

Toujours moins de place au bureau

Par [Christian Bernet](#) Mis à jour à 07h00

En quinze ans, la surface par employé s'est réduite de 30% à Genève. Et les nouvelles formes de travail n'ont pas encore tout dit. Au nom des économies.

Le col blanc qui pose les pieds sur la table, sa chaise repoussée en arrière et la cravate négligemment dénouée, voilà une image du passé. Aujourd'hui, l'employé de bureau ne prend plus ses aises. Il se serre. Car il a toujours moins de place. Il y a quinze ans, on comptait en moyenne 18 m² par collaborateur lors d'un nouvel aménagement. Aujourd'hui, on se contente de 13 m², soit une baisse de 30%. Drastique.

Ces chiffres émanent d'AMI International, une société de conseil en immobilier. Elle se base sur les estimations de quatre grandes régies genevoises. Ces données sont confirmées par d'autres courtiers de la place ainsi que par les entreprises d'ameublement de bureaux, qui sont en première ligne pour observer l'évolution du marché. «Cette tendance, très nette, est motivée par des objectifs de rentabilité, commente Stéphane Ferrer, patron de Bureau 111. Les entreprises optimisent au maximum les places de travail.»

Le mouvement est à ce point aigu qu'il contribue, parmi d'autres facteurs, à l'assèchement de la demande de surfaces et à l'augmentation du taux de vacance, qui a rejoint les records des années nonante (lire ci-dessous).

La conjoncture économique et la cherté des loyers poussent les entreprises à économiser à tous les étages. «Même les petites entreprises ne veulent plus payer pour des couloirs, commente Lorenzo Pedrazzini, associé à AMI International. Elles ne sont prêtes à dépenser que pour des surfaces utiles.»

La technologie a apporté un premier levier d'économies. «Il y a quinze ans, un poste de travail était constitué d'un bureau et d'une tablette sur le côté où on plaçait l'ordinateur, rappelle Emmanuel Perrey, directeur de Structure 17, un des leaders de

l'ameublement. L'arrivée de l'écran plat et la part grandissante du numérique permettent de se contenter d'une seule table. L'encombrement est fortement réduit.»

Les gains de l'open space

C'est bien entendu l'apparition des espaces ouverts (open space), qui a apporté un gros potentiel de gain de place. Comme on le voit sur la photo de cette page, l'open space n'est pas une invention récente. Mais il s'est généralisé depuis une quinzaine d'années et touche presque tous les niveaux hiérarchiques. Seuls certains métiers en sont épargnés, comme les avocats ou les comptables, pour des raisons de confidentialité.

Toutefois, la promiscuité nécessite des mesures de compensation. On crée des zones de repli, des cabines pour s'isoler, ou des petites salles de réunion. Certaines entreprises vont plus loin, avec des espaces de relaxation et même de luminothérapie, au motif qu'un bon environnement de travail améliore la productivité de l'employé. Mais il ne faut pas être dupe. «On parle beaucoup d'améliorer l'espace de travail, dit Stéphane Ferrer. Mais très peu d'entreprises le font vraiment et elles reculent souvent dès qu'il s'agit de faire des économies. Il y a pas mal de fumisterie.»

Des normes à respecter

Selon nos différents interlocuteurs, l'open space permet un gain de place considérable, entre 10 et 30%. Peut-on réduire encore plus la place de travail? «Il y a des normes légales à respecter, prévient Sébastien Banchet, directeur de Trosselli. J'ai vu des sociétés qui ont dû revoir leur aménagement après un passage des inspecteurs.» A Genève, les plans d'aménagements doivent être soumis à l'inspection du travail (OCIRT), qui se base sur une ordonnance fédérale. Ces normes prévoient qu'un poste de travail courant, avec ses rangements de proximité, doit offrir une surface minimale de 8 à 10 m², «d'un seul tenant». Ce chiffre était de 12 m² jusqu'en 2015. La mention «d'un seul tenant» laisse à vrai dire un peu songeur quant au respect des normes par certaines entreprises.

Gagner encore 20% de place

L'open space n'est qu'une forme intermédiaire de ce mouvement qui détache le collaborateur de sa place de travail. L'étape suivante s'appelle «desk sharing». L'employé n'a plus de place attitrée. Il occupe celle qui se trouve libre quand il arrive

au bureau. «Ce système permet encore d'économiser 20% de la surface nécessaire», estime Grégory Grobon de SPG Intercity. En partant du principe que tous les collaborateurs ne sont pas présents chaque jour, le nombre de postes de travail est inférieur à l'effectif.

