

“ Choix d’implantation et vision de l’environnement de travail : quel Pari(s) pour demain ?

Passer de la seule logique économique
à une approche socio-économique



AOS
Studley

Rappel de la méthodologie

Mode de recueil

- Interviews réalisées par **téléphone**.
- L'échantillon est construit à partir des dernières données de l'INSEE.
- Sa représentativité est assurée par la méthode des quotas (taille d'effectifs salariés, secteur d'activité) après stratification par département .
- Elle est par ailleurs assurée sur la variable « déménagement dans les 5 dernières années ».

Echantillon

- 200 entreprises franciliennes de 250 salariés et plus, au sein **desquelles** :
- 76 entreprises de 250 à 499 salariés (38%)
- 124 entreprises de 500 salariés et plus (62%)

Dates de terrain

- Le terrain s'est déroulé du 28 août au 1^e octobre 2013.

Quelles entreprises de la région parisienne ont participé à l'enquête ?



Fonction dans l'entreprise

36% Directeurs Services Généraux

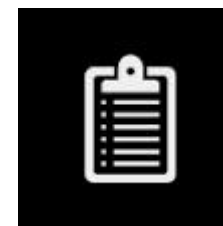
24% Directeurs Immobiliers

17% Responsables Administratifs

12% Directeurs Ressources Humaines

6% Cadres dirigeants hors fonctions listées mais habilités à répondre par l'entreprise

5% Directeurs Financiers



Secteur d'activité

61% Services, Communication, Finance

18% Commerce, Transports

18% Industrie, énergie

1% BTP

1% Agriculture, agro-alimentaire

Ne sait pas : 1%

3 enseignements fondamentaux

Projets immobiliers : des économies oui... mais pas à n'importe quel prix !

- Des projets immobiliers nombreux, signes d'une mise en mouvement des entreprises franciliennes
- Des projets qui vont au-delà de la seule recherche d'économie

Le Grand Paris : terrain d'opportunités pour les entreprises ?

- Le Grand Paris comptera dans les décisions immobilières de près de 2/3 des dirigeants
- Vers toujours plus de multi modalité
- Vers un Grand Paris plus vivant et cohérent... même pour les entreprises

Environnement de travail : à la recherche de la flexibilité et de la performance

- L'impact reconnu et grandissant de l'environnement de travail sur la performance de l'entreprise
- Qui demain, pour piloter ces paris d'avenir ?

Projets immobiliers : des économies oui... mais pas à n'importe quel prix !

Des projets immobiliers nombreux, signes d'une mise en mouvement des entreprises

Une entreprise sur deux évoque un projet immobilier. Un chiffre, qui témoigne de leur capacité de mouvement, illustré par le taux d'entreprises ayant déménagé au cours des 5 dernières années, à savoir 43%. Ces mouvements soulignent deux trajectoires, entre Paris et sa « périphérie » : certaines quittent Paris pour la 1^e ou la 2^e couronne, d'autres s'y installent, voire y reviennent. Un signe du changement de regard sur les territoires et d'un hermétisme moins marqué entre Paris et les différents pôles franciliens.

Des projets qui vont au-delà de la seule recherche d'économie

Ces projets et changements d'implantation sont motivés par une logique de réduction des coûts immobiliers mais les raisons liées aux orientations stratégiques dépassent, ou talonnent, la stricte question des coûts. On passe de la « simple logique d'économie » à une approche plus complexe et sur mesure. Les critères qualitatifs liés à un projet immobilier sont d'ailleurs ceux sur lesquels l'impact est le plus positif, modes de collaboration interne, démarche de développement durable et bien-être et performance des collaborateurs, que les entreprises ayant récemment déménagé en mesurent les bénéfices, bien avant l'impact sur les coûts.

Une entreprise francilienne sur deux fait part d'un projet immobilier, dont un tiers à courte échéance

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q2) : **Actuellement, votre entreprise a-t-elle un projet immobilier ?**

A un projet immobilier

48%

19% dans les 6 prochains mois
18% d'ici 1 à 2 ans
11% dans les 5 ans

Base : Ont un projet immobilier – n = 95

Question (Q3) : **Quel est ce projet immobilier ?** (plusieurs réponses possibles)

Une **fin de bail**, un déménagement

56%

Des **travaux** dans vos locaux actuels

40%

Un **regroupement** de vos sites

39%

43% > 500 sal

Une **renégociation** de votre bail

31%

Une **construction** d'un immeuble neuf

31%

Une **extension**

27%

33% < 500 sal

Une **vente**

24%

Une **acquisition**

18%

Autres : 2%
Ne sait pas : 1%

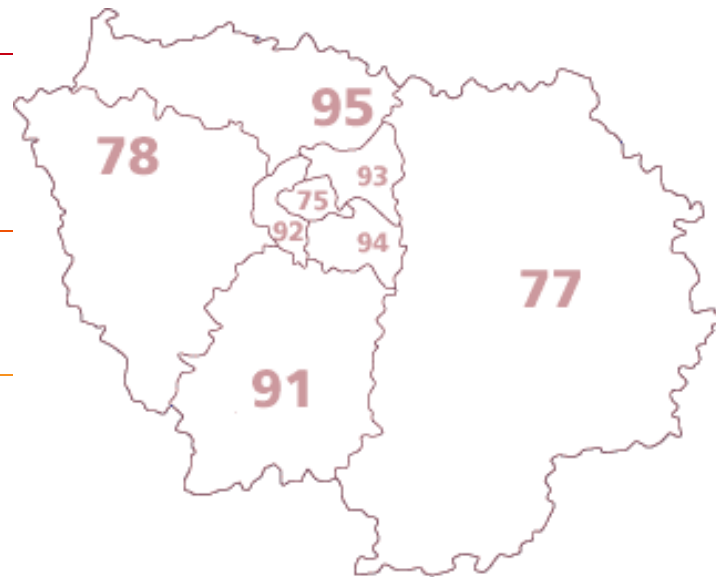
Déménagements en Ile-de-France : priorités aux mouvements endogènes

43% des entreprises interrogées ont déménagé ces 5 dernières années

29% de Paris à Paris
5% de Paris à 1^e couronne
1% de Paris à 2^e couronne

11% de 1^e couronne à Paris
42% de 1^e couronne à 1^e couronne
2% de 1^e couronne à 2^e couronne

2% de 2^e couronne à Paris
4% de 2^e couronne à 1^e couronne
4% de 2^e couronne à 2^e couronne



