



LES BUREAUX VONT-ILS « MOURIR » DU COVID 19 ?

TEXTE : LAURENCE de HEMPTINNE

Le télétravail de masse engendré par la crise sanitaire et l'engouement qui perdure pour la formule auront-ils un effet dévastateur sur le marché des bureaux ? Ou vont-ils au contraire l'obliger à se réinventer en s'inspirant, par exemple, du modèle du coworking ?

Le confinement a montré qu'un travail à domicile massif était possible et que les travailleurs appréciaient d'échapper au trajet maison-bureau. De nombreux employeurs ont d'ailleurs décidé de poursuivre cette organisation du travail, par peur ou par goût. Une organisation qui est d'ailleurs vivement recommandée par le Gouvernement belge. Chez ING, par exemple la règle est « *digital first, live if really necessary* ». Chez Solvay, on estime ne pas être prêt pour respecter les critères de distanciation et on laisse le personnel en télétravail. Chez Telenet, le télétravail restera la règle jusqu'à la fin de l'année. A la Banque nationale, les employés ont même interdiction de revenir pour le moment. Et les exemples de ce genre sont légion. Sans compter, les nombreuses entreprises qui ont d'ores et déjà décidé d'instaurer définitivement un ou deux jours de télétravail. Et ne parlons pas de celles comme Twitter qui vont permettre à leurs employés de télétravailler à vie. Va-t-on dès lors assister à un gros mouvement de dégraissage sur le marché des bureaux ? Ou au contraire la nécessité de distanciation va-t-elle accroître les besoins ? C'est la question que nous avons posée à plusieurs professionnels de l'immobilier.

UN MARCHÉ EN PAUSE

« Avec une prise en occupation de 130.000 m² de bureaux pour les six premiers mois de cette année, nous sommes loin des chiffres exceptionnels de l'année dernière à la même époque qui étaient de 300.000 m², explique Cédric Van

Meerbeek, Head of Research chez le courtier Cushman & Wakefield. « Nous savions évidemment qu'après les sommets atteints en 2019, le marché risquait de baisser en 2020. Mais nous n'avions pas prévu le COVID... Certes, les transactions bien engagées qui étaient dans le pipeline avant la crise sanitaire ont eu lieu. Mais

pour l'avenir c'est le point d'interrogation. L'enseignement numéro un du confinement est que l'on peut facilement travailler à la maison. Nos commerciaux nous disent que certaines entreprises affirment qu'elles n'auront plus besoin de bureaux dans le futur. Nous craignons qu'à long terme la demande et la prise en occupation soient nettement inférieures aux moyennes des années passées. Et pour le moment, nous sommes dans un marché vraiment en pause. L'avenir n'est pas très réjouissant », soupire Cédric Van Meerbeek. « Le point positif de la situation actuelle », admet le chercheur, « c'est qu'au début de la crise, les fondamentaux du marché étaient très bons. Le taux de vacance était de 7,5% ce qui est très faible et n'avait plus été aussi bas depuis 2001. Par contre, nuance-t-il, un certain nombre d'immeubles ou de projets « spéculatifs » (construits sans être loués ou vendus à un occupant) qui sont sur le marché ou vont y arriver seront sans doute plus difficiles à écouler, notamment dans le Quartier nord », conclut Cédric Van Meerbeek.



Laurent Vrijdaghs
Administrateur général,
REGIE DES BATIMENTS



Amaury de Crombrughe
CIO
AG REAL ESTATE



Cédric Van Meerbeeck
Head of research
CUSHMAN & WAKEFIELD



Céline Mandart
Head of offices agency
Brussels, JLL



Alexandre Ponchon
Partner
SILVER SQUARE



Edouard Cambier
Président, BVVA
BELGIAN WORKSPACE
ASSOCIATION



" Le maintien de l'interaction sociétale est très important. Mais je doute que la création de salles de réunion suffise à remplacer les m² perdus en raison de l'émergence du travail à domicile. "

CÉDRIC VAN MEERBEECK

DES SALLES DE REUNION A LA PLACE DES BUREAUX?

