

PARIS WORKPLACE 2014 L'observatoire de la Métropole du Grand Paris

Les résultats du baromètre sur les préférences et attentes des cadres et dirigeants d'entreprises en matière d'immobilier de bureaux.

Paris, le 9 mai 2014.

SFL (Société Foncière Lyonnaise), le leader sur le marché de l'immobilier tertiaire *prime* parisien, publie aujourd'hui les résultats d'une enquête sur l'immobilier de bureaux dans la Métropole du Grand Paris, réalisée en partenariat avec l'institut de sondage IFOP.

L'observatoire de la Métropole du Grand Paris, dispositif d'étude inédit mis en place à l'initiative de SFL, met en regard les perceptions des cadres travaillant à Paris et dans sa petite couronne et celles des dirigeants d'entreprises. Elle explore les éléments constitutifs du regard porté par les uns et par les autres sur leur lieu de travail et la manière dont chacun impacte son bien-être professionnel et personnel : l'importance des différentes dimensions (localisation, aménagement, services disponibles), la satisfaction des cadres sur chacun de ces sujets, le rôle accordé aux bureaux dans l'épanouissement personnel, professionnel et la performance de l'entreprise ou encore les représentations associées à Paris et à sa proche banlieue comme implantation et lieu de travail.

Bertrand Julien-Laferrière, Directeur général de SFL, s'est félicité de l'aboutissement de cette étude :

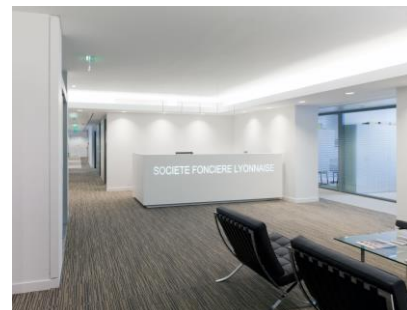
« L'enquête conduite par l'IFOP est une mine d'informations passionnantes sur les rapports que les cadres et dirigeants de la Métropole du Grand Paris entretiennent avec leur lieu de travail. Pour tous ceux qui, comme la Société Foncière Lyonnaise, considèrent qu'il y a une véritable valeur d'usage attachée aux espaces de travail, les conclusions de l'enquête permettent de se doter d'un cadre de référence inédit et très complet. Le bien-être de leurs collaborateurs et la performance de leurs entreprises vont devenir des sujets centraux pour les décideurs face au défi que constituent le lieu d'implantation et la qualité de leurs bureaux ».

Méthodologie :

Réalisée par l'institut IFOP, l'enquête a été menée auprès d'un échantillon représentatif, constitué selon la méthode des quotas, composé de 300 dirigeants et 1 000 cadres d'entreprises franciliennes (Paris et petite couronne) du secteur privé comptant plus de 50 salariés. Le questionnaire a été administré par téléphone auprès des dirigeants et en ligne auprès des cadres entre le 3 et le 21 février 2014.

Les résultats complets et détaillés de l'observatoire sont accessibles sur le site Internet à l'adresse suivante :

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/fr/publications/observatoire-paris-workplace>



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, 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.

Son patrimoine s'élève à 4,1 milliards d'euros.

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

Résultats de l'étude et principaux enseignements :

- **Les cadres franciliens sont globalement satisfaits de leurs bureaux, mais avec des écarts sensibles selon les territoires**

Plus des trois quarts des cadres interrogés se déclarent satisfaits de leurs bureaux, dont 15% se disent même « très satisfaits ».

Les territoires d'hyper-satisfaction (au-delà de 80 %) sont Paris Centre Ouest (arrondissements 8, 9 et 16 et 17), Paris-Centre (arrondissements 3,4,10,11), Paris Est (arrondissements 12,13) ainsi que la première couronne Nord.

Les territoires d'hypo-satisfaction (en dessous de 70%) sont La Défense, Neuilly-Levallois et la couronne Sud de Paris.

- **Le centre de Paris est considéré comme le lieu d'implantation optimal pour la performance de l'entreprise**

Les cadres, lorsqu'on leur demande l'emplacement optimum pour la performance de leur entreprise, privilégient le centre de Paris (Etoile-Opéra, 33%), devant les autres quartiers de Paris (20%). Le quartier de la Défense et les Hauts-de-Seine (hors La Défense) arrivent à égalité en troisième position avec 17% de préférence. La Seine-Saint-Denis (7%) et le Val de Marne (6%) ferment la marche.

Les cadres exerçant dans le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA, soit les arrondissements 8-9-16 et 17) sont attachés à leur bureau et son lieu d'implantation ; ils sont 64% à ressentir un sentiment de « fierté » et une majorité déclare qu'ils n'envisageraient de quitter Paris qu'en échange d'une hausse de rémunération supérieure à 20%.

De la même manière, les trois quarts des dirigeants implantés dans le QCA préfèrent avoir « *des locaux plus petits, situés dans Paris* » plutôt que « *plus spacieux, situés en dehors de Paris* ».

