COVID19, quels enjeux immobiliers pour les entreprises ?

Impact de la crise sur les besoins des Utilisateurs

Mai 2020

Panel
1 000 personnes interrogées
Toutes tailles d'entreprises
Tous secteurs confondus

Enquête réalisée du 4 au 12 mai 2020

bluebird IMMOBILIER

La tendance est à l'incertitude

Alors que les entreprises organisent le retour progressif de leurs équipes dans les bureaux, nous avons souhaité mesurer l'impact que pourrait avoir cette crise sanitaire pour les Utilisateurs du point de vue immobilier.

Les enjeux sont multiples et les impacts nombreux tant et si bien qu'il serait hasardeux d'établir une tendance forte pour les mois qui viennent.

Néanmoins sans surprise, le télétravail est particulièrement plébiscité et la recherche de flexibilité du bail comme des espaces de travail devrait encore s'accélérer pour pouvoir réagir plus efficacement face à l'évolution rapide des organisations et en cas de nouvelle crise de grande ampleur.

« L'incertitude prédomine avec pour conséquences des choix immobiliers difficiles à envisager entre d'un côté les mesures d'urgence à court terme et de l'autre les perspectives à long terme »

blue bird
IMMOBILIER

Il est donc probable que la stratégie immobilière des entreprises s'oriente demain vers une hybridation des modes de travail plus importante qu'auparavant, pour des raisons sanitaires, environnementales, sociales, économiques.

Reste à savoir dans quelles proportions cela se traduira et quelle place sera finalement donnée au Bureau, en tant que lieu de vie, de collaboration, d'échanges, d'émulation, de cohésion. La question de la typologie d'immeuble se pose également (IGH, Campus, mono vs multi occupants...)

Dans ce contexte, les choix immobiliers peuvent s'avérer justes à court terme et plus contraignants à moyen-long terme. *Une équation qui s'annonce complexe à résoudre....*

Quelques chiffres

50% des entreprises qui avaient initié un projet avant le confinement le poursuivent sur le même périmètre

30% des entreprises ne savent pas quelle stratégie immobilière adopter en sortie de crise

91% des entreprises interrogées étaient préparées pour le travail à distance (ou partiellement préparées)

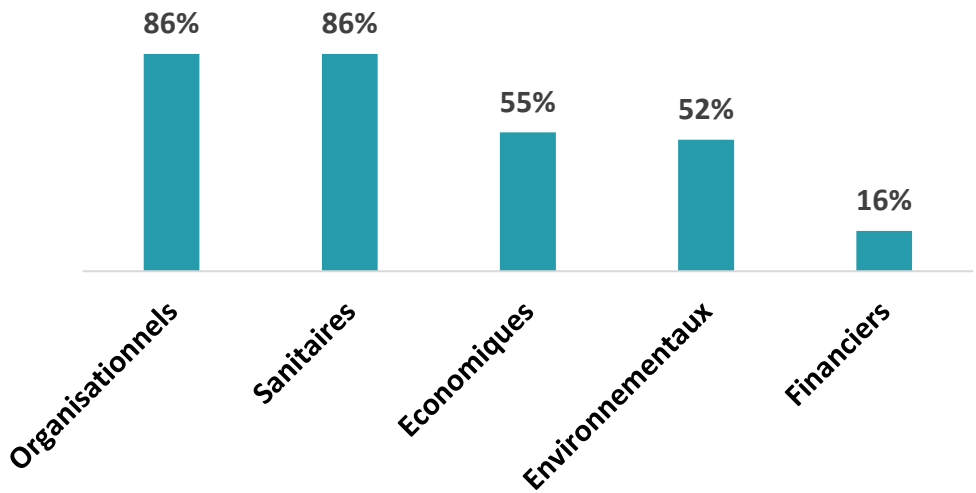
63% écartent les IGH de leurs choix immobiliers futurs

60% des Utilisateurs interrogés considèrent qu'ils auront plus de poids dans les négociations

