
STRATÉGIE D'ESPACES DE TRAVAIL :

7 NOUVELLES HABITUDES À PRENDRE

Rapport d'analyse | L'immobilier d'entreprise :
prévisions pour 2022

Instant
RETHINKING WORKSPACE

“ L’habitude est à l’intersection de la connaissance (que faire), de la compétence (comment faire) et du désir (vouloir faire). ”

STEPHEN R. COVEY

AUTEUR DE
« THE 7 HABITS OF
HIGHLY EFFECTIVE
PEOPLE »

Nos prévisions pour 2022

Si nous avons appris quelque chose de ces deux dernières, c'est que le secteur de l'immobilier évolue à un rythme soutenu pour répondre aux nouvelles demandes.

Alors, que pouvez-vous faire pour anticiper ?

Alors que nous nous débattons tous avec des méthodes de travail hybrides, nos prédictions cette année se concentrent sur la façon dont nous pouvons rendre cette approche « habituelle ».

Beaucoup d'entre nous ont eu du mal à s'adapter à de nouvelles routines, à des lieux différents et à la pression du travail. Que pouvons-nous faire pour être efficaces et introduire du sens dans notre travail au quotidien ?

Nous nous sommes inspirés du modèle fondamental établi par Stephen R. Covey dans son livre « The 7 Habits of Highly Effective People ». Nous pensons que les habitudes mises en avant par R. Covey aideront les entreprises à rester agiles et à définir l'approche la plus efficace et la plus utile de l'espace de travail pour aujourd'hui et demain.



Dans la guerre pour attirer des talents, les talents sont les vainqueurs.

PRÉVISIONS

Les entreprises testent de nouvelles stratégies en matière d'espaces de travail qui donnent la priorité aux talents. Le développement d'une approche agile de l'espace, étayée par la technologie, est essentiel pour leur permettre de "tester et d'apprendre" sur le chemin de la réussite.

- Les espaces agiles sont de plus en plus utilisés comme bancs d'essai pour de nouvelles approches en matière de conception et d'emplacement, la demande d'espaces de travail flexibles ayant augmenté de **18 %** d'une année sur l'autre.¹
- **63 %** des entreprises avec lesquelles nous avons discuté utilisent déjà la technologie pour suivre l'utilisation de leurs espaces.²
- Nous pensons que **50 %** des entreprises apporteront de nouveaux changements à leur stratégie immobilière d'ici fin 2022.



CONCEVEZ SELON L'OBJECTIF ATTENDU



À quoi sert le lieu de travail ?

2

PRÉVISIONS

La **collaboration** a été identifiée comme l'objectif principal pour se retrouver au bureau et la conception des espaces de travail évolue en ce sens.

- Nous nous attendons à ce que les entreprises qui conçoivent de nouveaux bureaux modifient radicalement le ratio d'utilisation de l'espace.
- Les bureaux attribués devraient représenter moins de **25%** des espaces de travail dans les nouveaux bureaux d'ici la fin de l'année.
- **83%** des entreprises auxquelles nous avons parlé ont identifié la collaboration informelle comme l'un des trois types d'espace les plus importants dans leurs bureaux à l'avenir.²
- Seulement **46%** ont identifié les postes de travail attribués de la même manière.²
- Les équipes de conception travailleront avec les RH et les services immobiliers pour développer des espaces permettant la collaboration.

DONNER LA PRIORITE
AUX CHOSES
ESSENTIELLES



L'agilité est en passe de devenir le principal moteur de la stratégie en matière d'espaces de travail.

3

PRÉVISIONS

La capacité à **se mouvoir rapidement et efficacement** est le moteur n°1 de la future stratégie en matière d'espaces de travail en 2022. L'adoption d'espaces de travail flexibles reste élevée par rapport aux environnements classiques de bureau.

- Au Royaume-Uni, le taux d'occupation des espaces de coworking peut atteindre **80 %** (et même plus dans certains endroits), contre moins de **40 %** pour les espaces de bureaux traditionnels.³
- La demande est alimentée par la combinaison de la croissance de start-ups et par les investissements dans les entreprises en expansion.
- Les besoins dans les villes régionales et les banlieues continuent d'augmenter malgré l'atténuation des mesures de confinement.

