



Lettre d'information N°135 – Mai 2025

Le bâtiment serviciel

L'immobilier d'entreprise est un secteur en constante évolution, influencé par de nombreux facteurs économiques, sociaux et technologiques.

Si votre société, entreprise ou organisation est intéressée ou partie prenante de ce secteur (investisseur, promoteur, propriétaire-occupant, futur preneur à bail ou déjà locataire), vous trouverez ci-après quelques-uns des sujets d'actualité qui façonnent ce domaine en cette année 2025 et qui, suivant le secteur ou la situation de votre société, doivent retenir plus ou moins votre attention quant à l'hébergement de vos collaborateurs et/ou collègues.

L'idée générique est d'aller vers le bâtiment serviciel qui privilégie la valeur d'usage, sans oublier les autres composantes et contraintes qui s'imposent à vous.

L'impact du télétravail et des modes de travail hybrides

- a. La pandémie de COVID-19 a accéléré l'adoption du télétravail, ce qui a entraîné une réflexion sur l'utilisation des espaces de bureaux, y compris en limitant les surfaces occupées ou en se dessaisissant de surfaces devenues inemployées.
- b. Le travail hybride, combinant télétravail et travail au bureau, semble être la tendance dominante pour l'avenir dans le tertiaire. Toutefois, les sociétés doivent clairement communiquer à leurs employés leurs attentes concernant la présence au bureau, les horaires de travail et les objectifs à atteindre. Si besoin, un programme de soutien psychologique peut aider certains à faire face aux défis du travail hybride qui peut les déstabiliser et leur permettre d'adapter leur emploi du temps en fonction de leurs besoins et de leurs préférences, tout en respectant les exigences de la société.
- c. Les sociétés doivent accompagner leurs employés pour trouver un équilibre entre les avantages du télétravail (flexibilité et productivité augmentées) et les avantages du travail au bureau (collaboration accrue, culture d'entreprise préservée). Des outils de suivi des performances peuvent aider à évaluer la productivité des employés, quel que soit leur lieu de travail. Parallèlement, les managers doivent être formés à la gestion d'équipes hybrides, afin de pouvoir assurer la communication, la motivation et leur cohésion.
- d. Les sociétés doivent chercher à adapter leurs locaux pour favoriser la collaboration, l'innovation et le bien-être de leurs employés. En effet, nombre d'entre eux attachent de plus en plus d'importance à leur confort au travail. Devant ce constat, l'open-space est souvent remis en question devant le besoin de prendre en compte le confort acoustique (réduction du bruit) et lumineux (lumière naturelle) pour favoriser la concentration et le bien-être.
- e. La flexibilité des espaces de travail est devenue une priorité, avec une demande croissante pour des espaces de coworking, des bureaux partagés, modulables et d'autres lieux orientés vers les échanges informels sans oublier des salles de réunion équipées en systèmes de visio-conférence dernier cri (grands écrans THD tactiles et couples micro-caméra performants en face de chaque participant).



La durabilité et la responsabilité sociale des entreprises (RSE)

- f. Les sociétés sont de plus en plus soucieuses de réduire leur empreinte environnementale, ce qui se traduit par une demande accrue pour des bâtiments éco-responsables. Leur conscience environnementale s'intensifie, et cela se manifeste clairement dans leur demande croissante pour de tels bâtiments neufs ou rénovés.
- g. Les certifications environnementales et les labels, tels que HQE, LEED, BREEAM et autres, gagnent en importance et valorisent les biens pour leurs propriétaires, tant à la location qu'à la (re)vente. Pour leurs occupants, les bâtiments éco-responsables sont plus économes en énergie et en eau, ce qui permet de réduire les coûts d'occupation. Les certifications et labels n'oublient pas pour autant le confort thermique et prennent aussi en compte la qualité de l'air intérieur, en limitant l'utilisation de matériaux polluants et en favorisant la ventilation naturelle.
- h. L'intégration de critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans les décisions d'investissement immobilier est en hausse constante. Les sociétés intègrent de plus en plus ces enjeux dans leur stratégie, afin de répondre aux attentes de leurs clients, de leurs employés et de leurs investisseurs.

La digitalisation et l'innovation technologique

- i. La qualité et la rapidité des réseaux permettent de travailler de n'importe où. Les plateformes de communication et de collaboration en ligne sont indispensables pour maintenir le lien entre les équipes, même à distance, sans pour autant leur donner l'impression qu'elles sont *fliquées*. Pourtant, il convient de ne pas oublier que le travail à distance peut augmenter les risques de cyberattaques et de fuites de données (Wi-Fi non sécurisé, phishing, ransomwares et logiciels malveillants). Devant de tels risques, les sociétés doivent mettre en place des mesures de sécurité renforcées pour protéger leurs informations sensibles (pas d'utilisation de matériel informatique personnel appartenant aux employés non déverminé, VPN, accès chiffré, pare-feu et anti-virus en réseau, etc). Parallèlement, une messagerie instantanée performante et l'accès à une assistance informatique en H24J365 leur sont très utiles, pour ne pas dire indispensables.
- j. L'intelligence artificielle (IA) et l'Internet des objets (IoT) transforment la gestion des bâtiments, en optimisant la gestion de leurs espaces, leur consommation d'énergie, en améliorant la qualité de vie de leurs occupants tout en contribuant de manière significative à la durabilité environnementale
- k. Les outils de gestion immobilière basés en nuage facilitent la collaboration et l'accès aux données à tous les acteurs impliqués (gestionnaires, propriétaires, locataires, prestataires, etc.) et leur permettent de partager les mêmes informations en temps réel.
- l. Enfin, la réalité virtuelle (RV) et la réalité augmentée (RA) sont utilisées pour la conception et la commercialisation des biens, mais aussi pour leur adaptation aux besoins voire à leur changement d'usage (ex : bureaux en logements).

Les défis économiques et géopolitiques

- m. Les sociétés sont confrontées à une concurrence acharnée qui leur fait regarder avec acuité leurs coûts fixes. L'immobilier, additionnant les remboursements d'emprunt ou les loyers, les charges, les impôts locaux et foncier et l'ensemble des coûts de maintenance, est l'un des plus importants.



n. Les fluctuations des marchés financiers peuvent affecter la valeur des actifs immobiliers, tant à la baisse qu'à la hausse, ainsi que le niveau et la disponibilité des crédits associés. De plus, en période d'incertitude ou de crise économique, les investisseurs peuvent se détourner de cette classe d'actifs, ce qui peut entraîner une baisse de leur valeur. A contrario, en période inflationniste comme ce pourrait être le cas en ce premier semestre 2025, ces mêmes actifs peuvent servir de valeur refuge en protection contre les dévaluations de la monnaie et/ou contre les fluctuations des marchés financiers, par exemple en poussant les investisseurs à souscrire des assurances dédiées ou en utilisant des instruments financiers dérivés.

L'évolution des besoins des utilisateurs

- o. Les sociétés font de plus en plus attention au bien être de leur employés, en incluant des espaces de détente, des espaces verts, et/ou des services annexes tels que des salles de sport, des crèches, du co-voiturage ajoutés aux traditionnel restaurant d'entreprise. En préservant ou en améliorant la qualité de vie au travail (QVT), les sociétés ont compris que le bien-être de leurs employés est un facteur-clé de leur motivation, de leur productivité et de leur fidélité.
- p. Le travail hybride étant une tendance lourde, les sociétés qui font ce choix doivent veiller à ce que leurs employés aient les mêmes opportunités, qu'ils travaillent au bureau ou à distance ou les deux combinés alternativement. Elles doivent mettre en place des politiques claires et équitables pour garantir la cohésion et l'égalité de traitement. Les événements sociaux et les activités de *team building* sont essentiels pour renforcer le sentiment d'appartenance et la cohésion d'équipe.
- q. La localisation des bureaux est aussi un facteur important d'attractivité de nouveaux collaborateurs et de fidélisation des employés. Ainsi, les sociétés qui recherchent des locaux dans des quartiers dynamiques offrant une bonne qualité de vie, accessibles depuis les zones où sont majoritairement situés les logements de leurs employés ou de ceux qu'elles veulent attirer et bien desservis par les transports en commun (métro, bus, tramway, train) ont des chances supplémentaires d'être attractives et de le rester.

Le rôle du Directeur de l'Environnement de Travail

Pour intégrer tout ce qui précède, le rôle du Directeur de l'Environnement de Travail (DET - lire en note 1) en charge du Facilities Management (FM) prend une importance stratégique et s'il n'existe pas déjà, il convient de ne pas tarder à créer ce poste au moins à temps partiel en le rattachant à la DRH plutôt qu'à la direction financière. Son rôle dépasse la gestion technique de l'immeuble, il, ou elle, orchestre l'ensemble des espaces et services alignés sur les valeurs de la société, contribuant ainsi à la satisfaction des collaborateurs et à leur performance globale.

Comme le note Yannick ANNEZO, Président-fondateur de Panorama (lire en note 2) en matière de services, le DET doit s'entourer d'équipes et de prestataires flexibles et empathiques et être capable de conjuguer le pilotage transverse d'expertises-métier, avec une digitalisation avancée et une proactivité sans faille afin de répondre aux enjeux croissants de durabilité et du *bien-être collaborateur*.

