

Paris 2e, 81/83 rue de Richelieu, jeudi 11 juin 2015

PARIS WORKPLACE 2015 Les cadres franciliens jugent leurs bureaux

C'est sur le chantier du futur centre d'affaires « #cloud.paris », plus importante opération de restructuration de bureaux en cours à Paris, que SFL (la Société Foncière Lyonnaise) présente PARIS WORKPLACE 2015, baromètre d'information et de prospective sur les attentes des cadres franciliens vis-à-vis de leur lieu de travail.

« Les enseignements livrés par cette deuxième édition du Baromètre PARIS WORKPLACE, réalisée par l'ifop, sont riches sur les territoires, les attentes des salariés et les phénomènes générationnels. Ils confortent nos convictions : les bureaux contribuent à la performance de l'entreprise et sont créateurs de valeur », déclare Dimitri Boulte, Directeur Général Délégué de SFL. Revue de détail de ces enseignements.

Paris Centre-Ouest est le quartier préféré des cadres franciliens

ifop **LE CLASSEMENT**
DES QUARTIERS PRÉFÉRÉS
DES CADRES FRANCILIENS



Les 5 premiers du classement :

1. Paris Centre-Ouest (1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements)
2. Boucle Sud de Paris (Boulogne-Billancourt, Issy les Moulineaux, Meudon, Sèvres, Saint Cloud)
3. Paris Rive Gauche (5^e, 6^e, 7^e, 12^e, 13^e, 14^e et 15^e arrondissements)
4. Ex aequo, La Défense et la Couronne Est (Vincennes, Montreuil, Charenton, Bagnolet, Saint Mandé, Saint-Maurice, Joinville le Pont, Fontenay sous-Bois, Nogent sur Marne)

CONTACT PRESSE

Gallivel & Associés : Carol Gallivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
gallivel@gallivel.com

Pour élaborer ce classement, l'Ifop a mis au point un indicateur synthétique, le *Workplace Index*, qui mesure la satisfaction globale des cadres vis-à-vis de leurs bureaux par territoire, à partir de 29 critères (sentiment de bien-être au travail, localisation des bureaux, qualité du bâtiment, qualité des aménagements, services proposés).

> **Un quartier où il fait bon travailler.** Paris Centre Ouest arrive en tête pour la qualité du cadre de vie (espaces verts, propreté, animation du quartier). Le quartier fait aussi un carton plein sur les commerces, les commodités et les lieux de restauration en affichant 86 % de satisfaction. Sans surprise, la quasi-totalité des cadres de Paris Centre Ouest (88%) se dit satisfaite de la sécurité dans leur quartier.

> **Un quartier facile d'accès.** Les cadres plébiscitent l'accessibilité de Paris Centre Ouest en transports en commun (90 % de satisfaction !) Satisfaits de leur temps de trajet domicile-travail, les cadres qui travaillent dans Paris ont en moyenne 8 minutes de trajet en moins que ceux qui travaillent en dehors de Paris, soit une « économie » de 30 heures par an, l'équivalent de 4 jours de travail !

L'impact du temps de trajet est double. Il est d'abord psychologique, en influant sur le sentiment de bien-être au travail : plus on travaille près de son domicile, plus on se dit heureux au travail. Il est aussi économique, puisque le temps gagné en transports est en partie réinvesti dans l'entreprise : plus les cadres travaillent près de leur domicile, plus ils sont nombreux à considérer que « le bureau est un lieu où [ils] aiment passer du temps ».

> **Un quartier idéal pour les affaires.** 90 % des cadres de Paris Centre Ouest sont satisfaits de leur proximité géographique avec leurs clients et partenaires. 65 % des cadres de Paris Centre Ouest estiment que leurs bureaux ont un impact positif sur la performance de leur entreprise. C'est 4 points de mieux qu'ailleurs à Paris et, surtout, 10 points de plus que dans les départements limitrophes (Hauts-de-Seine, Val-de-Marne ou Seine-Saint-Denis).

Un bémol, toutefois : si le secteur de Paris Centre-Ouest est performant pour le travail et les affaires, il est bon dernier pour la présence d'espaces de convivialité et de détente dans les bureaux (60 % de satisfaction seulement). « *Voici un exemple d'enseignement permettant d'anticiper les attentes des entreprises en termes de lieu de travail et d'en tenir compte dans la conception même de nos projets immobiliers* », conclut Dimitri Boulte.

Un levier de performance pour les Ressources Humaines

> **Les cadres sont unanimes (88%) pour juger que leurs bureaux influent sur leur bien-être personnel et leur motivation au travail (80%).** Avoir un bureau de qualité, ce n'est pas simplement un « bonus » qui agrémente la vie quotidienne, c'est aussi un facteur qui impacte leur efficacité au travail.

