

Real Estate to go

Burosphère – Gros plan sur l'Allemagne



SwissLife
Asset Managers

Édition 2 – Janvier 2020

A choisir? Un bureau individuel, de préférence

58% des patrons allemands ont un bureau individuel. La globalité des employés est elle aussi bien éloignée des concepts de bureaux modernes. D'après les sondages, 37% des employés ont un bureau individuel, 28% un bureau à deux, et seuls 15% sont en open space. Apparemment, le renforcement de la flexibilité et de la communication est sur toutes les lèvres, mais pas sur le lieu de travail.

Proportion de cadres avec bureau individuel

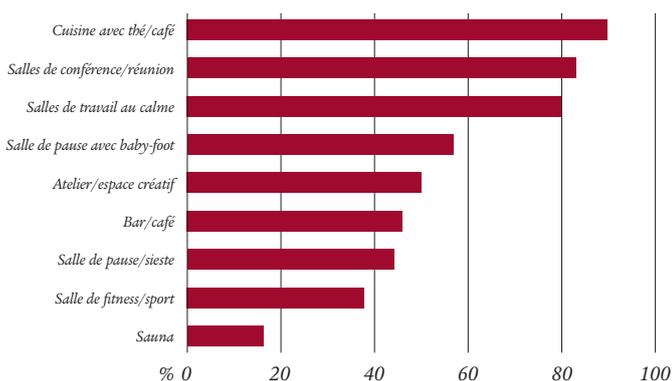


Source: Wirtschaftswoche (d'après Ipsos, 2017), Indeed

Les vrais besoins en termes de bureaux

Les concepts de bureaux modernes affichent une multitude d'espaces dédiés, comme des studios de fitness, des bars ou des espaces lounge. On constate toutefois que les salles classiques, comme la cuisine avec cafetière, les salles de conférence ou de travail au calme sont bien plus plébiscitées par les collaborateurs. Les innovations dont l'on parle tant ne se sont toujours pas vraiment immiscées dans les bureaux.

Importance des différentes salles dans les immeubles de bureau (vote "important")

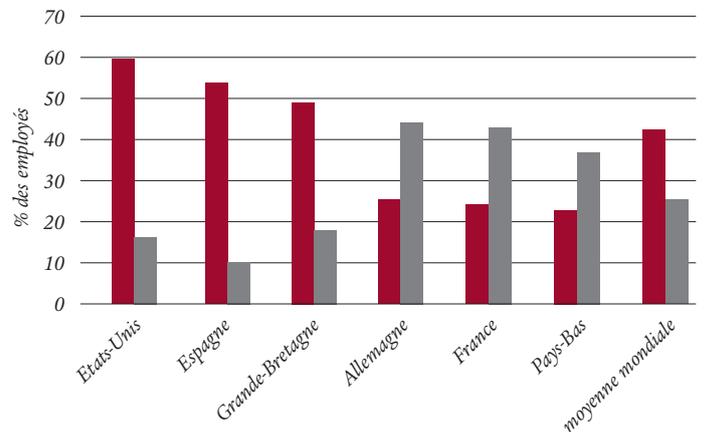


Source: CCL/Savills

Un bureau innovant? Pas nécessairement

Le travail flexible et la disposition des collaborateurs à s'ouvrir à de nouveaux concepts varient selon les régions. Tandis que les employés de bureau allemands et français voient les environnements innovants d'un œil critique, ceux-ci sont nettement plus populaires en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis. En moyenne mondiale, 42% des employés se disent prêts à abandonner leur bureau individuel.

Disposition à échanger un bureau individuel contre un environnement innovant



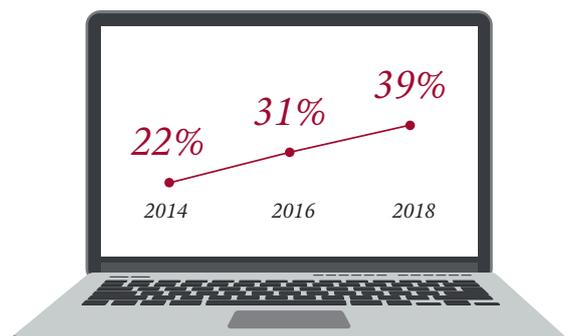
■ Tout à fait prêt ■ Pas du tout prêt

Source: JLL

Le télétravail se lance, mais avec le frein à main

Le nombre d'entreprises où les collaborateurs travaillent au moins partiellement à domicile a doublé en cinq ans. Le nombre d'employés en télétravail a en revanche progressé bien plus lentement. Les entreprises dressent non seulement des barrières pour mieux contrôler leurs employés, mais ces derniers ne se montrent pas non plus très enclins à opter pour ce modèle, car il complexifie la collaboration avec les collègues et rend la séparation entre travail et vie privée plus difficile.

