

# TRENDBOOK

LES EFFETS DE LA COVID-19 #2

# OFFICES

## A NEW CHAPTER\*



\* "L'immobilier de bureaux : un nouveau chapitre"



**BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

# LE TRAVAIL HYBRIDE : VERS UNE NOUVELLE NORMALITÉ !

## INTRODUCTION



**Thierry Laroue-Pont**  
Chairman & Chief Executive Officer  
BNP Paribas Real Estate

**L**e secteur de l'immobilier de bureaux fait aujourd'hui plus que jamais face à de nombreux défis et opportunités. L'expérience de vie sur le lieu de travail et à distance est totalement à réinventer. Nous ne partons cependant pas tout à fait d'une page blanche. Les deux dernières années nous ont permis de prendre le pouls de nouvelles méthodes de travail à grandes échelles, et de les appliquer à de nombreuses cultures d'entreprises et quartiers d'affaires.

À l'heure où les entreprises ont la possibilité de réinvestir leurs lieux de travail habituels, nombre d'entre elles s'interrogent sur la

pertinence du modèle de bureau traditionnel au profit d'une organisation faisant la part belle au travail décentralisé et aux avantages qu'il procure sur le bien-être des collaborateurs ou sur l'environnement.

Le télétravail et la digitalisation de l'entreprise et des collaborateurs ont impacté la valorisation du marché des bureaux tout autant que la productivité des entreprises.

Sur le parc de bureaux en Île-de-France par exemple, l'un des plus importants d'Europe, l'Institut Paris Région et Transilien SNCF estime que la crise sanitaire a rendu possible le télétravail pour près de 45 % des franciliens<sup>1</sup>. Les volumes commercialisés pourraient ainsi diminuer, même si la baisse pourrait être atténuée par une hausse possible de l'espace accordé aux employés (à l'inverse de la tendance des dernières décennies à la densification des bureaux) du fait de la transformation des espaces (notamment des lieux de réunion plus grands) et de la croissance attendue de l'emploi de bureaux.

Néanmoins, si le télétravail s'est fortement développé et s'inscrit aujourd'hui dans les politiques Ressources Humaines des entreprises, la pratique tend à se diffuser progressivement, et de manière plus cadrée. L'application la plus courante varie entre 1 à 2 jours de travail à distance au regard des véritables attentes des collaborateurs. Nous estimons ainsi que la chute des volumes commercialisés devrait rester maîtrisée.

1. [Le mass transit au cœur des dynamiques d'emploi \(institutparisregion.fr\)](https://www.institutparisregion.fr)

Les collaborateurs sont en quête de collectif, de sens et de partage. Rappelons également que le retour au bureau peut être salvateur pour nombre de collaborateurs désireux de retrouver des conditions de travail « normales ».

Le travail à distance a par ailleurs eu des effets structurels sur les territoires partout en Europe où les tiers-lieux se développent. Les grandes entreprises seront davantage susceptibles d'instaurer le télétravail, réduisant l'impact du phénomène dans certains pays comme l'Italie où le tissu économique est marqué par l'importance des petites et moyennes entreprises.

L'équilibre reste à définir mais l'hybridité des solutions et espaces de travail est en marche. L'évolution du stock pourrait être la clé pour maîtriser la hausse de la vacance. En effet, celle-ci devrait augmenter en particulier dans les secteurs périphériques des différents marchés et dans les immeubles de seconde main ou obsolètes. La reconversion d'actifs de bureaux ou leur restructuration, en termes de standards ou de taille, pourrait permettre de limiter la hausse de la vacance et par conséquent la baisse des valeurs.

Osons donc le dire : le bureau a encore de beaux jours devant lui !



Rejoignez-nous sur LinkedIn et restez informés de nos actualités  
@BNPParibasRealEstate

# SOMMAIRE

1

## p.7 **Notre nouveau rapport au bureau**

- p.8 À quoi ressemble le retour au bureau selon les professionnels RH ?
- p.10 Quels enseignements tirer de la crise pour des espaces de travail réenchantés ?
- p.11 Comment la Covid-19 a-t-elle changé le rapport au bureau à travers l'Europe ?
- p.14 À quoi ressembleront les quartiers d'affaires européens post-pandémie ?

2

## p.15 **À quoi ressemblera le bureau du futur ?**

- p.16 Même plus petits, les bureaux resteront organisés de manière optimale
- p.17 Le marché du bureau sur le point de vivre de nombreux changements
- p.18 Vers des espaces hybrides et réversibles gérés pour le compte de tiers, propriétaires, investisseurs et utilisateurs
- p.19 Bureaux durables : rien n'est permanent, sauf leurs changements !

3

## p.20 **Les différentes dimensions qui vont venir changer nos espaces de travail**

- p.21 Vers des immeubles de bureaux mixtes ?
- p.22 BNP Paribas Real Estate et Nuveen Real Estate innovent avec une plateforme d'exploitation de bureaux
- p.23 W.I.R.E.D, premier outil d'analyse de données immobilières en réalité virtuelle immersive

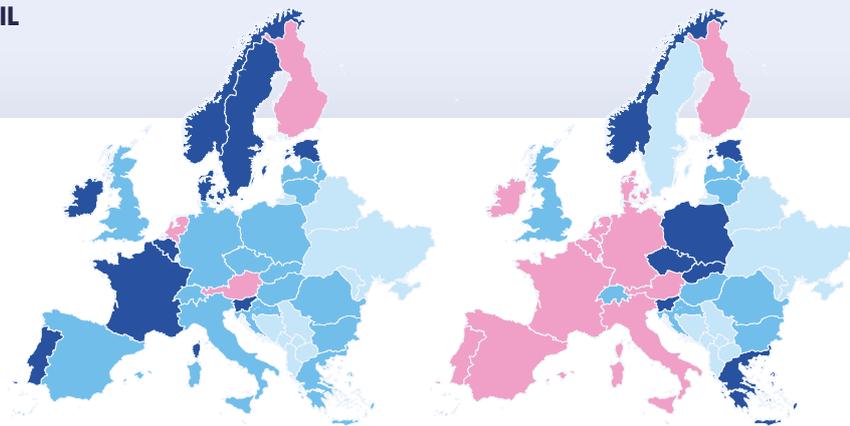
# LE MARCHÉ IMMOBILIER EN UN COUP D'OEIL ?

## Le télétravail devient partie intégrante des stratégies des entreprises.

Environ trois organisations sur dix prévoient que plus de 70% de leurs employés travailleront à distance au cours des deux à trois prochaines années, contre seulement une sur dix avant la Covid-19.<sup>1</sup>

### LE TÉLÉTRAVAIL AVANT LA PANDÉMIE

**5,4%**  
des employés en télétravail en 2019



### LE TÉLÉTRAVAIL EN 2020

**12%**  
des employés en télétravail en 2020

Aucune donnée disponible    Taux d'employés en télétravail de 0% à 5%    Taux d'employés en télétravail de 5% à 10%    Taux d'employés en télétravail >10%

Source : Eurostat



## Des taux d'occupation qui remontent progressivement

Sur 18 villes européennes étudiées par BNP Real Estate Research International (janvier 2022), le volume commercialisé a progressé au T4 2021 par rapport au T4 2020 sur de nombreux marchés<sup>2</sup> : Bruxelles (+46%), Central London (+46%)<sup>3</sup>, Central Paris (+36%)<sup>3</sup>, Milan (+34%), sur les six principaux marchés allemands (+27%).

## Une reprise des volumes placés en Europe

Environ **8,52 millions de m<sup>2</sup>** traités sur les 18 principaux marchés européens.<sup>4</sup>

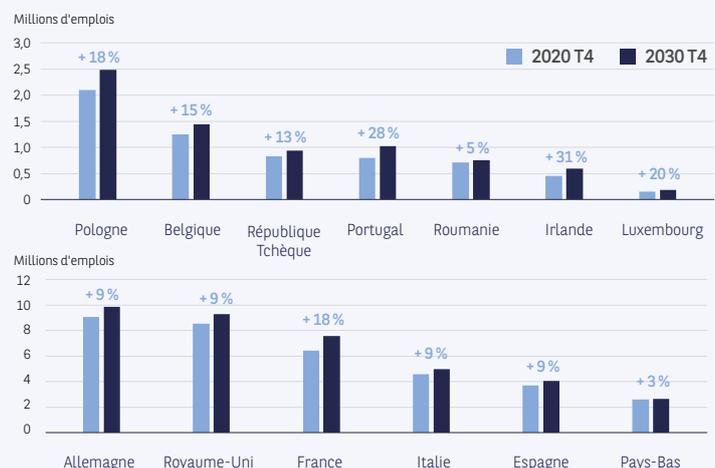
1. The Future of Work: From remote to hybrid, Capgemini Research Institute  
2. Quartiers situés le long de la Tamise ; Docklands et Fulham/Hammersmith.  
3. Paris intramuros + première couronne  
4. BNP RE Research, Janvier 2022



## Vers une augmentation des recrutements

Grâce à une croissance robuste du PIB, l'emploi de bureau devrait augmenter de manière significative en Europe au cours des dix prochaines années. En moyenne, le nombre d'emplois de bureau dans les 13 pays identifiés devrait augmenter de 11%. Ce qui confirme que les bureaux resteront nécessaires pour accueillir cette main d'œuvre supplémentaire, et ce, même si le travail à distance tend à se développer.

