



# LA RÉVOLUTION FLEXIBLE

## Étude sur les bureaux flexibles

Décembre 2019

**CBRE**

# DÉFINITION

## QU'ENTENDONS-NOUS PAR «BUREAUX FLEXIBLES»?

L'expression «bureaux flexibles» est un terme englobant tout type de bureaux loués sur une courte période de temps, que ce soit sur la base du poste de travail ou bien à plus grande échelle.

Le secteur des bureaux flexibles se distingue en cinq catégories: d'un côté les formats traditionnels composés des bureaux avec services et des bureaux gérés, et de l'autre de nouveaux formats comprenant espaces de coworking, accélérateurs et incubateurs d'entreprises. Les versions hybrides de bureaux flexibles gagnent en importance, dans le but d'attirer un plus grand nombre d'utilisateurs.

Puisque ces formats ont tendances à converger, il apparaît judicieux de parler de bureaux flexibles, afin de les englober dans un type de produit plus large, cohérent et interchangeable, plutôt que de les considérer individuellement. D'autant plus qu'il est généralement facile de reconfigurer un espace de bureau flexible d'un format à un autre, ou de transformer un espace de bureau traditionnel en bureaux flexibles.



### Bureaux avec services

Des bureaux privés loués à des conditions flexibles, entièrement équipés, comprenant des services auxiliaires et offrant généralement un service d'accueil.



### Bureaux gérés

Espace de bureau équipé par un opérateur selon les spécifications de l'utilisateur et loué à son tour à l'utilisateur moyennant des frais de licence mensuels.



### Espaces de coworking

Sur la base d'une cotisation ou sur la base du poste de travail, les espaces de coworking offrent un environnement de travail partagé pour ses utilisateurs et facilitent leur rencontre, la collaboration et la conduite d'affaires entre eux.



### Accélérateurs

Espace d'accueil de start-ups dédié à l'accompagnement de leur croissance notamment grâce au temps passé avec un groupe de mentors, souvent combiné à la possibilité d'un financement de démarrage à la fin du programme.



### Incubateurs

Tout comme les accélérateurs, les incubateurs accueillent des entreprises en démarrage, mais ciblent un secteur spécifique et sont soutenus par de grandes entreprises et des institutions publiques.

Versions hybrides

# POUR QUOI FAIRE?

## TROIS TENDANCES FONDAMENTALES



Numérisation: nouvelles formes de travail mobiles

Essor des applications «à la demande»

Importance croissante des communautés



Croissance des micro-entreprises et indépendants

Développement de l'entrepreneuriat & start-ups

Industrie du savoir & tertiarisation



Les grandes entreprises suivent les start-ups

“Guerre des talents”

Réduction des coûts d'occupation

Les progrès technologiques et les nouvelles tendances économiques ont donné lieu à de nouveaux modèles de comportement des locataires. Ces changements structurels continueront à soutenir la demande de solutions de bureau flexibles à l'avenir.