Les collaborateurs travaillent-ils totalement ou partiellement de chez eux?



Source: Bitkom Research, Institut de recherche sur le marché du travail et la formation professionnelle

Sport et loisirs au bureau

Les entreprises, notamment des secteurs portés par l'innovation, accordent toujours plus d'importance à l'aménagement intérieur de leurs bureaux, de sorte que de nouvelles normes prévalent désormais en architecture d'intérieur. Ces dernières se caractérisent avant tout par une ouverture et le brouillage des limites entre bureau et espace de vie (open space), et donc par la volonté de favoriser la créativité. D'une certaine façon, ces espaces ressemblent, en raison de leur équipement, à des aires de jeux.

Les entreprises créent des espaces de loisirs créatifs



Son siège de Billund, Lego offre un toboggan de 20 mètres.



Herzogenaurach, au siège d'Adidas, on trouve un studio de fitness de 4000 m².



Amsterdam, le bureau de Google dispose d'un couloir permettant de faire du vélo appelé «Bike Hallway».



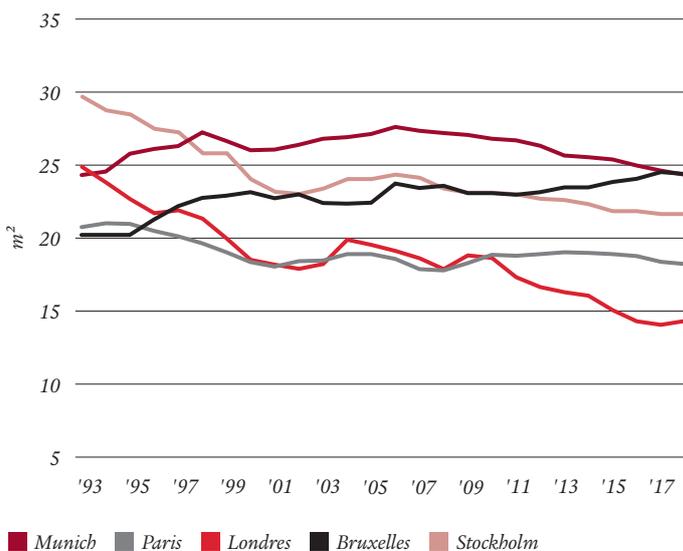
Berlin, les collaborateurs de Zalando peuvent utiliser un studio de yoga.

Source: Adidas, Google, Lego, Zalando

Etonnante stabilité des surfaces de bureaux par tête

Les formes de travail modernes réduisent les surfaces requises par collaborateur, un constat qui s'applique principalement au poste de travail. En revanche, les surfaces dédiées à la communication et aux loisirs augmentent. Si l'on compare grossièrement l'espace utilisé et le nombre d'employés de bureau, on observe en Europe une tendance à la diminution de la surface par tête, sans qu'elle soit généralisée ou notable.

Surface de bureau moyenne par collaborateur



Source: calculé par PMA

Research



Francesca Boucard
francesca.boucard@swisslife.ch



Andri Eglitis
andri.eglitis@swisslife-am.com

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à info@swisslife-am.com

Pour plus d'informations, rendez-vous www.swisslife-am.com/research



Impressum: Editeur : publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich • Comité de rédaction : Francesca Boucard, Lena Jung, Andri Eglitis • Traductions : Swiss Life Language Services • Mise en page / design : Thomas Grommes

Clause de non-responsabilité: Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi ou utilisé des recommandations de recherche présentées avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions. **France:** la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Allemagne:** la présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln et Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Royaume-Uni:** la présente publication est distribuée au Royaume-Uni par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Suisse:** la présente publication est distribuée en Suisse par Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich.