

Immobilier d'entreprises : Ces nouveaux besoins que la crise sanitaire a fait émerger

La qualité de l'air est devenu un élément clé dans la prise en compte du confort des salariés. Les entreprises privilégient également des approches locatives différentes pour plus de flexibilité, afin de s'affranchir des contraintes des baux ou de rebondir après avoir mis la clé sous la porte.



Par Solène Paillard

Le 08 avril 2021 à 19:03 | Modifié le 08 avril 2021 à 19:05

La crise sanitaire du Covid-19 a amené les entreprises à engager une réflexion sur le confort des salariés, faisant ainsi émerger de nouveaux besoins en termes de locaux. C'est ce qu'expliquent **plusieurs acteurs de l'immobilier** contactés par Médias24.

Premier point : la qualité de l'air qui circule dans les espaces de travail. "Certaines études indiquent que lorsque l'air n'est pas suffisamment renouvelée, lorsqu'il n'y a pas un apport d'air neuf suffisant, les congés maladie et l'absentéisme augmentent. Il y a donc une vraie relation significative entre la qualité de l'air et la productivité d'une entreprise", note William Simoncelli, directeur et fondateur de l'agence Carré Immobilier, spécialisée dans le conseil immobilier.

Des systèmes d'aération à revoir complètement

Il faut dire qu'avant la crise sanitaire, la qualité de l'air n'était pas la grande priorité des employeurs. Mais voilà, le Covid-19 est arrivé et a chamboulé les perspectives en termes de confort et de bien-être des salariés. "Ce sont des indicateurs auxquels ils ne faisaient pas attention auparavant. Aujourd'hui, ils se montrent plus attentifs", observe William Simoncelli.

La crise a également impulsé une réflexion sur certaines habitudes tenaces du quotidien au bureau qu'il faut désormais changer. "La vraie problématique de cette pandémie, c'est l'incapacité des utilisateurs des espaces professionnels à régler correctement leurs aérations ou climatisations. Normalement, les filtres doivent être changés tous les six mois, sauf qu'en réalité ils ne le sont jamais, ou tous les trois ans... De retour au bureau, les gens se sont mis à ouvrir les fenêtres, mais personne ne s'est demandé si les systèmes de ventilation et d'aération étaient aux normes. Aujourd'hui, certaines entreprises n'ont toujours pas repris le travail en présentiel car les systèmes d'aération de leurs locaux ne sont pas aux normes. Beaucoup vont donc être contraintes de les rénover", explique encore William Simoncelli. Il ajoute : "Les entreprises demandent de véritables aérations et pas des aérations factices, c'est-à-dire des extracteurs d'air et des aérations double flux qui vont chercher l'air dehors et extraient l'air du bureau. Il ne s'agit plus seulement d'aérer, d'ouvrir des fenêtres ; il faut désormais des moteurs qui aspirent l'air et d'autres qui expirent l'air du bâtiment, afin que ce dernier respire. Cela ne signifie pas que les entreprises veulent changer de locaux, mais elles veulent en tout cas mettre en place de véritables aérations d'inspiration et d'extraction de l'air."

Reda Layt, directeur général de Kowork, un opérateur spécialisé dans les espaces partagés, remarque lui aussi que les entreprises formulent de plus en plus de demandes axées sur la qualité de l'air. "Elles veulent des bureaux qui puissent s'ouvrir. Les immeubles dont les fenêtres sont scellées et dont les bureaux ne peuvent pas être aérés sont évidemment moins attractifs aujourd'hui. Les entreprises sont plus soucieuses de travailler dans des locaux dont les fenêtres peuvent s'ouvrir", constate-t-

Plus de flexibilité

Dans un autre registre, moins technique celui-ci, Reda Layt remarque que les entreprises réclament plus de flexibilité en termes d'utilisation des locaux. Les baux dont elles ne peuvent s'affranchir facilement semblent en effet avoir quelque peu perdu de leur intérêt. "Nos clients nous disent qu'ils veulent des bureaux aménagés sur des durées flexibles, c'est-à-dire pouvoir démarrer du jour au lendemain et changer de locaux en cours de route s'ils ont besoin d'agrandir ou, au contraire, de réduire les équipes", nous dit-il.

C'est aussi ce que constate Arthur Viseux, directeur associé au sein du cabinet JLL, chargé du département Transaction Management Afrique du Nord : "L'exploitation interne des utilisateurs a effectivement changé. La crise sanitaire a modifié leur façon de travailler, notamment parce que les autorisations liées à la capacité de présence des équipes au sein des bureaux a changé. Il a donc bien fallu créer des alternatives. Le modèle qui prévaut actuellement n'est pas celui d'un temps de présentiel à 100% ; plutôt entre 40 et 70%. Les entreprises réfléchissent donc à optimiser les surfaces. Or lorsqu'elles sont liées par un contrat de bail, réduire la surface du jour au lendemain, ce n'est pas possible."

Enfin, dans un autre secteur de l'immobilier, celui des locaux commerciaux, Amine Maktoum, directeur général du cabinet de conseil en immobilier Blocks, observe de nouvelles façons de travailler, notamment du côté des restaurateurs. "Certains ont été contraints de fermer leur établissement et cherchent désormais des locaux pour en faire des bar kitchen : un seul local uniquement dédié à la préparation de plats à emporter. Ils ne cherchent donc plus des locaux qui aient pignon sur rue ; encore moins des grandes salles aménageables en restaurants, mais seulement de petits locaux où ils puissent préparer les plats à livrer, et de surcroît plusieurs spécialités culinaires, de la pizza aux sushis. Ce sont les livraisons de plats pendant le confinement, et même après, qui sont à l'origine de ces demandes. Avant la crise