# GAMME DE PRODUITS DE BUREAUX FLEXIBLES

## DIFFÉRENCIATION & SPÉCIALISATION DE L'OFFRE



**Restaurants / Hôtels**  
CitizenM, 25hours hotels, etc.



**Espaces pour conférences et séminaires**  
Workspace2go, Hush Space, Impact Hub, etc.



**Coworking**  
Spaces, Impact Hub, Fora, Secondhome, Gotham, Citizen Space, Voisins, etc.



**Incubateurs**  
F10 FinTech, Fongit, Innovation Park, Creapole, blueFACTORY, Trust Square, Birdhaus, etc.



**Bureaux avec services**  
Regus, OBC Suisse, Westhive, Multiburo, Headsquarter, FlexOffice, etc.



**Bureaux gérés / «Enterprise offices»**  
Headquarters by WeWork, Knotel, etc. (pas présents en Suisse)

MOINS FLEXIBLE

PLUS FLEXIBLE



**Baux à court terme / Bureaux aménagés**  
Propriétaires traditionnels, micro entreprises et petites entreprises



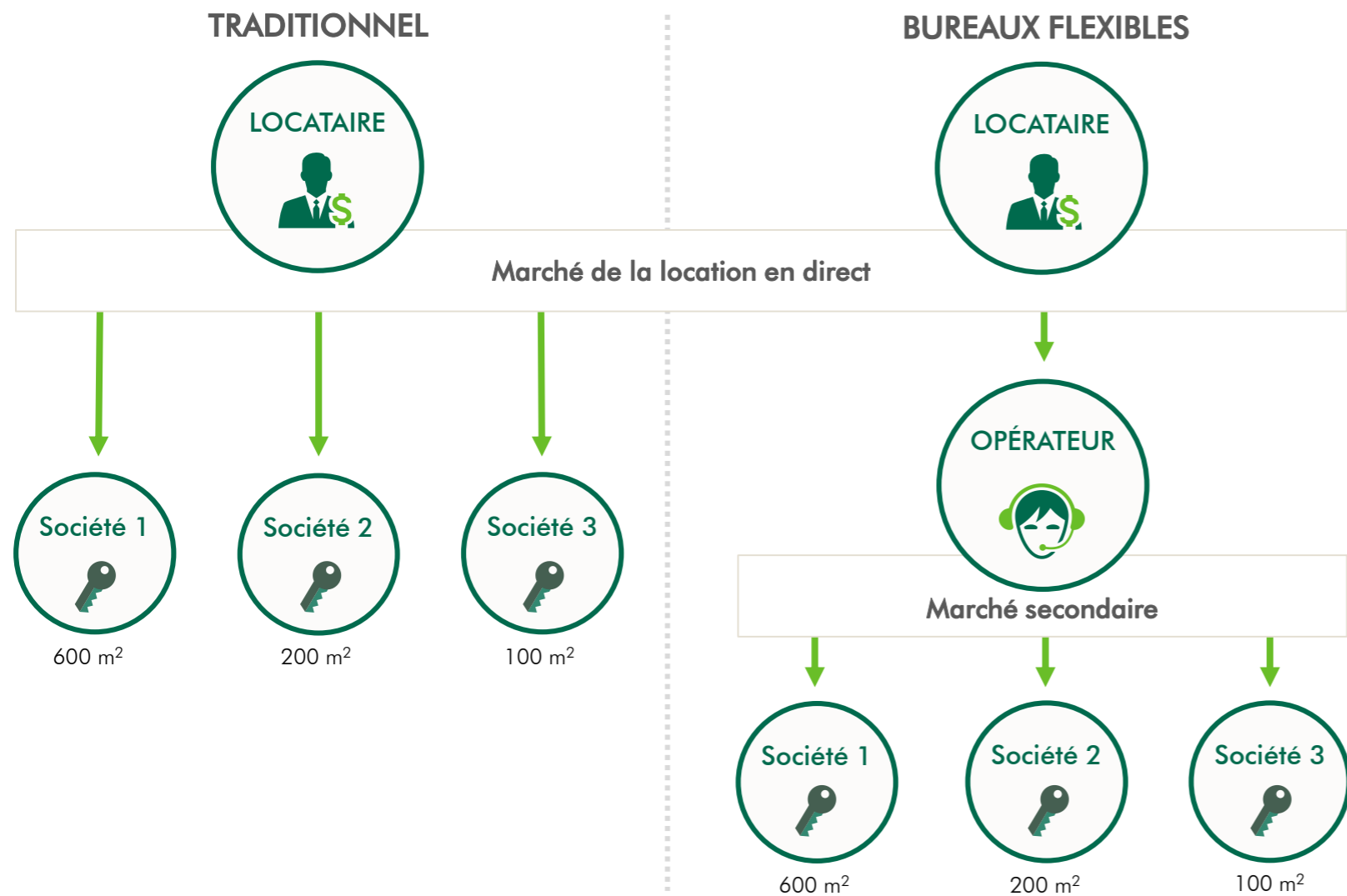
**Baux à long terme / Préfinancement des aménagements inclus**  
Propriétaires traditionnels, moyennes et grandes entreprises



**Baux à long terme / Surfaces brutes**  
Propriétaires traditionnels, moyennes et grandes entreprises

# IMPACT SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX

## CHANGEMENTS DES STRUCTURES DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE



### TAILLE DES OPÉRATEURS

Grandes villes suisses

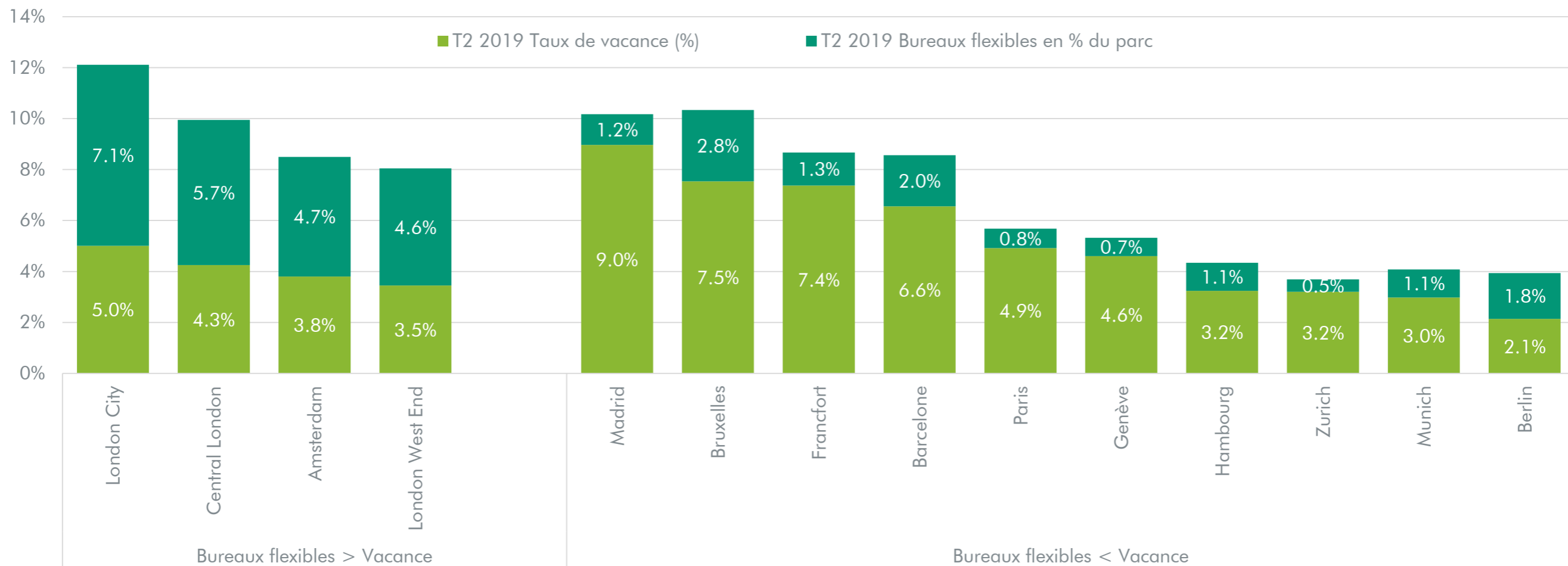
90%-décile	<b>1'800 m<sup>2</sup></b>
Médiane	<b>550 m<sup>2</sup></b>
10%-décile	<b>120 m<sup>2</sup></b>

Dans le modèle de marché locatif traditionnel, le propriétaire loue ses bureaux directement aux entreprises. Dans le cas des bureaux flexibles, l'opérateur joue généralement le rôle d'intermédiaire. Celui-ci loue l'ensemble des bureaux du propriétaire, puis les reloue à des utilisateurs individuels sur un marché secondaire, pour des surfaces plus petites et à un loyer plus élevé. Sur le marché de la location directe, il en résulte une pénurie de grandes offres de bureaux et une baisse de la demande pour les plus petites surfaces.

Cette évolution a engendré une hausse du nombre d'offres de petite taille sur le marché de la location directe. En outre, certains propriétaires ont tendance à diviser leurs espaces de bureaux en plus petites unités afin de les louer sur le marché de la location directe, pour des baux à plus court terme dans des surfaces déjà aménagées. Cette flexibilité accordée aux futurs locataires leur permet de proposer des loyers plus élevés.

# PLACE DES VILLES SUISSES À L'INTERNATIONAL

## POTENTIEL DE CROISSANCE À ZURICH & GENÈVE



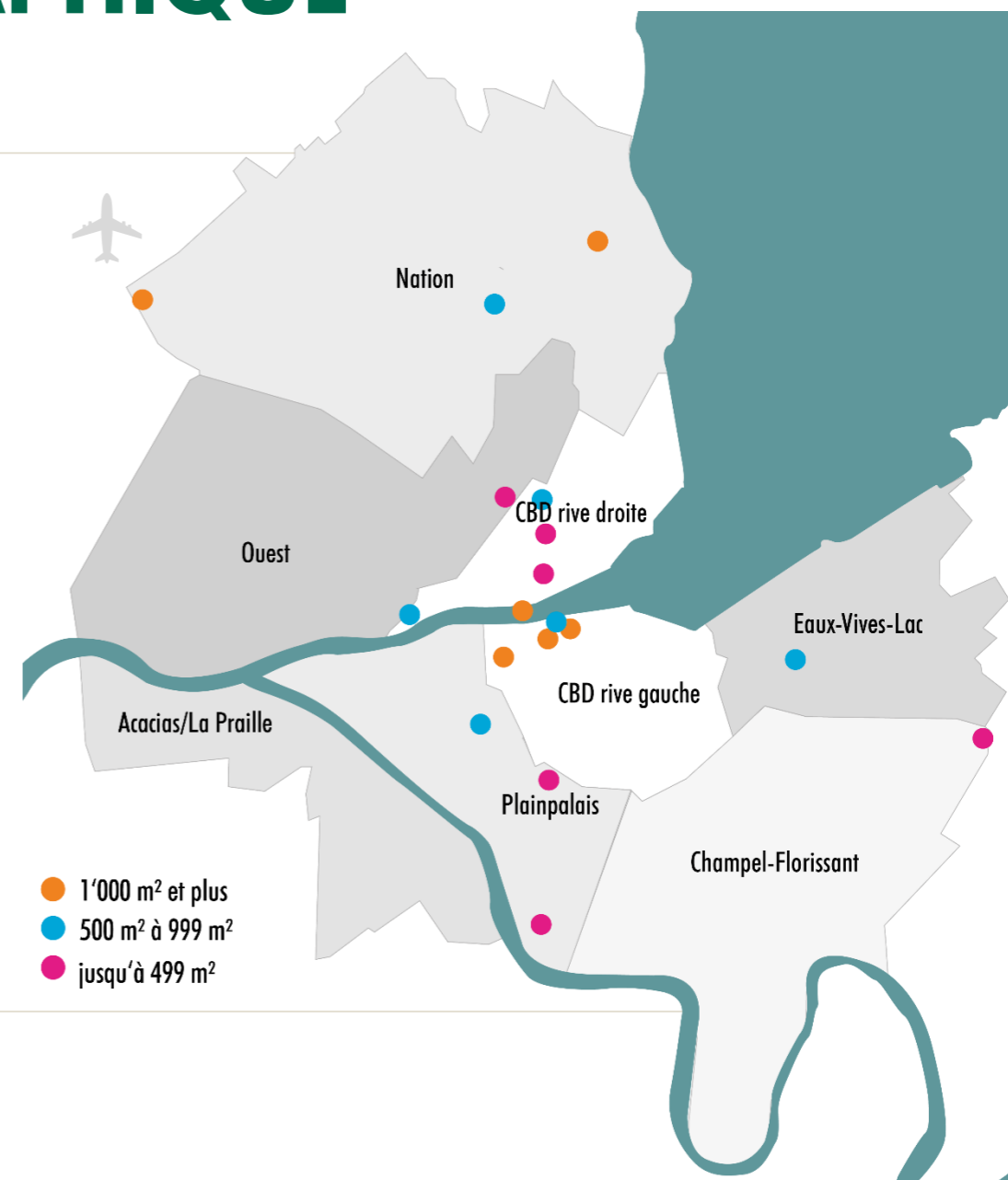
# GENÈVE: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## OFFRE CONCENTRÉE AU CENTRE-VILLE

Pas moins de 19 espaces de bureaux flexibles sont actuellement référencés dans la ville de Genève, représentant une surface totale de près de 20'000 m<sup>2</sup>. La zone du quartier central des affaires (CBD) de part et d'autre du Rhône en concentre plus de la moitié. L'offre neuve a tendance à se développer au-delà de l'hypercentre, notamment autour des gares du Lemman Express et dans la zone de l'aéroport à Meyrin et Vernier (non affichée sur la carte ci-contre).

Les opérateurs de bureaux flexibles à Genève s'appuient sur la diversité des activités économiques de la ville afin d'attirer des potentiels utilisateurs: secteurs de la finance dans le CBD, start-ups du secteur des sciences de la vie à Sécheron, micro-entreprises et indépendants dans les plus petits espaces de coworking à l'extérieur du centre-ville. Par ailleurs, certaines grandes entreprises utilisent ponctuellement les offres de bureaux flexibles à Genève, en complément de leurs bureaux existants et à défaut de trouver une offre adéquate sur le long terme.

L'année 2019 est marquée par un fort dynamisme des bureaux flexibles à Genève, avec l'ouverture de plusieurs centres de grande taille (>1'000 m<sup>2</sup>). La majeure partie des offres futures de bureaux flexibles sur de grandes surfaces se situera en dehors du CBD. À horizon 2025, le parc de bureaux flexible est attendu à doubler en termes de surface et totaliser près de 40'000 m<sup>2</sup> soit 1,4% du parc total de bureaux.



# CROISSANCE DES BUREAUX FLEXIBLES À GENÈVE

## FORTE ACTIVITÉ À GENÈVE

**Take-Up**

**17%**

du take-up total en 2019  
(Estimation)

TAKE-UP  
DE BUREAUX FLEXIBLES  
14'000 M<sup>2</sup>

**2019**

**0,7%**

du parc de bureaux total

PARC DE  
BUREAUX FLEXIBLES  
20'000 M<sup>2</sup>

**2022**

**1,4%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE  
BUREAUX FLEXIBLES  
39'000 M<sup>2</sup>

**2025**

**1,8%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE  
BUREAUX FLEXIBLES  
50'000 M<sup>2</sup>



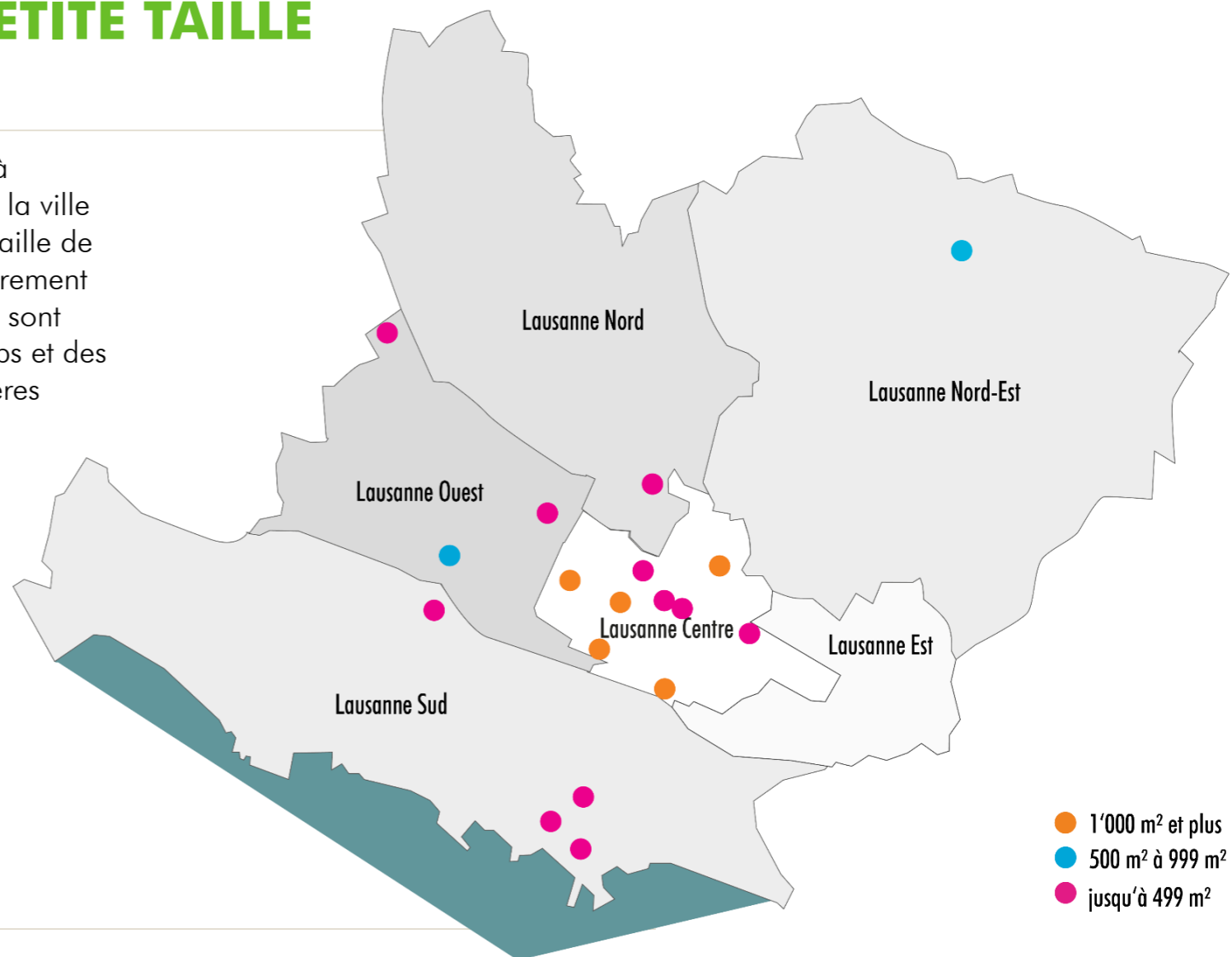
# LAUSANNE: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## DÉVELOPPEMENT DES OFFRES DE PETITE TAILLE

La ville de Lausanne compte autant d'espaces de bureaux flexibles qu'à Genève (19). Bien qu'ils ne représentent que 14'000 m<sup>2</sup>, Lausanne est la ville suisse ayant la plus grande part de bureaux flexibles relativement à la taille de son parc (0,9%). La capitale vaudoise a la particularité d'être majoritairement constituée de centres de bureaux flexible de moins de 500 m<sup>2</sup>. Ceux-ci sont gérés par des opérateurs indépendants, qui attirent souvent des start-ups et des jeunes micro-entreprises, en fort développement à Lausanne ces dernières années, et en lien avec les universités (EPFL).

Le segment des grandes surfaces se concentre uniquement à Lausanne-Centre, c'est-à-dire dans la ville historique, dans le quartier du Flon et également à proximité de la gare. Toutefois, la plupart des nouveaux développements de bureaux flexibles seront situés dans l'Ouest de l'agglomération essentiellement à l'extérieur de Lausanne, comme à Bussigny, à Renens, ou à Crissier.

