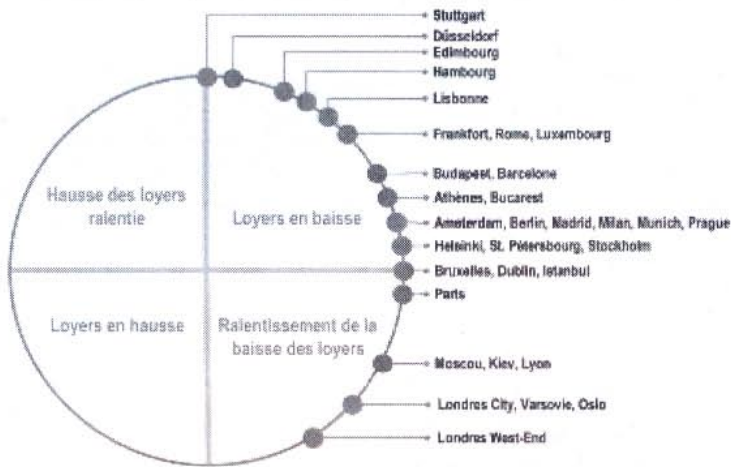


## JONES LANG LASALLE : L'HORLOGE DES LOYERS DE BUREAUX EUROPÉENS AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE

JONES LANG LASALLE A RÉCEMMENT PUBLIÉ SON «HORLOGE DES LOYERS DE BUREAUX EUROPÉENS» pour le troisième trimestre. Le cadran ci-dessous représente l'estimation par le conseil du

positionnement, dans le cycle locatif, de chaque marché de bureaux haut de gamme («prime»), à fin septembre. Le conseil souligne, entre autre, que «le troisième trimestre 2009 a vu les diffé-



rents loyers «prime» européens se stabiliser. L'indice européen des loyers de bureaux «prime», calculé à partir des résultats enregistrés dans 24 marchés, n'a reculé que de 0,8 % ce trimestre, même si la moyenne des loyers sur l'ensemble de l'Europe affiche un niveau 16 % inférieur à celui enregistré il y a un an, baisse jamais constatée auparavant (...). Toutefois, 16 des 24 marchés ont vu leurs loyers se maintenir

à un niveau équivalent à celui du trimestre précédent, comme à Londres ou à Paris. Ce sont les villes où les propriétaires concèdent davantage de mesures d'accompagnement afin d'attirer les utilisateurs. Près de la totalité des marchés étudiés sont rassemblés autour des «3 heures», ce qui suggère l'amorce d'une stabilisation ou du moins d'un ralentissement du repli des valeurs «prime»...

## AOS STUDLEY SONDE LES SALARIÉS AU BUREAU

AOS STUDLEY A PUBLIÉ LES RÉSULTATS D'UN SONDAGE CONFIÉ À L'INSTITUT OPINIONWAY sur l'appréciation, par les salariés travaillant dans un bureau, de leur environnement de travail\*. Les résultats de l'étude révèlent trois grandes familles de salariés : **33 % trouvent leurs bureaux «motivants» ; 23 % «purement fonctionnels» et 44 % considèrent que leur environnement de travail est «inadéquat».** L'étude souligne que près d'un salarié sur deux ne fait aucun lien entre son environnement de travail et l'organisation générale et la stratégie de l'entreprise. Elle met en exergue une observation clef : **le sentiment de confort au bureau existe d'autant plus que la cohérence entre l'environnement de travail et l'organisation de l'entreprise est perçue comme «forte».** AOS Studley souligne donc que «le confort au bureau n'est pas une notion isolée. Il sera reconnu d'autant plus dans l'entreprise où le salarié percevra clairement la cohérence organisationnelle». Et Han Paemen, directeur du département Workplace Consulting chez AOS Studley, de préciser : «nous allons trouver une illustration bien connue de ce phénomène, par exemple, dans les «start-ups». Le confort peut y être rudimentaire. Mais la cohérence de l'organisation est visible par tous et le sentiment de confort s'exprime sans difficulté. En revanche, au fur et à mesure du développe-