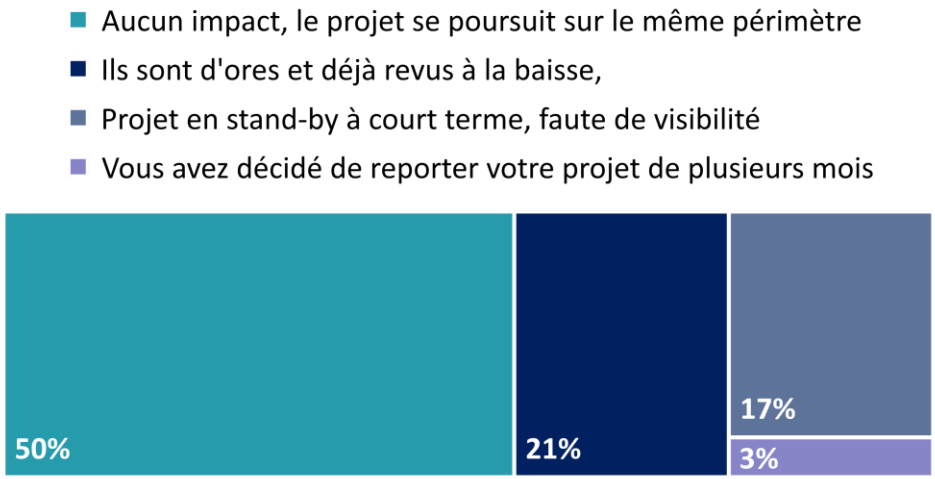
87% des Utilisateurs interrogés estiment que cette crise est une opportunité pour repenser les modes de travail traditionnels, vers plus de nomadisme, plus de flexibilité

Enjeux des entreprises et impacts de la crise sur les projets en cours

Enjeux à court terme
(choix multiple)



Impact de la crise sur les projets immobiliers en cours



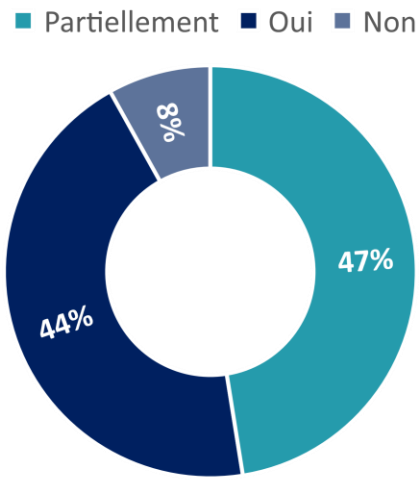
- **Organisationnels** : recourt plus systématique au télétravail, accès généralisé aux tiers-lieux, mise en place d'environnements de travail innovants

- **Sanitaires** : priorité à la mise en place de nouvelles pratiques ou de mises aux normes de vos immeubles, évolution du plan de continuité

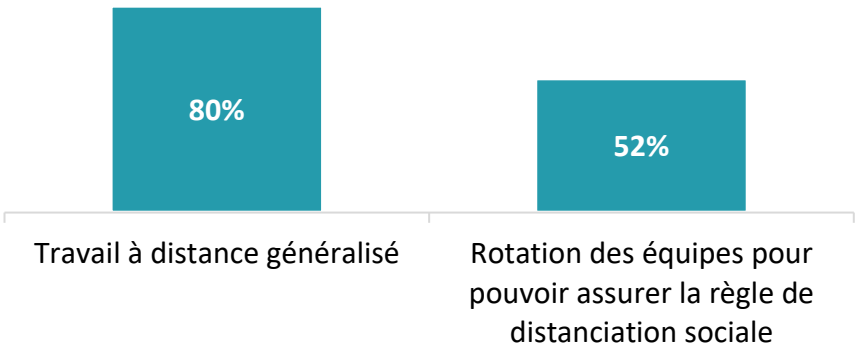
- **Economiques** : recherche d'économies récurrentes (baisse du loyer, optimisation des charges, réduction du périmètre de surface, etc…)
- **Environnementaux** : réduction des réunions physiques, limitation des déplacements
- **Financiers** : recherche de liquidités (cession, refinancement d'actif, négociation de franchises, etc...)

Travail à distance : avant, pendant et après la crise

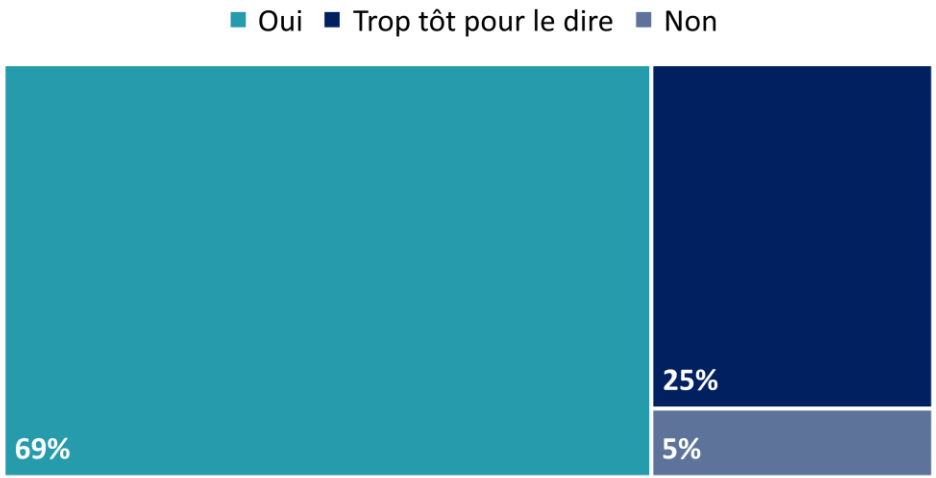
Entreprises déjà préparées au travail à distance



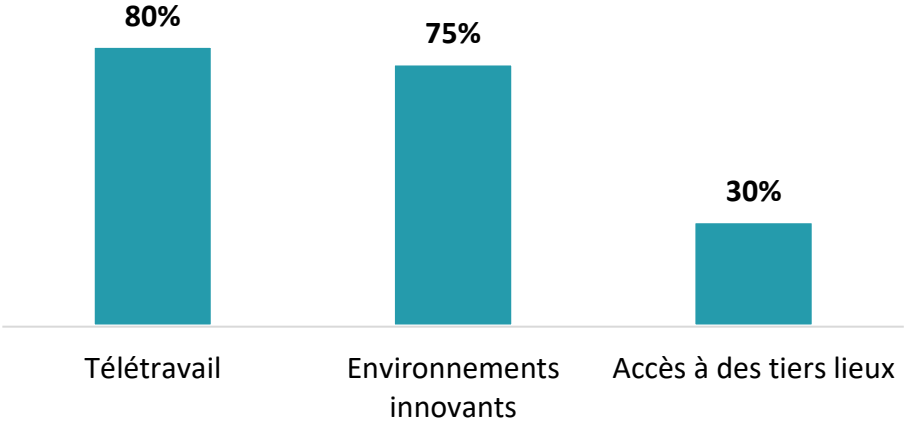
Modes de travail retenus après le 11 mai
(choix multiple)



Impact du télétravail sur les besoins immobiliers

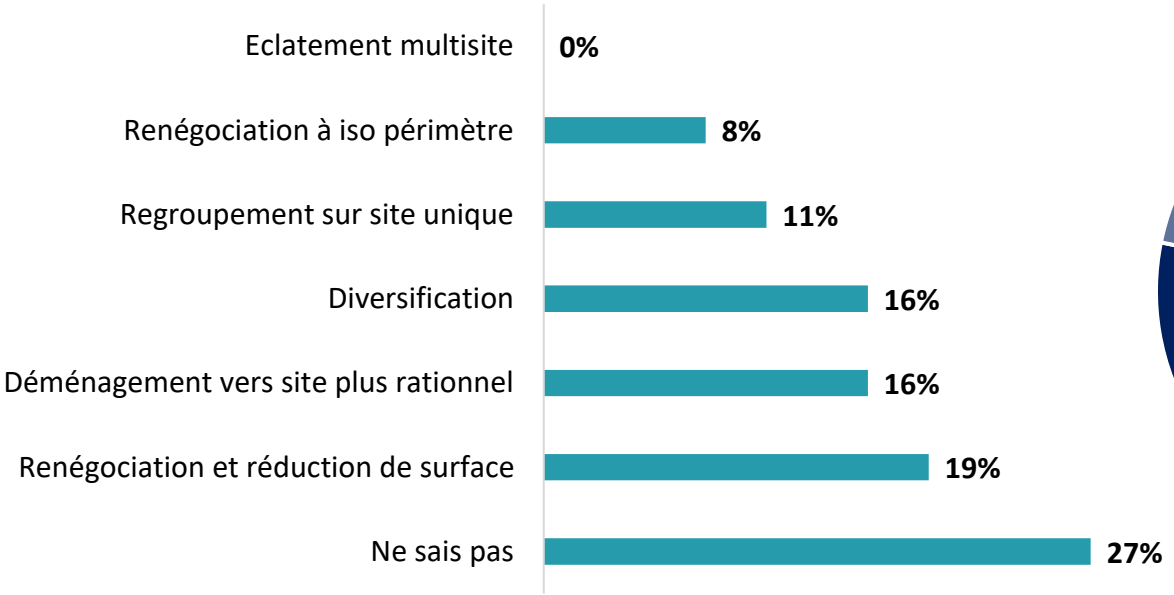


Réponses privilégiées en cas de risques futurs
(choix multiple)