Du fait de son récent développement et de son espace contraint, Lausanne devrait connaître une croissance plutôt modeste de ses bureaux flexibles d'ici ces trois à six prochaines années par rapport aux autres villes suisses. Au contraire, l'offre de bureaux flexibles pourrait se développer davantage à travers les projets immobiliers de l'Ouest Lausannois.



# CROISSANCE DES BUREAUX FLEXIBLES À LAUSANNE

## LA PLUS GRANDE PART DE BUREAUX FLEXIBLES PARMIS LES VILLES SUISSES

**Take-Up**

**9%**

du take-up total en 2019  
(Estimation)

TAKE-UP

DE BUREAUX FLEXIBLES

3'500 M<sup>2</sup>

**2019**

**0,9%**

du parc de bureaux total

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

14'000 M<sup>2</sup>

**2022**

**1,2%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

20'000 M<sup>2</sup>

**2025**

**1,4%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

24'000 M<sup>2</sup>

# ZURICH: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

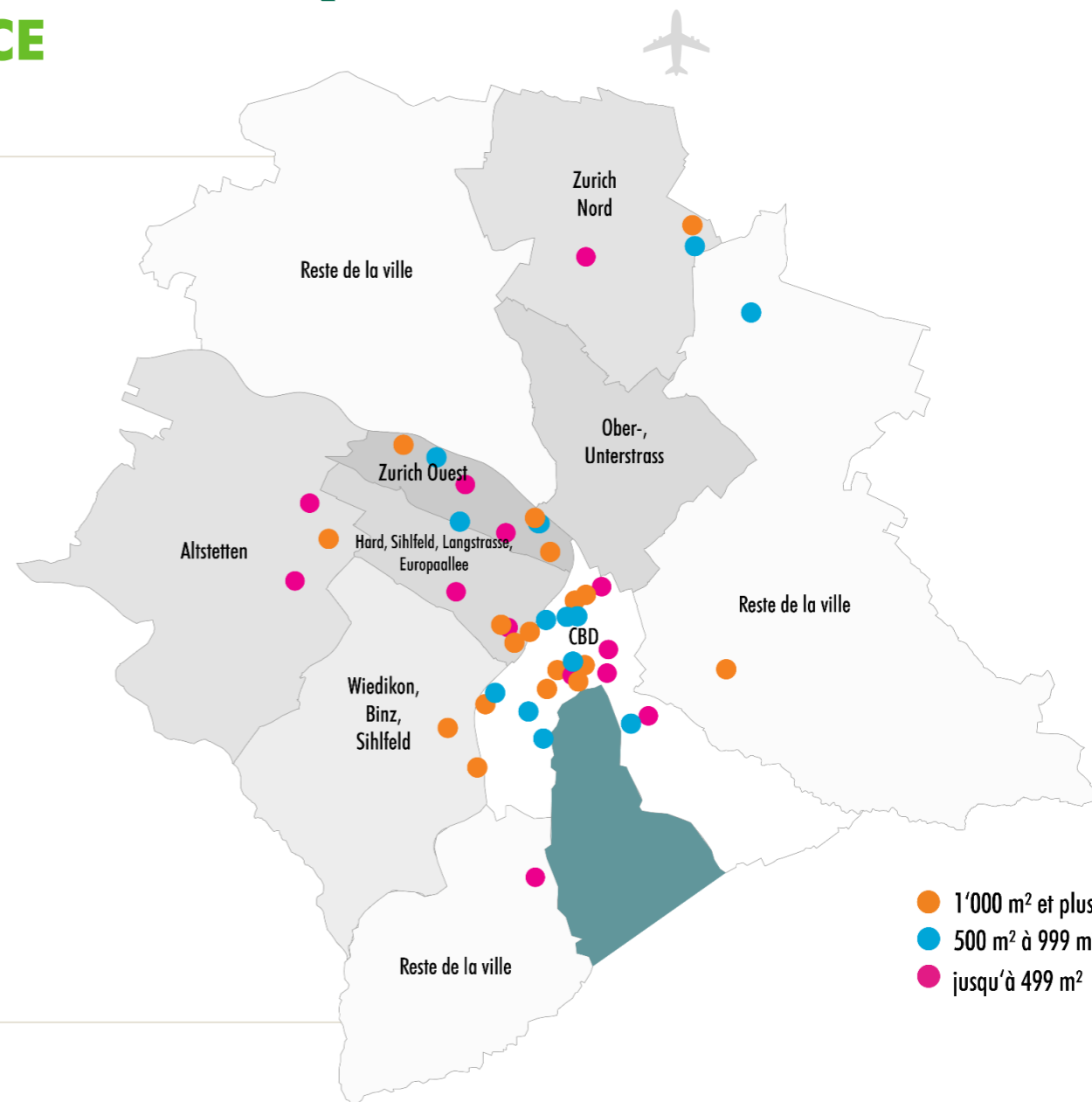
## NOMBREUSES OFFRES DE GRANDE SURFACE

Parmi les grandes villes suisses, Zurich dispose de la plus large gamme d'offre avec 44 bureaux flexibles, sur une surface totale de 41'000 m<sup>2</sup>. L'offre se concentre principalement dans le Central Business District (CBD) et dans les quartiers d'affaires proches du centre-ville notamment à Zurich Ouest.

Grâce à sa structure économique diversifiée, à la présence de nombreuses entreprises à forte intensité de connaissance, à un degré élevé d'internationalisation et à un secteur ICT fort, il n'est pas surprenant que Zurich compte le plus grand nombre de bureaux flexibles d'une surface de plus de 1'000 m<sup>2</sup>. Cette catégorie représente plus de 40% de l'offre. Cette tendance va d'autant plus en s'intensifiant que les grandes entreprises ont de plus en plus recours à des solutions flexibles pour l'occupation de bureaux par leurs employés.

En 2020, l'offre devrait croître d'au moins 15'000 m<sup>2</sup>, notamment avec des nouvelles ouvertures de centres de bureaux flexibles sur les segments de 1'000 à 4'000 m<sup>2</sup>. Ils pourront être exploités de manière plus rentable et contribueront inévitablement aux tendances de consolidation sur le marché.