A contrario, le bureau peut être source de démobilisation : 20 % des cadres pensent que leurs locaux ont une influence négative sur leur fierté et leur sentiment d'être valorisé. Plus édifiant encore, un nombre non-négligeable d'entre eux (19 %) estiment que leur bureau est un handicap pour leur entreprise en matière de recrutement et de fidélisation.

« *Le jugement sur les bureaux est ainsi un formidable baromètre social. Un cadre insatisfait de ses bureaux est le plus souvent un cadre malheureux au travail. Ceux qui se déclarent très insatisfaits de leurs bureaux donnent une note de 4/10 à leur bien-être au travail, très loin de la moyenne générale qui se situe à 6,8/10.* », souligne Frédéric Dabi, Directeur Général Adjoint de l'Ifop.

CONTACT PRESSE

Gallivel & Associés : Carol Gallivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
gallivel@gallivel.com

> **Cadres et dirigeants en désaccord.** Les dirigeants interrogés dans l'étude ont tendance à voir leurs bureaux avec les yeux de l'amour, au risque de sous-estimer les attentes (et parfois le ras-le-bol) de leurs cadres. Ils sont ainsi 90 % à se dire satisfaits et même 36 % « très satisfaits » de leurs bureaux. C'est quatre fois plus que les cadres ! Un tiers des cadres souhaite, par exemple, que leur entreprise déménage : c'est trois fois plus que les dirigeants !

« Le bureau, longtemps vu comme un centre de coûts qu'il faut réduire au maximum, commence à être reconsidéré par les directions générales comme un investissement, au sens d'une dépense « utile » dont le rendement est certain et mesurable. Les dirigeants qui vont dans cette voie trouveront dans cette étude matière à conforter leur vision », fait remarquer Dimitri Boulte.

Une arme pour attirer les jeunes talents

> Pour les entreprises recruteuses de jeunes talents, il devient impossible de faire l'impasse sur la question du lieu de travail : **les moins de 30 ans sont la tranche d'âge la plus sensible à la qualité des bureaux.** La « génération Y », souvent décrite comme exigeante vis-à-vis de son contexte professionnel, est aussi celle qui se dit la plus « heureuse » au travail. Les moins de 30 ans attribuent une note de 7,1 sur 10 à leur bien-être au travail (contre 6,8 en moyenne pour l'ensemble des cadres).

> **Vous avez dit « flexibilité » ?** On imagine que la jeune génération est friande de flexibilité. En réalité, les cadres de moins de trente ans ne sont que 49 % à considérer qu'avoir des horaires de travail aménageables à leur convenance est primordial, contre 64 % des 30-39 ans. Une explication : les trentenaires sont plus nombreux à être chargés de famille (voir Vrai/Faux : Effet jeunes parents).

Pour les jeunes cadres, qui mélangent plus facilement vie privée et vie professionnelle, la flexibilité se conçoit plutôt au sein de la journée : 61 % disent sortir parfois ou souvent de leur lieu de travail pour passer un appel téléphonique personnel (contre 45 % chez les plus de 40 ans) ; ils sont deux-tiers à sortir parfois plus tôt pour faire un achat personnel (contre 50% chez les plus de 55 ans).

> **Conséquence positive pour l'employeur : dès lors que cette flexibilité leur est offerte, les jeunes sont prêts à s'investir et passer du temps au travail.** Seulement 42 % des moins de 30 ans voient le bureau comme un lieu où il s'agit de passer le moins de temps possible (contre 50 % en moyenne pour les autres catégories d'âges !).

PARIS WORKPLACE 2015

LES VRAIS/FAUX

Il existe un effet « jeunes parents » au bureau.

VRAI. Avec l'arrivée des enfants, les attentes changent en matière de flexibilité au bureau. La gestion des imprévus devient un élément clé de l'équilibre de vie des jeunes parents, souvent trentenaires, et ce d'autant plus qu'ils sont à un âge stratégique en termes de promotion professionnelle; autrement dit ces générations peuvent consentir de gros horaires de travail mais doivent avoir la capacité de s'organiser en conséquence.

> C'est une attente plus forte dans les zones périphériques, comme la Défense / péri-Défense (72 % des cadres y considèrent la flexibilité des horaires comme primordiale) ou la première

CONTACT PRESSE

Gallivel & Associés : Carol Gallivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
gallivel@gallivel.com

couronne de Paris (70 %), au contraire de quartiers centraux comme Paris Centre Ouest (seulement 55 %) : la centralité rend les cadres moins sensibles à la flexibilité des horaires.