75% statu quo

6% des mouvements entre la 1^{ère} et la 2^e couronne

13% des déménagements de 1^{ère} / 2^e couronne à Paris

6% de Paris à la 1^{ère} / 2^e couronne

Base : Les entreprises ayant déménagé depuis moins de 5 ans – n = 86

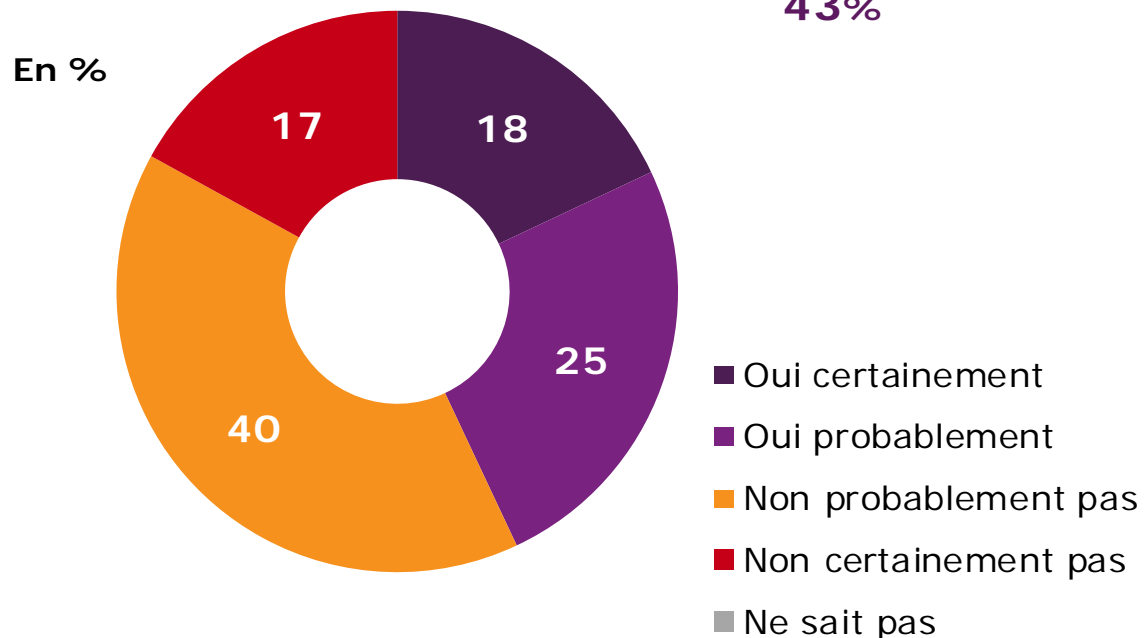
Paris d'un jour, Paris toujours: 43% des entreprises parisiennes envisagent de quitter Paris, surtout les plus grandes...

Base : Ensemble – n = 71

Question (Q10) : Dans 10 ans, seriez-vous prêt à vous implanter en dehors de Paris ?

Prêtes à s'implanter en dehors de Paris pour les entreprises situées à Paris

Total Oui
43%



58% > 500 sal

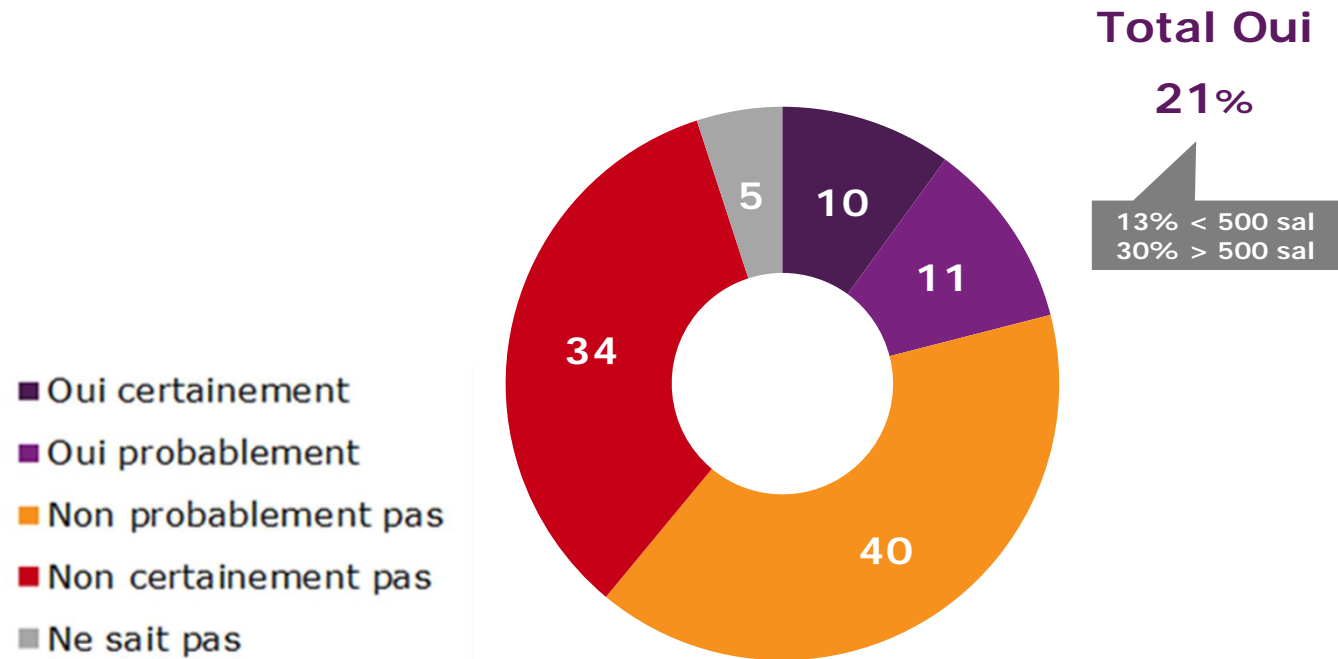
En 2011, AOS Studley et Foncière des Régions notaient, dans l'étude « Déménagement d'entreprise : mythe et réalité » qu'à cette même question, seuls 23% des dirigeants d'entreprises parisiennes de service de plus de 500 salariés envisageaient de s'implanter hors de Paris.

... quand un entreprise extra parisienne sur cinq se dit prête à s'implanter dans Paris

Base : Ensemble – n = 129

Question (Q11) : Dans 10 ans, seriez-vous prêt à vous implanter dans Paris ?

Prêtes à s'implanter dans Paris pour les entreprises situées hors de Paris



Le coût reste le principal frein à une implantation parisienne.

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q12) : Selon vous, pour quelle raison principale une entreprise pourrait souhaiter s'implanter dans Paris ?

Question (Q13) : Selon vous, pour quelle raison principale une entreprise pourrait ne pas vouloir s'implanter dans Paris ?

21%

(S'implanterait dans Paris)

45% Pour des raisons liées à l'image de l'entreprise

25% Pour être plus près de ses partenaires, clients ou fournisseurs

11% Pour être plus près des lieux de vie de ses salariés

8% Pour rechercher une valorisation de son patrimoine immobilier

3% Pour être plus près des services et commerces

3% Pour l'accessibilité aux transports en communs, aux gares

1% Pour une plus grande sécurité

74%

(Ne s'implanterait pas dans Paris)

75% Des coûts immobiliers trop élevés

8% Pour avoir une plus grande surface de bureaux

3% Pour être plus près des aéroports

1% Pour les problèmes de circulation, de trafic

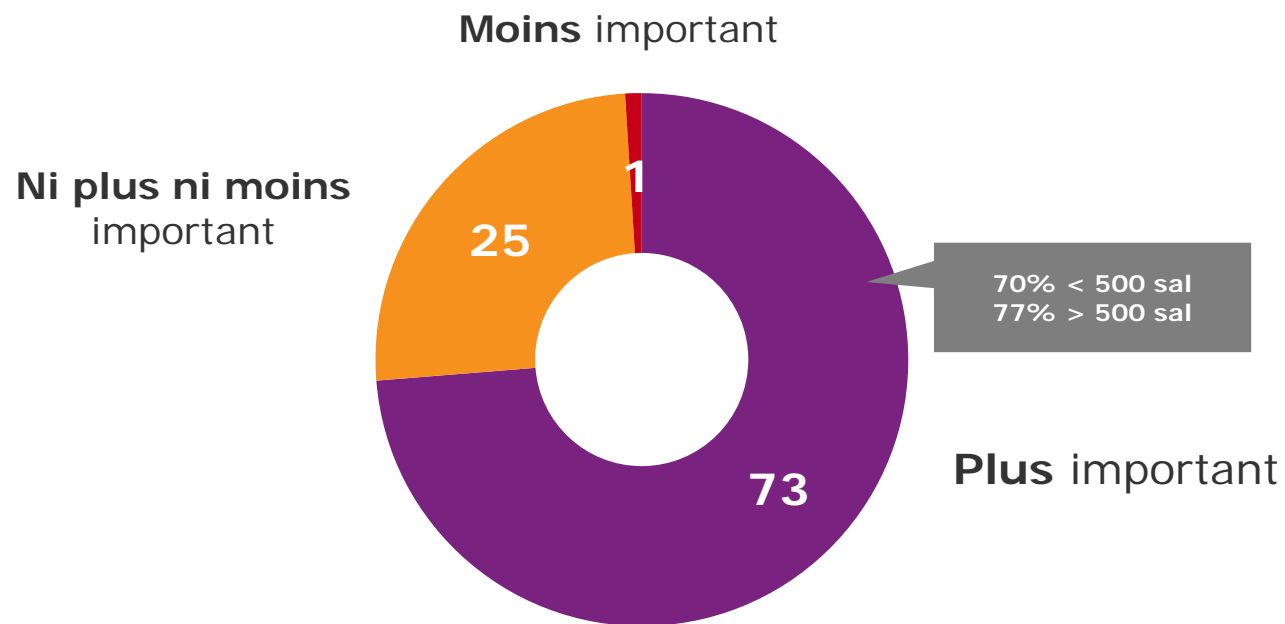
1% Le manque de produits neufs / de qualité sur le marché