La région aéroportuaire affiche également un certain dynamisme, à l'image de «Glattpark» et de «The Circle» où des espaces de travail flexibles sont créés. Cette région propose davantage d'espaces disponibles et moins chers qu'au centre-ville. Ainsi l'attrait pour des espaces flexibles ce qui permet aux propriétaires de réduire la vacance.



# CROISSANCE DES BUREAUX FLEXIBLES À ZURICH

## ZURICH RATTRAPE SON RETARD

**Take-Up**

**8%**

du take-up total en 2019  
(Estimation)

TAKE-UP

DE BUREAUX FLEXIBLES

13'000 M<sup>2</sup>

**2019**

**0,5%**

du parc de bureaux total

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

41'000 M<sup>2</sup>

**2022**

**1,1%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

80'000 M<sup>2</sup>

**2025**

**1,4%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

110'000 M<sup>2</sup>

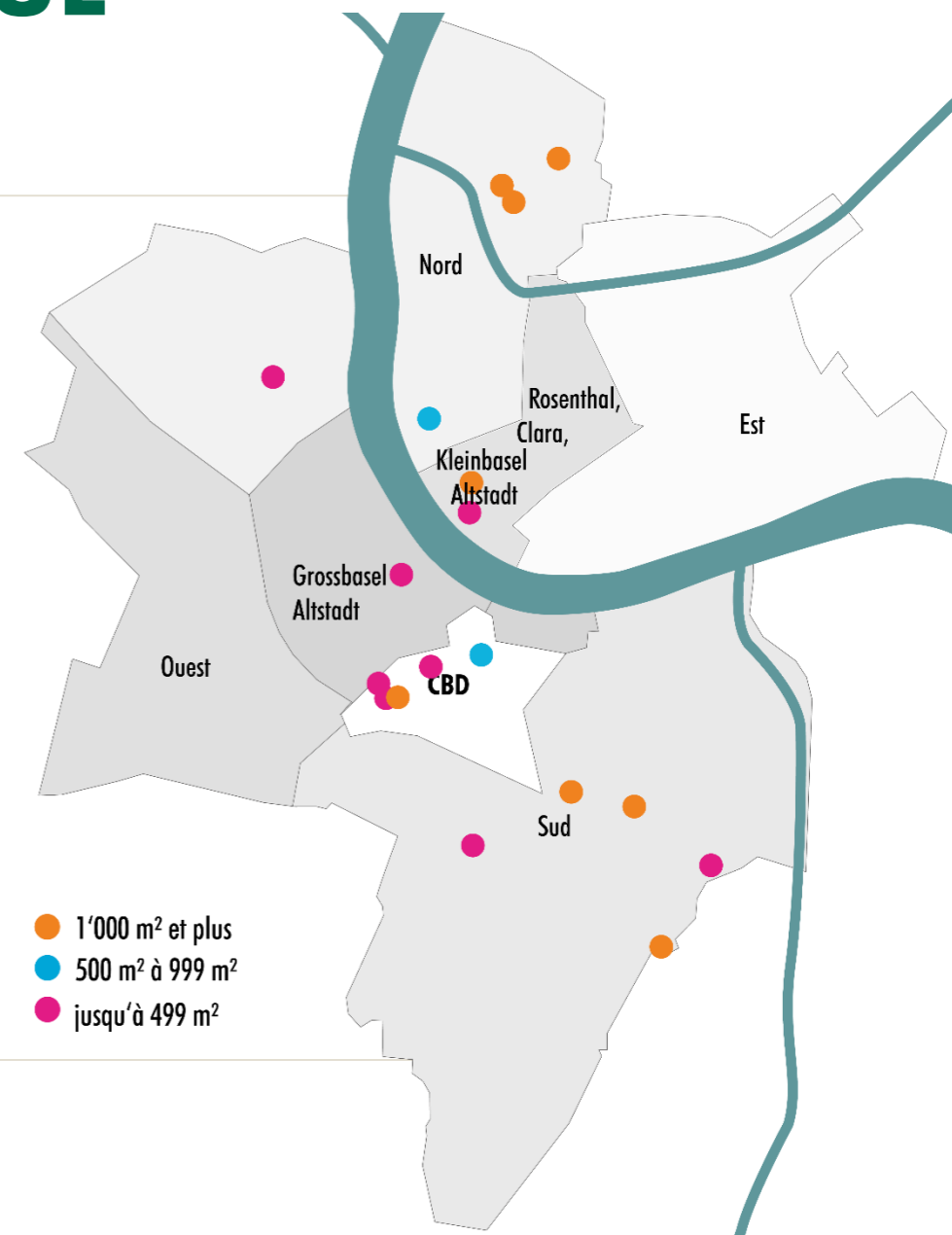
# BÂLE: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## UNE OFFRE HÉTÉROGÈNE

Avec ses 18 espaces de bureaux flexibles totalisant une surface de 19'000 m<sup>2</sup>, la ville de Bâle dispose d'une offre relativement importante par rapport à la taille de son marché. Néanmoins, un tiers de ces espaces (6'400 m<sup>2</sup>) est dédié aux activités du parc technologique de Bâle, qui a été agrandi à plusieurs reprises ces dernières années. Grâce à la présence de laboratoires, ces bureaux flexibles sont utilisés par de nombreuses start-ups du secteur des sciences de la vie et par quelques sociétés informatiques. Une telle offre permet de fournir des espaces adaptés aux besoins de jeunes entreprises dont le modèle économique évolue rapidement.

L'offre de bureaux flexibles à Bâle n'est pas seulement concentrée dans le CBD, mais présente une répartition géographique plutôt équilibrée. D'une part les surfaces de bureaux dans le centre-ville affiche un niveau de disponibilité très faible. D'autre part, les zones d'activités de l'industrie chimique et pharmaceutique se sont historiquement développées à la périphérie du centre-ville (par exemple la zone de l'ancienne teinturerie à Kleinhüningen). Ces espaces sont désormais progressivement mises à disposition pour d'autres entreprises et restent particulièrement attractives pour le pôle des sciences de la vie et ses fournisseurs.