> Les trentenaires sont ainsi ceux qui considèrent le plus (à 55 %) qu'il est primordial d'avoir des bureaux situés à proximité de son domicile (contre 41 % pour les plus de 50 ans). La tranche d'âge 30-39 ans est enfin celle qui est la plus sensible à la possibilité de travailler à domicile (8 points de plus que les autres cadres).

La Défense, c'est ce qu'il y a de mieux après Paris.

PLUTÔT VRAI. La Défense se classe quatrième ex-aequo du classement Paris Workplace 2015, à deux doigts du podium. La modernité des équipements ainsi que la présence de services sont plébiscitées par les « Défensiens ». Les cadres travaillant à La Défense apprécient globalement la visibilité extérieure de leur bâtiment et sa notoriété (81%), même s'ils sont plus réservés sur sa qualité architecturale (66%).

Mais les points faibles ne sont pas ignorés. Ce qui fait la singularité de la Défense comme quartier de bureaux peut aussi s'avérer être un handicap : 77 % des dirigeants et des cadres préfèrent travailler dans des quartiers mixtes, mêlant logements, commerces et bureaux, plutôt qu'aux quartiers d'affaires composés majoritairement de bureaux. La Défense souffre également d'un relatif manque d'accessibilité comparée à Paris.

Le RER c'est l'enfer !

PLUTÔT VRAI... En tous les cas ce n'est pas le paradis. Les cadres qui se rendent en RER au bureau ont une note de bien-être au travail plus faible que la moyenne. En cause, bien sûr, la distance domicile-travail et le temps de trajet qui en résulte. Les cadres qui prennent le RER sont ceux qui sont le moins satisfaits de leur temps de transports (50 % contre 66 % pour les autres modes de transports). En conséquence, ils voient majoritairement le bureau « uniquement comme un lieu de travail où l'on préfère passer le moins de temps possible » (58 % soit 12 points de plus que les autres catégories de cadre).

Les cadres parisiens sont exaspérés par les bouchons.

PLUTÔT FAUX. L'accessibilité en voiture et la facilité de stationnement recueillent, certes, moins de 60 % de satisfaction chez les cadres qui travaillent à Paris intramuros, contre 78% en Seine Saint Denis ou 74 % dans le Val de Marne. Mais ce résultat est à nuancer puisque seuls 14 % des cadres de Paris Centre Ouest se rendent à leur travail en voiture. Les difficultés d'accessibilité en voiture sont largement compensées par l'hyper-satisfaction en matière d'accessibilité en transports en commun (90 % de satisfaction pour Paris intra-muros).

Vive le vélo ! Pédaler rend les cadres heureux.

VRAI. Les cadres qui viennent à vélo sont ceux qui se disent les plus heureux : ils notent leur bien-être au travail à 7,1 contre 6,7 pour ceux qui viennent en transports en commun. Les cyclistes sont aussi les cadres les plus satisfaits de leurs bureaux (82 %), tous moyens de transports confondus. Naturellement, le faible temps de trajet entre le domicile et le travail participe à ce bien-être, mais ce n'est pas la seule raison. Ainsi, à temps de trajet équivalent, les cadres cyclistes se disent davantage satisfaits de leurs bureaux que leurs collègues empruntant les transports en commun. Les cyclistes ont la même note de bien-être que ceux qui viennent à pied au travail, alors qu'ils ont en moyenne un temps de trajet plus long que ces derniers.

CONTACT PRESSE

Gallivel & Associés : Carol Gallivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
gallivel@gallivel.com

L'argent ne fait pas le bonheur.

FAUX. L'argent fait bel et bien le bonheur. Au risque de contrarier la maxime populaire, on ne peut que constater qu'il y a une relation strictement proportionnelle entre le niveau de rémunération et la note de bien-être au travail donnée par les cadres. Celle-ci va de 6,5 pour les salariés touchant moins de 40 K€ par an à plus de 7,5 pour les salariés touchant plus de 100 K€. La note de bien-être « gagne » 0,15 point par tranche de 10 K€...

L'open space est rejeté par les salariés

VRAI ET FAUX. Les cadres qui travaillent en open space sont en moyenne moins satisfaits de leur bureau (71 % de satisfaction, soit 7 points de moins que le reste des salariés) et se disent en moyenne un peu moins heureux au travail (note de bien-être de 6,6 contre une moyenne générale de 6,8). Mais c'est avant tout le facteur générationnel qui pèse : l'open-space est rejeté par les plus de 40 ans qui, pour certains, ont connu d'autres configurations dans leur carrière et vivent cette situation comme une régression. Les moins de 30 ans, qui ont « grandi » avec les open spaces et sont davantage sensibles à la dimension sociale du travail, se montrent beaucoup moins hostiles.