La maîtrise des coûts reste et restera un critère d'importance majeure

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q15) : La maîtrise des coûts immobiliers sera-t-elle un enjeu plus important ou moins important qu'aujourd'hui dans le choix d'une localisation ?

En %



Mais aucune « solution miracle » pour faire des économies sur le poste immobilier... à chaque entreprise sa stratégie

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q16) : Si votre entreprise cherchait à faire des économies sur le poste immobilier, à votre avis, quelle option préfèrerait-elle ?

En %

Densifier son occupation actuelle pour optimiser les coûts sans changer de localisation



Renégocier le bail ou le loyer à la baisse



51% Secteur Commerce

Changer de site (location ou achat/vente) pour une localisation ou un bâtiment moins onéreux



Vendre tout ou partie de son patrimoine, tout en restant locataire de celui-ci

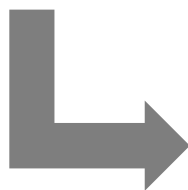


Ne sait pas : 3%

La réduction des coûts n'est pas la seule motivation des entreprises qui ont changé d'implantation...

Rappel

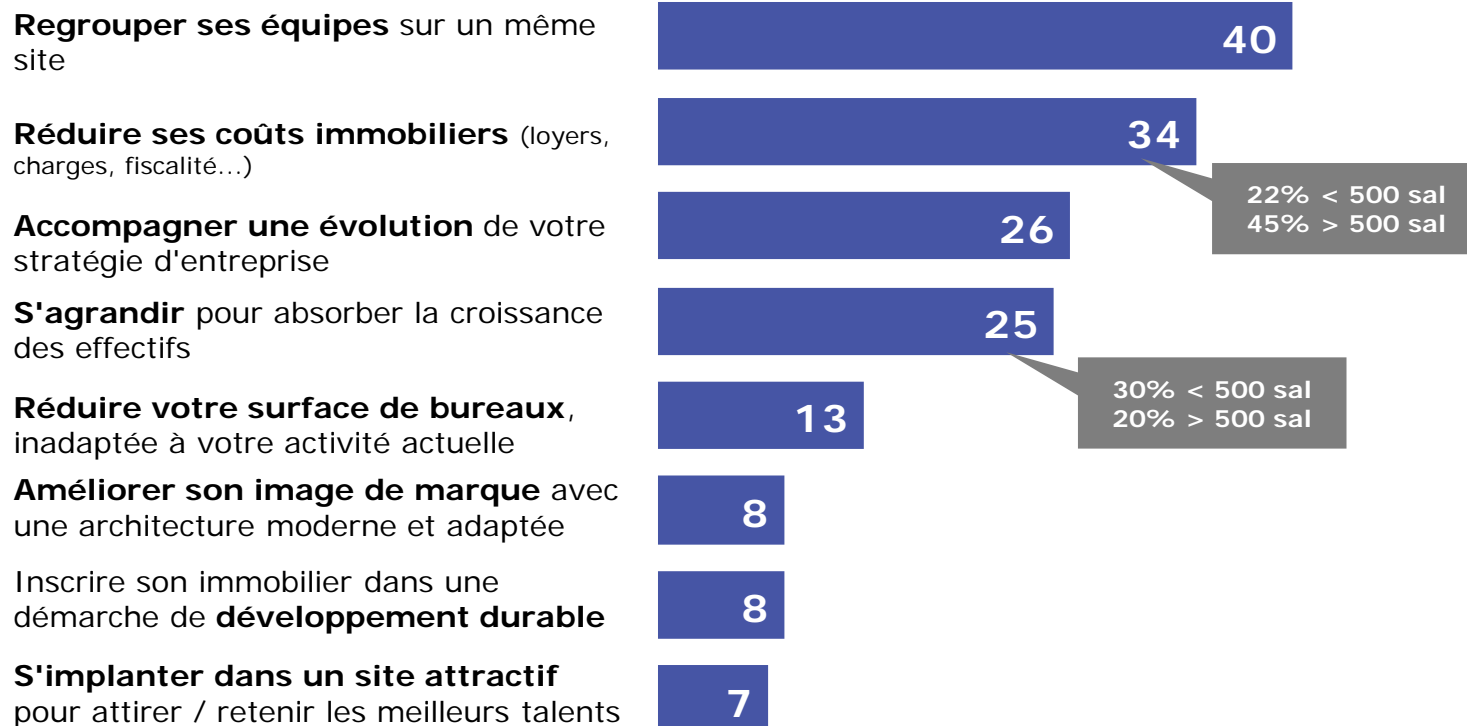
43% des entreprises interrogées ont déménagé ces 5 dernières années



Base : Ont déménagé récemment ou ont un projet immobilier – n = 135

Question (Q4) : Parmi les raisons suivantes, quelles sont les deux raisons principales qui ont motivé votre entreprise à changer de locaux ?