Une seule ouverture majeure est prévue à Bâle en 2020, puis en 2021 quelques offres de plus grande envergure verront le jour. Rien qu'à Bâle, le parc de bureaux flexibles devrait doubler au cours des trois prochaines années pour atteindre environ 38'000 m<sup>2</sup> d'ici 2022.



# CROISSANCE DES BUREAUX FLEXIBLES À BÂLE

## LES INCUBATEURS COMME MODÈLE DE SUCCÈS

**Take-Up**

**10%**

du take-up total en 2019  
(Estimation)

TAKE-UP  
DE BUREAUX FLEXIBLES  
6'000 M<sup>2</sup>

**2019**

**0,8%**

du parc de bureaux total

PARC DE  
BUREAUX FLEXIBLES  
19'000 M<sup>2</sup>

**2022**

**1,4%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE  
BUREAUX FLEXIBLES  
38'000 M<sup>2</sup>

**2025**

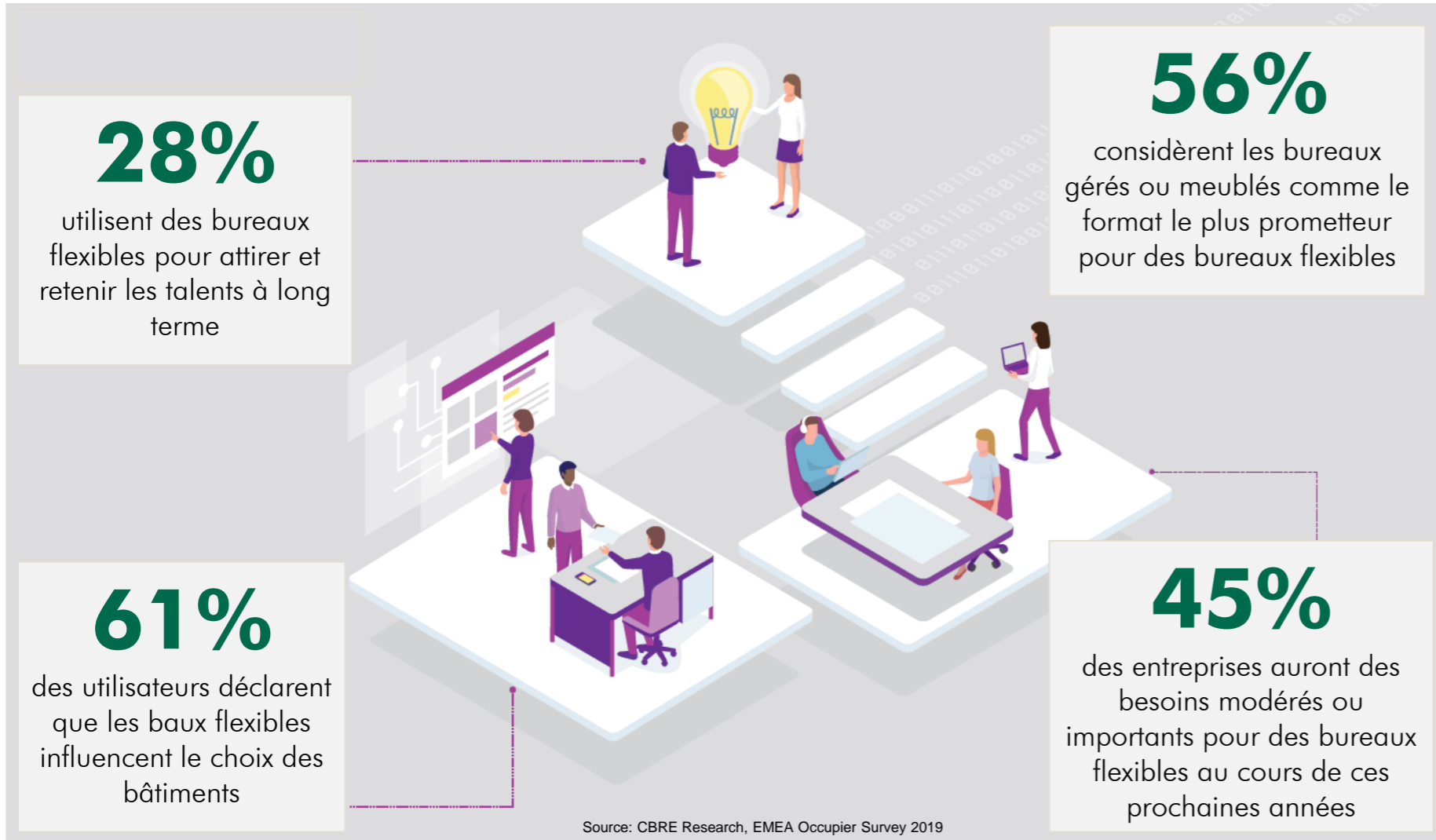
**1,8%**

du parc de bureaux total  
(Prévisions)