Pour Céline Mandart, Head of offices agency Brussels chez JLL, « il est vrai qu'il n'y a pas beaucoup d'empressement en ce moment. Les sociétés sont nettement moins actives qu'auparavant. Elles sont très attentistes. Il y a un 'wait and see' général. En plus, il y a encore beaucoup d'entreprises dont le personnel est en chômage temporaire. Donc c'est trop tôt pour tirer des conclusions définitives. Par contre, je suis convaincue qu'il faudra encore des bureaux. Un lieu de rencontre restera nécessaire. Nous pensons chez JLL que les espaces de réunions vont prendre de plus en plus d'importance. Les bureaux seront aména-

gés différemment mais pas nécessairement sur une superficie moins importante. » Une vision partagée par Amaury de Crombrughe, responsable de l'investissement chez AG Real Estate, le plus important propriétaire immobilier du pays. Selon lui, « On aura besoin de plus d'espaces de réunion et cela nécessitera des m². Avez-vous déjà fait quatre réunions par zoom dans la même journée? C'est épuisant et nettement moins efficace. Je rappelle que dans les années 90 plusieurs entreprises américaines avaient déjà voulu faire cela. On appelait cela le 'hot desking' et cela n'a duré qu'un temps. Enfin », insiste Amaury de Crombrughe, « les salles de réunion prévues pour un certain nombre de personnes ne peuvent généralement plus en accueillir que la moitié vu les règles de distanciation. Il en faudra donc de plus grandes et cela aussi consommera de l'espace. »

Donc les salles de réunion vont remplacer les bureaux classiques? « En fait, on ne parle pas uniquement de salles de réunion », précise Céline Mandart. « On parle d'espaces de rencontres, de lieux de détente, de bubbles et de cafetaria, notamment. En effet, la présence au bureau est nécessaire car elle encourage la collaboration, l'esprit d'équipe et la créativité. Certes, le bureau va devoir évoluer mais il ne disparaîtra certainement pas! On doit le réinventer pour qu'il devienne un lieu d'échange. D'ailleurs ce processus avait déjà été entamé bien avant la crise. Enfin », souligne Céline Mandart, « selon les enquêtes de JLL international, le bureau manque à près de 58% des employés et, dans les tranches d'âge de 35 ans et moins, 65% des personnes interrogées montrent un désir encore plus fort d'y retourner ».

STOP AU BASHING SUR LES BUREAUX

Une vision optimiste que veut nuancer Cédric Van Meerbeeck: certes, il est très important de maintenir le lien social au sein des entreprises et le sentiment d'appartenance à celles-ci,

mais avec ma vision de chercheur, je pense qu'il va être difficile de compenser la perte de tous les m² de bureaux qu'engendrera cette crise par des salles de réunion. Pour moi, le besoin d'interaction sociétale ne suffira pas ... ».



" J'en ai assez qu'on dise que le Covid a tué le marché des bureaux. Depuis le début de la crise, il y a un véritable bashing sur ce secteur. Mais il ne faut pas enterrer le bureau trop vite. A ma connaissance, personne n'a annoncé une réduction de ses surfaces. Et nos locataires de bureaux paient leur loyer. "

AMAURY DE CROMBRUGGHE

Sans compter qu'on peut aussi craindre les effets d'une grave crise économique qui suivra la crise sanitaire? « Peut-être », répond Amaury de Crombrughe, un peu agacé « mais il faut éviter de tirer des conclusions trop rapides. J'en ai assez d'entendre que le Covid a détruit le marché. Depuis le début de la crise,

il y a un véritable *bashing* sur les bureaux. Mais n'enterrons pas le bureau trop vite. A ma connaissance, personne n'a annoncé qu'il allait réduire ses surfaces de bureaux. Faute de visibilité, aucun occupant n'est en mesure de définir une stratégie claire à ce jour. D'ailleurs, nous n'avons eu aucun locataire de bureau qui n'a pas payé son loyer pour la bonne raison que personne ne s'est vu interdire d'aller au bureau (contrairement aux commerçants qui, eux, avaient interdiction d'ouvrir et à qui nous avons consenti des gratuités de loyer pour les aider à passer ce cap.)⁽¹⁾ En outre, si les gens ont pu télétravailler c'est grâce aux serveurs qui se trouvent au bureau.»