En %

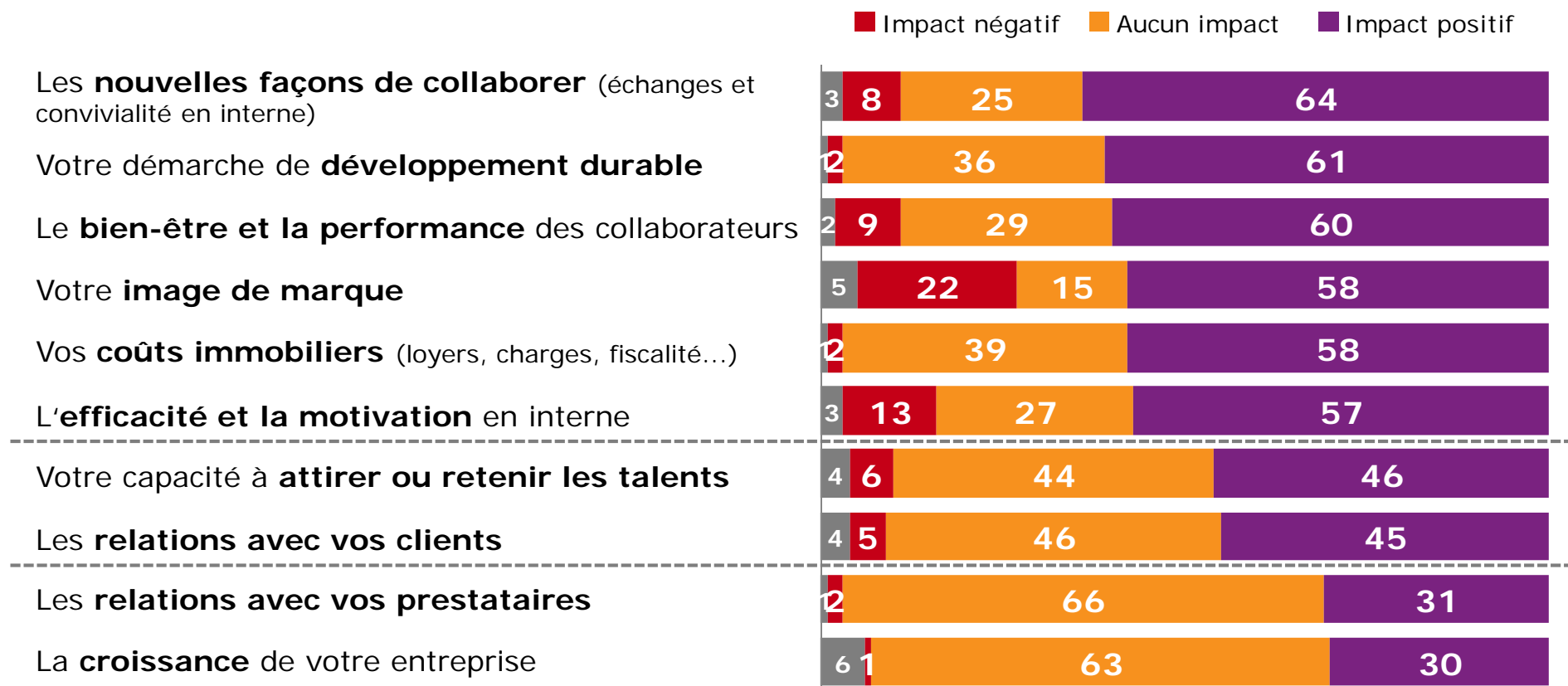


... qui en mesurent d'abord les bénéfices sur les modes de collaboration, le développement durable et le bien-être des collaborateurs, avant les coûts !

Base : Les entreprises ayant déménagé depuis moins de 5 ans – n = 86

Question (Q1) : Diriez-vous que cette nouvelle localisation a eu plutôt un impact positif, un impact négatif ou aucun impact sur ...

En %



Le Grand Paris : terrain d'opportunités ?

Le Grand Paris comptera dans les décisions immobilières de près de 2/3 des dirigeants

La mobilité se conjugue plus au futur qu'au présent : ainsi, le Grand Paris apparaît comme **une source d'opportunités**. Même si seuls 42% des dirigeants déclarent avoir une idée précise de ce que sera le Grand Paris, **6 sur 10 estiment qu'il comptera dans leurs décisions immobilières**.

Vers toujours plus de multi modalité

Les entreprises anticipent déjà que le projet sera porteur de progrès en termes de qualité des transports et de réduction du temps trajet domicile-travail. **Une perception significative au regard du poids de la facilité d'accès comme 1^{er} critère de la localisation idéale**. Force est de constater que les nouveaux modes de déplacements jouent un rôle dans la définition de cette accessibilité : les entreprises attendent aujourd'hui d'une adresse qu'elle soit multi modale.

Vers un Grand Paris plus vivant et cohérent... même pour les entreprises

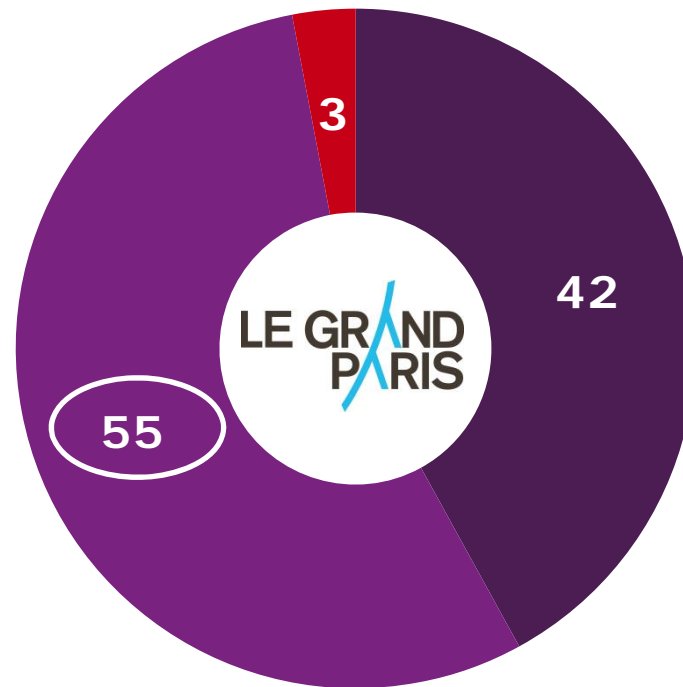
Le Grand Paris est également identifié comme une opportunité pour « **rénover les quartiers et changer le visage des villes** », en réponse aux problématiques de cohérence entre espace de vie et de travail. Cette priorité donnée à l'accessibilité, ne doit pas cacher la **montée en puissance d'un critère plus récent, à savoir la sécurité**. Les entreprises souhaitant donc s'implanter dans « une zone sécurisée et animée », dotée de « nombreux services ». autant de sujets et problématiques placés au cœur des réflexions du Grand Paris.

Grand Paris : un schéma nouveau et encore flou pour les entreprises franciliennes

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q23) : **Au cours des dernières années, avez-vous entendu parler du Grand Paris ?**

En %



Total Oui
(A entendu parler du Grand Paris)

97%

- Oui, et vous savez précisément ce dont il s'agit
- Oui, et vous savez vaguement ce dont il s'agit
- Non

6 entreprises sur 10 identifient le Grand Paris comme un facteur décisif de leur stratégie immobilière...

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q26) : **Diriez-vous que ce projet entrera en compte dans vos décisions immobilières ?**

En %

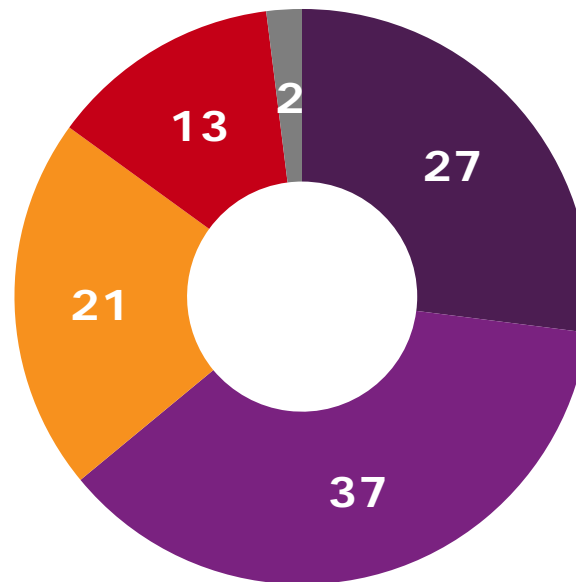
Total Non
(N'entrera pas en compte)

34%

Total Oui
(Entrera en compte dans les décisions)

64%

72% SG
71% Commerce



- Oui certainement
- Oui probablement
- Non probablement pas
- Non certainement pas
- Sans opinion

... et une opportunité pour la création de nouveaux pôles tertiaires attractifs

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q27) : **Pensez-vous que la Métropole Parisienne ait besoin de nouveaux pôles tertiaires ?**

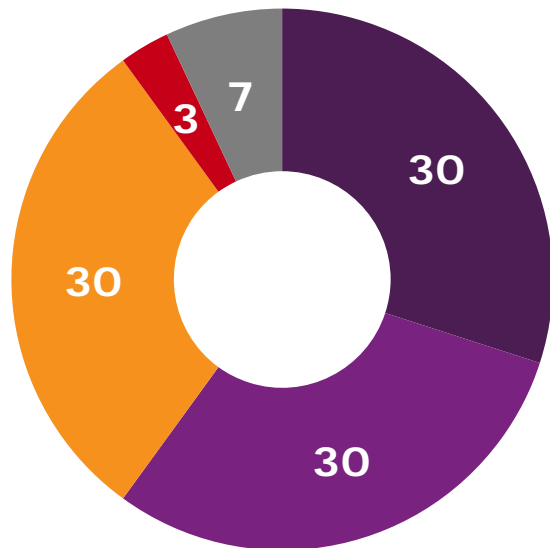
Base : Pensent que Paris a besoin de nouveaux pôles tertiaires – n = 120