Croissance attendue de l'emploi, T4 2020 vs T4 2030



Source des données - Moody's

# LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS EUROPÉENS

## Irlande

### Dublin se concentre sur les critères ESG

Avec 744 millions d'euros de bureaux locatifs vendus au T4, il s'agit probablement du trimestre le plus actif depuis 2019. Cela est dû, en partie, à l'achat du Campus Meta par Blackstone à Ballsbridge pour 395 millions d'euros. Cette belle fin d'année porte le chiffre d'affaire 2021 pour l'immobilier d'entreprise irlandais à plus de 1,57 milliards d'euros, soit 31% au-dessus de celui de 2020 et 14% au-dessus de la moyenne des dix dernières années. Deux facteurs devraient aider le marché de l'investissement dans ce secteur en 2022. Premièrement, s'il faudra du temps aux organisations pour définir leurs stratégies dans un monde post-pandémie, la levée des directives gouvernementales sur le télétravail permettra une meilleure planification. Ensuite, avec un solide canal de développement des bureaux en cours de réalisation, les investisseurs soucieux des critères ESG auront de nouvelles opportunités pour acheter des immeubles modernes de haut standing à Dublin.

**[Pour consulter le rapport complet sur le marché de l'investissement irlandais en un coup d'œil, cliquez ici.](#)**

## Royaume-Uni

### Quelles perspectives pour les bureaux londoniens en 2022 ?

« Alors que les salariés sortent tout juste d'une période de confinement, la demande d'hybridation du travail se fait toujours ressentir. Certains PDG font l'effort de rendre les lieux plus attrayants avec plus d'espaces par tête et plus de lieux collaboratifs. Bien qu'elles occupent un peu moins les cœurs de villes, les entreprises exigent des lieux plus flexibles, avec plus de salons d'affaires, de salles de réunion à la demande, de cafés ou de salles de sport. Autre facteur prépondérant, tous les immeubles de bureaux devront atteindre une classe de performance énergétique EPC (Energy Performance Certificates) A ou B pour être mis en service. Aujourd'hui, à Londres, 80% d'entre eux n'atteignent pas ce score. Bien que le retour au bureau et le travail hybride soient des problématiques de premier plan, l'absence d'une note EPC semble plus important. Cela devrait stimuler l'activité au cours des prochaines années. »

**[Plus de vidéos sur le marché de l'immobilier commercial au Royaume-Uni ici.](#)**

## Allemagne

### La compression des rendements se poursuit dans les bureaux

Une indication pour comprendre l'intérêt accru des investisseurs s'explique par la poursuite de la baisse des rendements des classes d'actifs et des emplacements les plus recherchés. L'offre des actifs premium restant limitée et la demande assez haute cela entraîne, dans certains cas, une hausse des prix.

Pour les bureaux, les rendements prime<sup>2</sup> nets ont baissé de 5 à 20 points dans certaines villes au T4 2021. Cela s'applique, entre autres, à Cologne (2,60%), Francfort (2,65%), Düsseldorf et Stuttgart (respectivement 2,75%). Les villes les plus chères, quant à elles, sont restées stables : Berlin (2,40%), Munich (2,50%), Hambourg (2,55%).

(Chiffres tirés de l'Investment Market Germany At a Glance, T4 2021)

## Espagne

### La demande d'immeubles de bureaux innovants continue de croître à Madrid

Bien que la demande ait ralenti en raison de la pandémie et de l'accroissement du télétravail, le besoin d'espaces de bureaux répondant aux dernières exigences en matière de durabilité environnementale et d'efficacité énergétique continue d'augmenter.

Les zones de Las Tablas, Manoteras et Julian Camarillo apporteront le plus de projets dans les mois à venir. L'une des livraisons les plus importantes prévues pour 2022 sera l'inauguration d'Alcala 546, le futur siège de L'Oréal, en plus du bâtiment annexe (Alcala 544), comprenant une superficie d'environ 10 400 m<sup>2</sup> actuellement disponible.

**[Lire l'article complet ici.](#)**



## Une augmentation ralentie des loyers

Malgré une augmentation constatée, le taux de vacance des bureaux reste à un niveau raisonnable en Europe. Dès lors, après plusieurs années de hausse consécutive, les loyers « prime<sup>1</sup> » ont majoritairement traversé la crise sans encombre. Ceux-ci ont même augmenté dans certains marchés, tels que Paris ou Berlin, prouvant que les meilleurs actifs sont toujours aussi attractifs. La rareté de l'offre au cours des années à venir devrait permettre d'enregistrer de nouvelles croissances des valeurs.

Évolution attendue des loyers prime<sup>1</sup> dans quelques capitales d'Europe (€/m<sup>2</sup>/an)



Découvrez nos études de marché BNP Paribas Real Estate ici

1. Plus hautes valeurs locatives du marché

2. Plus bas taux du marché

En 2021, les investissements étrangers ont représenté la moitié des capitaux en Europe avec plus de **130 millions d'euros** investis soit une progression de **13%** par rapport à 2020.

« Les investisseurs étrangers continuent de dominer le marché. Ils sont portés, notamment, par le rendement de l'immobilier mais aussi par des actifs plus diversifiés »

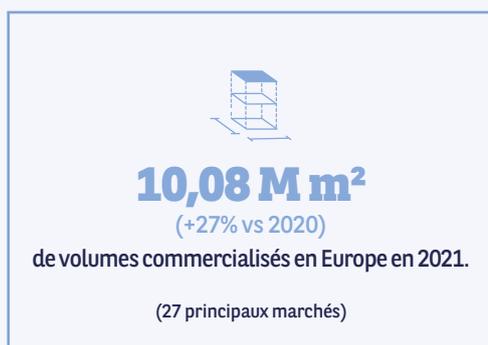
souligne Olivier Ambrosiali, directeur général adjoint chez BNP Paribas Real Estate.

Pour la deuxième année consécutive, les investisseurs asiatiques ont réduit leurs investissements en Europe et représentent désormais **8%** des investissements étrangers.

« Cependant, avec une augmentation de 50% particulièrement axée sur la logistique et les bureaux, nous constatons un intérêt très important des investisseurs nord-américains pour le marché européen ».

En Allemagne et en France, le bureau reste leader en termes de cible d'investissement. Le marché britannique, quant à lui, est plus équilibré. Si les résultats ne sont pas répartis de façon homogène, le volume total investi dans l'immobilier atteint tout de même **272,7 milliards d'euros** en Europe en 2021, soit une augmentation de **15%** par rapport à 2019.

## Données du marché



Malgré une période tumultueuse due à la pandémie, les pays européens ont progressivement repris le contrôle sur la situation en 2021. Au cours du T2 de 2021 les volumes d'investissement dans l'immobilier ont augmenté de **70%** par rapport au T2 2020, suivis de nouvelles augmentations de **29%** (T3) et **22%** (T4). Naturellement, tous les actifs du secteur immobilier ont été affectés cependant, l'investissement dans les bureaux est resté stable compte tenu de la mise en place du télétravail, marquant tout de même une démarcation entre les actifs modernes et plus anciens.

Alors que le résultat global de **10,08 millions de m<sup>2</sup>** traités sur les 27 principaux marchés européens était inférieur aux niveaux d'avant la crise, BNP Paribas Real Estate estime que l'activité locative va bientôt se normaliser. La plupart des marchés affichent un fort rebond des volumes comme à Barcelone (**+85%** par rapport à 2020), dans le centre de Londres et à Bruxelles (respectivement **+46%**), dans le centre de Paris (**+36%**) ou dans les six principaux marchés allemands (**+27%**).



