



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



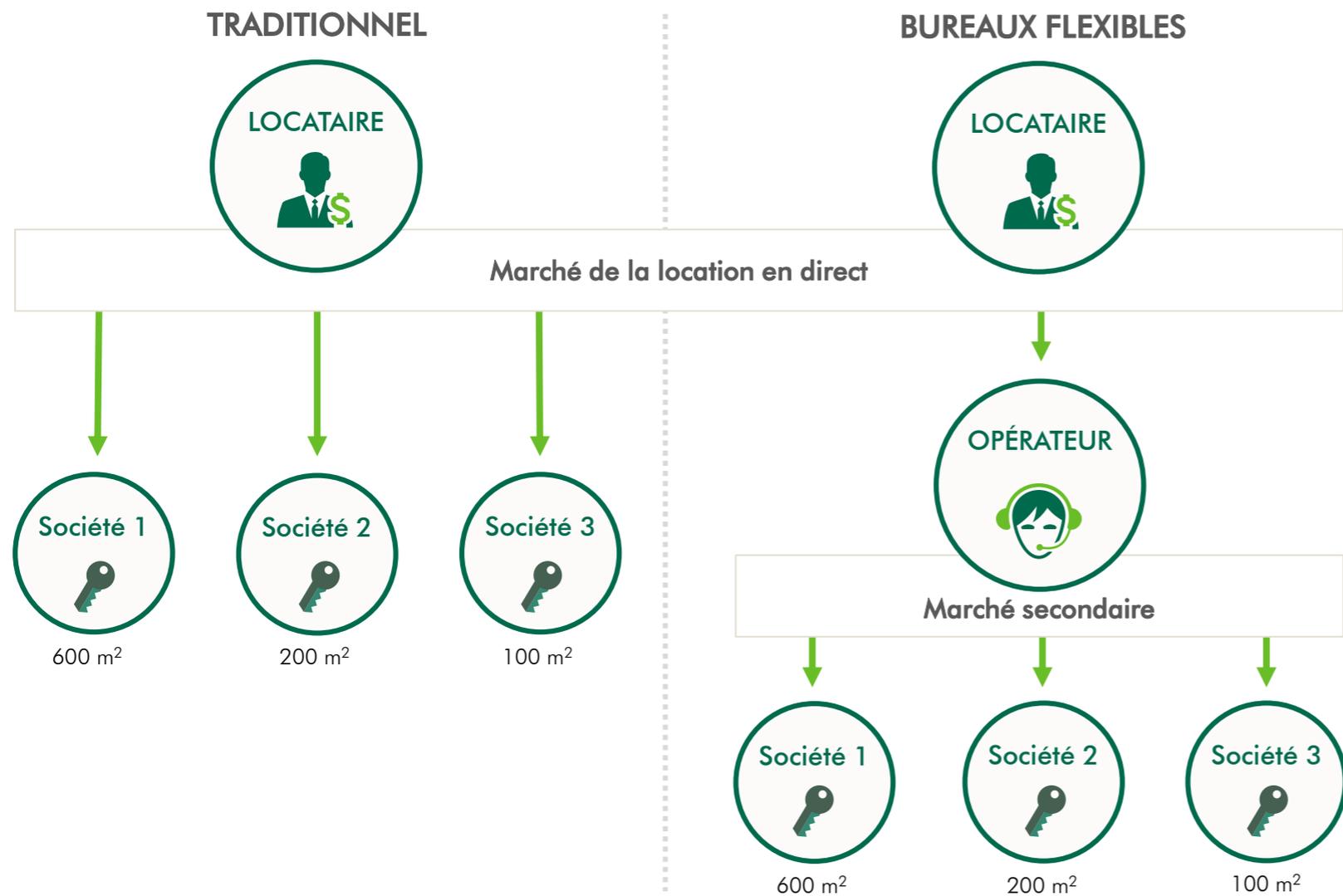
Baux à long terme / Préfinancement des aménagements inclus
Propriétaires traditionnels, moyennes et grandes entreprises