Question (Q28) : **Diriez-vous que ces "zones tertiaires émergentes" pourraient être attractives pour l'implantation de votre entreprise ?**

En %

Un besoin pour le Grand Paris

Total Non
33%

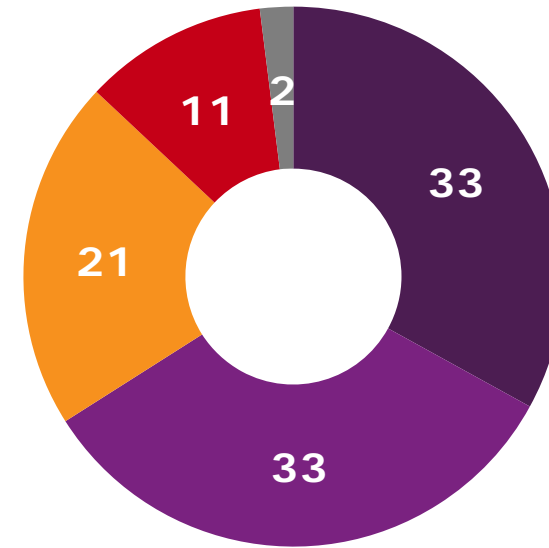


Total Oui
60%



Un besoin pour l'entreprise

Total Non
32%



Total Oui
66%

- Oui certainement
- Oui probablement
- Non probablement pas
- Non certainement pas
- Sans opinion

Un projet porteur de progrès en matière de transport et qualité de trajet domicile-travail

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q25) : **A vos yeux, le Grand Paris sera...**

En %

■ Plutôt une menace ■ Ni l'un ni l'autre ■ Plutôt une opportunité

Pour améliorer la **qualité des transports** en Ile-de-France



Pour réduire les **temps de transport** domicile-travail des Franciliens



Pour rénover les quartiers et changer le **visage des villes**



Pour favoriser la **construction immobilière** en Ile-de-France



Pour faire de Paris une **capitale européenne** à l'image du Grand Londres



Pour tendre vers une **mixité des quartiers** entre bureaux & habitations



Pour favoriser les **décisions immobilières des entreprises franciliennes** comme la vôtre

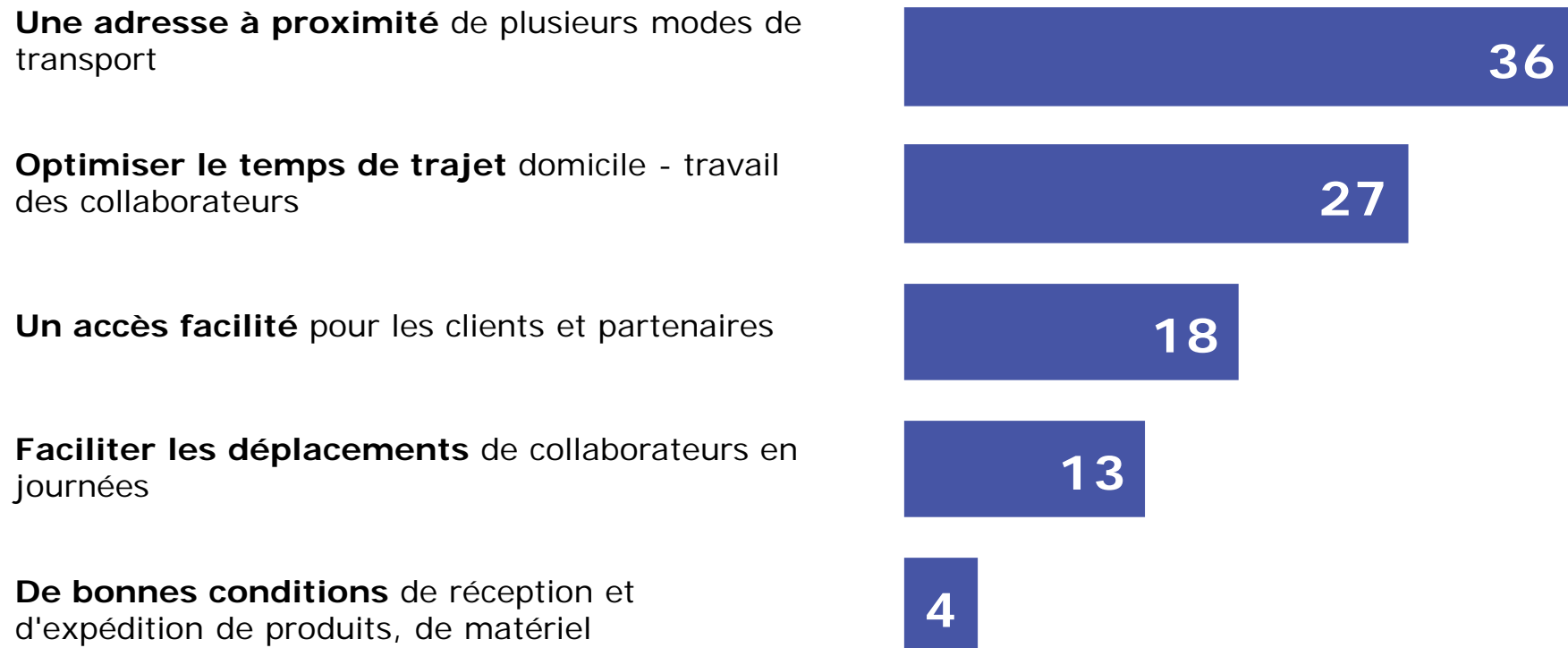


Comment assurer l'accessibilité de son entreprise ? La *multimodalité* pour faciliter les trajets domicile - travail

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q7) : Pour vous, une bonne « accessibilité », c'est plutôt... ?

