

Covid-19 et télétravail : quelles conséquences sur l'immobilier de bureau ?

Depuis 2020 et la crise sanitaire liée au Covid-19, la généralisation du télétravail a entraîné un "choc négatif de demande d'immobilier commercial". Si cette tendance persiste, une dynamique durable de conversion de bureaux en logements pourrait s'enclencher indique une étude de la Banque de France publiée le 2 février 2023.

Publié le 14 février 2023



La Banque de France présente une **recherche sur la conversion de l'immobilier de bureaux en logements après le Covid-19** (<https://publications.banque-france.fr/la-conversion-de-limmobilier-de-bureaux-en-immobilier-residentiel-quelles-tendances-apres-la-covid>), dans le contexte de l'essor rapide du télétravail. Le télétravail pourrait-il entraîner un ajustement durable de l'offre foncière, en faveur des immeubles d'habitation ?

Une dynamique émergente de conversion

La **généralisation du télétravail** fait suite aux mesures de distanciation sociale appliquées durant la pandémie de Covid-19. Alors que 3% des salariés télétravaillaient en moyenne un ou deux jours par semaine en 2019, on dénombre, **début 2022, 15% de télétravailleurs par semaine.**

De 2015 à 2019, 0,99% de la superficie des nouveaux logements est issue de conversions de locaux commerciaux. Mais le télétravail a engendré une évolution des prix et des taux de vacance dans l'immobilier commercial.

Le déplacement du travail en dehors des bureaux entraîne un **ralentissement économique dans l'immobilier commercial**, avec une demande moindre qui se traduit par une baisse des prix.

L'étude observe une **forte baisse du taux d'occupation des bureaux (-5,4% depuis 2020)** en lien avec l'essor du télétravail, avec une surface moyenne de bureau par salarié très hétérogène selon le territoire (de 20,5 m² à Paris à 64,2 m² à Châteauroux).

Alors que le marché des locaux commerciaux se rétracte, celui de l'immobilier résidentiel connaît, lui, une croissance soutenue, ouvrant la possibilité d'une hausse notable des conversions.

Une progression cependant limitée

La valeur moyenne du **taux de conversion de bureaux en logements** devrait **augmenter de 1,6%**.

Et même si ce mouvement paraît de faible ampleur, dans l'hypothèse d'une pérennisation du télétravail à son taux actuel, le ralentissement du marché de l'immobilier commercial pourrait enclencher une **dynamique de "conversion franche"**, au bénéfice des logements.

Toutefois, une **forte polarisation géographique** des bureaux et des logements, qu'accentue également le télétravail, atténuerait en partie cette dynamique. Ainsi, le télétravail favorise-t-il une mobilité des salariés hors des centres urbains de sorte qu'en 2021, selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), les prix des logements ont diminué de 1,6% à Paris en 2021 alors que, dans le reste de l'Île-de-France, les prix augmentaient de 6,7%.

D'une manière générale, la **conversion** repose sur **plusieurs déterminants dont la conjonction d'un stock important de bureaux et d'un stock faible de logements**.

En outre, selon les **zones d'emploi**, la conversion est plus ou moins attractive : autour de Paris, Reims ou Roubaix, elle apparaît plus facile qu'à Menton ou Fréjus.

Le télétravail ne devrait **pas** avoir **d'effets massifs** sur l'offre d'immobilier résidentiel à travers ce canal de la **conversion**, qui est pour l'heure d'ampleur modeste :

malgré certains projets financièrement viables, l'ajout de contraintes externes, et notamment réglementaires, pourrait conduire les promoteurs à préférer une **opération de démolition et reconstruction** à la conversion ;

les opérations de conversion se traduisent par **moins d'émissions de carbone** : des mesures favorisant la transition énergétique pourraient ainsi amplifier la dynamique de transformation de mètres carrés de bureaux en logements.

Abonnez-vous à nos lettres d'information

Votre adresse électronique (ex. : nom@domaine.fr)

S'abonner

En renseignant votre adresse électronique, vous acceptez de recevoir nos actualités par courriel. Vous pouvez vous désinscrire à tout moment à l'aide des liens de désinscription ou en nous contactant.

Suivez nous sur les réseaux sociaux