“

Le “travail” est en train de passer d'un lieu où l'on se rend, à une chose que l'on fait endamment du lieu.

JOE BRADY,
PDG, CONTINENT
AMÉRICAIN
THE INSTANT GROUP

PENSEZ
GAGNANT-
GAGNANT



Ce qui est le mieux pour la société dans son ensemble est le mieux pour les espaces de travail de demain.

4

PRÉVISIONS

A moyen terme, le développement durable deviendra le principal moteur de l'activité immobilière, supplantant les considérations précédentes relatives aux effectifs et aux coûts.

Il s'agit d'une victoire pour les objectifs ambitieux du « net zéro », mais aussi pour offrir aux salariés de meilleurs environnements de travail, fortement axés sur le bien-être.

- **60 %** des entreprises du Fortune 500⁴ et **66 %** des entreprises du FTSE 100⁵ ont désormais des objectifs en matière de développement durable.
- D'ici à la fin de l'année 2023, le développement durable sera un élément clé pour les entreprises et leurs équipes en charge des espaces de travail.

CHERCHEZ
D'ABORD À
COMPRENDRE,
PUIS À ETRE
COMPRIS



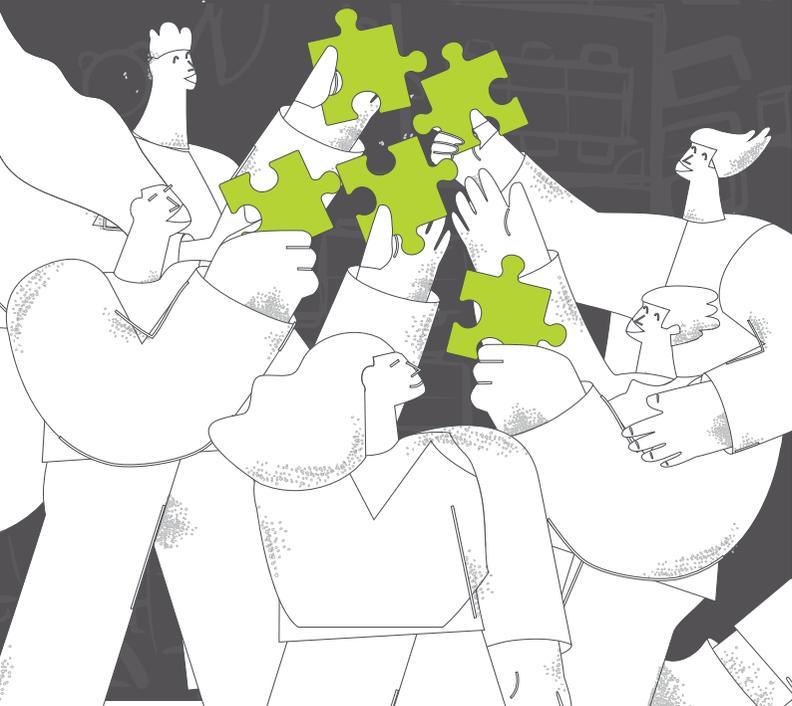
Comblent le fossé des connaissances.

5

PRÉVISIONS

Il existe encore un **manque fondamental de données immobilières** à partir desquelles il est possible de prendre des décisions fondées sur des preuves. Ce n'est qu'après avoir mieux compris les usages que les entreprises pourront adapter leurs stratégies en matière d'espaces de travail pour tenir compte des nouvelles habitudes des salariés.

- D'ici la fin 2022, **30 %** des nouveaux bâtiments seront en mesure de suivre et de mesurer l'utilisation de l'espace. Mais l'absence de données convaincantes signifie qu'il faudra attendre 2023, au plus tôt, pour assister à un changement radical de la stratégie et de l'offre des espaces de travail.
- Le désir de mesurer l'utilisation des espaces de travail au-delà des mesures d'occupation de base est en hausse.
- Les caméras à capteurs et anonymes sont de plus en plus plébiscitées, avec un éventail de nouvelles technologies à l'horizon pour permettre le passage au travail hybride.
- Selon une enquête de Deloitte, **80 %** des sociétés spécialisées dans l'immobilier d'entreprise ne disposent pas de systèmes centraux entièrement modernisés capables d'intégrer facilement les technologies émergentes de demain.⁶



Le marché du bureau peut-il s'unir pour offrir une meilleure expérience ?

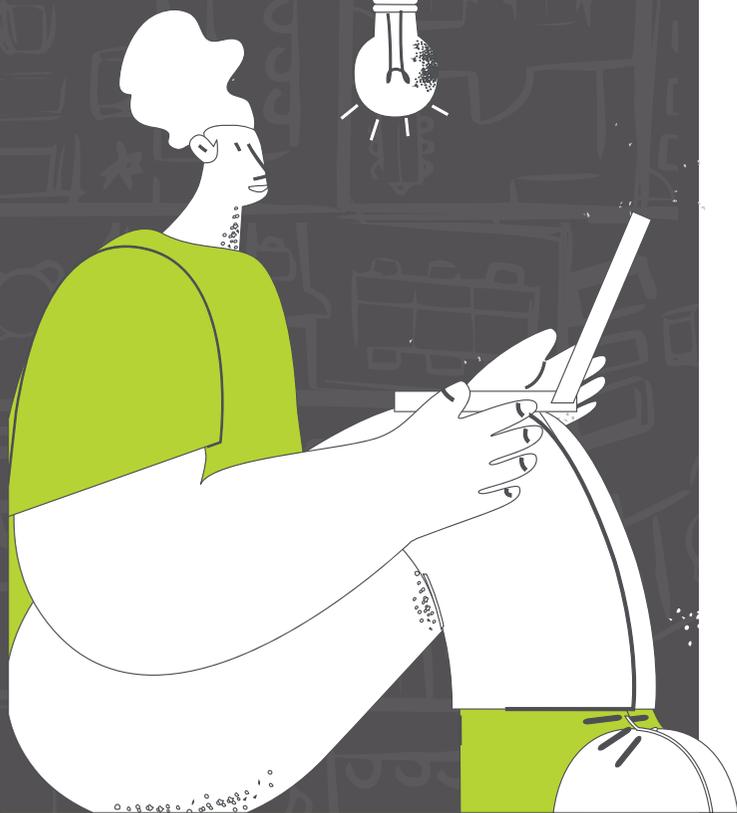
6

PRÉVISIONS

Les **silos qui existent sur le marché de l'immobilier d'entreprise** font qu'il est extrêmement difficile pour les clients d'optimiser leur stratégie en matière d'espaces de travail. Même les équipes immobilières les plus à la pointe ont du mal à obtenir des données et une visibilité complète du marché pour l'ensemble de leurs portefeuilles.

- Seulement **27%** des entreprises avec lesquelles nous nous sommes entretenus disposent de données sur la façon dont leurs salariés utilisent l'espace aujourd'hui, et **20%** ne savent même pas si ou quand leurs salariés se trouvent au bureau.²
- Le marché du bureau étant confronté au défi le plus important de son existence, il est temps pour les propriétaires, les opérateurs, les prestataires de services et les occupants de travailler ensemble.
- De meilleures synergies autour de la collecte, du reporting et de l'analyse des données sont nécessaires pour permettre une approche agile et hybride de la stratégie de l'espace de travail.
- C'est particulièrement le cas en ce qui concerne le développement durable et la réalisation des objectifs "net zéro", où les données d'utilisation sont difficiles à réconcilier sur plusieurs sites.

RESTEZ À
L'ECOUTE



Les collaborateurs ont acquis de nouvelles compétences et sont prêts à se lancer dans leur propre aventure.

7

PRÉVISIONS#

Les 18 derniers mois ont permis aux individus de développer de nouvelles opportunités ou de réévaluer leur équilibre entre vie professionnelle et vie privée, ce qui a créé un afflux d'activité entrepreneuriale. Cela génèrera une nouvelle croissance de **18 %** pour le secteur des espaces de travail flexibles d'ici à la fin de 2022.