" Plus de 75 % des fonctionnaires fédéraux souhaitent revenir travailler en présentiel. C'est un signal fort. Cela montre que le télétravail ne fonctionne pas éternellement "

LAURENT VRIJDAGHS

Le responsable de l'investissement chez AG tient aussi à rappeler que des réductions des bureaux loués résultant de l'implémentation du télétravail et des New Ways of Working, il y en a déjà eu beaucoup. «Bien avant cette crise, de nombreuses entreprises privées et publiques ont optimisé l'occupation de leurs espaces de travail et réduit le nombre de m² occupés à tel point que, sur certains sites,

lorsque tout le monde vient en même temps, il n'y a plus assez de postes de travail. Beaucoup d'occupants ont voulu rogner sur leurs coûts et notamment sur le poste «loyer» et ont réduit les normes d'occupation parfois jusqu'à 6 m² par personne. Je ne vois pas comment on pourrait continuer dans cette voie, surtout avec la nécessité de distanciation sociale qui impose d'occuper plus d'espace! Enfin, le télétravail c'est bien. Je ne suis pas contre et qu'on ne me fasse pas dire ce que je n'ai pas dit. Mais il faudra s'assurer que la productivité soit similaire», conclut, le CIO d'AG Real Estate.

LES FONCTIONNAIRES FEDERAUX VEULENT RETOURNER AU BUREAU

Qu'en est-il des 60.000 fonctionnaires de l'administration fédérale? «Pendant la crise», explique Laurent Vrijdaghs, Administrateur général de la Régie des bâtiments, «tout le monde a, en grande majorité, télétravaillé. L'accès aux bâtiments était même interdit dans certains départements. Aujourd'hui, chaque SPF est libre d'organiser la période 'post covid', c'est-à-dire de fixer la date de retour sur le lieu de travail et le nombre de jours par semaine. On peut d'ailleurs regretter qu'il n'y ait pas eu, à ce stade, plus d'unité. Aujourd'hui seuls deux départements imposent de revenir au moins un jour par semaine: le SPF Justice et la Régie des bâtiments. Les autres laissent la possibilité de revenir mais ne l'imposent pas. Je ne comprends pas bien cette volonté de confinement à outrance.»

On sait que la Régie est engagée depuis plusieurs années dans un processus de rationalisation de ses espaces de bureaux locaux. En encourageant les différents SPF à introduire du télétravail et de nouvelles façons de travailler (New Ways of Working), elle a réduit considérablement le nombre de bâtiments loués et sa charge de loyers. A terme, elle a pour objectif d'arriver à une norme d'occupation de 10,5 m² par personne (ETPc). La crise du Covid qui pousse au télétravail va-t-elle précisément accélérer la mise en oeuvre de cette stratégie? «C'est possible», dit l'Administrateur général. N'est-ce pas l'intérêt de chacun que nous puissions faire des économies quand on voit le gigantesque déficit qui se profile à l'horizon? Concrètement comment se traduit l'augmentation du télétravail sur l'occupation? «Actuellement, nous avons tenu compte dans nos normes d'une moyenne

d'un jour de télétravail par semaine. Si nous devions passer à trois jours, nous avons calculé que cela réduirait de 8% les surfaces de bureaux (office area) occupées. Cela dit», nuance le patron de bras immobilier fédéral, «ce n'est pas nécessairement la volonté du personnel fédéral. Le SPF Stratégie et Appui (BOSA) a fait une enquête auprès des agents fédéraux et il en ressort que 75% des fonctionnaires veulent revenir sur leur lieu de travail. C'est un signal fort. Cela montre bien que le télétravail fonctionne un temps mais qu'ensuite les gens sont contents et demandeurs de revenir. Les gens ont besoin de se reconnecter présentiellement.»

Mais cette crise ne pourrait-elle pas avoir l'effet inverse et ralentir la réduction du nombre de m² vu la nécessité de créer de la distanciation? «Ce serait dommage», répond Laurent Vrijdaghs. «Il ne faudrait pas qu'on nous empêche de poursuivre cette rationalisation indispensable. Nous devons mettre en oeuvre nos master plans qui sont prêts et n'attendent plus qu'une approbation gouvernementale...»