Découvrez nos études de marché BNP Paribas Real Estate ici



1

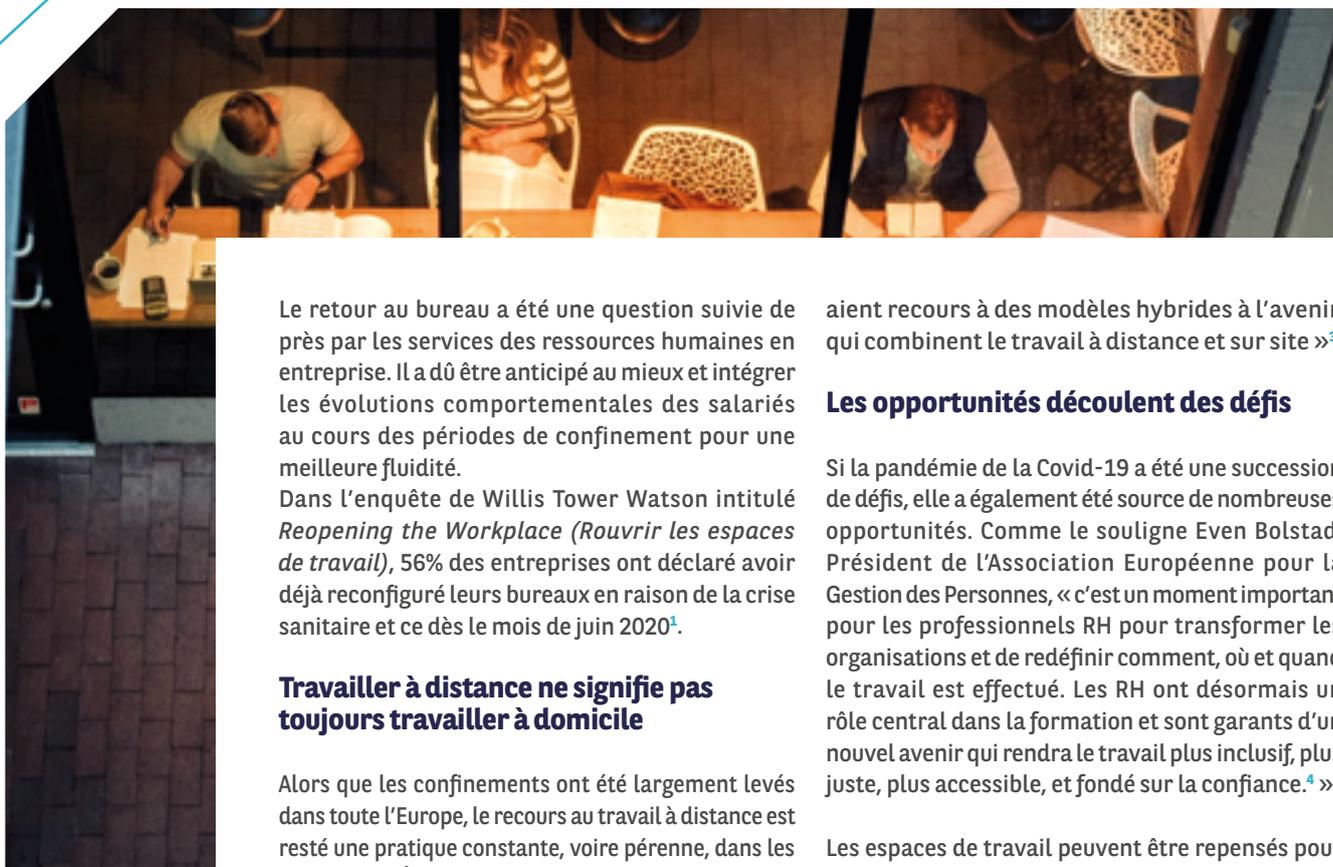
# NOTRE NOUVEAU RAPPORT AU BUREAU

---

La crise sanitaire a révolutionné les usages des bureaux :  
quels enseignements en tirer pour des espaces de travail réenchantés ?



# À QUOI RESSEMBLE LE RETOUR AU BUREAU SELON LES PROFESSIONNELS RH ?



Le retour au bureau a été une question suivie de près par les services des ressources humaines en entreprise. Il a dû être anticipé au mieux et intégrer les évolutions comportementales des salariés au cours des périodes de confinement pour une meilleure fluidité.

Dans l'enquête de Willis Tower Watson intitulée *Reopening the Workplace (Rouvrir les espaces de travail)*, 56% des entreprises ont déclaré avoir déjà reconfiguré leurs bureaux en raison de la crise sanitaire et ce dès le mois de juin 2020<sup>1</sup>.

## Travailler à distance ne signifie pas toujours travailler à domicile

Alors que les confinements ont été largement levés dans toute l'Europe, le recours au travail à distance est resté une pratique constante, voire pérenne, dans les entreprises. À tel point que certaines d'entre elles, à l'instar de Twitter, offrent à leurs employés la possibilité de travailler depuis leur domicile de façon permanente.<sup>2</sup>

Tout cela participe à l'adaptation des espaces de travail et à l'ouverture aux outils numériques. En Allemagne par exemple, une nouvelle législation a été instaurée pour permettre une plus grande utilisation de la visioconférence, que ce soit dans les comités d'entreprise comme dans les procédures judiciaires.

Pour les employés, cela offre la possibilité de travailler de manière plus flexible, depuis le bureau ou d'autres endroits de leur choix. Dans l'étude *Workplace of the Future du BCG (L'espace de travail du futur)*, « 37 % des entreprises s'attendent à ce que plus de 25 % des employés

aient recours à des modèles hybrides à l'avenir, qui combinent le travail à distance et sur site »<sup>3</sup>.

## Les opportunités découlent des défis

Si la pandémie de la Covid-19 a été une succession de défis, elle a également été source de nombreuses opportunités. Comme le souligne Even Bolstad, Président de l'Association Européenne pour la Gestion des Personnes, « c'est un moment important pour les professionnels RH pour transformer les organisations et de redéfinir comment, où et quand le travail est effectué. Les RH ont désormais un rôle central dans la formation et sont garants d'un nouvel avenir qui rendra le travail plus inclusif, plus juste, plus accessible, et fondé sur la confiance.<sup>4</sup> »

Les espaces de travail peuvent être repensés pour être encore plus optimisés et respecter les critères de distanciation physique qui font désormais partie intégrante du lieu de travail.

Par ailleurs, les outils informatiques et numériques sont devenus cruciaux et redéfinissent notre environnement de travail, ainsi que les espaces de rencontres et de conversations qui sont aujourd'hui valorisés pour la collaboration. Microsoft, par exemple, prévoit d'aller de l'avant et a annoncé la rénovation de son siège social américain pour plusieurs milliards de dollars. Un ensemble qui prévoit moins de bureaux privés et plus d'espaces collaboratifs.<sup>5</sup>

Ainsi, le bien-être, le confort et la productivité des employés sont primordiaux pour le succès de l'immeuble de bureaux et de l'entreprise. Hybridité et numérique se conjuguent pour redéfinir le futur du travail.

1. Willis Towers Watson  
Reopening the Workplace  
2020

2. <https://www.theguardian.com/technology/2020/may/12/twitter-coronavirus-covid19-work-from-home>

3. BCG Workplace of the future, 2020

4. European Association for People Management

5. <https://www.theguardian.com/technology/2020/may/12/twitter-coronavirus-covid19-work-from-home>

# QU'ATTENDENT LES ENTREPRISES DES BUREAUX DE DEMAIN ?

## Les espaces de travail se restructurent autour de plus de collaboration et de flexibilité

Face à une crise sanitaire sans précédent et sous l'impulsion des organismes de santé publics, les entreprises ont dû repenser leur organisation du travail afin de préserver la santé des salariés. Pour garantir les distances sociales, il a fallu limiter les échanges physiques. Un travail qui nécessitait de réattribuer les tâches, faire monter en compétence les collaborateurs et déployer les outils digitaux nécessaires pour garantir un bon niveau de communication à distance. Selon les structures, la transformation digitale a été considérablement accélérée, demandant un vrai effort d'agilité.

En avril 2020, sur un panel de 100 salariés européens interrogés **9 %** seulement déclaraient travailler depuis chez eux tous les jours et **6 %** plusieurs fois par semaine. Sur le même panel interrogé en avril 2021, **16 %** déclaraient souhaiter travailler depuis chez eux quotidiennement et **31 %** plusieurs fois par semaines.

Le télétravail s'il se développe, n'est donc pas la volonté de tous. Si le travail à distance apparaît désormais comme un acquis, les employés comme les entreprises plébiscitent un retour au moins partiel au bureau afin de retrouver des interactions sociales et de garantir une meilleure cohésion entre les équipes. Certains types de postes semblent toutefois plus enclins à la pérennisation de cette pratique et plus spécifiquement ceux dont les entreprises proposeront des équipements et une organisation adaptés. Ainsi, selon une étude de Boosters, Indeed<sup>2</sup>, les entreprises qui évoluent sur les corps de métiers les plus digitalisés seront les plus à même de suivre la tendance. Comme par exemple celles qui interviennent dans les NTIC

(nouvelles technologies de l'information et de la communication), les fonctions supports, administratives ou bien encore le marketing et le service client. A fortiori, d'autres emplois s'exercent plus difficilement à distance soit en raison d'impératifs de sécurisation des données, soit en raison de la nature même des emplois, comme les métiers de la restauration, ou encore la maintenance des équipements et les services de nettoyage.

**12 %** des emplois en Europe étaient en télétravail partiel à la mi-2021 contre **3 %** un an auparavant.<sup>3</sup>

Une question demeure cependant : les entreprises pouvant se permettre de généraliser le télétravail vont-elles faire ce choix ou vont-elles revenir à l'organisation d'avant Covid-19 ? Deux éléments de réponse : en termes d'organisation du travail, la préférence semble aller vers un mode de travail hybride, partageant la semaine entre travail à distance et travail sur site. L'autre tendance pourrait être une refonte des espaces de travail. La structure même des espaces de bureaux risque donc fortement d'évoluer vers plus de distanciations sociales, d'espaces collaboratifs et de modularité. L'enjeu demain pour les acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise sera d'anticiper ces évolutions et de proposer des solutions innovantes en adéquation avec les besoins des organisations européennes.