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



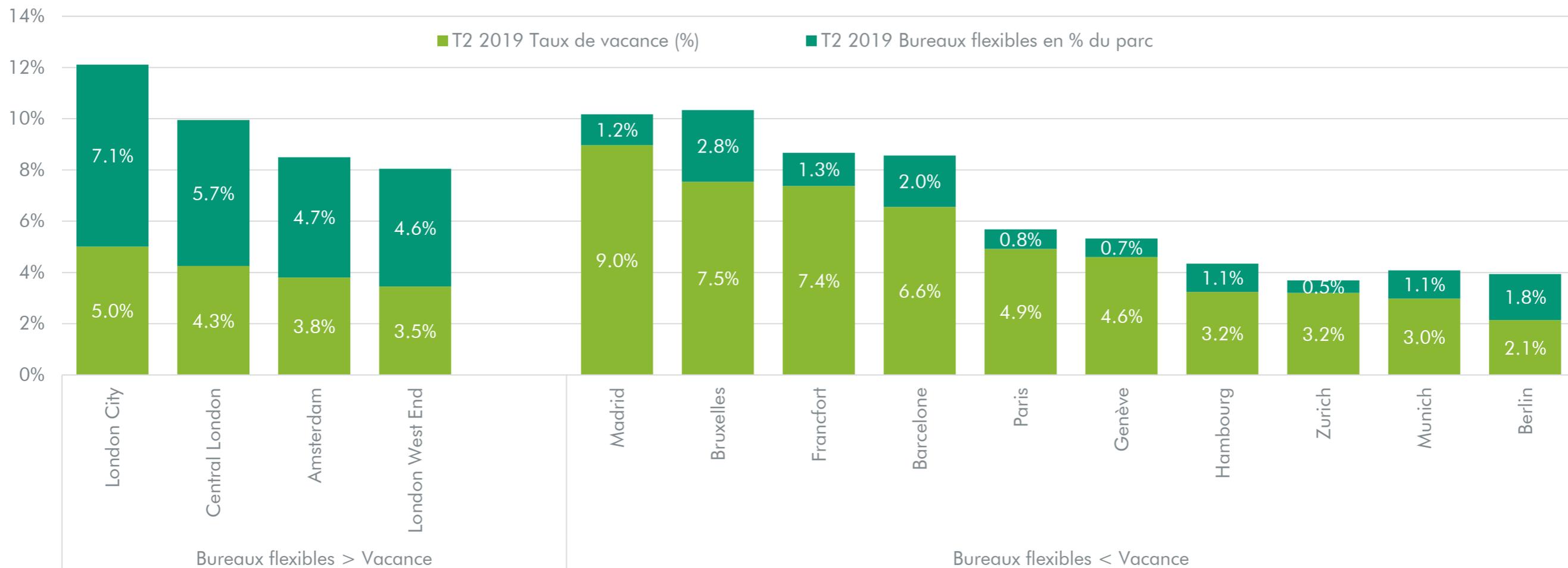
TAILLE DES OPÉRATEURS	
Grandes villes suisses	
90%-décile	1'800 m ²
Médiane	550 m ²
10%-décile	120 m ²

