



# SQUARE METER

## Ne pas précipiter ses décisions

Avec la crise sanitaire et ses nombreuses conséquences, au rang desquelles le télétravail, beaucoup d'entreprises se retrouvent avec des locaux vidés de leur personnel. Que faire de tous ces mètres carrés inoccupés ? Quelle décision prendre dans les mois qui viennent ? Laurent Cooreman, Founder et CEO de SQUARE METER, et Véronique Koch, Partner et Director, nous livrent leur ressenti.

### Quelles sont les grandes interrogations dont vous font part les chefs d'entreprise actuellement ?

Même si le secteur de l'immobilier de bureaux a été moins impacté que le *retail* qui a vu ses activités stoppées net à plusieurs reprises, les interrogations des décisionnaires sont nombreuses et légitimes. La crise ayant accéléré le télétravail et le basculement des technologies professionnelles dans la sphère privée, les entreprises se sont rendu compte que certaines fonctions ne requéraient pas une présence physique obligatoire et que leur rentabilité n'en était pas affectée. Le malheur des uns faisant toujours le bonheur des autres, certaines entreprises performant tandis que d'autres connaissent des difficultés, si bien que le secteur de l'immobilier de bureaux est resté relativement stable. Par contre, ce qui est commun à tous les décisionnaires, c'est l'attente dans lequel la crise les plonge. Personne n'ayant de boule de cristal pour prévoir le futur, les entreprises mettent en attente projets et investissements ou avancent à petit pas.

### Le télétravail peut-il vraiment remettre en question les surfaces des sièges sociaux des entreprises ?

Tout dépendra de l'orientation qui sera donnée, dans le futur, à la législation et à la fiscalité en matière de télétravail. Si celles-ci vont dans le sens d'un équilibre entre télétravail et présence au bureau, beaucoup de choses seront alors remises en question. Avec les quelque 200.000 frontaliers que compte le pays, il va sans dire que cela changerait la donne. Les entreprises pourront-elles réaliser des économies au niveau de leur immobilier si le télétravail persiste ou s'il est renforcé ? Actuellement, personne ne peut le dire, ni même l'anticiper.



De g. à dr. : **Laurent Cooreman** (Founder et CEO), **Angela Zimmer** (Office Manager), **Véronique Koch** (Partner et Director), et **Sophie Pignolet** (Assistant), SQUARE METER.

### Certaines entreprises sont-elles déjà passées à l'acte ?

Quelques-unes qui disposaient de plusieurs sites ont renoncé à l'un ou l'autre, mais la grande majorité est dans l'attente et se consacre à optimiser ses espaces en fonction des règles sanitaires. Tant que ces mesures dureront, il n'y aura pas de décisions fermes, et sans doute pas avant l'an prochain. Les projections actuelles portent sur une réduction des surfaces de 10-15 % tout au plus.

### 10-15 %, c'est peu si une majorité du personnel peut continuer à télétravailler...

Afin de ne pas reproduire ce que nous connaissons avec le COVID-19, nous sommes persuadés que les normes en matière de sécurité vont obligatoirement être durcies afin de limiter la transmission de ce virus ou d'un autre. Actuellement, il faut 10 m<sup>2</sup> par salarié ; à l'avenir, ce sera peut-être 12 ou 15 m<sup>2</sup>, ce qui imposera à l'entreprise de conserver sa surface initiale. De même, les *open spaces* sont certainement amenés à disparaître au profit de bureaux plus cloisonnés ou à un mix. Toutes ces transformations consommeront donc de l'espace.

### Et vous, quelle est votre réflexion ?

Nous pensons qu'il ne faut pas précipiter les choses. Les analyses faites par les entreprises actuellement reposent sur des suppositions. Il y a beaucoup de réflexions en cours, mais qui n'aboutissent pas, faute de visibilité. Certains ont vécu l'expérience du télétravail et des réunions à distance de manière positive, d'autres, comme les jeunes qui débutent leur carrière et qui ont besoin de support, l'ont subie.

Aussi parce qu'ils vivent en général dans de petits logements en ville qui ne sont pas adaptés pour faire du télétravail durant des mois. Les entreprises devront donc être attentives à trouver le bon équilibre entre vie au bureau et vie en télétravail pour préserver du lien social, mais aussi leur culture. Ce qui est certain, c'est qu'il y aura des changements sur l'environnement de travail. Quand ? Lesquels ? Seules les années qui viennent nous donneront les réponses.

### Pour conclure, comment évolue votre portefeuille ?

Sur les 25.000 m<sup>2</sup> que compte Ikaros 2.0, notre bien de départ, 945 sont encore disponibles. Les transformations sont quasiment achevées et nous espérons que la brasserie Chez L'Ancien pourra bientôt redonner un peu plus de vie à ce bel immeuble de la rue de Neudorf. Le projet Blue Corner à Contern qui offrira 5.400 m<sup>2</sup> de bureaux dispose entre temps de toutes les autorisations nécessaires pour démarrer la construction. Concernant The Ultimate Building à Bonnevoie (6.500 m<sup>2</sup>), nous avons lancé sa commercialisation fin 2020. Sa livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Récemment, notre portefeuille a été complété par un nouveau projet mixte situé près de la place de l'Etoile portant le nom *Theisen's Eck*, et devrait encore s'étoffer au courant de cette année.