1. Eurofound, Living working and COVID-19 datas et Avril 2020 et 2021

2. <https://boost.rs/en/white-paper-boosters-remote-work/>

3. Etude Digitalisation et télétravail, défis et opportunités sur le marché des bureaux - Septembre 2021 - Par Pierre Schoeffler, Conseiller du Président du Groupe La Française et Philippe Depoux, Président de La Française Real Estate Managers



**Richard Malle**

Deputy Head of Business Services in charge of Research, Innovation and Data, BNP Paribas Real Estate



“ L'impact de la crise sur les bureaux devrait être double. Tout d'abord, nous nous attendons à ce que les entreprises conservent une part de télétravail, qui restera limitée à un certain nombre de jours par semaine, en fonction du type d'emplois et d'entreprises. Notre scénario principal s'oriente vers une moyenne de deux jours télétravaillés par semaine en Europe. Ceci se répercutera sur les usages des bureaux, qui seront peut-être de taille plus réduite, mais répondront au maître-mot de la flexibilité. Les bureaux seront plus accessibles, mieux connectés aux différents modes de mobilité, notamment douce, et plus flexibles dans leurs usages et l'organisation des espaces de travail. ”

# QUELS ENSEIGNEMENTS TIRER DE LA CRISE POUR DES ESPACES DE TRAVAIL RÉENCHANTÉS ?



**Sylvain Hasse**   
Head of Corporate Services,  
BNP Paribas Real Estate



Comment définir la « nouveauté » et la « normalité », termes parfois galvaudés, dans un monde en constant changement. Ce que la crise sanitaire nous aura appris, c'est à quel point la « normalité », les repères, la fiabilité et la confiance sont importants pour nous structurer. Le bureau est justement l'un de ces repères immuables, dans ce qu'il incarne et ce qu'il représente.

Toutefois, il ne faut pas le nier, le bureau évolue, il n'est déjà plus tout à fait le même que l'année passée. La crise aura conforté certains changements déjà amorcés depuis 5 ans (télétravail, coworking, digitalisation...), elle aura intégré de nouvelles pratiques qui s'ancreront à long terme avec son lot de nouveautés (applications en tous genres, management...) mais, surtout, elle aura évincé le superflu. Que faut-il conserver du passé ? Quelles nouveautés faut-il intégrer

à notre quotidien pour dépasser cette crise et nous montrer toujours plus résilients ?

« Le bureau et le télétravail ne sont pas antagonistes, ils sont complémentaires »

Les changements structurels que nous connaissons depuis ces dernières années sont toujours en cours et ont simplement été accélérés. Le bureau reste et restera le lieu incontournable de la socialisation. L'humain se structure et évolue grâce aux interactions qu'il a avec les autres, il lui faut donc des lieux pour se rassembler et évoluer. En parallèle, le télétravail et plus généralement le nomadisme, sont des pratiques dont nous avons pu constater les nombreux bénéfices. Elles permettent une meilleure autonomisation, un gain de temps et de confort considérables. Mais le 100 % télétravail n'est pas non plus souhaitable. Il risquerait de déshumaniser nos rapports et de nous couper les uns des autres.

« Le bureau reste un espace de mixité et de transmission des savoirs »

Le bureau est un espace que nous devons constamment réenchanter. Nous devons continuer de prendre plaisir à y venir et

surtout y aller pour des raisons concrètes. Dans notre vie, c'est une instance de socialisation aussi importante que l'école ou les loisirs. Si nous parvenons à intégrer tout cela, alors l'avenir du bureau me semble radieux. Je le vois comme un espace fonctionnel et interactif, complémentaire à une plus grande liberté induite par le télétravail.

**Lire la tribune dans son intégralité**

**Bureau : New Normal ? | BNP Paribas Real Estate France**



**55 %**

c'est le temps que les salariés souhaitent passer au bureau pour exercer leur activité professionnelle <sup>1</sup>

**30 %** des espaces de travail en entreprise sont actuellement des lieux collaboratifs,

alors que les **70 %** restants sont encore dédiés aux espaces de travail individuel.<sup>2</sup>

1. Étude de la Chaire Workplace Management de l'ESSEC Business School menée en septembre 2020
2. Soyez F., « Avec le télétravail, l'open space cédera-t-il la place aux espaces collaboratifs ? », Courrier Cadres

# COMMENT LA COVID-19 A-T-ELLE CHANGÉ LE RAPPORT AU BUREAU À TRAVERS L'EUROPE ?

La pandémie de Covid-19 et les confinements successifs en Europe ont touché différemment les pays européens. C'est ce qui explique, bien que leur vision soit commune, pourquoi ils ont adopté des stratégies différentes concernant la gestion des ressources immobilières et humaines. Cela se voit également en ce qui concerne le retour au bureau. En septembre 2021, alors que le taux de travail sur site en Irlande était de 15 à 25 %, en Espagne et en France, il atteignait 75 %<sup>1</sup>.  
Tour d'horizon des différentes stratégies et politiques mises en place à travers l'Europe.



## POLOGNE

« Au cours des deux dernières années, nous avons assisté au rôle croissant de l'ESG (Environnement, Social et de Gouvernance) dans le monde des affaires, et plus précisément, de la prise en compte des critères ESG dans la gestion globale des entreprises. Autant d'éléments qui ont un impact sur la société ou l'environnement. Un nombre croissant de propriétaires et d'administrateurs d'immeubles demandent des certifications vertes qui participent à augmenter l'attractivité pour les futurs utilisateurs. En plus d'avoir un impact positif sur l'environnement, ces labels renforcent le prestige, et donc la valeur, des actifs. Les locataires s'attendent par ailleurs à ce que les nouveaux immeubles de bureaux s'inscrivent dans ce contexte de protection de l'environnement et du bien-être des employés. »



**Michael Karolkiewicz**  
Consultant Office Agency,  
BNP Paribas Real Estate Poland



[Lire l'article en intégralité](#)



## PAYS-BAS

BNP Paribas Pays-Bas, Arcadis et G&S Vastgoed ont annoncé leur intention de déménager dans un nouveau siège commun au Zuid à Amsterdam pour la mi-2024. L'ambition commune est d'atteindre une nouvelle norme pour des immeubles de bureaux plus sains, plus sûrs et plus évolutifs. Pour ce faire, BNP Paribas Real Estate Pays-Bas et G&S Vastgoed ont développé le concept RE\ Define (RE\ Définir) qui a pour but premier le bien-être et la productivité des employés. La durabilité est un principe important dans le développement de ce projet. Chaque partenaire a désormais une opportunité unique de placer la barre plus haute et d'utiliser le bâtiment comme un terrain fertile pour de nouveaux concepts durables.

« Ce nouveau bâtiment reflète nos ambitions de croissance aux Pays-Bas. En regroupant nos différentes entités au sein d'un même siège social, nous accélérerons la stratégie One Bank (banque unique). Les clients pourront bénéficier pleinement de notre approche interdisciplinaire et de notre expertise à l'internationale. »



**Geert Lippens**  
CEO at BNP Paribas Netherlands



[Lire l'article en intégralité](#)



## BELGIQUE

L'immeuble de bureaux doit désormais répondre à un nouveau modèle d'attractivité, d'agilité et à une nouvelle forme de sécurité attendue par ses utilisateurs. Sur ces aspects, la crise de la Covid-19 a une nouvelle fois joué un rôle d'accélérateur et de prise de conscience. Pour preuve, la grande majorité des projets de bureaux à réaliser sur le marché bruxellois intégrera ces nouvelles normes auxquelles s'ajoutent des aspects environnementaux.

« L'un des premiers bâtiments à s'intégrer dans ce nouveau paradigme est le nouveau projet NØR au cœur du Quartier Nord de Bruxelles. Le bâtiment NØR est conçu pour être flexible et multifonctionnel afin d'accueillir de petites organisations (à partir de 800 m<sup>2</sup>) ainsi que des locataires plus importants. Il bénéficie d'une note BREEAM excellente et offre, entre autres, une vue imprenable sur Bruxelles et un jardin feng shui dans la cour. »



**Bertrand Cotard**  
Head of Lettings & Sales,  
BNP Paribas Real Estate Belgium



[Lire l'article en intégralité](#)



## FRANCE

« Les marchés locatifs des bureaux en France, et particulièrement en région Île-de-France, ont sans surprise été durement touchés par la crise sanitaire. Bien que la technologie nous ait tous permis de rester connectés pendant les périodes de confinement, elle ne saurait remplacer l'interaction humaine. À l'avenir, les entreprises devront ainsi privilégier des solutions plus flexibles et innovantes afin d'accompagner leurs collaborateurs dans la recherche de l'équilibre du télétravail et la reprise de l'activité économique. L'immeuble de bureaux devra désormais répondre à un nouveau paradigme empreint d'attractivité, d'agilité et de résilience. »



**Éric Siesse**  
Directeur Général Adjoint, Directeur du Pôle Bureaux  
Location Île-de-France, BNP Paribas Real Estate



[Lire l'article en intégralité](#)



## ALLEMAGNE

Comment utiliser au mieux mes locaux ? Quelle insonorisation est nécessaire ? Comment favoriser le bien-être des collaborateurs au bureau et renforcer la culture d'entreprise ?