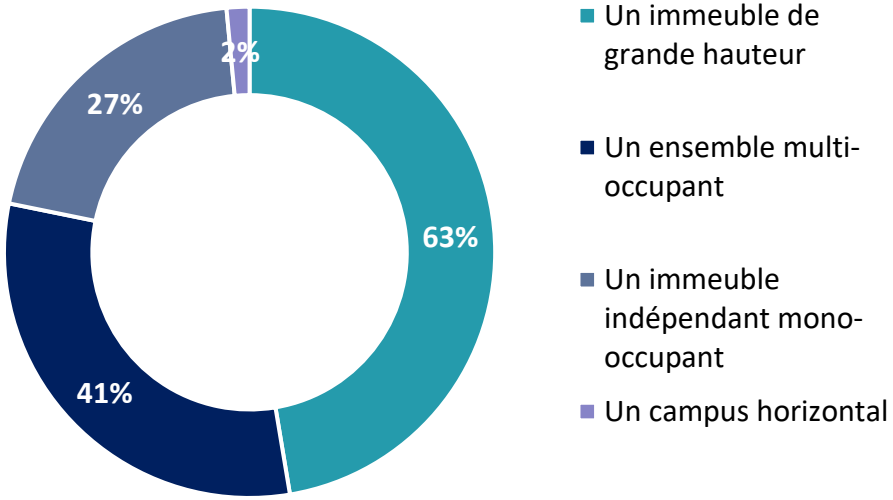


Stratégie immobilière

Stratégie envisagée en sortie de crise

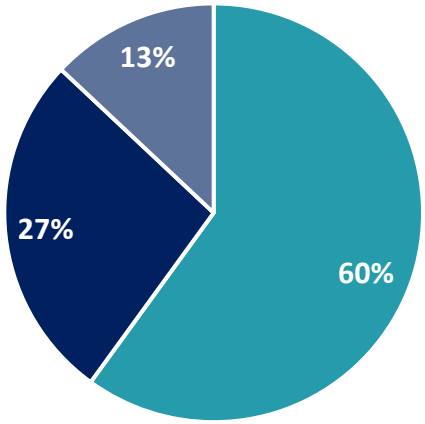


Choix immobiliers exclus

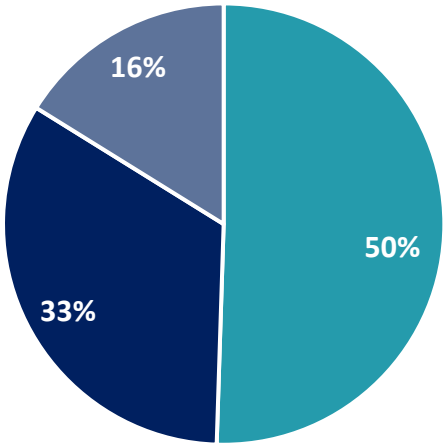


Cette crise pourrait-elle être bénéfique aux Utilisateurs ?

- Oui, nous aurons plus de poids dans les négociations
- Sans avis
- Non, le rapport de force avec les bailleurs restera identique