Tout sauf la Seine-Saint-Denis !

FAUX. Certes, la couronne Nord de Paris (Saint-Ouen, Saint-Denis, Pantin...) ne se classe qu'à la huitième place (sur 10) du Paris Workplace. En cause, la faible qualité perçue du cadre de vie, le sentiment d'insécurité et le manque de commodités et de commerces. Pour autant, les cadres de Seine-Saint-Denis ne sont pas plus malheureux que les autres : ils donnent une note de 6,8 /10 à leur bien-être au travail, soit exactement la moyenne générale des cadres franciliens. Et une majorité d'entre eux ne souhaitent pas que leur entreprise déménage (52%).

Ils apprécient notamment l'accessibilité du département en voiture (78 %, soit 18 points de plus que Paris et 10 points de plus que les Hauts-de-Seine) et l'aménagement des parties communes ainsi que les espaces collectifs sur leur lieu de travail. Autrement dit, les entreprises de Seine-Saint-Denis tirent profit d'un prix du mètre carré moins élevé qu'à Paris pour offrir de l'espace à leurs collaborateurs, compensant ainsi partiellement le manque d'attractivité du territoire.

Côté bureaux, la banlieue sud-ouest rivalise avec Paris.

VRAI. La boucle sud de Paris (Boulogne-Billancourt, Meudon, Sèvres, Issy-les-Moulineaux) est sur le podium du Paris Workplace 2015, derrière Paris Centre Ouest mais juste devant Paris Rive-Gauche. La Boucle sud s'appuie sur trois points forts :

- l'accessibilité en voiture, qui recueille la plus forte satisfaction sur l'ensemble des zones testées : 76 % soit 16 points de plus que Paris ;
- une certaine quiétude, qui se retrouve à la fois dans un fort taux de satisfaction en matière de qualité du cadre de vie (propreté, espaces verts, harmonie du quartier), et de sentiment de sécurité (91 % de satisfaction, deuxième meilleur score) ;
- la qualité architecturale des bâtiments qui, avec 81 %, recueillent le deuxième plus fort taux de satisfaction derrière Paris Centre Ouest (82%).

CONTACT PRESSE

Gallvel & Associés : Carol Gallvel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
gallvel@gallvel.com

Les tours de bureaux sont des repoussoirs.

VRAI ET FAUX. Les cadres et les dirigeants sont, pour trois-quarts d'entre eux, favorables à la construction de tours de bureaux en proche banlieue de Paris. En revanche, ils sont plus partagés sur l'opportunité de construire des tours dans Paris : 55 % des dirigeants et 46 % des cadres y sont favorables :

- en termes de bénéfices pour le quartier, la présence de tours de bureaux a un effet d'entraînement positif vis-à-vis de son attractivité pour l'implantation de nouvelles entreprises, mais l'impact est plus mitigé vis-à-vis de la qualité de vie ;
- en termes de conditions de travail, au contraire, une tour de bureaux est source d'avantages concernant la qualité des espaces de travail et la profusion des services que l'on ne trouve pas ailleurs.

A propos de SFL :

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 4,5 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance.

Marché de cotation :

Euronext Paris Compartiment A – Euronext Paris ISIN FR0000033409 – Bloomberg : FLY FP –
Reuters : FLYP PA
NOTATION S&P : BBB- stable
www.fonciere-lyonnaise.com

Chiffres-clés au 31 décembre 2014 :

4 466 millions d'euros : valeur du patrimoine
151,5 millions d'euros : revenus locatifs perçus en 2015
394 000 m² : superficie totale du patrimoine, dont 80% de bureaux
93% situés dans Paris, dont 79% dans le QCA¹
87,1% : taux d'occupation
100% des actifs certifiés BREEAM In-Use²

¹ QCA : Quartier Central des Affaires de Paris, formé d'une partie des 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements.

² La certification BREEAM (SB Alliance) est initiative internationale sans but lucratif qui rassemble des centres nationaux de recherche sur le bâtiment, des organismes d'évaluation, et des parties prenantes intéressées par l'évaluation de la qualité environnementale du cadre bâti. BREEAM In-Use est la méthode qui permet de connaître la performance environnementale d'un actif en exploitation selon la méthode de certification BREEAM.

CONTACT PRESSE

Gallivel & Associés : Carol Gallivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03
gallivel@gallivel.com