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



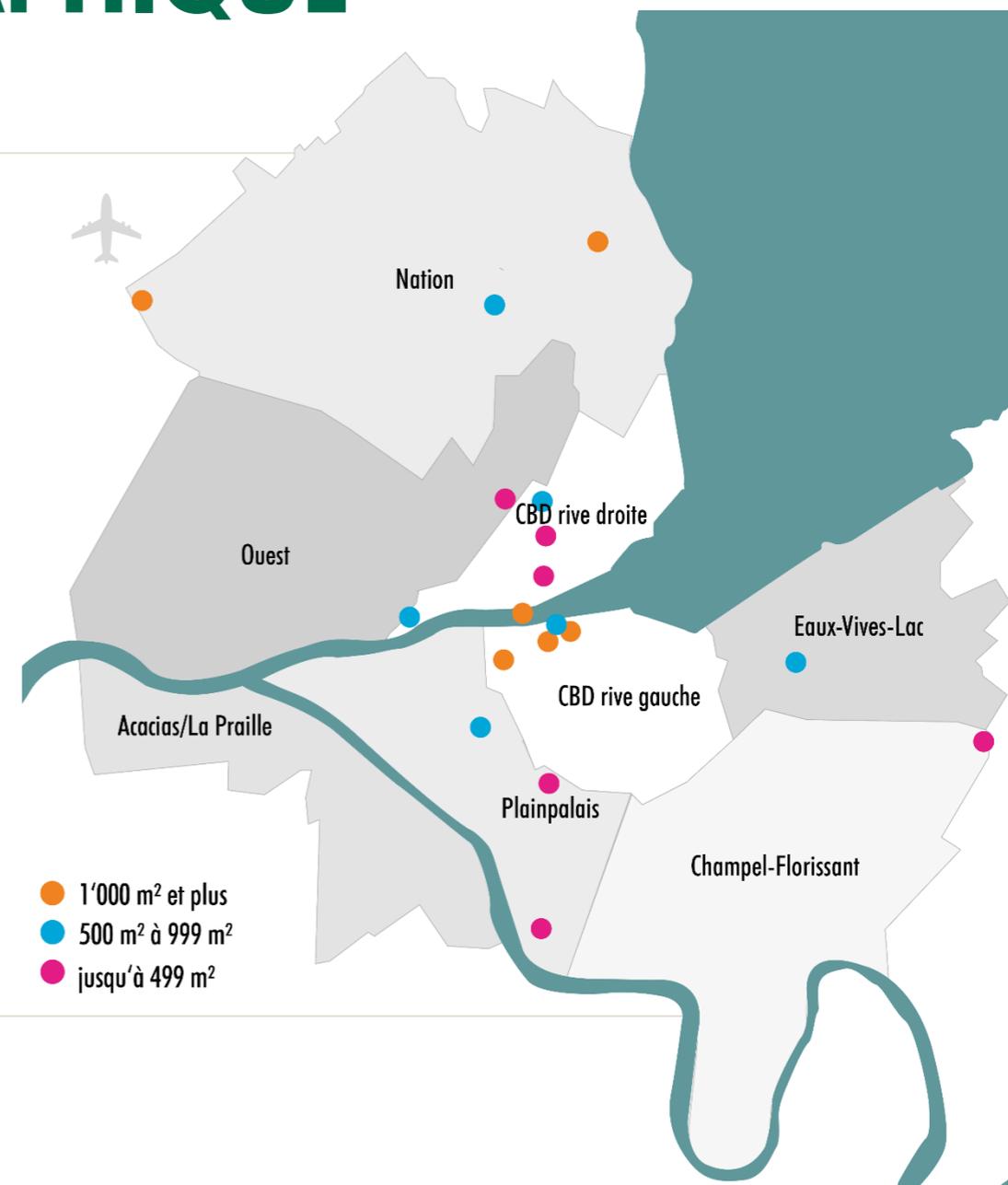
GENÈVE: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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 m². 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 m²). 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 m² 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 M²

2019

0,7%

du parc de bureaux total

PARC DE
BUREAUX FLEXIBLES
20'000 M²

2022

1,4%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE
BUREAUX FLEXIBLES
39'000 M²

2025

1,8%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE
BUREAUX FLEXIBLES
50'000 M²