« À l'heure actuelle, notre principale préoccupation est de concevoir des environnements et des flux de travail qui garantissent que le personnel se sente à l'aise »

Il s'agit ainsi d'étudier comment les bureaux peuvent être organisés de manière sûre et flexible, aujourd'hui et dans le futur. La mise en œuvre de nouvelles mesures se décline en trois étapes :



**Irene Drude**  
Director Project Solutions at BNP Paribas Real Estate Germany



[Lire l'article en intégralité](#)

- **Analyser le *statu quo* et identifier les espaces stratégiques** qui nécessitent d'être adaptés au regard de l'évolution des usages et des réglementations, en réduisant, par exemple, la densité du personnel sur site ou en modifiant l'agencement des espaces ;
- **Redéfinir l'utilisation efficace d'un bâtiment** en élaborant de nouvelles règles et processus qui aident les salariés à se sentir en sécurité ;
- **Optimiser les services de l'immeuble** par la mise en œuvre de nouvelles mesures techniques en collaboration avec les aménageurs. L'élaboration d'un calendrier d'occupation numérique ou l'implémentation de nouveaux filtres à air peuvent être ici des options possibles.



## GRANDE BRETAGNE

« La pandémie a encore plus mis l'accent sur l'expérience humaine au bureau. Cela signifie que nous pouvons nous attendre à voir émerger une approche plus centrée sur la relation client, comme dans les hôtels et la vente au détail omni-canal, avec l'intégration de services et d'installations toujours plus qualitatifs. Les organisations de toutes tailles ont réussi à faire adopter le travail distanciel à leurs employés, de sorte que le bureau doit aller au-delà de la simple offre d'espaces à l'avenir. Alors que la pandémie se poursuit, nous entendons tout de même parler d'une forme d'épuisement des équipes dans le « toujours plus » de travail hybride. Développer le capital social et culturel, favoriser la collaboration, la formation et l'intégration des nouvelles recrues sont des activités stimulantes dans ce nouveau modèle. En somme, les bureaux doivent offrir un environnement passionnant où les gens veulent se rendre. Les propriétaires traditionnels devraient envisager d'aider leurs locataires à fournir des gammes de services plus larges, ce qui leur permettra de les attirer et de les fidéliser. »



**Victoria Goodings**

Head of Workplace Strategy  
BNP Paribas Real Estate, UK



[Lire l'article en intégralité](#)



## IRELAND

« La récente annonce de Tik Tok qui louera 19 509 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble Mapletree et l'annonce de KPMG de louer 31 866 m<sup>2</sup> au sein du Harcourt Square d'Hibernia Reit est un message clair : le bureau a encore de beaux jours devant lui.

Si le travail à distance a été essentiel à la poursuite des activités ces 12 derniers mois, il n'a pas pour autant été sans inconvénient. Bien que la flexibilité et l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle soient souvent liés à l'essor du télétravail, les avantages du bureau gagnent à être soulignés car ils représentent beaucoup plus qu'un simple espace de travail. Un récent sondage de KPMG a révélé par ailleurs que seuls 17 % des PDG dans le monde envisageaient de réduire leurs surfaces de bureaux au cours des 3 prochaines années contre 69 % qui prévoyaient de le faire en août 2020. »



**Keith O'Neill**

Executive Director, Head of Office Advisory,  
BNP Paribas Real Estate Ireland



[Lire l'article en intégralité](#)



## ESPAGNE

Le retour au bureau a été conduit avec succès car il reposait sur des principes précis : continuer normalement tout en respectant les précautions édictées par les autorités sanitaires.

Pour Ignacio Gomez de Barreda Golmayo, Director Offices Madrid, BNP Paribas Real Estate Spain, le modèle du bureau le plus réussi est un modèle hybride, combinant à la fois le travail à distance et le travail en présentiel. C'est par ce biais que les entreprises seront en mesure d'offrir une plus grande flexibilité à leurs collaborateurs tout en leur permettant de revenir au bureau.

« Chez BNP Paribas Real Estate Espagne, nous avons constaté au premier trimestre 2021 une plus grande appétence que prévu pour les surfaces de bureaux. Cela est probablement dû aux effets négatifs du télétravail que sont le manque d'échanges entre collègues et la baisse de productivité. Des facteurs qui ont conduit un grand nombre de salariés à préférer retourner au bureau au moins trois jours par semaine. »<sup>1</sup>



**Ignacio Gomez de Barreda Golmayo**

Director Offices Madrid,  
BNP Paribas Real Estate Spain



1. Oficinas: cuando el cambio de concepto se materializó en 2020

# À QUOI RESSEMBLERONT LES QUARTIERS D'AFFAIRES EUROPÉENS POST-PANDÉMIE ?

Bankenviertel à Francfort, Canary Wharf à Londres, La Défense à Paris, tous les quartiers d'affaires du monde se réinventent et s'organisent différemment. Si la pandémie a frappé de plein fouet et vidé les quartiers d'affaires, un retour progressif à la normale s'opère depuis juin 2021.

**A**u-delà des entreprises, c'est tout un écosystème de citoyens que ces quartiers abritent. De par leurs emplacements stratégiques et leurs réseaux de transport en commun, ils restent parfaitement positionnés pour que les habitants puissent y vivre, y travailler, y flâner, et avoir accès à tous les commerces sur le modèle de la ville du quart d'heure. Alors comment se dessine l'évolution des quartiers d'affaires européens ? Retour sur trois d'entre eux.

## La Défense, Paris

Depuis le début de la crise, la fréquentation à La Défense plafonne « autour de 30 % à 40 %<sup>1</sup> » de la normale, explique au Figaro Pierre-Yves Guice, Directeur Général de Paris La Défense : « Toutes les fonctions ne sont pas télétravaillables et le quartier regroupe d'autres activités, pas juste tertiaires, il vit aussi par son économie de proximité et 20 000 personnes y habitent ». En effet, le quartier des affaires de la Défense n'est pas uniquement composé de locaux professionnels, il regroupe un bon nombre de logements, écoles, universités, restaurants et lieux de vie.

Cependant, le futur n'inquiète pas le représentant qui voit les cadres revenir sur la dalle. « À la fin du premier confinement, les gens étaient revenus massivement et rapidement. Nous étions à 65-70 % de la fréquentation habituelle, et ce malgré les consignes générales qui plaident pour le télétravail », poursuit-il. De plus, des signes de reprise sont déjà observés à

La Défense puisque 20 à 30 % des salariés sont de retour en présentiel, et que les entreprises augmentent progressivement leur jauge d'accueil<sup>2</sup>. Le volume des ventes de bureaux est quant à lui dans la moyenne des dix dernières années et l'entreprise Total Energies y construit même une nouvelle tour. Plusieurs autres projets sont encore dans les cartons et permettront à La Défense de rebondir. Si les bureaux ne disparaîtront pas, leur utilité évoluera vers un rôle de sociabilisation et de création de valeur ajoutée entre les équipes.

## Canary Wharf, Londres

En Angleterre, le second quartier financier de Londres a connu une baisse relative de sa fréquentation durant la pandémie avec une augmentation de 2 % à 5 % des taux de vacance dans les centres commerciaux et un flux quotidien de 120 000 salariés stoppés nets. Malgré ces indicateurs, Shobi Khan, Directeur Général de Canary Wharf Group, s'attend à bénéficier d'un boom du résidentiel.<sup>3</sup> Au cours de la dernière décennie, les bureaux anciens qui bordaient le quartier ont été remplacés par des programmes résidentiels, et environ 180 000 personnes vivent maintenant à moins d'un kilomètre. Canary Wharf est au cœur de toute la région et attire beaucoup de monde. Que ce soit pour prendre le métro, faire du shopping, ou s'asseoir dans un parc, Canary Wharf est une véritable terre d'accueil et de vie.<sup>3</sup>

## Bankenviertel, Francfort

Situé à Francfort-sur-le-Main, Bankenviertel, également surnommé « *Mainhattan* », est l'un

des plus grands quartiers d'affaires européens en termes de nombre d'entreprises internationales qui y siègent. Comme au sein des autres quartiers d'affaires européens, les salariés allemands ont quelque peu délaissé leurs bureaux au profit du télétravail pendant la pandémie, entraînant une augmentation du taux de vacance de +13% soit une moyenne de 1,29 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants en 2021.<sup>4</sup>

Le marché de l'immobilier à Francfort suit tout de même une tendance positive depuis le début de l'année 2021, avec une demande forte sur le tertiaire. Les entreprises se préparent à un retour progressif à la normale et anticipent leurs futurs besoins. En effet, alors que la construction de bureaux est en hausse de près de 3%, le taux de pré-location dépasse les 40%, montrant une forte demande de la part des entreprises.<sup>4</sup>

Depuis de nombreuses années, Francfort est une place forte pour les investisseurs du tertiaire. Alors que les investissements dans le bureau avaient quelque peu diminué pendant la pandémie (-28%), la demande repart à la hausse en 2021, puisque près de 78% du volume total des investissements du deuxième trimestre 2021 ont été réalisés dans des immeubles de bureaux, soit 25% de plus qu'en 2020.<sup>4</sup>

1. Avec la montée en puissance du télétravail, quel avenir pour le quartier de la Défense ? (lefigaro.fr)

2. Londres, New-York, Paris... Les quartiers d'affaires vidés depuis le Covid, se réinventent (europe1.fr)

3. <https://www.bloomberg.com/news/features/2021-05-20/after-brexit-and-the-pandemic-canary-wharf-is-reinventing-itself>

4. Office market Q3 2021, Frankfurt, BNP Paribas Real Estate Germany



## À QUOI RESSEMBLERA LE BUREAU DU FUTUR ?

---

**L'Europe est de retour au bureau,** mais les changements s'opèrent à différentes échelles. Comment le lieu de travail évolue-t-il dans chaque pays et quel impact cela a-t-il sur nos relations professionnelles ?