- Selon BNP Paribas, nous vivons dans une génération de **“Millennipreneurs”**. Les jeunes ont créé deux fois plus d'entreprises que les baby-boomers, avec des effectifs plus importants et des objectifs de bénéfices plus élevés.⁷
- Les entreprises sont en plein essor - notre enquête sur les données du registre du commerce au Royaume-Uni a montré que les créations d'entreprises n'ont jamais été aussi nombreuses depuis cinq ans.⁸
- Au cours de la seule année dernière, **4,4 millions** d'entreprises ont été créées aux États-Unis, ce qui représente une augmentation de **24 %** par rapport aux chiffres de l'année précédente.⁹
- Et le secteur de l'espace de travail flexible en profite, car ces jeunes entreprises recherchent des sites alternatifs pour réduire les coûts et attirer un vivier de talents plus diversifié.

Repenser les espaces de travail.

LES DONNÉES DE CE RAPPORT VARIENT COMME SUIV :

- 2021 - ceci est basé sur les données enregistrées jusqu'au 1er décembre 2021
- Toutes les autres années mentionnées sont basées sur des données enregistrées entre le 1er janvier et le 31 décembre
- Toutes les données présentées sont correctes au 1er décembre 2021
- Toutes les autres données référencées sont les suivantes :
 1. [Trafic sur le site Web IO, 3 premiers trimestres de 2021 par rapport aux 3 premiers trimestres de 2020](#)
 2. [Troisième séquence des entretiens avec le Instant Group Agile CRE Think Tank \(Groupe de réflexion de l'immobilier d'entreprise agile du Instant Group\)](#)
 3. [The Instant Group - Large flexible workspaces are in short supply as more corporate clients put value on agility](#)
 4. [WWF - Fortune 500 companies are acting on the climate crisis but is it enough](#)
 5. [Proactive Investors - Only 19 companies in FTSE 100 on track to reach net-zero goals despite pledges](#)
 6. [Deloitte Commercial Real Estate Outlook](#)
 7. [BNP Paribas Global Entrepreneur Report](#)
 8. [Instant Offices - Most Entrepreneurial City in the UK 2021](#)
 9. [Peterson Institute for international economics study](#)

Fondé en 1999, The Instant Group est une société innovante qui repense les espaces de travail pour le compte de ses clients en y injectant de la flexibilité, en réduisant les coûts et en optimisant les performances de l'entreprise. Instant installe près de 8 000 entreprises par an dans des espaces de travail flexibles tels que des bureaux équipés, en coworking ou en solution gérée, notamment Amex, Barclays, Prudential, Booking.com, Shell, Jaguar Land Rover et Worldpay, ce qui en fait le leader du marché des espaces de travail flexibles.

Sa plateforme d'annonces www.instantoffices.com contient plus de 15 000 centres d'espaces de travail flexibles à travers le monde et c'est le seul site de ce type à représenter le marché mondial, fournissant des prestations aux clients du FTSE 100 et de Fortune 500, ainsi qu'aux PME.

En 2019, Instant a acquis Incendium Consulting Ltd, un cabinet de conseil indépendant en immobilier d'entreprise qui propose à ses clients des programmes de gestion et de conseil, notamment en matière de conduite du changement.

Avec des bureaux à travers le monde, The Instant Group emploie 250 experts et compte des clients dans plus de 150 pays. Instant est classé n°33 dans le Sunday Times HSBC International Track 200 de 2020.

www.theinstantgroup.com

www.incendiumconsulting.com

Royaume Uni

Birmingham
Bristol
Edimbourg
Glasgow
Londres
Newcastle

États-Unis

Atlanta
Buenos Aires
Charlotte
Chicago
Dallas
Jacksonville
Kansas City
Los Angeles
Miami
New-York
San Francisco

EMEA

Amsterdam
Berlin
Budapest
Liège
Haïfa
Istanbul
Madrid
Paris
Stockholm
Zurich

Asie Pacifique

Hong-Kong
Kuala Lumpur
Manille
Melbourne
Singapour
Sydney

Contact :

Pour toute question concernant ce rapport, veuillez envoyer un e-mail à :
steven.khoury@theinstantgroup.com

Instant
RETHINKING WORKSPACE