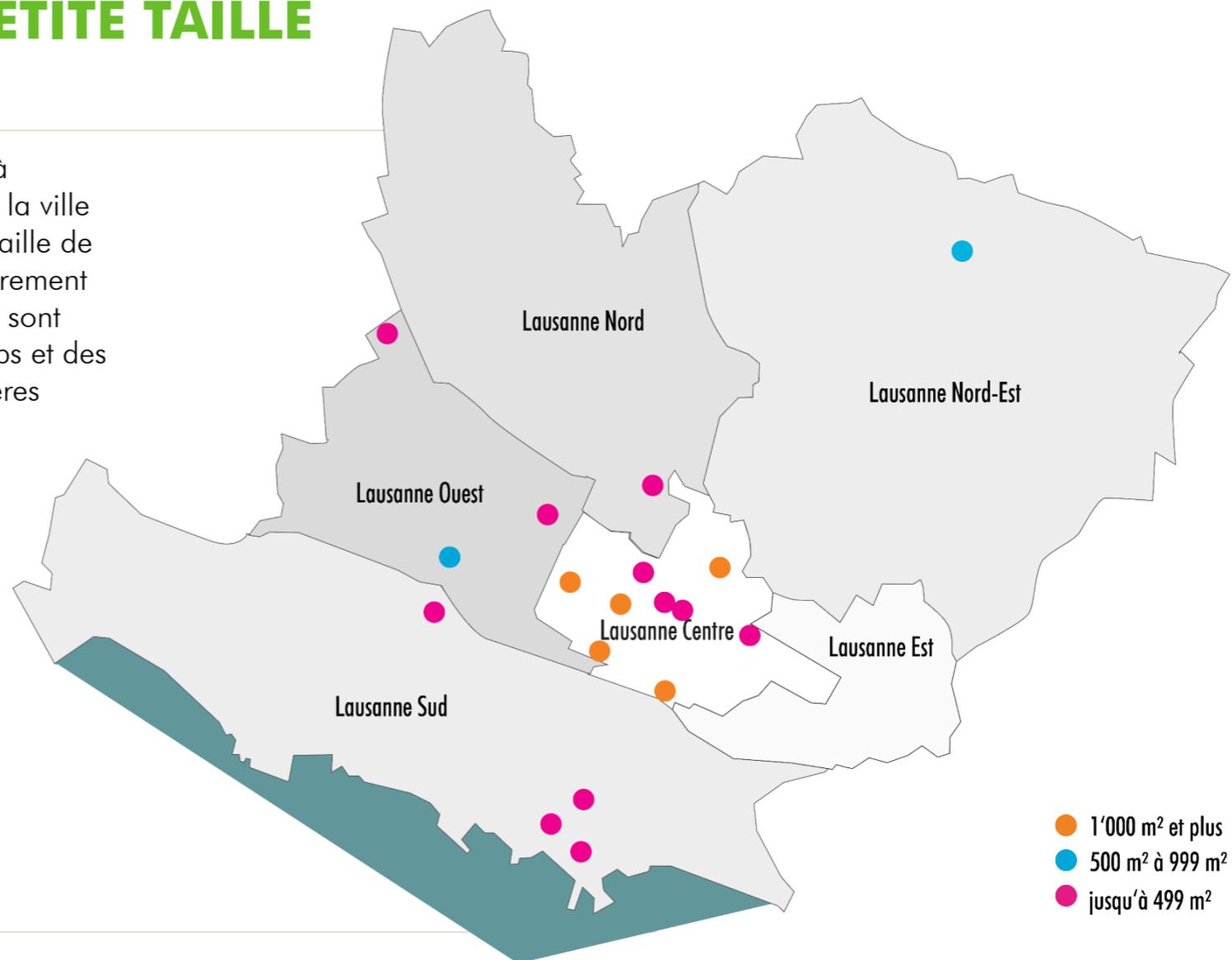
LAUSANNE: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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 m², 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 m². 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 M²