# MÊME PLUS PETITS, LES BUREAUX RESTERONT ORGANISÉS DE MANIÈRE OPTIMALE

**L'**augmentation du travail à distance et la diminution du travail en présentiel présagent une diminution des surfaces de bureau. Cela ne remet pas en cause leur importance, bien au contraire, car ils s'en trouvent optimisés par une plus grande flexibilité avec des espaces propices à l'inclusion et aux échanges.



Dans les années à venir, l'espace de bureau devrait diminuer d'environ

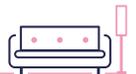
**20 à 30 %<sup>1</sup>**

du fait des nouveaux usages

**1/3**

des salariés français et allemands travailleront à distance en 2022<sup>2</sup>

- > Avec plus de personnes travaillant à domicile, le bureau individuel est en déclin.
- > La mise à disposition d'espaces de travail en flex-office est à la hausse avec des bureaux utilisés « à la demande » par les collaborateurs présents.
- > Les modes de travail deviennent plus flexibles, et capables de s'adapter aux besoins des salariés. Des entreprises telles que Google, Microsoft et Walmart ont réfléchi à des modèles de travail hybrides qui permettront aux salariés de continuer à travailler à distance au moins quelques jours par semaine.<sup>3</sup>



**87 %**

des salariés déclarent que le bureau est important pour collaborer et établir des relations avec son équipe<sup>4</sup>

**31 %**

des cadres prévoient qu'ils auront besoin de moins d'espace de bureau au total dans trois ans<sup>4</sup>

- > Avec l'hypothèse émise pour certaines entreprises de bénéficier de bureaux plus petits, le besoin d'avoir un emplacement plus central augmente, en particulier pour les jeunes qui ne conduisent pas ou n'ont pas de véhicule. L'équilibre entre des emplacements centraux plus chers mais plus petits et des bureaux plus grands mais plus éloignés est une tendance que nous pourrions voir davantage dans les années à venir.
- > Parallèlement à la réduction des espaces ouverts, les bureaux auront plus d'espaces collaboratifs, et l'utilisation d'écrans deviendra plus présente dans les salles de réunion et les espaces cafés, pour permettre la mise en œuvre de réunions virtuelles informelles.

1. BNP Paris Real Estate Research, Juillet 2021

2. The Economist, Why Europe is a great place for digital nomads, October 2021

3. Here Come Hot Desks and Zoom Rooms. And Holograms? The New York Times, April 2021

4. It's time to reimagine where and how work will get done, PwC, January 2021

# LE MARCHÉ DU BUREAU SUR LE POINT DE VIVRE DE NOMBREUX CHANGEMENTS.

Nick Deacon, Directeur Bureaux Europe chez Nuveen et Paul Williams, PDG de Derwent London nous ont fait part de leur point de vue quant à l'avenir du bureau à Londres.

Que ce soit à propos des espaces, du nombre de jours en présentiel ou des interactions entre bureau/tiers-lieu/domicile, les spéculations quant à l'avenir du bureau font beaucoup parler d'elles.

Paul Williams estime qu'à l'avenir, « les gens intégreront un horaire de travail plus hybride, certains jours au bureau et les autres jours passés à travailler à domicile ou à réaliser certains projets ».

« Tout le monde doit travailler dur pour satisfaire les besoins des locataires », déclare Nick Deacon. « Il n'est pas surprenant que les immeubles qui continuent d'être loués dans ce marché se distinguent par leurs emplacements privilégiés, leurs bons équipements ou leur volonté de faire preuve de souplesse et de flexibilité envers les locataires ».

## Les bâtiments deviennent verts et résilients

Pour de nombreux professionnels du secteur immobilier, le défi consiste à faire en sorte que les immeubles existants deviennent plus verts. Un certain nombre d'acteurs estiment que l'accent devrait être mis sur la reconversion des stocks existants et leur amélioration.

Pour ce faire, le secteur immobilier dans son ensemble doit travailler en totale collaboration. « Nous pouvons rendre le bâtiment le plus écologique possible mais, si votre occupant ne travaille pas en coopération avec vous, vous risquez d'échouer dans cette tâche » déclare Paul Williams.

Nick Deacon confirme en disant : « L'industrie sait ce que veulent les occupants. Nous avons eu de multiples conversations au cours de la dernière décennie au sujet des facteurs ESG et du carbone net zéro, mais à l'heure actuelle, il y a un énorme écart de compétences entre la théorie et son application. »

## Comment Londres se compare-t-elle à l'Europe continentale ?

Londres semble avoir géré le retour au bureau de façon différente que ses voisins européens. Alors qu'à Paris ou Berlin les taux d'occupation des bureaux augmentent, la capitale britannique, quant à elle, semble adopter une attitude plus modérée à ce sujet.

Cependant, il semble qu'elle soit vouée à connaître des rebondissements avec des modes de gestion plus flexibles et une attention toujours plus grande accordée aux engagements ESG.

Lire l'article en intégralité :

<https://www.realestate.bnpparibas.com/what-will-office-space-london-look-future>

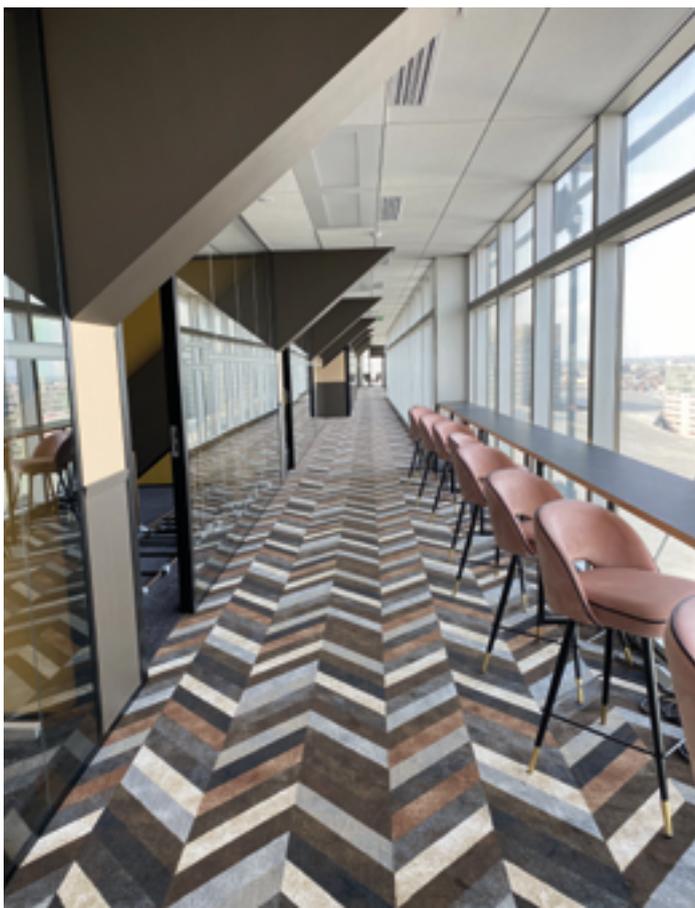


## VERS DES ESPACES HYBRIDES ET RÉVERSIBLES GÉRÉS POUR LE COMPTE DE TIERS, PROPRIÉTAIRES, INVESTISSEURS ET UTILISATEURS

**L**ancé en juin 2020 par BNP Paribas Real Estate et Now Coworking, Now Connected donne l'opportunité aux entreprises de bénéficier de différents lieux de travail professionnels et connectés. Actant de la transformation des usages au bureau, ces implantations viennent ainsi constituer une véritable offre de bureaux flexibles sur l'ensemble du territoire français.

Cette offre immobilière est sécurisante pour les propriétaires d'une part, flexible et moderne pour les utilisateurs de l'autre. Elle offre une alternative d'exploitation immobilière et propose aux investisseurs et aux entreprises utilisatrices de transformer leurs surfaces pour créer des environnements de coworking hybrides et de corpworking. Une innovation sur le marché du coworking ! C'est aussi une solution idéale pour les collaborateurs qui y voient une opportunité de travailler dans des espaces connectés et adaptés, plus proches de leurs domiciles, mais aussi pour les entreprises, qui peuvent ainsi optimiser leurs coûts de gestion et la rentabilité des m<sup>2</sup>. Now Connected répond ainsi véritablement à la demande du marché.