En %

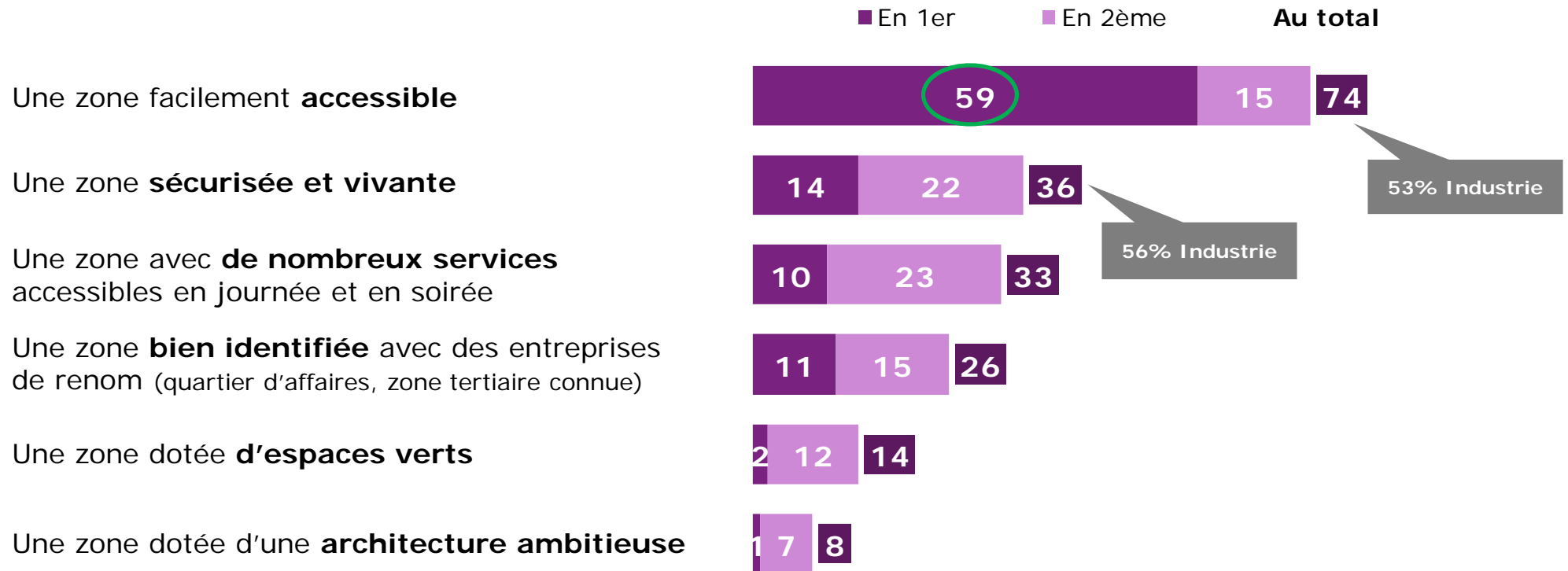


L'accessibilité définit la localisation idéale mais pas seulement, sécurité et services comptent aussi.

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q9) : **Quelle serait la localisation idéale pour votre entreprise ? En 1er ? En 2ème ?**

En %



Environnement de travail : à la recherche de la flexibilité et de la performance

L'impact reconnu et grandissant de l'environnement de travail sur la performance de l'entreprise

De plus en plus de moyens - humains et financiers – sont consacrés à l'environnement de travail : les dirigeants perçoivent d'ores et déjà que cette influence ira en grandissant. 63% considèrent que les locaux joueront un rôle plus important qu'aujourd'hui dans leur capacité à créer « un environnement de travail agréable et motivant » et 57% sur leur « capacité à adapter leur organisation ». **L'environnement de travail et son aménagement sont identifiés comme des paris d'avenir** : nouvelles façons de travailler et mise en place de postes de travail partagés sont les solutions qui viendraient compléter les actions en cours (regroupement, déménagement...) pour un immobilier plus maîtrisé.

Qui demain, pour piloter ces paris d'avenir ?

Cette question reste en suspens. **Eu égard aux contraintes économiques, c'est logiquement la direction administrative et financière qui a aujourd'hui le plus d'influence dans l'entreprise** pour prendre les décisions immobilières. Mais demain, de nouvelles voix se feront entendre. Ainsi, pour **la moitié des entreprises, la direction du développement durable aura plus d'influence**, de même que **la direction des ressources humaines et les salariés**. Une nouvelle gouvernance immobilière se met ainsi en place...

En 5 ans, la décision immobilière a évolué: un souci croissant porté à l'environnement de travail.

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q6) : Je vais vous citer différents aspects de la localisation d'une entreprise. Selon vous, est-ce que ces aspects sont devenus plus importants ou moins importants qu'il y a 5 ans ?

Plus importants

- La **qualité environnementale**
- La **réduction des coûts** immobiliers
- L'aménagement des **espaces de travail**
- L'**adéquation** des espaces aux **besoins**
- Le **bien-être** des collaborateurs
- L'**adéquation** des espaces à l'**organisation**
- L'**accessibilité** en **transports en commun**
- La **sécurité**
- L'architecture comme **vecteur d'image**
- Les services proposés sur place

Ni plus ni moins

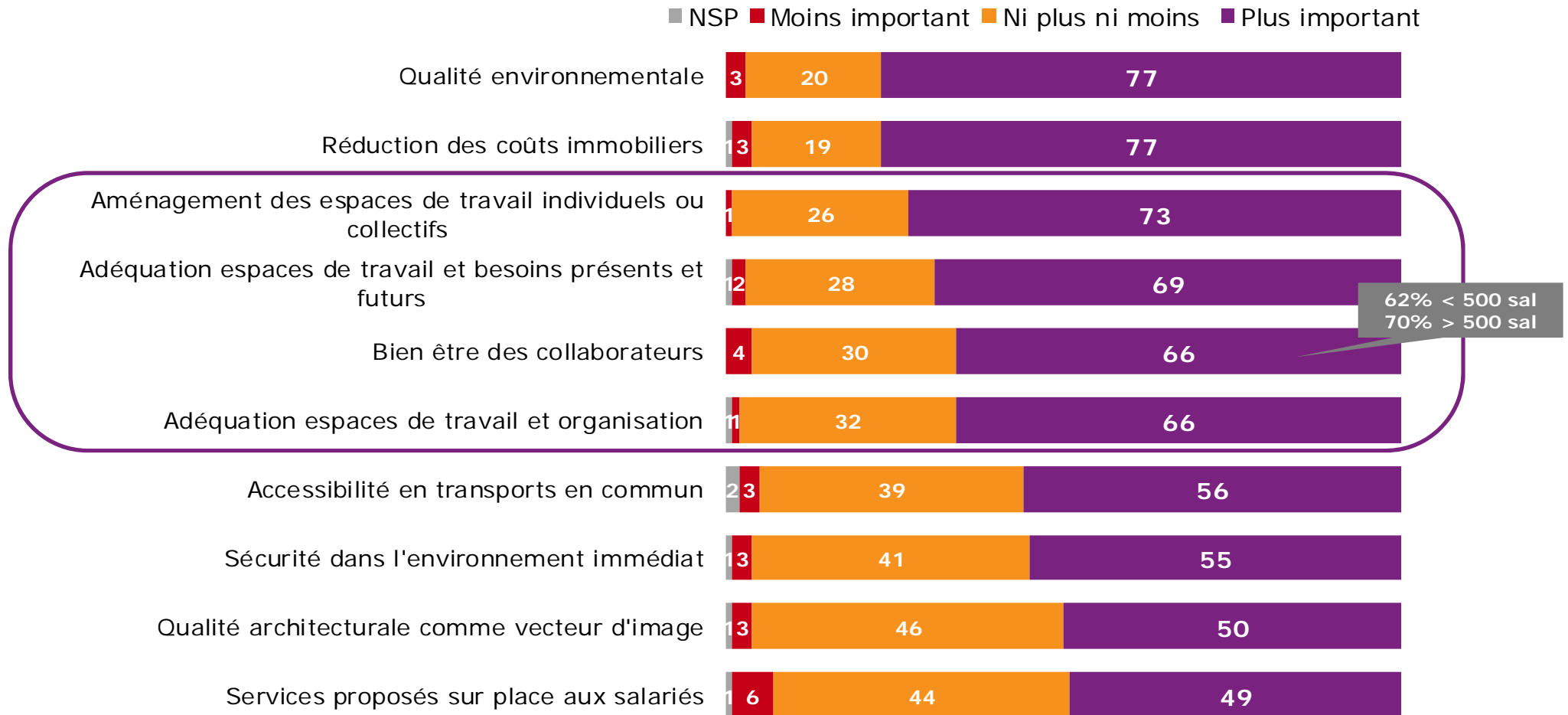
- Les **entreprises voisines**
- La **proximité** avec les **prestataires et partenaires**
- La **proximité** avec les **clients**
- La localisation par rapport au **domicile des collaborateurs**
- L'**accessibilité** en **voiture**
- L'**accessibilité** en **train**
- L'**offre du territoire** à proximité immédiate
- Les possibilités de **stationnement**
- La capacité à **attirer / retenir les talents**

Des espaces de travail qui devraient de plus en plus s'adapter aux stratégies et à l'organisation de l'entreprise

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q6) : Je vais vous citer différents aspects de la localisation d'une entreprise. Selon vous, est-ce que ces aspects sont devenus plus importants ou moins importants qu'il y a 5 ans ?