" Il faudra toujours une présence au bureau car cela stimule l'esprit d'équipe et la créativité. D'ailleurs, selon nos enquêtes beaucoup de gens et surtout les jeunes veulent aller au bureau. Mais il faudra sans doute prévoir plus d'espaces d'échanges et moins de postes individuels. En termes de m², cela se compensera. "

CELINE MANDART



" En raison de nos délais de renom très courts, nos membres peuvent se désengager facilement. Cette flexibilité fait notre faiblesse mais c'est aussi notre force car les gens viennent chez nous, entre autres, pour cela. Par ailleurs la façon dont nous aménageons l'espace est celle vers laquelle tout le monde veut aller aujourd'hui. "

ALEXANDRE PONCHON

LE COWORKING : UN OUTIL DE CRISE

Comment les choses se passent-elles dans les « bureaux partagés », c'est-à-dire dans les centres de coworking, qui, même s'ils fonctionnent très différemment des bureaux classiques, n'en sont pas moins une partie du marché des bureaux (plus de 250.000 m² à Bruxelles)? Chez Silversquare, l'un des plus gros opérateurs de coworking en Belgique et au Luxembourg, (7 centres près de 30.000 m²), filiale de Befimmo, Alexandre Ponchon ne cache pas que pendant le confinement le trafic a été divisé par 5. « Dans certains endroits où nous étions à 500, on se retrouvait à 10. Cela fait beaucoup. Mais on n'a jamais fermé. Nos membres avaient besoin de leur matériel et de leur courrier, etc. Nos équipes ont été présentes tout le temps. »

Pourquoi a-t-on entendu que ce secteur très spécifique du marché des bureaux était plus exposé? « Tout simplement », répond Alexandre Ponchon, « parce vu nos délais de renom très courts, nos membres peuvent facilement se désengager. Ils ne sont pas liés comme dans les baux classiques. Beaucoup de nos membres ont d'ailleurs préféré donner leur préavis. Notre flexibilité leur a donc profité. » Doit-on en déduire que cette flexibilité fait la faiblesse du coworking? « Oui, mais c'est aussi sa force », répond avec conviction Alexandre Ponchon. C'est grâce à cela que les gens ont envie de venir chez nous. On l'a vu après la crise de 2008 dont nous sommes issus : les gens ont quitté des vieux bureaux pour venir dans nos bureaux neufs, avec l'aspect communautaire en plus, et surtout avec la liberté de sortir quand ils le veulent. Une analyse approuvée par Edouard Cambier, qui préside la BWA (l'association regroupant les coworkers) et possède Seed Factory, un espace de coworking à Auderghem. « Chez nous », explique celui qu'on appelle souvent 'M. Coworking', on est passé de 150 clients à 5 pendant le confinement, mais aujourd'hui on est déjà revenu à 120, c'est-à-dire pratiquement à la normale. En fait le coworking est un véritable outil anti-crise. Les gens s'en vont quand ils n'ont plus les moyens de payer mais reviennent dès qu'ils peuvent. En cela le coworking est vraiment la formule de bureaux de l'avenir. Cela dit », admet Edouard Cambier, « il ne faut pas se voiler la face. Avant la crise, 25 % des centres étaient déjà en difficultés voire carrément vides. En septembre, il va y avoir des accidents. On va perdre du monde. »

« Autre source d'inquiétude des gens à propos des bureaux partagés », souligne Alexandre Ponchon, certains voient nos centres comme des ruches dans lesquelles on serait les uns sur les autres. Ce n'est pas du tout le cas. Il y a de la place. On peut se distancier. Nous avons organisé l'espace et cela a été validé par un organisme de prévention qui nous a dit que nous l'avions fait parfaitement. »

Et si finalement les créateurs du coworking avaient vu juste avant tout le monde? « Je pense en effet que le coworking a anticipé les choses et pro-

posé avant tout le monde un nouvel aménagement de l'espace avec beaucoup de lieux d'échanges et une façon de travailler interactive vers lesquels tout le monde semble aujourd'hui vouloir se diriger, conclut le partner de Silversquare.



" Avec sa flexibilité, le coworking est un véritable outil anti-crise. Nos membres reviennent déjà dans nos centres dont la plupart ont repris une vie presque normale. Mais il y avait déjà 25 % de centres vides ou déficitaires avant la crise et ceux-là ne survivront pas. Il va y avoir des accidents à la rentrée. "

EDOUARD CAMBIER

(1) AG Real Estate a renégocié avec 220 locataires sur 300 qui ont reçu respectivement un mois de gratuité pour les commerçants classiques et deux mois pour les locataires « horeca »