**En savoir plus :** <https://now-connected.com/>



**Pierre-Henri Dekeyzer**  
Directeur Général de  
Now Connected

*« Nous intervenons auprès de tous types d'entreprises désireuses de gagner en agilité et en flexibilité. Avec Now Connected, nous nous adaptons à leurs nouveaux besoins et agissons en véritable partenaire. Les entreprises qui souhaitent travailler dans un environnement professionnel conforme aux nouvelles exigences des lieux de travail sont libres de disposer de ces espaces, de réunir leurs équipes et n'ont rien à faire d'autre pour cela. Nous nous occupons de la conception, de l'accueil, de l'exploitation et de la gestion des espaces, tous si importants dans cette période de retour. »*



**Lauric Leclerc**  
Deputy Chief Executive Officer at BNP Paribas Real Estate in charge of Property Management et initiateur du projet Now Connected

*« Les problématiques sont variées, nous accompagnons aussi bien un utilisateur en quête d'un nouveau bail, un propriétaire qui souhaite louer son immeuble en multi-locataire ou mono-locataire avec surfaces d'appoint, ou un promoteur qui cherche à convaincre pour construire et vendre un actif tertiaire. »*

### DÉCOUVREZ NOS AUTRES COLLECTIONS

#### BUZZWORDS



TRENDBOOK



Vous souhaitez en savoir plus ?  
Découvrez nos autres collections

# BUREAUX DURABLES : RIEN N'EST PERMANENT, SAUF LEURS CHANGEMENTS !

Stefanie Eisenbarth, Head of Project Solutions au sein de BNP Paribas Real Estate Allemagne s'exprime sur la façon dont les bâtiments sont pensés pour répondre aux nouveaux enjeux de durabilité et de flexibilité.

## Construire des bâtiments durables est un enjeu majeur pour le secteur immobilier, comment répondez-vous à ces attentes ?

Les normes et certifications qui se sont développées ces dernières années dans le secteur immobilier démontrent à quel point il est aisé de concevoir aujourd'hui des bâtiments économes en énergie. C'est, par exemple, le cas des tours de bureaux *Timber Pioneer* conçues par UBM Development<sup>1</sup> et le groupe immobilier Paulus à Francfort. Ces tours se caractérisent avant tout par leur construction hybride à faible émission de CO2, combinée à une gestion automatique et intelligente des services et des équipements. Ce qui leur a valu de remporter la certification German Sustainable Building Council (DGNB – Pré-Certifiée Gold).

## Quels sont les éléments clés pour la construction du bureau durable de demain ?

La mobilité est au cœur du débat et intègre des solutions de stationnement et de recharge pour les vélos et voitures électriques, ainsi que des offres de location et/ou d'autopartage de vélos. Des mesures d'incitation à l'utilisation des transports en commun comme BahnCard ou Jobticket (programmes d'abonnement à prix réduits proposés par Deutsche Bahn, la compagnie ferroviaire nationale allemande) sont aussi de mise. La place de parking individuelle n'est plus d'actualité. Autre point saillant, les services de restauration d'entreprise sont aussi au cœur du sujet.

## Que pensez-vous de la tendance à la modularité que nous voyons apparaître aujourd'hui dans les projets de construction de bureaux ?

Des espaces polyvalents et modulables favorisent les interactions, développent la créativité et notre capacité d'innovation. Les espaces doivent répondre à des fonctions différenciées et adaptées aux usages. Aujourd'hui, bien plus que des espaces de concentration, les salariés recherchent des espaces de convivialité et de travail en mode projet. Le bureau de demain est définitivement résilient !



**Stefanie Eisenbarth**  
Head of Project  
Solutions  
BNP Paribas Real  
Estate Allemagne



1. [www.timber-pioneer.com](http://www.timber-pioneer.com)

# LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS QUI VONT VENIR CHANGER NOS ESPACES DE TRAVAIL

---

**Le bureau a toujours été un espace en mouvement.** Aujourd'hui avec la prise en compte croissante des critères ESG et la volonté accrue de concevoir des villes résilientes, il est au cœur de ces nouvelles évolutions. Comment la technologie, l'innovation et les nouveaux usages vont-ils influencer le bureau de demain ?



# VERS DES IMMEUBLES DE BUREAUX MIXTES ?

**L**a mixité d'usages apparaît aujourd'hui comme l'une des solutions privilégiées pour participer à la création d'une ville résiliente et transformer l'usage des bureaux. Pour être mixte, un même bâtiment doit remplir plusieurs fonctions. La combinaison la plus courante pour les immeubles tertiaires consiste à intégrer des commerces aux pieds des logements situés à l'étage. Cette mixité vise à participer à la revitalisation urbaine des quartiers.

## Fonctionnalisme urbain : les bureaux ont-ils vocation à rester éloignés des quartiers d'habitation ?

Les villes remplissent plusieurs fonctions : habiter, travailler, se déplacer et se divertir. Si des modèles urbains strictement zonés ont émergé par le passé, dans un contexte de rareté des ressources et d'espace, l'intérêt pour les bâtiments à usage mixte est réapparu. La limitation de l'étalement urbain est en effet devenue une priorité. En moyenne, 24 % de la superficie totale des bâtiments dans l'UE (28 pays) est non résidentielle. Près d'un tiers (30%) de cet espace non résidentiel est constitué de bureaux (privés et publics).<sup>1</sup>

Les bureaux représentent ainsi une part importante de la surface totale construite en Europe alors qu'ils ne sont utilisés que pendant les heures de travail. L'intensification d'usage est une volonté politique généralisée.

## Le mélange des usages : des bureaux en schéma vertical ou horizontal ?

Les bâtiments verticaux à usages mixtes gagnent en popularité dans les centres-villes en raison de la pénurie de terrains urbains aménageables disponibles et du coût élevé du foncier. La tour Innova à Bordeaux (Groupe Carle) en est un parfait exemple puisqu'elle réinvente la mixité en superposant un immeuble de logements à un immeuble de bureaux tout en évitant le classement IGH (Immeuble de Grande Hauteur).<sup>2</sup> Il est à noter, cependant, que les usages sont différents pour ces deux classes d'actifs. Le modèle peine à voir le jour car il semble plus difficile à réaliser.

## La mixité : créatrice de visibilité

Les bâtiments à usages mixtes peuvent aussi devenir des bâtiments emblématiques. À Nagoya, au Japon, les *JR Towers* se composent de bureaux (Japan Rail HQ), d'hôtels, de magasins et d'infrastructures de transport.<sup>3</sup> Les bâtiments sont ainsi côtoyés par tous et sont devenus un point de repère dans la ville. Ce complexe fait partie de l'identité de la société JR et incarne parfaitement son image.

## LES BÂTIMENTS À USAGE MIXTE COMBINENT TROIS USAGES OU PLUS EN UNE SEULE STRUCTURE :



BUREAUX



COMMERCES



RÉSIDENTIELS



HÔTELS



CULTURES



SERVICES



SPORTS

1. European Commission EU Buildings Factsheets, 2013

2. Aia Life Designers

3. BNP Paribas Real Estate Research

# BNP PARIBAS REAL ESTATE ET NUVEEN REAL ESTATE INNOVENT AVEC UNE PLATEFORME D'EXPLOITATION DE BUREAUX

**N**uveen Real Estate, l'un des principaux gestionnaires immobiliers dans le monde, devient le premier grand bailleur à mettre en œuvre un modèle d'exploitation de bureaux de grande envergure sur l'ensemble de son portefeuille immobilier européen. Cette plateforme innovante, déployée en partenariat avec BNP Paribas Real Estate renouvelle la gestion immobilière traditionnelle ce qui permettra, à terme, d'assurer une relation plus transparente et encore plus efficace entre le propriétaire et l'occupant.

## Anticiper à quoi ressemblera le bureau de demain

Pour Nuveen Real Estate, cette nouvelle plateforme est un outil indispensable pour une gestion toujours plus performante de ses actifs immobiliers tertiaires en Europe. Elle permettra en effet de mieux cerner l'évolution des besoins des utilisateurs dans le temps et l'espace afin de concevoir des espaces de bureaux flexibles et adaptables et de proposer des solutions innovantes face aux changements de paradigme du travail.

### Nick Deacon

Head of European Offices - Nuveen Real Estate

« Nous sommes convaincus que les bureaux conserveront leur raison d'être, mais qu'ils ne pourront pas continuer à fonctionner comme avant. Les attentes des occupants se sont considérablement accrues au cours des cinq dernières années. La technologie, la durabilité et le bien-être sont désormais au cœur de leurs besoins, ces tendances n'ayant fait que s'accroître avec la pandémie. Le secteur des bureaux doit donc se réinventer pour rester pertinent. Il faut aller au-delà de ce qui est proposé actuellement - les utilisateurs recherchant ce qu'ils ne peuvent pas obtenir chez eux. L'expertise européenne de BNP Paribas Real Estate et son expérience premium en matière de gestion immobilière en font le partenaire idéal pour y parvenir. »

## Répondre aux attentes des locataires

Pour Nick Deacon, la pertinence de ce nouveau modèle de gestion immobilière ne fait aucun doute.

