

Le télétravail bouscule l'immobilier d'affaires à la Défense

Les effets de la pandémie se font sentir sur le parvis du plus grand quartier d'affaires français. Si sa fréquentation augmente de nouveau, la Défense doit trouver des modèles pour se réinventer.

Temps de lecture : minute

3 septembre 2021

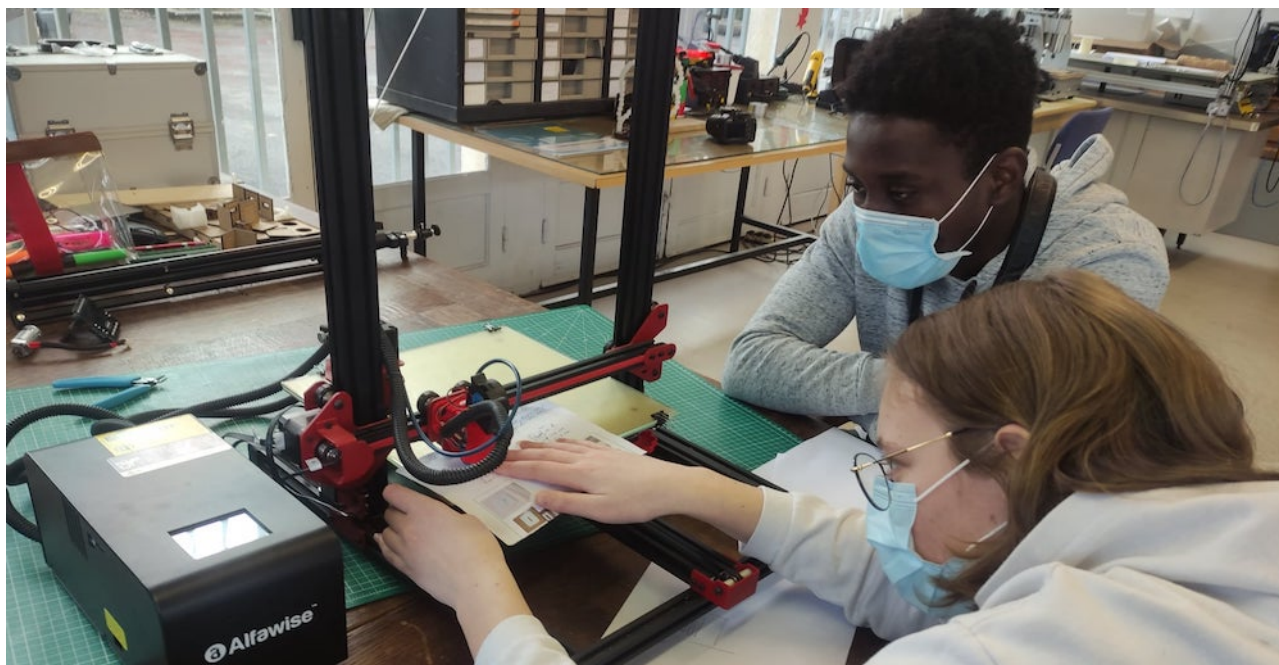
C'est la rentrée à La Défense : les travailleurs en costume ou en tailleur retrouvent les tours vitrées, encore partiellement vides du fait de l'important recours au télétravail, qui pourrait modifier durablement les tendances immobilières dans le quartier d'affaires. En raison de la pandémie et de l'obligation de télétravailler au moins une partie de la semaine, le parvis a en effet subi une forte baisse de la fréquentation. " *Avant les vacances d'été, on était à 60-70% des présences habituelles* " avant la crise, explique à l'AFP Pierre-Yves Guice, directeur général de l'organisme public Paris La Défense, qui se fonde sur le trafic aux sorties de métro. " *Les vacances ont fait tomber ce taux à 40%* ".

Avec la rentrée et la levée mardi du télétravail obligatoire, la dalle de la Défense est moins clairsemée. " *J'ai pris une photo ce matin, je n'avais plus l'habitude de voir autant de monde* " , raconte Benjamin Duret, juriste au sein du Réseau de Transport d'Electricité (RTE). " *Les gens reviennent un peu mais, à l'intérieur, on a encore beaucoup d'espaces vides* " , confie pendant sa pause-café Lila Larik, experte chez Orange.

"Une déconsommation progressive"

Dans un quartier d'affaires qui compte 60% de cadres, des métiers qui s'adaptent souvent facilement au travail à distance, de nombreuses entreprises ont en effet adopté des accords de télétravail durables. " *On ne reviendra pas aux cinq jours de travail en présentiel généralisés* ", admet Pierre-Yves Guice.

Avec plus de télétravail, le besoin d'espace de bureaux diminue. Certaines sociétés en profitent pour instaurer du flex-office, un mode de fonctionnement sans bureau ni poste de travail attribué. D'autres comptent sur la location de co-working. " *On va assister à une déconsommation progressive* " des espaces de bureaux, assure Bruno Amsellem, associé au cabinet Deloitte spécialisé dans le conseil immobilier aux entreprises. Il estime que les surfaces vont dans les prochaines années reculer entre 5 à 20%, selon les secteurs et les cultures d'entreprise.



À lire aussi

Les tiers-lieux, catalyseurs d'innovation dans les territoires

Reste toutefois un frein à ce mouvement : les baux immobiliers de bureaux, en particulier pour de grands espaces dans les quartiers d'affaires, valent pour de longues périodes, souvent d'au moins six ans. Pour Bruno Amsellem, le phénomène de réduction des surfaces de bureaux va donc se réaliser " *de manière assez lissée et non brutale, entre les trois à cinq prochaines années* ".

Certaines entreprises tentent toutefois de renégocier leurs baux, notamment en fin de contrat, assure Catherine Saint Geniest, avocate au cabinet Jeantet, spécialisée dans le droit de l'immobilier. Mais " *les bailleurs restent dans cette logique de vouloir un engagement du locataire pour une longue durée* ", poursuit-elle. " *Les entreprises veulent de la souplesse, mais la souplesse, ça se paye* ", déclare-t-elle.

Transformer les centres d'affaires

Face à ces changements plus ou moins rapides à venir, le directeur général de Paris La Défense n'est pas défaitiste. " *Les entreprises auront toujours besoin de bureaux* ", soutient-il, tout en reconnaissant qu'il y a " *un vrai enjeu de régénération de l'immobilier tertiaire* ". Pierre-Yves Guice évoque ainsi la possibilité de transformer des bureaux traditionnels en espaces de travail en commun à louer, ou encore en hôtels.

La Défense mise aussi sur le développement d'une offre de services plus importante, et d'espaces verts, pour attirer les entreprises grâce à un cadre plus agréable, et faire venir d'autres publics que les travailleurs dans les boutiques du quartier. Au-delà de la petite couronne parisienne, la question de l'impact du télétravail se pose aussi dans d'autres centres financiers, comme à la City de Londres. Un plan d'action a d'ailleurs été lancé en avril pour maintenir en vie le quartier londonien, en transformant des bureaux laissés vacants en logements.



À lire aussi

Elisabeth Borne : "Le télétravail peut modifier la géographie de l'emploi dans le pays"

Article écrit par Maddyne, avec AFP.