2019

0,9%

du parc de bureaux total

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

14'000 M²

2022

1,2%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

20'000 M²

2025

1,4%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

24'000 M²

ZURICH: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

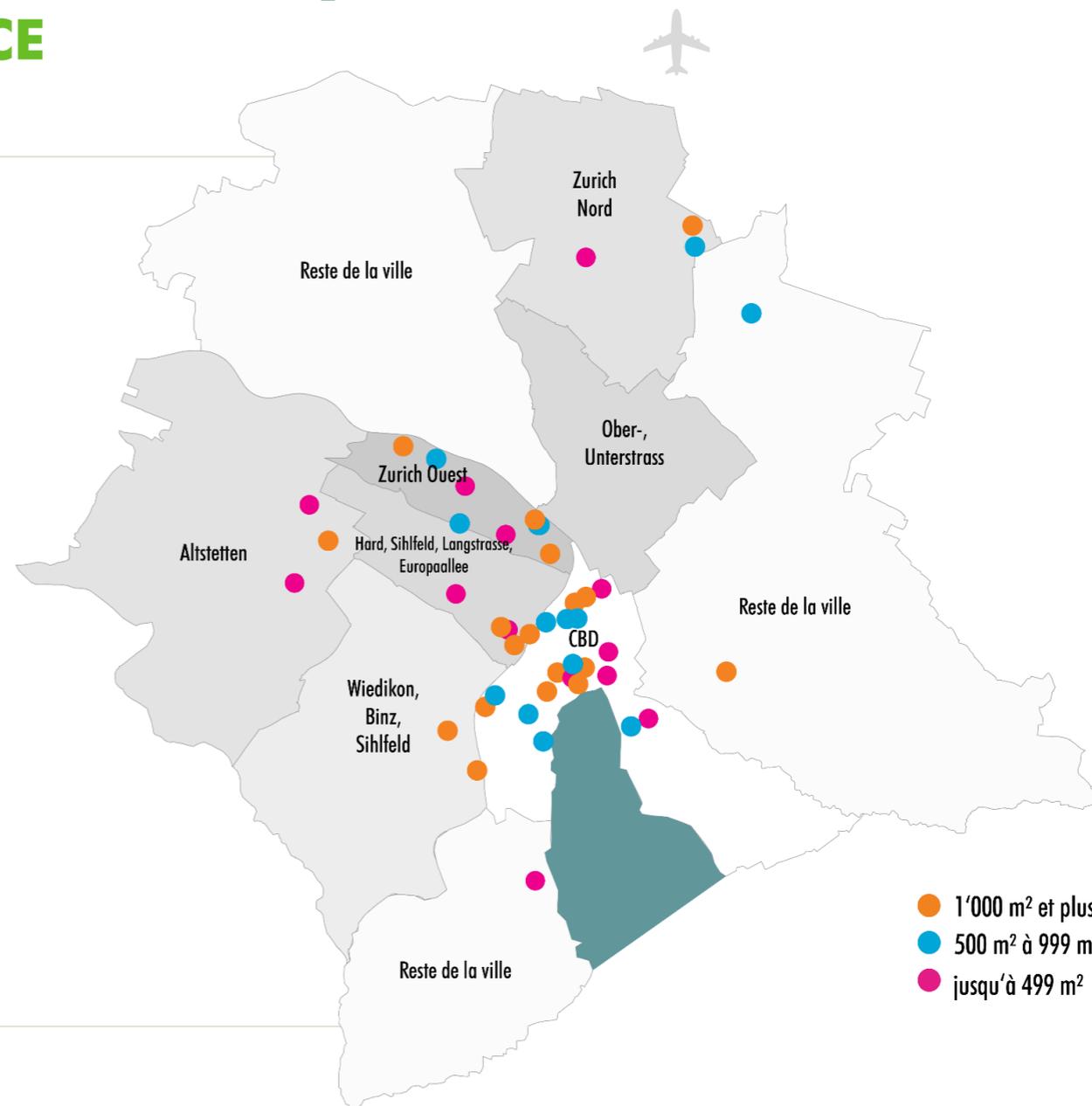
NOMBREUSES OFFRES DE GRANDE SURFACE

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 m². 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 m². 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 m², notamment avec des nouvelles ouverture de centres de bureaux flexibles sur les segments de 1'000 à 4'000 m². 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 M²