En %



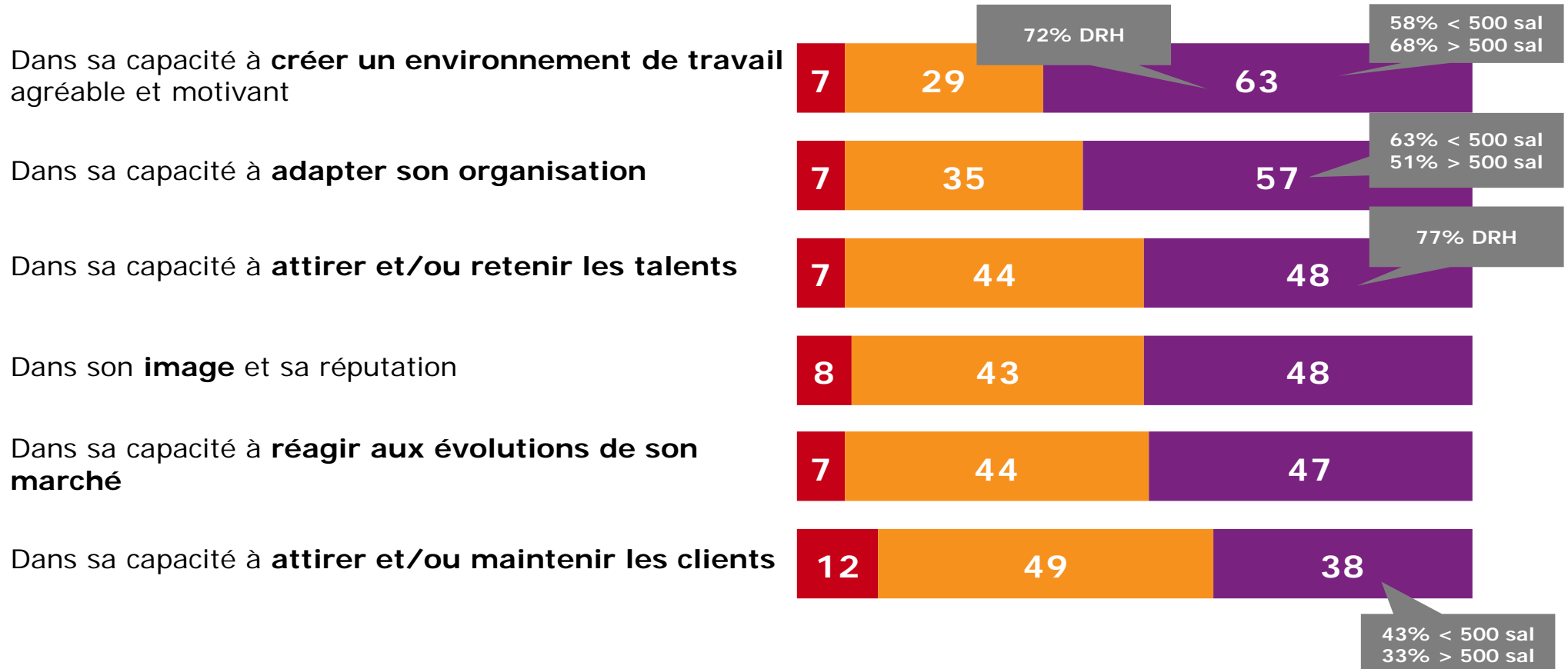
L'enjeu est double pour l'immobilier de demain: être à la fois plus *performant* et plus *flexible*

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q14) : **Globalement, dans 10 ans, les locaux d'une entreprise joueront un rôle... ?**

En %

■ Moins qu'aujourd'hui ■ Autant qu'aujourd'hui ■ Davantage qu'aujourd'hui



L'enjeu est double pour l'immobilier de demain: être à la fois plus *performant* et plus *flexible*

Question (Q14) : Globalement, dans 10 ans, les locaux d'une entreprise joueront un rôle... ?

DRH

++

Dans sa capacité à **créer un environnement de travail** agréable et motivant

Dans sa capacité à **attirer et/ou retenir les talents**

**Bien-être
Attractivité**

< 500 sal

++

Dans sa capacité à **adapter son organisation**

Dans sa capacité à **attirer et/ou maintenir les clients**

Flexibilité

> 500 sal

++

Dans sa capacité à **créer un environnement de travail** agréable et motivant

Performance

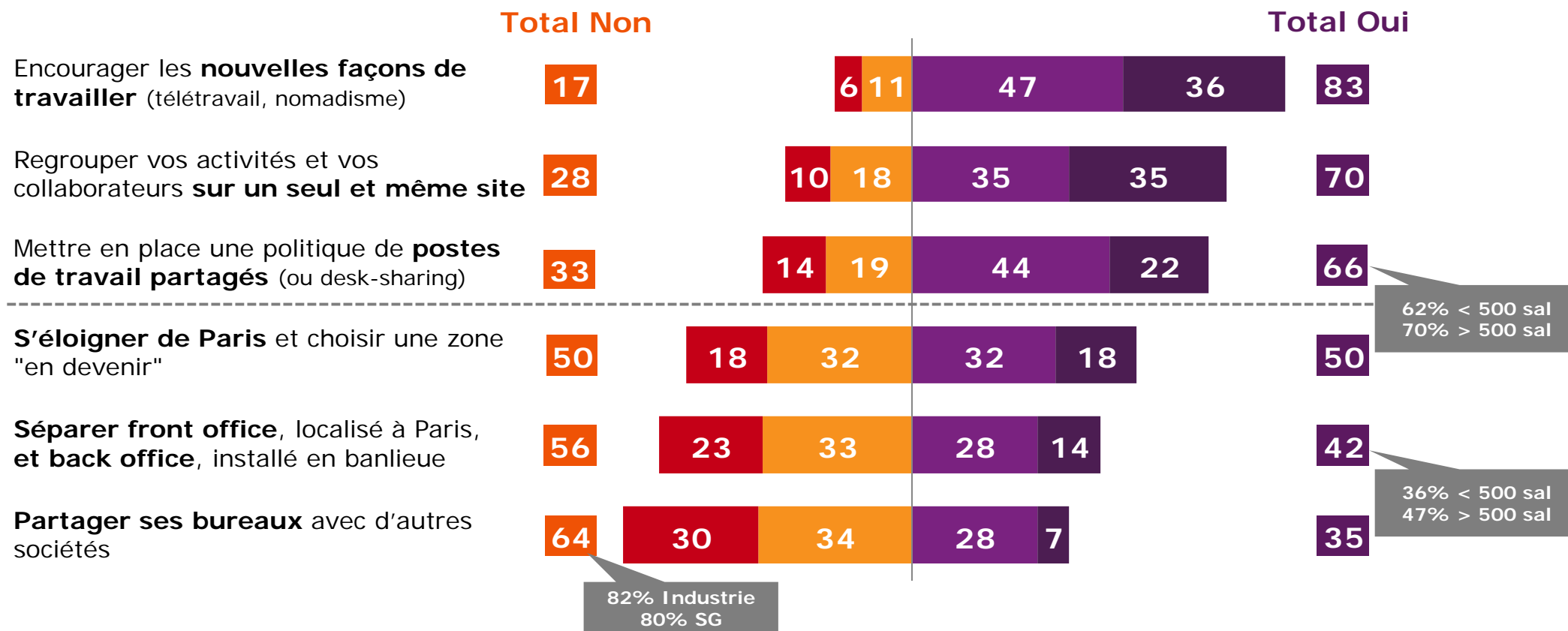
Quels sont les enjeux de demain : nomadisme, télétravail et regroupement des sites sont des paris d'avenir

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q17) : **Aujourd'hui, dans un souci de rentabilité, d'économie et d'optimisation des espaces de travail, certaines entreprises font des paris. Pour chacun, dites-moi si vous pensez que c'est là un pari d'avenir.**

En %

■ Non, pas du tout ■ Non, plutôt pas ■ Oui, plutôt ■ Oui, tout à fait



Qui, demain, pour piloter ces paris d'avenir ?

