuellement le travail à distance en Ile-de-France, ce qui représenterait entre 700.000m² et 2Mm² de bureaux inoccupés en permanence, soit entre 1% et 4% du parc de bureaux francilien. Au vu du nombre marginal d'actifs concernés, du rythme moyen d'un jour par semaine de travail à distance, des temps longs de mise en œuvre et d'appropriation par les collaborateurs, du principe de réversibilité, etc. ces surfaces inoccupées ne seront pas libérées pour autant. Généralement, elles sont réutilisées pour coller davantage aux besoins des usagers salariés : salles de réunions, espaces de travail collaboratifs, etc. Le parc de bureaux en tiers-lieux représenterait lui entre 36.000m² et 102.000m², concentrés à 90% à Paris ou en première couronne.

A horizon 2030, selon les hypothèses retenues de croissance du PIB, des emplois, etc., entre 620.000 et 800.000 actifs franciliens occupant du bureau pourraient travailler à distance. Par conséquent, 2,5 à 3,2Mm² de bureaux pourraient être inoccupés en permanence, soit environ 5% du parc. 31.000 à 40.000 pourraient travailler en tiers-lieux. 125.000m² à 620.000m² de bureaux en tiers-lieux pourraient être nécessaires, soit entre 0,2% et 1% du parc de bureaux total.

Si on s'intéresse aux impacts sur la demande de bureaux, au vu de la croissance des emplois en Ile-de-France entre aujourd'hui et 2030, 18.000 à 52.000 nouveaux actifs pourraient travailler à distance. C'est donc 64.000m² à 190.000m² de bureaux qu'il pourrait ne pas être nécessaire de construire chaque année. 900 à 10.000 de ces travailleurs pourraient utiliser les tiers-lieux, ce qui représenterait un besoin de 3.000 à 40.000m² de bureaux en tiers-lieux entre aujourd'hui et 2030, le tout principalement en cœur d'agglomération et à proximité immédiate des principaux nœuds de communication routière et en transports en commun. Donc pas de dispersion du parc de bureaux en Ile-de-France.

Vous trouverez l'étude complète en pj.

----- Fin -----

Note aux éditeurs :

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) est une instance d'échanges, de concertation et d'études, réunissant plus de 140 membres issus des différents métiers de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, conseils, experts, enseignants-chercheurs, Etat et collectivités locales). En 2015, l'ORIE poursuit ses réflexions notamment sur des thèmes de fond tels que l'approfondissement de la connaissance des parcs d'immobilier d'entreprise (entrepôts, commerces, etc.) tant sur les plans quantitatifs que qualitatifs (âge, taille des immeubles, etc.), la simplification des normes, la fiscalité et l'immobilier réversible.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Faustine Le Bourg
01 40 61 86 47
faustine.le-bourg@i-carre.net

² Toutes ces statistiques sont issues du CREDOC, La diffusion des TIC dans la société française 2014.

³ Source Mobilitis

⁴ Source Tour de France du Télétravail.