Certains services des SIG s'y sont mis l'année dernière et les enquêtes de satisfaction ont montré une bonne acceptation. Le phénomène reste encore marginal, circonscrit à quelques grosses entreprises anglo-saxonnes. «Ce système n'est pas toujours bien accepté, relève Emmanuel Perrey. Il doit être fortement accompagné par les ressources humaines.»

Assis et debout

Ce concept nécessite des places de travail adaptables et ouvre la porte à une nouveauté: le bureau électrique. Il permet de monter ou descendre le plateau. On peut ainsi travailler assis ou debout. «Cela réduit la sédentarité des employés, limite le mal de dos et augmente la productivité», assure Sébastien Banchet. Ce produit se vend désormais très bien, malgré son coût plus élevé.

La disparition du bureau

Reste une ultime étape pour économiser de la place: la suppression des bureaux! Des sociétés proposent de louer des espaces à la demande, en fonction des besoins de l'entreprise. Regus, un grand groupe américain, va occuper un immeuble entier place Bel-Air. On peut y pratiquer le co-working ou y louer des bureaux fermés pour des durées limitées.

Le collaborateur se transforme en nomade, rattaché à sa société par quelques meetings sporadiques. Une solution d'avenir? A voir. Comme le souligne Charlotte Jegu, responsable marketing chez BJ-Office: «L'aménagement des bureaux correspond aussi aux valeurs que veut communiquer l'entreprise à ses employés.» La loyauté à son patron dépend, peut-être encore, de la place qu'il nous accorde.

Les bureaux vides ne «produisent» pas de logements

Transformer des bureaux en logements. Il y a deux ans, les Genevois ont voté pour faciliter ces reconversions. A voir le nombre de bureaux vides aujourd'hui, on pourrait penser que le potentiel est énorme. Car le marché est exsangue. Genève compte plus de 180 000 m² de bureaux vacants, selon l'Office de la statistique. Pour les sociétés de conseil en immobilier, il y en a beaucoup plus. AMI International évoque 300 000 m² en comptant les baux en cours de résiliation ou les sous-locations. Quoi qu'il en soit, on a atteint les records d'il y a vingt ans.

Une vingtaine à peine

Pour autant, les transformations en logements sont quasi inexistantes. L'Etat n'en a répertorié qu'une vingtaine. Ronald Zacharias, à l'origine du changement de la loi, en avance 250. Où? Mystère. En tous les cas, aucun grand bâtiment de bureaux n'a été reconverti. D'ailleurs, on peut douter qu'il en aille autrement.

Potentiel à Zurich

Récemment, Implemia a tenu une conférence sur ce thème. S'il en ressort que l'entreprise s'est préparée à ce nouveau marché apparemment porteur, les potentiels à Genève, eux, sont limités, si on en croit une étude qu'elle a présentée. Les loyers des bureaux sont en effet bien plus élevés que ceux des logements. Compte tenu des dépenses considérables à réaliser pour réaffecter les bureaux, il y a peu de chance que l'investisseur obtienne une rentabilité suffisante.

Selon l'étude, au centre-ville, seul un taux de vacances d'au moins 20% dans les bureaux entraînerait une baisse des loyers susceptibles de rendre les réaffectations intéressantes. Le potentiel se trouve donc plutôt dans la périphérie, quoiqu'il reste faible. En fait, les possibilités se trouvent plutôt... à Berne ou à Zurich, là où le différentiel de loyer est moins important, en raison d'un marché du logement moins régulé.

Lorenzo Pedrazzini, associé chez AMI International, partage la même analyse. «S'il faut refaire des murs, des salles de bains et des conduites, le coût d'opportunité est très élevé.» «Il faut des loyers de bureaux bas, autour de 300 francs le mètre carré, pour imaginer une reconversion, note Fabio Melcarne, de Melcarne consulting. Mais, à ce niveau de loyer, cela veut dire que les bureaux sont vétustes et qu'il faudra beaucoup investir.»

Attendre

Le taux de vacances actuel, s'il est élevé pour Genève, est dans la norme des autres villes européennes. La plupart des investisseurs préfèrent attendre, ou alors rénover leurs biens, en espérant des jours meilleurs qui leur permettront de relouer leurs surfaces, sans les reconvertir en logements. (TDG)

Créé: 26.04.2017, 19h46

© Tamedia Publication Romande SA