2019

0,5%

du parc de bureaux total

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

41'000 M²

2022

1,1%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

80'000 M²

2025

1,4%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

110'000 M²

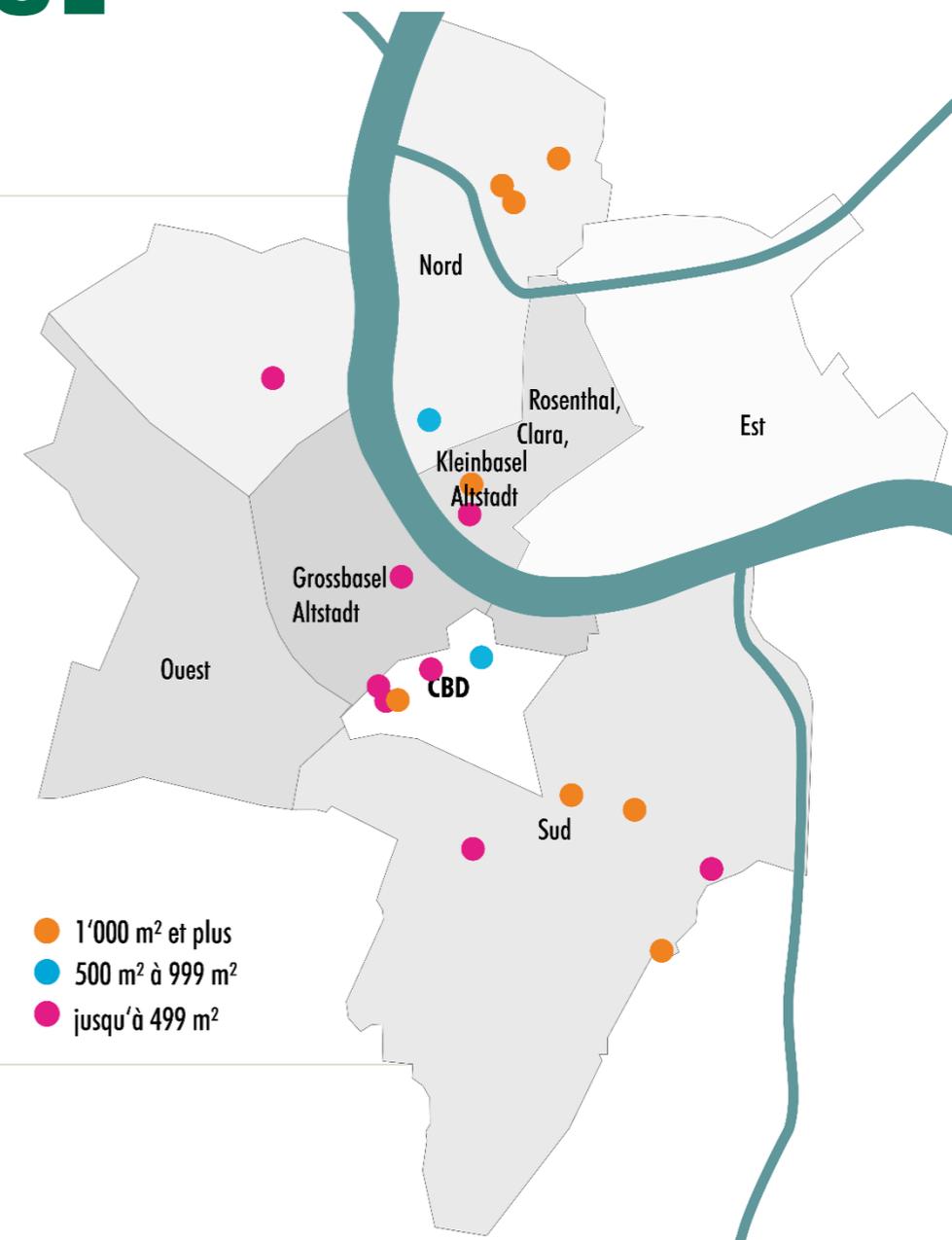
BÂLE: RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

UNE OFFRE HÉTÉROGÈNE

Avec ses 18 espaces de bureaux flexibles totalisant une surface de 19'000 m², 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 m²) 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 m² 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 M²

2019

0,8%

du parc de bureaux total

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

19'000 M²

2022

1,4%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

38'000 M²

2025

1,8%

du parc de bureaux total
(Prévisions)