« Aujourd'hui et dans le monde d'après Covid, cette approche « client-centric » (centré client) est plus que jamais pertinente : pour les propriétaires, les employeurs et les salariés, les enjeux de lien social, de santé et de bien-être sont primordiaux. Notre plateforme de gestion de services a été conçue dans cette optique, pour être au plus près des attentes des locataires, et proposer des services qui ne constituent pas seulement un atout, mais qui sont désormais considérés comme indispensables. »

Csongor Csukas se réjouit d'avoir été sélectionné par Nuveen Real Estate pour les accompagner dans cette aventure qui met encore plus en valeur le Property Management que durant l'ère pré-Covid.



### Csongor Csukas

Deputy Head of International Property Management, BNP Paribas Real Estate

« Au-delà de la gestion immobilière classique, nous sommes particulièrement attentifs aux interactions humaines et à l'expérience utilisateur. La qualité des services proposés aux usagers est centrale dans nos réflexions et les solutions que nous proposons au quotidien. La gestion immobilière a évolué : elle est passée de la simple administration de biens à la gestion des relations avec les locataires, replaçant ainsi l'humain au cœur de notre activité, comme nous le résumons dans notre concept d'« Human Estate » (l'immobilier humain). »

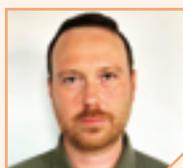
En savoir plus :

<https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr/actualites-enquetes/en-partenariat-strategique-avec-bnp-paribas-real-estate-nuveen-real-estate>

# W.I.R.E.D, PREMIER OUTIL D'ANALYSE DE DONNÉES IMMOBILIÈRES EN RÉALITÉ VIRTUELLE IMMERSIVE

Avec le souci permanent d'accompagner toujours plus finement ses clients dans leurs stratégies immobilières, BNP Paribas Real Estate a développé un nouvel outil de visualisation de données, **W.I.R.E.D** (Wearable Immersive Real Estate Dataroom<sup>1</sup>). Cet outil 100 % immersif a été réalisé en collaboration avec **UNITY 3D**, la plateforme leader de jeux vidéo et d'applications 3D, et créé au sein de **BivwAk**, le hub de transformation de BNP Paribas. Combinant la visualisation des données et la capacité 3D, W.I.R.E.D fournit une carte interactive de l'Europe, qui peut être utilisée pour évaluer certaines zones géographiques de manière plus approfondie.

« W.I.R.E.D est un jumeau numérique inédit mêlant confort dans l'expérience et richesse dans l'analyse. Sa puissance permet une immersion dans la ville, ses quartiers et ses immeubles. Il offre un accès aux meilleures informations immobilières, socio-économiques et environnementales, grâce à une donnée interne d'une rare qualité enrichie de l'externe. Son agilité permet de partager de l'analyse prospective ciblée, en parcourant les marchés sans contrainte ni de lieux ni de temps. »



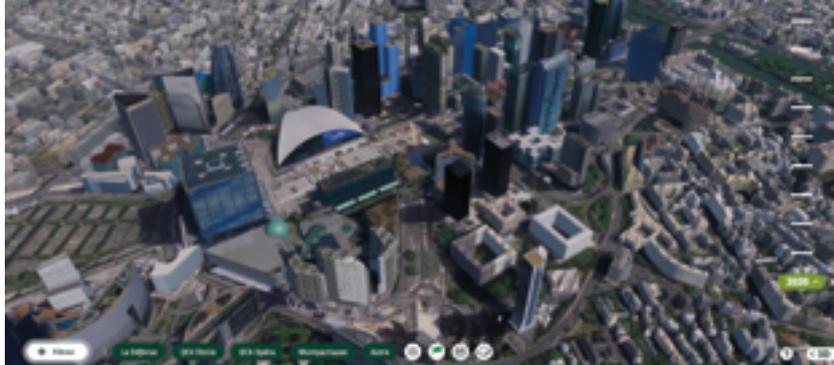
**Florian Couret**  
Head of Immersive Lab  
chez BNP Paribas Real Estate



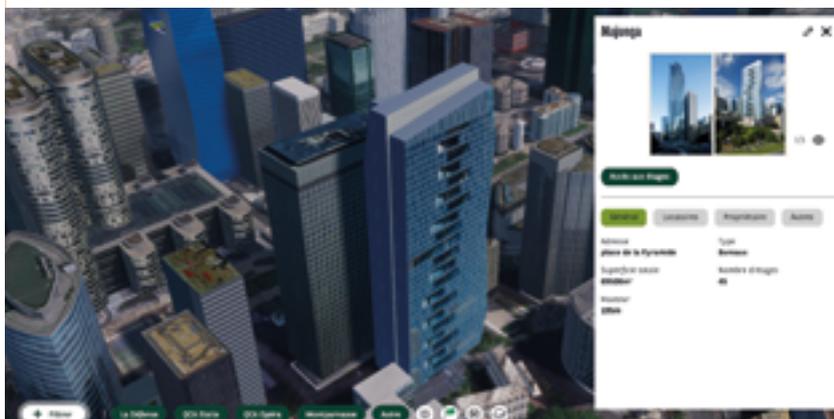
1. Salle de données immobilières immersives portable

## Glossaire

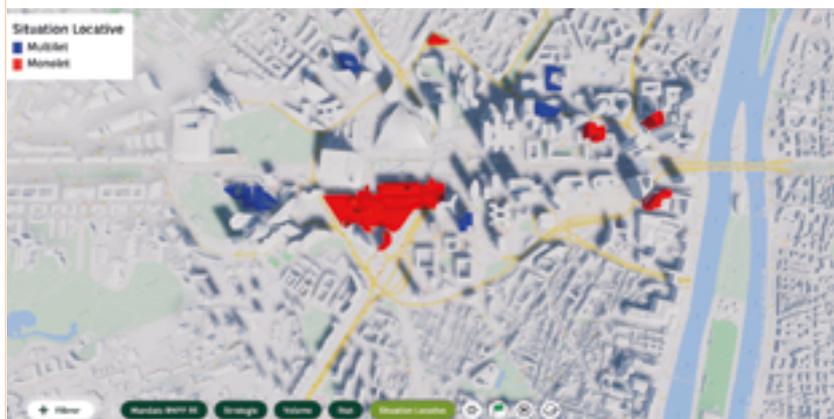
**Take-up (p4)** : Demande placée - **Coworking (p10-18)** : Espace de travail partagé - **Flex-office (p16)** : Bureau flexible - **Corpworking (p18)** : Contraction de « corporate » et « coworking ». Ce terme désigne un espace de travail partagé interne à l'entreprise, pouvant accueillir des acteurs externes - **Data (p9-23)** : Donnée - **Open source (p23)** : Code source ouvert



Actuellement **W.I.R.E.D** permet à l'utilisateur d'accéder à 10 millions de bâtiments, dont 1 000 sont sous mandat. Cela se fait en croisant les données de BNP Paribas Real Estate avec des données open source, issues des collectivités locales par exemple.



W.I.R.E.D peut également être utilisé pour générer des **rapports personnalisés** basés sur l'évolution des loyers, des charges, des données de marché, de l'environnement et des transports en commun, permettant aux équipes de BNP Paribas Real Estate de produire facilement des **analyses de marché précises et immersives**.



Intégrant les différentes facettes du marché immobilier, W.I.R.E.D permet ainsi de répondre aux **interrogations des futurs investisseurs et utilisateurs à distance**, à travers une **expérience plus durable et moins coûteuse**.

Différentes projections de data visualisation 3D ont déjà été présentées à des clients de BNP Paribas Real Estate, montrant toute la pertinence de cette solution :

- **Un investisseur étranger s'intéresse au marché du Grand Paris et souhaite le comparer aux autres marchés européens** : W.I.R.E.D permet de décrypter en détail les spécificités des différentes villes, de calculer l'évolution des fondamentaux clés comme les valeurs sur les prochaines années et de visualiser les actifs ciblés, aujourd'hui et dans le futur – le tout à distance.
- **Un client souhaite se renseigner sur un grand projet immobilier à Berlin** : W.I.R.E.D permet de faire un véritable voyage dans le temps et l'espace autour du projet, et de se renseigner sur les phases de construction en fonction des années dans le quartier.

## Mentions Légales

BNP Paribas Real Estate est une société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 € dont le siège social est au 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex – 692 012 180 RCS Nanterre.

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation.

BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite. Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, totale ou partielle, du contenu de ce document par quelque procédé que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable de BNP Paribas Real Estate constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle. Produit en interne par BNP Paribas Real Estate, 2021.

**Crédits photos** : p1 Shutterstock (Irina Strelnikova) - p4 Shutterstock (seamuss) - p6-7 Unsplash (Stefan Stefanik) - p8 Unsplash (Tim Gouw) - p12 NOR: DDS (architecte) & Pixelab (3D) - p13 Unsplash (Jansen Yang) - p15 Unsplash (ohanna Adriaansen) - p16 Unsplash (Annie Spratt) - p17 Unsplash (Tou Heftiba) - p18 Now Connected - p19-20 Unsplash (Copernico) - p(2-9-10-11-12-13-18-19-22-23) DR BNPPRE

**Impression** : Agence Bis'Art, 65 rue de Turenne 75003 Paris

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE  
OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change