Base : Ensemble – n = 200

Question (Q19) : **Et pour chacune de ces parties prenantes, pensez-vous que dans l'avenir, sa voix se fera entendre davantage ou moins dans les décisions immobilières ?**

	% Influence aujourd'hui		% Davantage d'influence dans 10 ans	
La direction administrative et financière	62%	↓	39%	46% < 500 sal 33% > 500 sal
La Direction Immobilière	35%		34%	
La Direction des Ressources Humaines	31%		34%	31% < 500 sal 37% > 500 sal
Les managers	19%		18%	
La Direction des Services Généraux	19%		22%	
La Direction développement durable	8%	↗	51%	
Les représentants du personnel	7%	↗	22%	
Les salariés	6%	↗	27%	25% < 500 sal 28% > 500 sal

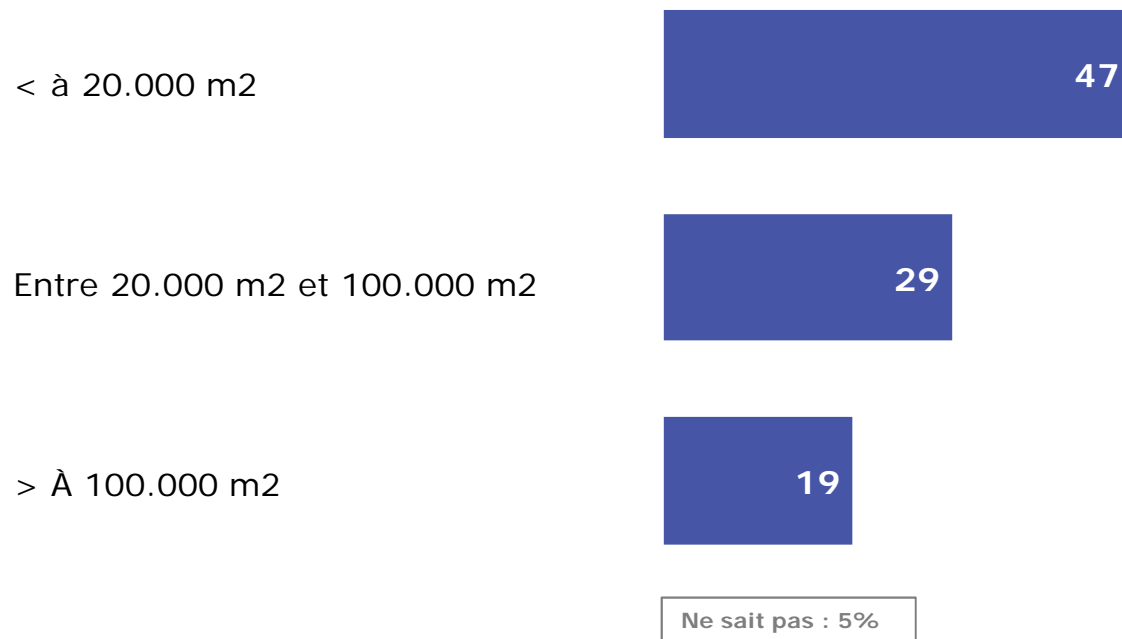
Annexes



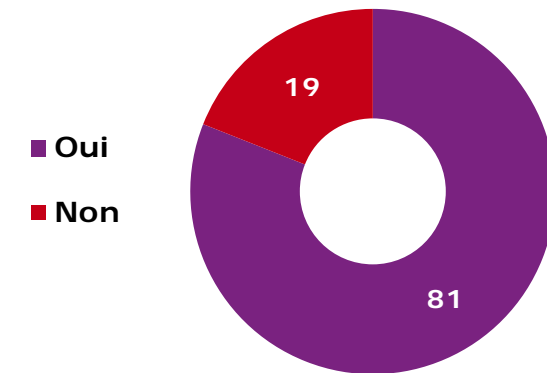
Surfaces des entreprises interrogées

En %

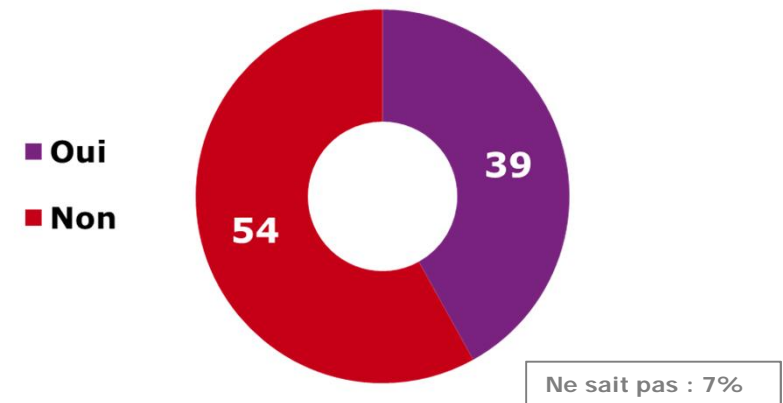
Quelle est la surface globale de l'immobilier dont vous avez la charge ?



Un de vos immeubles accueille-t-il des clients ?



Etes-vous propriétaire ou locataire d'un ou plusieurs immeubles labellisé HQE ?

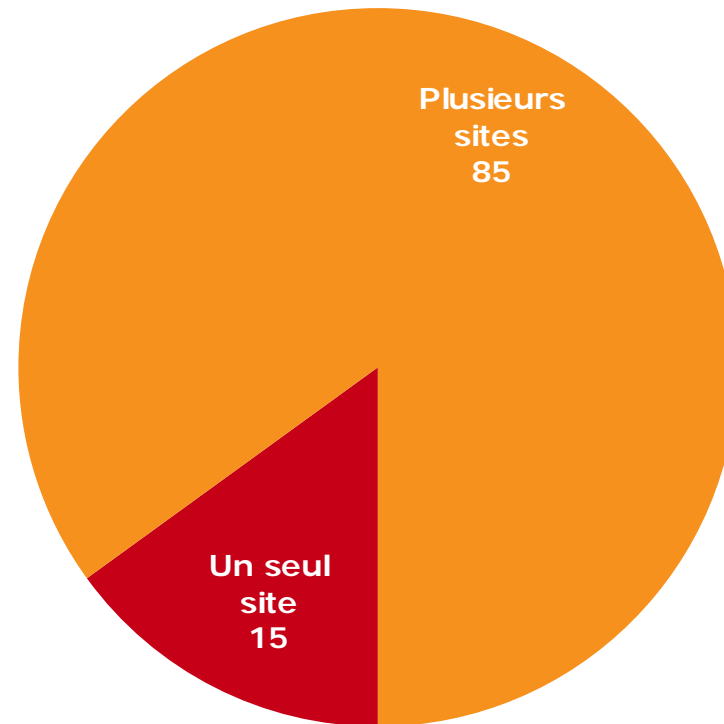


Base : Ensemble – n = 200

Locaux des entreprises interrogées

En %

Un ou plusieurs sites ?



Base : Ensemble – n = 200

Contacts



Foncière des Régions

Géraldine Lemoine - 01 58 97 51 00 – geraldine.lemoine@fdr.fr



AOS Studley

Patricia Pithoud-Chicoisne - 01 73 01 21 79 – p.pithoud-chicoisne@aos-studley.com

Profile PR

Hina de Soultrait – 01 56 26 72 31 – hdesoultrait@profilepr.fr

Ylhem Benhammouda – 01 56 26 72 17 – ybenhammouda@profilepr.fr

Leslie Boutin – 01 56 26 72 33 – lboutin@profilepr.fr