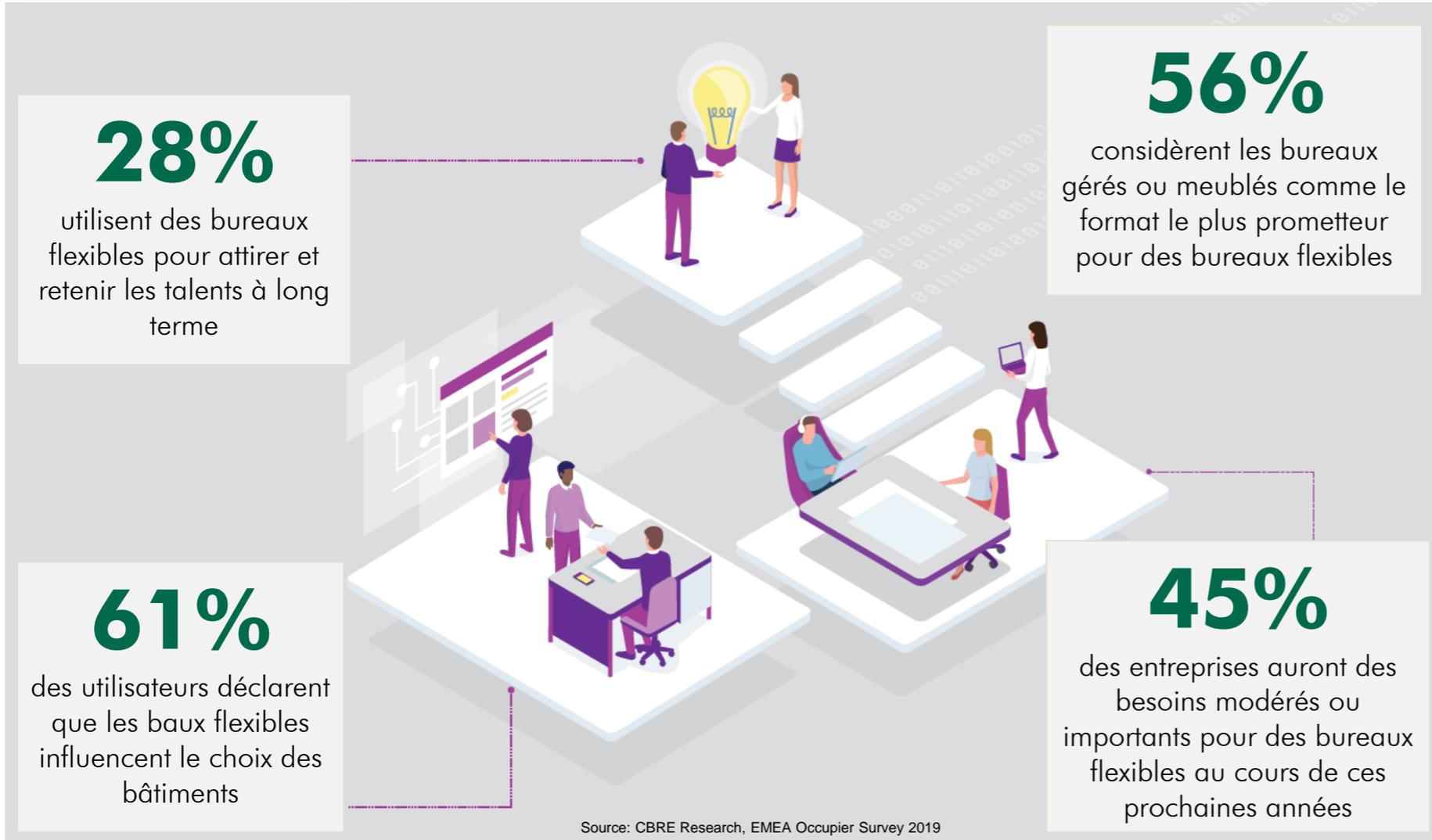
PARC DE

BUREAUX FLEXIBLES

51'000 M²

LES MOTIVATIONS DES UTILISATEURS

FLEXIBILITÉ DES BUREAUX: INTÉGRÉE DANS LES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES



QUELS CHANGEMENTS POUR LES PROPRIÉTAIRES?

