

# « Covid-19: des impacts à nuancer sur l'immobilier de bureaux »

**Le télétravail s'est imposé de force à tous pendant la crise de la Covid-19. Son empreinte a depuis marqué le paysage professionnel. Face à cette transformation que l'on dit irréversible, quel avenir pour l'immobilier de bureaux? Réponse avec Florence Dourdet-Franzoni, directeur du pôle immobilier de l'Union notariale financière (Unofi) et, notamment, de la SCPI Notapierre.**

## Conseils des notaires: Comment fonctionne l'achat de parts de SCPI?

**Florence Dourdet-Franzoni:** Lorsque vous achetez des parts de SCPI, vous investissez, avec d'autres épargnants, dans une société qui gère plusieurs biens immobiliers (bureaux, logements, résidences étudiantes...). Vous êtes en quelque sorte « copropriétaires » d'immeubles faits de béton et d'acier. En tant qu'investisseur, vous devenez « porteur de parts » et obtenez le statut d'« associé ». Cela vous permet de percevoir une quote-part des loyers perçus par la SCPI. Ces revenus peuvent varier à la hausse ou à la baisse, les revenus locatifs pouvant par exemple diminuer avec le départ de locataires ou des relocations moins favorables. En tant qu'investisseur et porteur de parts, vous n'avez à vous soucier de rien, ce qui est très appréciable. La SCPI gère le parc immobilier pour vous. C'est elle qui détermine la stratégie d'investissement, achète les immeubles, recherche des locataires, loue les biens et perçoit les loyers, décide des travaux nécessaires, etc. Autre point fort: la SCPI mutualise les risques locatifs.



Florence Dourdet-Franzoni

## Comment percevez-vous l'émergence du télétravail?

**F. D.-F.:** Le confinement a été un révélateur des modes de télétravail. Avant la crise sanitaire, des demandes plus pressantes commençaient à émerger, beaucoup de collaborateurs parlaient du télétravail, mais peu l'avaient véritablement expérimenté. Le confinement a servi de bascule et a accéléré cette tendance. Toutefois, son impact sur l'immobilier de bureaux doit être nuancé. Ce « télétravail de crise », que je qualifierai plutôt de travail à domicile, a été imposé par la pandémie et les mesures gouvernementales, il ne reflète en rien la réalité du télétravail en situation « d'équilibre ». En l'expérimentant de manière intensive, les Français en ont validé les avantages, mais ils en ont aussi perçu les manques. Je pense à la distanciation du lien avec

le collectif, à la perte de l'échange direct qu'apporte le travail en présentiel et, d'une façon plus générale, à la dilution de l'environnement humain et professionnel.

## Quel est l'impact sur l'immobilier de bureaux?

**F. D.-F.:** L'immobilier de bureaux a déjà traversé d'autres crises. À chaque fois, il a mis ces difficultés à profit pour s'adapter aux nouvelles demandes des usagers. Sa capacité à évoluer constitue en quelque sorte la qualité génétique du marché de bureaux. Cela a ainsi donné lieu à des constructions différentes, à de nouveaux aménagements, à d'autres organisations de l'espace ou encore à l'abandon d'un certain nombre d'immeubles « dépassés ». Avec la Covid-19, c'est donc une nouvelle révolution qui s'opère. Aujourd'hui,

on ressent une demande forte pour des bureaux flexibles, adossés à des espaces communs, dotés de services privilégiés et, bien entendu, hyper-connectés. Évidemment, dans les grandes métropoles, l'emplacement géographique reste un facteur essentiel dans la gestion des déplacements des collaborateurs. Le bureau restera plus que jamais central dans l'organisation du travail. Les notions de flexibilité et de sécurité sanitaire seront plébiscitées. Il faudra conjuguer ces attentes avec l'interaction sociale, la collaboration et les échanges. D'où l'émergence d'espaces collaboratifs plus importants. C'est dans ces espaces que sera stimulé le sentiment d'appartenance à l'entreprise.

## « L'immobilier de bureaux va une nouvelle fois se réinventer »

### Comment cela se traduira-t-il?

**F. D.-F. :** Les espaces seront davantage modulables ou réversibles pour s'adapter en permanence aux besoins des collaborateurs au fur et à mesure de la journée de travail. L'aménagement des bureaux devra être particulièrement convivial pour que les collaborateurs s'y sentent bien. Les espaces de travail devront apporter une réelle valeur ajoutée par rapport aux espaces résidentiels des télétravailleurs. Sur leur lieu de travail, ces derniers rechercheront davantage un espace d'échanges et d'interactions avec les autres collaborateurs.

Le bureau sera demain de plus en plus un espace d'hyper-communication au sein duquel les gens pourront échanger d'une manière beaucoup plus efficace et qualitative que peuvent le permettre les visio-conférences. Très important, voire primordial: il sera également plus responsable. L'ambition environnementale s'inscrit déjà au présent. Ceux qui ne l'auront pas



adoptée n'intéresseront ni les investisseurs, ni les utilisateurs. La notion de mètre carré va s'estomper au profit d'une valeur d'usage qui devra être le juste équilibre entre la contrainte économique et l'absolue nécessité d'épanouissement des collaborateurs.

### Faut-il en conclure que le télétravail va renforcer la nécessité du bureau?

**F. D.-F. :** Le télétravail, organisé et contractualisé, devrait se développer en complémentarité

du travail sur site, sans jamais le remplacer. Le bureau restera l'incarnation spatio-temporelle de l'entreprise. Telle une colonne vertébrale, il continuera à incarner et diffuser la culture de l'entreprise, ciment essentiel pour l'épanouissement des collaborateurs. En conclusion, l'immobilier de bureaux va une nouvelle fois se réinventer. À plus ou moins long terme, on peut imaginer une redéfinition des surfaces et des usages, avec une dé-densification des espaces, mais sur une superficie plus ou moins égale. ■

**PROPOS RECUEILLIS PAR BARBARA BÉNICHOU**

## La SCPI, un investissement accessible à tous

La SCPI peut aussi bien répondre aux attentes d'un jeune investisseur désireux de se constituer un patrimoine (il est possible d'acheter des parts de SCPI à crédit) qu'à celles d'une personne proche de la retraite, en quête de revenus complémentaires. Question budget, le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement direct. En revanche, la SCPI ne convient pas aux impatientes! C'est en effet un investissement à long terme. Les délais de sortie peuvent être longs. C'est un placement qui présente un risque de perte en capital et dont la liquidité n'est pas garantie. D'une façon générale, vous n'avez pas intérêt à en sortir avant au moins dix ans. À défaut, vous risquez de ne pas rentabiliser l'ensemble des frais fixes payés lors de l'achat de vos parts de SCPI. Ces frais sont englobés dans le prix de la souscription et sont « non négociables ».



Les solutions  
pour financer  
les **études**  
de vos enfants

# FAMILLE & ARGENT

## ● Papiers de famille

Pensez à garder  
des preuves !

## ● Donation entre époux

Protégez votre conjoint  
sans léser vos enfants

## ● Divorce

Une réforme qui facilite  
la rupture

## ● Prestation compensatoire

Faites vos calculs

**QUAND ON AIME, FAUT-IL COMPTER ?**



**Guillaume  
de Tonquédec  
s'engage  
pour l'Institut  
du Cerveau**

## ACHAT DE PARKING

La rentabilité  
des principales  
villes de France



L 13141 - 479 - F : 6,90 € - RD



DOM : 7,90 € - BEL : 7,50 € - N. CALS : 1000 XPF - POL/S : 1050 XPF