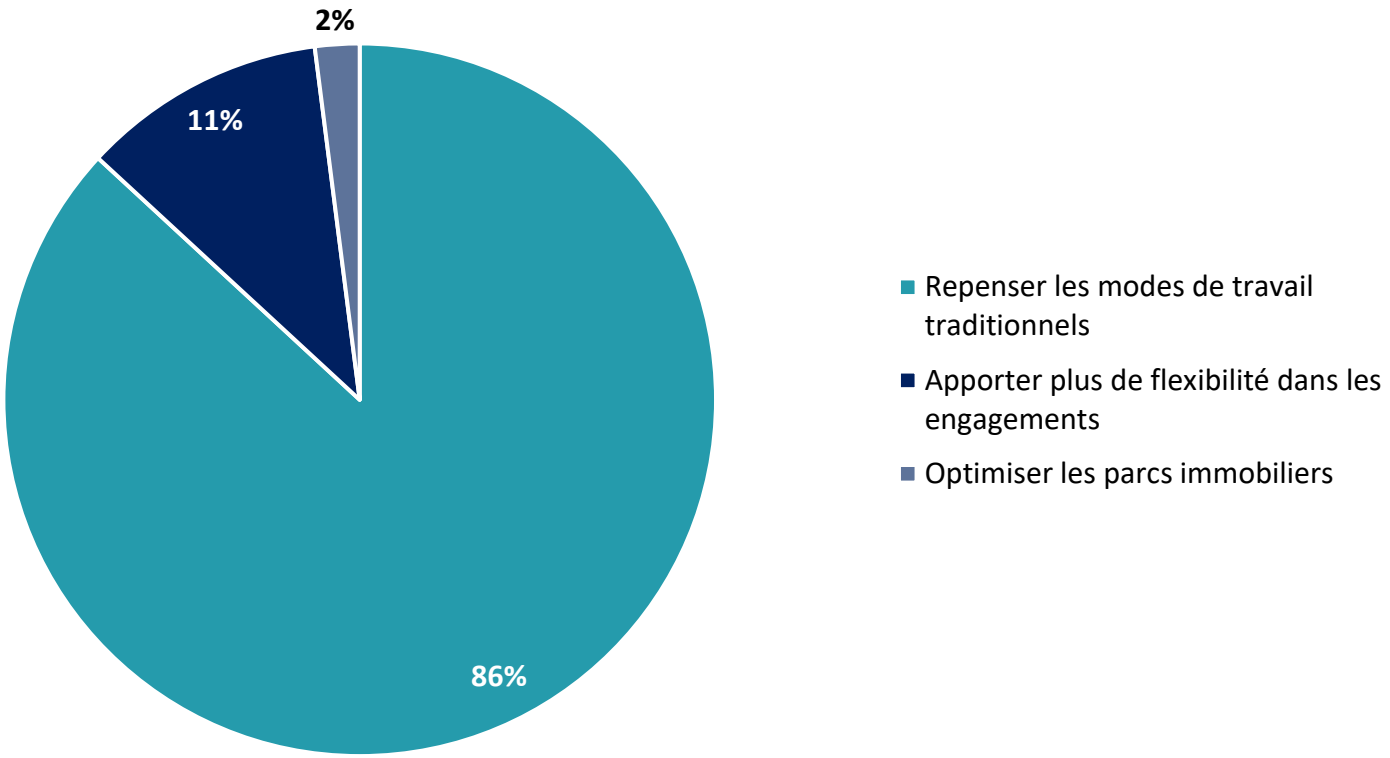
Effet de la crise sur les engagements immobiliers



- Plus contraignant avec l'apparition de nouvelles charges et de nouvelles obligations liées à l'évolution des réglementations sanitaires notamment
- L'émergence d'une nouvelle forme de bail commercial, plus flexible que le 3/6/9 classique
- L'occasion de repenser les relations bailleurs/preneurs

Synthèse

Cette crise est une opportunité pour les Utilisateurs de



- **Repenser les modes de travail traditionnels :** pérennisation du travail à distance, environnements de travail « flex » vs cloisonnés, intégration des prestataires sur site, etc.

- **Apporter une plus grande flexibilité sur le parc immobilier :** engagement plus flexible auprès des bailleurs, favoriser les tiers lieux, adapter les aménagements avec plus de bureaux de passage, etc.

- **Optimiser le parc immobilier :** réduction des surfaces, renégociation des engagements locatifs, etc.

bluebird IMMOBILIER

Cabinet indépendant de conseil aux Utilisateurs

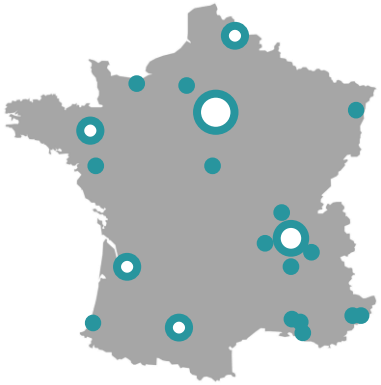
- Un positionnement clair et transparent :
  Un seul métier, le conseil aux Utilisateurs

