

# **Le marché immobilier chamboulé par le télétravail? : Le "home office" gagne du terrain, il entraîne des changements sur l'offre et la demande de bureaux et de logements : affaires à suivre...**

Autor(en): **Rey, Michel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2021)**

Heft 2317

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1014446>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Le marché immobilier chamboulé par le télétravail ?

Le «home office» gagne du terrain, il entraîne des changements sur l'offre et la demande de bureaux et de logements. Affaires à suivre...

Michel Rey - 16 février 2021 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/38428>

Le confinement a permis une expérimentation du télétravail, avec des résultats surprenants pour une pratique qui peinait à s'implanter. Les employeurs craignaient une baisse de la rentabilité avec une perte de contrôle de leurs employés qui, eux, ne voyaient souvent pas l'intérêt de travailler à distance.

Dans les faits, ces craintes ne se sont pas vérifiées. Au contraire, la productivité s'est maintenue et s'est même accrue. Les employés y trouvent leur compte en pouvant mieux combiner activité professionnelle et vie privée, grâce notamment à une réduction notable de leur temps de déplacement quotidien.

De nombreux [avis](#) convergent: il y aura un avant et un après Covid-19. À l'avenir, l'activité professionnelle va se partager entre un télétravail à domicile et une présence ponctuelle au lieu de travail habituel. Si cette prévision se confirme, quelles pourraient alors en être les conséquences pour le marché immobilier, en particulier l'habitat et les bureaux ?

Alors que certains observateurs du marché immobilier n'hésitent pas à prévoir une «*envolée des surfaces de bureaux disponibles*», la plupart d'entre eux demeurent prudents. Ils considèrent le «*home office*» comme une tendance lourde, mais ils estiment que, dans l'immédiat, beaucoup d'incertitudes demeurent sur le rythme, l'ampleur et la nature de la reprise économique après la pandémie – donc sur l'organisation du travail au sein des entreprises et des administrations.

Dans les cinq prochaines années, la pratique du télétravail devrait doubler par rapport au «*monde d'avant*». Disposer d'un espace d'habitat pour travailler deviendra un nouveau besoin. Cependant il sera difficile de répondre à cette nécessité dans les appartements situés en milieu urbain, souvent petits et chers.

## Attractivité des régions périphériques

Autre impact sur le choix de l'habitat: le télétravail augmente l'attractivité des régions situées en périphérie des grandes agglomérations urbaines. Pendant le confinement, les Suisses ont découvert l'importance de l'environnement naturel pour leur cadre de vie. Et avec le télétravail, le nombre et la durée des déplacements professionnels peuvent être réduits.

Aussi devient-il intéressant de prendre domicile dans des régions plus éloignées des grands centres urbains, relativement bien dotées en services à la population et bien desservies en transports publics. Elles deviennent attractives car les prix de l'immobilier, tant pour l'achat que pour la location, y sont nettement inférieurs.

Parmi ces [régions](#), on trouve le Bas-Valais, la Broye, le Rheintal, les rives du lac de Constance. Cette diminution de prix peut être de l'ordre de 40 % lorsqu'on consent à faire des déplacements en train de trente minutes environ ([DP 2292](#)). Cet avantage permet notamment de s'offrir une pièce supplémentaire, comme souligne l'[étude de l'UBS](#) publiée par la NZZ concernant les effets du travail à domicile sur le marché immobilier.

Certes, l'évolution de l'offre et des prix de ces nouveaux marchés immobiliers régionaux reste encore très incertaine. Une évolution qu'il s'agira de suivre pour constater si un nouvel équilibre démographique s'opère entre les grandes agglomérations urbaines et les régions périphériques.

## Surfaces de bureau, moins 15 %

Selon une [étude de Credit Suisse](#), l'offre de surfaces de bureau est devenue pléthorique. À l'échelle nationale, elle atteint plus de trois

millions de m<sup>2</sup>. Parmi les grands centres urbains, Genève et Lausanne affichent des taux d'offre en pour cent du parc parmi les plus élevés avec respectivement 11,5 % et 7,9 %. Ces taux sont négatifs dans les pôles alémaniques (Bâle -7,7 %), Zurich (-7 %) et Berne (-5,7 %). Genève est pénalisée par la restructuration en cours dans le secteur bancaire.

Le volume des investissements dans l'immobilier de bureaux a diminué. Au cours de ces derniers mois, il se situe à son niveau le plus bas depuis 19 ans. Mais l'offre n'en demeure pas moins excédentaire. En effet, avec la pandémie, les entreprises rechignent à louer de nouvelles surfaces.

Le ralentissement, voire l'effondrement de certaines branches de service, les contraint à faire des économies de coûts. Cette réticence est d'autant plus grande que règne l'incertitude quant à l'importance future du télétravail.

Les économistes de Credit Suisse prévoient un recul de la demande en surfaces administratives de près de 700 000 m<sup>2</sup> sur deux ans. Les formes mixtes de télétravail et de présence au bureau devraient réduire la demande d'environ 15 % dans les dix prochaines années.

Cette pratique mixte a également des conséquences pour la qualité des espaces de bureau. Le souci d'assurer le respect des règles sanitaires remet en question les concepts

classiques d'*open space* et de *hot desks*.

Réaménagement des espaces et reconsidération des concepts sont inévitables. La demande pour des espaces de location à court terme (bureaux flexibles et *coworking*) va augmenter.

Un double constat peut être observé actuellement sur ce marché. De nombreux biens attendent de trouver un locataire. Et la pandémie favorise l'attractivité des emplacements au cœur des villes au détriment de leur périphérie.

### **Bureaux *in the city***

Les surfaces de bureaux bien situées dans les centres-villes restent attractives. Elles sont demandées par des entreprises de services soucieuses d'embaucher des collaborateurs et spécialistes très recherchés sur le marché de l'emploi. Les loyers y sont même à la hausse.

D'après Credit Suisse (page 10), les bureaux sont d'autant plus recherchés qu'ils sont localisés dans des lieux très accessibles en transports publics, notamment par le rail. Des lieux également bien dotés en restaurants, supermarchés ou autres boutiques et centres sportifs, mais aussi situés à proximité de services tels que médecins, pharmacies, bureaux de poste ou banques. Autant dire que ce sont principalement dans les centres-villes et à proximité des grandes gares que se concentrent ces atouts pour les bureaux.

## **Viol: de la difficulté de légiférer**

Une révision du droit pénal en matière d'agression sexuelle est en cours, elle suscite interrogations et perplexité

---

Chimelle Hamiche - 15 février 2021 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/38405>

La Commission des affaires juridiques du Conseil des États a récemment mis en consultation une [révision](#) du droit pénal en matière d'agression sexuelle. Celle-ci ne considère pas le défaut de consentement comme

suffisant pour qualifier de viol ce type d'infraction.

Cette question du consentement, ou de son absence, se pose dans le contexte du mouvement