Dans ce contexte, Redney JANSSEN (lire en note 3) est convaincu du rôle de premier plan du DET : « *le FM exercera bientôt une influence directe sur les objectifs dont l'organisation doit rendre compte. Cette*



évolution positionne le FM – et ceux qui en ont la charge sous la conduite du DET- comme un acteur clé dans la mise en œuvre des stratégies durables de l'organisation ».

Conclusion

Comme vous l'avez compris, l'environnement de travail devient un levier stratégique, influençant la *marque employeur*, la productivité et l'engagement personnel des collaborateurs, tout en intégrant pleinement les objectifs de responsabilité sociétale (RSE – lire en note 4) propres à chaque société. Ledit environnement doit être, ou devenir, une fonction clé de cette RSE : flexible, digitalisé et aligné sur les objectifs de fond et les valeurs d'organisation de la société. En ce sens, le bâtiment serviciel est ou doit devenir pour elle un réceptacle moteur de motivation, de performance et de transformation reflétant ses ambitions et sa résilience.

Si après vos réflexions, vos recherches puis dans l'accomplissement de votre projet vous avez la chance de cocher la majeure partie des points listés dans les pages ci-dessus pour que l'immeuble occupé par votre société soit reconnu comme un bâtiment serviciel de haut niveau, faites-le nous savoir.

Nous publierons votre étude de la valeur d'usage (*voir diapo ci-après*) éclairée de vos retours d'expérience comme étant un exemple qui pourra participer ou valider les réflexions et actions d'autres acteurs et décideurs de l'immobilier tertiaire.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.



Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER

Consultant Senior

denischambrier@dcr-consultants.com

Mobile : 06.7777.1883

Note 1 : [Le DET selon l'IDET](#)

Note 2 : [Panorama](#)

Note 3 : Redney JANSSEN est Business Development Director ESG chez [PLANON](#)

Note 4 : [RSE](#)

Pour aller plus loin > [CRDIA : le bâtiment serviciel](#)

DCR Consultants – Mai 2025

DCR Consultants * Denis Chambrier Recommandations

Conseils en Facilities Management & Partenariats Public-Privé

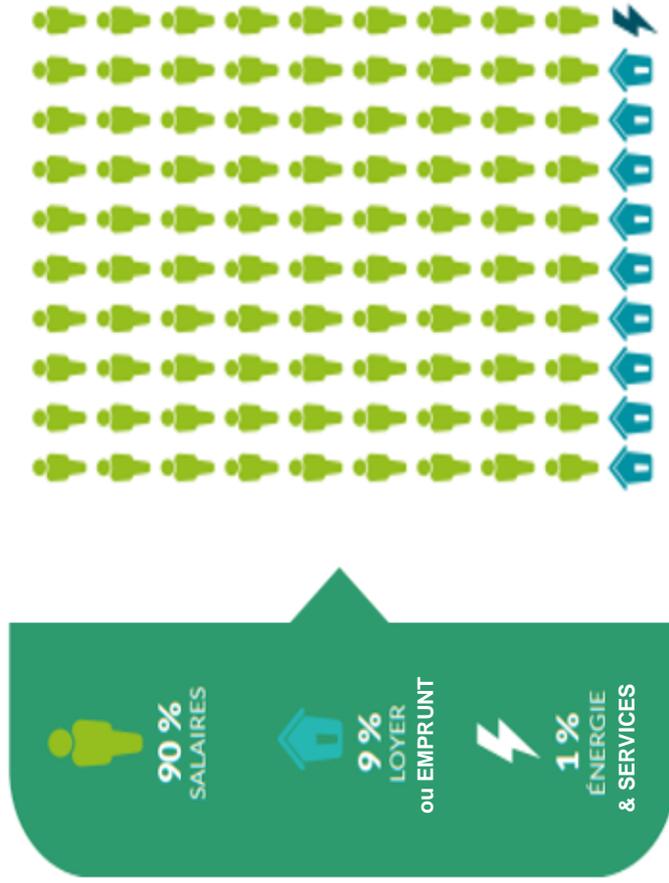
292 Chemin de Valbosquet * Villa N°24 * 06600 ANTIBES * Tel : (33).9.67.53.02.32 * www.dcr-consultants.fr



QU'EST-CE-QUE LA VALEUR D'USAGE ?

La performance des salariés : pourquoi est-ce important ?

Ci-dessous la répartition des coûts d'un bureau au m²



Au-delà du loyer et des coûts d'exploitation de l'immeuble, il est donc nécessaire de regarder l'ensemble des coûts induits par l'immobilier.



L'absentéisme, le **turnover** ou encore les **heures de présences non travaillées** peuvent engendrer des coûts de dizaines de milliers d'euros par salarié

L'investissement le plus stratégique est donc celui qui concerne le bien-être et le confort des salariés pour une meilleure performance