- L'indépendance capitalistique et opérationnelle
  Pour un conseil objectif, sans conflit d'intérêts

- Une alternative aux acteurs traditionnels (agents, conseils bailleurs)
  Pour une confidentialité accrue

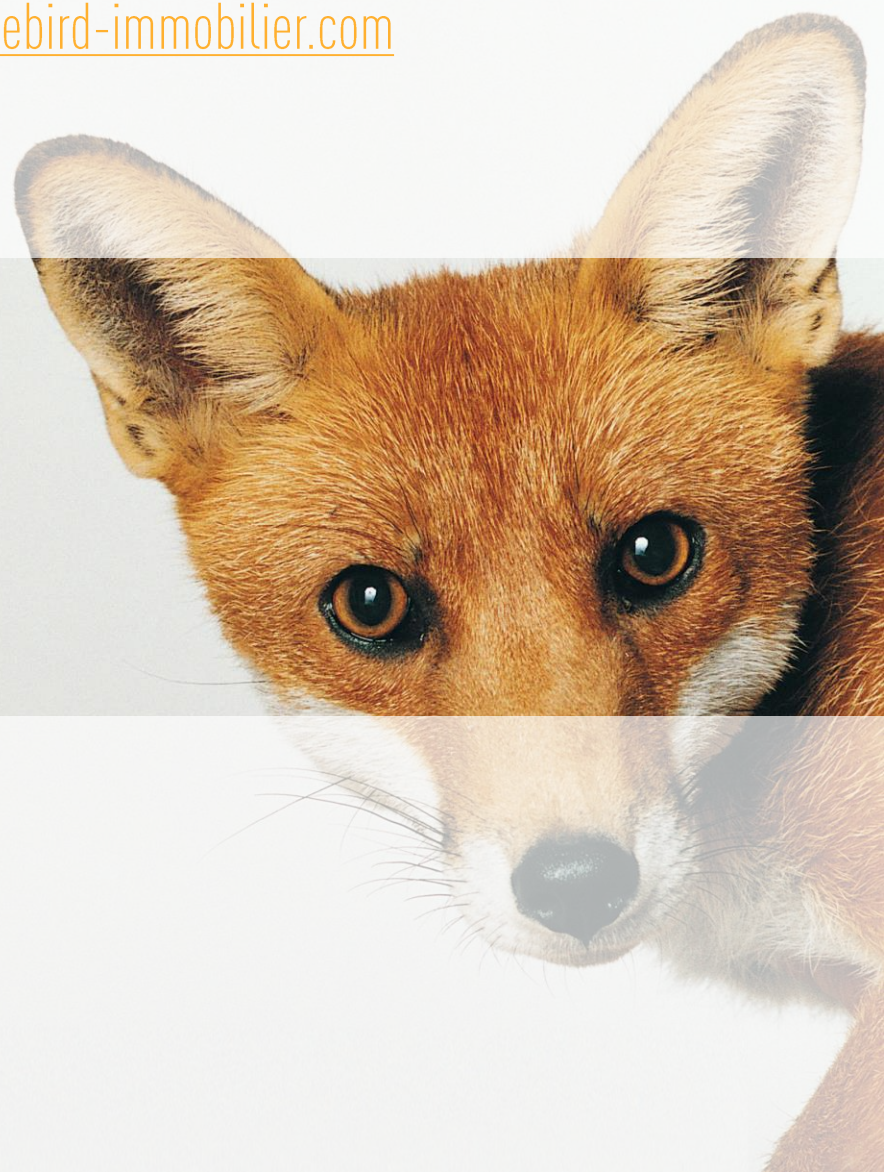
- Une structure à taille humaine,
  Une équipe disponible et réactive dont chaque profil justifie de 5 à 20 ans d'expérience dans le métier du conseil aux entreprises

- Une capacité à « sortir du cadre » pour imaginer des solutions innovantes
  En réponse à vos problématiques financières, juridiques, fiscales et opérationnelles



Notre équipe est à votre disposition pour vous présenter les résultats détaillés de cette enquête

Contact : Vincent Lefebvre | 07 68 07 72 42 | v.lefebvre@bluebird-immobilier.com



blue bird
IMMOBILIER

97 rue Saint Lazare – 75009 Paris
www.bluebird-immobilier.com