PARC DE  
BUREAUX FLEXIBLES  
51'000 M<sup>2</sup>

# LES MOTIVATIONS DES UTILISATEURS

## FLEXIBILITÉ DES BUREAUX: INTÉGRÉE DANS LES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES



# QUELS CHANGEMENTS POUR LES PROPRIÉTAIRES?

## TROIS MODÈLES, TROIS OPPORTUNITÉS

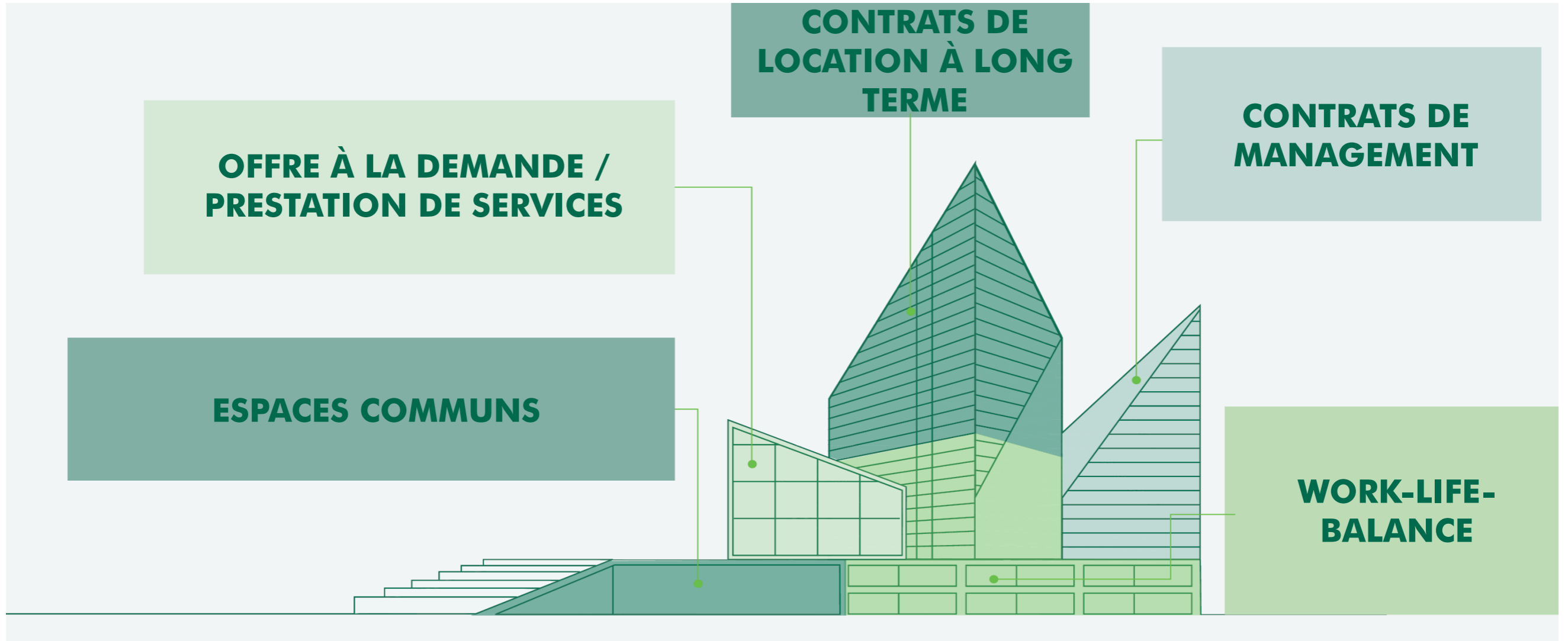
Le marché de l'investissement s'adapte à l'évolution des besoins des utilisateurs. Trois modèles émergents s'offrent aux investisseurs souhaitant accéder au marché flexible des bureaux. Ces modèles se caractérisent par des profils de risque distincts, et dont l'évaluation des biens immobiliers devrait également être considérée de manière différenciée .

	<b>01</b> <b>Modèle locatif traditionnel</b>	<b>02</b> <b>Modèle de participation</b>	<b>03</b> <b>Modèle de plateforme</b>
<b>Description</b>	Location des bureaux sur la base de baux traditionnels à des opérateurs de bureaux flexibles, aux conditions du marché.	En plus d'un loyer de base garanti par l'opérateur, un revenu variable est prévu pour le propriétaire et dont le montant dépendra de la performance de l'opérateur.	Les investisseurs mettent en place leurs propres plateformes, fournissent eux-mêmes les services supplémentaires et sont en contact direct avec les utilisateurs.
<b>Prise en charge des risques opérationnels</b>	Opérateur	Opérateur et propriétaire	Propriétaire



# LE BÂTIMENT DU FUTUR

## AGILITÉ ET FLEXIBILITÉ AU PREMIER PLAN



# CONTACT

## RESEARCH & CONSULTING

### Julien Scarpa

t: +41 21 560 73 66

e: [julien.scarpa@cbre.com](mailto:julien.scarpa@cbre.com)

### CBRE Disclaimer 2019

CBRE confirme que cette étude a été préparée avec diligence et fondée sur des informations issues de sources que nous estimons fiables. Nous ne pouvons donc garantir l'exactitude, la précision, l'actualité et l'exhaustivité des sources et des informations contenues dans cette étude. L'utilisation de l'étude, en tout ou en partie, nécessite notre consentement écrit préalable ainsi que la citation de la source.

Pour en savoir plus sur la recherche chez CBRE, veuillez consulter notre Global Research Gateway:

[cbre.com/researchgateway](https://www.cbre.com/researchgateway)

### À propos de CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE : CBG), société cotée au Fortune 500 et du S&P 500 ayant son siège social à Los Angeles en Californie, est la plus grande société de services immobiliers commerciaux au monde en termes de revenus pour l'année 2018. Avec 90'000 collaborateurs répartis dans plus de 450 bureaux dans le monde (hors sociétés affiliées), CBRE est un prestataire de services immobiliers pour les propriétaires, investisseurs et utilisateurs d'immobilier d'entreprise. Ces services comprennent le conseil stratégique, la location et la vente de biens immobiliers, la gestion de projets, les services aux entreprises, l'évaluation, la recherche et les services pour le commerce de détail. En Suisse, CBRE a des bureaux à Bâle, Genève, Lausanne et Zurich. De plus amples informations sont disponibles sur [www.cbre.com](http://www.cbre.com) ou [www.cbre.ch](http://www.cbre.ch).

## ADVISORY & TRANSACTION SERVICES

### Nicole Weber

t: +41 22 322 80 67

e: [nicole.weber@cbre.com](mailto:nicole.weber@cbre.com)