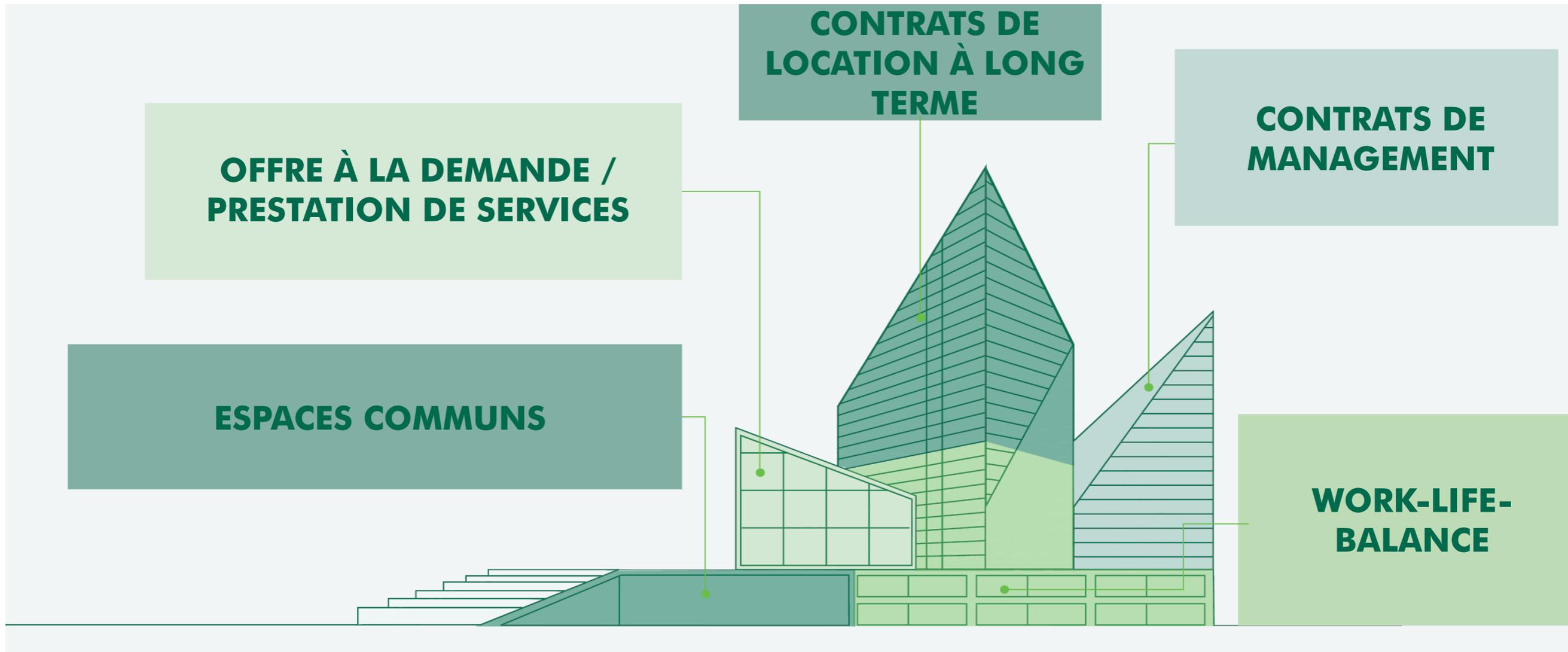
TROIS MODÈLES, TROIS OPPORTUNITÉS

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 .

	01 Modèle locatif traditionnel	02 Modèle de participation	03 Modèle de plateforme
Description	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.
Prise en charge des risques opérationnels	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

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 ou www.cbre.ch.

ADVISORY & TRANSACTION SERVICES

Nicole Weber

t: +41 22 322 80 67

e: nicole.weber@cbre.com