ment, un sentiment d'inconfort peut s'installer, pour des raisons parfois aussi simples que le déménagement dans un local à deux étages au lieu d'un seul... Le sentiment de confort s'observe sous cinq critères, que l'on peut ainsi hiérarchiser : **la localisation** (moins le temps de transport domicile-travail est élevé, plus les services présents autour du bâtiment sont nombreux, plus cette localisation est appréciée) ; **le bâtiment** lui-même (plus celui-ci joue un rôle positif dans l'image de marque de l'entreprise, mieux c'est) ; **les interactions** avec les collègues de travail (plus le salarié est proche des personnes avec lesquelles il est amené à travailler fréquemment, plus le sentiment de confort est important) ; **la facilité à se repérer** (pour les visiteurs) et **l'ergonomie** (le poste de travail du salarié est adapté aux tâches qu'il a à effectuer). Et ces critères interagissent les uns avec les autres... Au final, «ces résultats montrent combien la majorité des employeurs passent à côté du sujet quand ils abordent la question des locaux et de leur aménagement comme un strict sujet logistique ou technique. Quand les entreprises savent, au contraire, utiliser ce levier pour favoriser une lecture adaptée de leur organisation et de leur stratégie, elles s'ouvrent des possibilités nouvelles pour créer de la motivation, du sentiment d'appartenance, de la fierté d'entreprise» affirme Han Paemen...

\* L'enquête a été réalisée du 22 au 30 octobre auprès d'un échantillon représentatif de 2 225 salariés français, dont ont été extraits 1 096 salariés travaillant dans un bureau.

## KNIGHT FRANK : «L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À LA CROISÉE DE LA CRISE»

«Pourtant, ce qui frappe quand on compare la situation de l'Ile-de-France à celle de la plupart des autres métropoles internationales, c'est sa capacité de résistance. Capacité de résistance qui ressort encore plus lorsqu'on adopte un regard long : nos marchés reculent mais ils reviennent à des niveaux que la plupart d'entre nous ont connu alors que la situation économique est, elle, inédite. Et déjà, certains signaux positifs, certes encore timides, laissent penser qu'une nouvelle séquence s'esquisse. La tonalité est donc davantage positive même s'il ne servirait à rien de nier que la situation reste compliquée» affirme Philippe Perello, associé gérant de Knight Frank France, en introduction de l'étude annuelle «Paris Vision» du conseil. Celle-ci dresse le bilan et les perspectives des marchés locatifs de bureaux, de l'investissement et du commerce en Ile-de-France.

**A propos des perspectives du marché locatif,** le conseil estime que «le principal moteur de l'activité transactionnelle devrait rester la stratégie de rationalisation immobilière des grands groupes. Les prises à bail risquent toutefois de rencontrer un frein supplémentaire de type nouveau, lié à la rareté des solutions immobilières attractives. Certains utilisateurs pourraient, dès lors, privilégier l'option d'une renégociation à échéance de bail, s'évitant les perturbations liées à un déménagement. L'année 2010 devrait donc s'inscrire sur des niveaux proches de ceux de 2009 (Knight Frank évoquant un volume proche de 1,6 à 1,8 million de mètres carrés en Ile-de-France, ndr). Le point bas du cycle immobilier actuel serait ainsi en passe d'être atteint avant une possible reprise de l'activité à partir de 2011 et l'entrée dans un nouveau cycle»...

**Pour ce qui concerne les perspectives du marché de l'investissement,** Knight Frank précise que «les résultats du troisième trimestre 2009, même s'ils ne sont pas brillants, confirment que le blocage du marché est en passe d'être levé. L'Ile-de-France revient progressivement sur les niveaux qui étaient les siens depuis plusieurs trimestres, à savoir des volumes proches de 1,8 à 2 milliards d'euros (...). L'année 2009 se terminera plus probablement avec un résultat proche de 4,5 à 5 milliards d'euros, soit le niveau le plus faible de la décennie. Les perspectives qui se dessinent pour 2010 sont par contre plus favorables, sans toutefois laisser rêver à un retour du marché francilien à ses sommets. Les volumes investis devraient ainsi se situer autour de 8 milliards d'euros... Et de souligner : «acquéreurs et vendeurs semblent en passe de se mettre d'accord sur un «juste prix». La tendance s'est confirmée au troisième trimestre, les taux de rendement n'ayant quasiment pas bougés (...). Sauf à ce que les conditions financières se dégradent à nouveau, il est ainsi peu probable d'assister à un ajustement significatif supplémentaire au cours des prochains mois»...