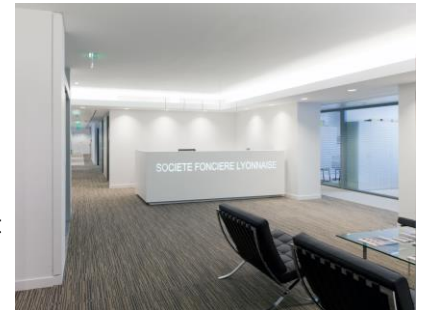
Chez les cadres, les moins de 35 ans sont plus nombreux que leurs aînés à estimer que leur entreprise serait plus performante dans le QCA (38% vs 29%). Ils plébiscitent la centralité du quartier, peut-être parce qu'ils sont plus sensibles à la proximité avec leur réseau personnel (74% la jugent importante vs 66% pour les +50 ans).

- **Les cadres, bien davantage que les dirigeants, estiment que leurs bureaux ont un impact (positif ou négatif) sur la performance de leur entreprise**

Pour les cadres, les bureaux "comptent", c'est à dire qu'ils estiment très majoritairement que leur lieu de travail a un impact à la fois sur leur bien-être (90%) et leur motivation au travail (83%), sur leur travail en équipe (84%), sur l'image de l'entreprise (81%) et son attractivité pour les candidats potentiels (73%).

A contrario, les dirigeants attribuent beaucoup moins de "pouvoirs" aux bureaux. En particulier les dirigeants ne sont que 59 % à considérer que leurs bureaux ont un impact (positif ou négatif) sur la performance de leur entreprise, contre 76 % des cadres. Idem sur la contribution des bureaux au développement commercial (49 % pour les dirigeants vs 70 % pour les cadres), à la fidélisation des salariés (50% vs 78%) ou à la créativité des équipes (48 % vs 72%).

L'influence des bureaux sur le *talent management* est également soulignée par les cadres : 78% des cadres estiment que leurs bureaux ont un impact sur la fidélisation des salariés et l'attraction de nouveaux talents.



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, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint Honoré, Edouard VII, Washington Piazza...) 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. Son patrimoine s'élève à 4,1 milliards d'euros.

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

- **Les quartiers mixtes sont plébiscités**

A choisir, 85% des dirigeants et 72% des cadres favoriseraient une implantation au sein d'un quartier mixte mêlant logements, commerces et bureaux plutôt que dans un quartier essentiellement composé de bureaux.

Le quartier environnant le bureau est une composante centrale de la satisfaction : cadres comme dirigeants se disent particulièrement sensibles à l'animation du quartier, à la présence de lieux de restauration et de loisirs, de commodités et de commerces, et cela influe sur la satisfaction globale à l'égard de ses bureaux. Ainsi 41% des cadres travaillant dans le QCA se disent très satisfaits de la présence de commodités et de commerces contre 22% des cadres travaillant à La Défense.

- **Le paradoxe de la Seine-Saint-Denis : alors que le territoire souffre toujours d'une image extérieure dégradée, les cadres qui y travaillent affichent un niveau de satisfaction plutôt élevé.**

Le territoire provoque un effet répulsif auprès des cadres qui n'y travaillent pas : seul 1 % d'entre eux voit dans le département un lieu optimum de performance pour leur entreprise.

Renversement complet quand cette même question est posée aux cadres travaillant en Seine-Saint-Denis : 46% estiment que c'est le territoire où leur entreprise serait la plus performante, preuve qu'il y a une importante distorsion entre la perception extérieure - souvent négative - et la perception issue de l'expérience réelle.

Par ailleurs, les cadres de la Seine-Saint-Denis ils sont 77% à se déclarer satisfaits de leurs bureaux, soit une moyenne supérieure aux autres départements limitrophes de Paris (Hauts-de-Seine 73%, Val de Marne 72%).

- **Les femmes encore plus sensibles à la localisation de leur lieu de travail**

Les femmes sont plus sensibles que les hommes à la localisation de leurs bureaux dès lors qu'ils leur permettent de mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle : elles sont ainsi 78% à considérer que le temps de trajet est très important vs 65% des hommes.

C'est pourquoi, elles sont majoritairement plus nombreuses à privilégier des « bureaux plus petits situés dans Paris » plutôt que « plus spacieux en dehors de Paris » (61% vs 46% pour les hommes).

Elles plébiscitent les quartiers mixtes et considèrent à 43% la présence de commodités et de commerces comme très importante vs 31% pour les hommes.

Par ailleurs, elles sont davantage sensibles à la sécurité sur et autour du lieu de travail : la sécurité sur le lieu de travail étant très important pour 59 % des femmes vs 47 % des hommes.

Elles accordent aussi davantage d'attention que leurs homologues masculins au confort de leur poste de travail, critère considéré comme très important par 68% d'entre elles contre 54% des hommes.

- **Au-delà de deux heures de trajet quotidien, l'insatisfaction à l'égard de ses bureaux augmente fortement**

Sans surprise, **le temps de trajet domicile-travail pèse fortement sur le niveau de satisfaction globale des cadres** : ceux qui ont un temps de trajet quotidien supérieur à deux heures sont 36% à se dire insatisfaits de leurs bureaux, soit 12 points de plus que la moyenne des cadres.



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, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint Honoré, Edouard VII, Washington Piazza...) 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. Son patrimoine s'élève à 4,1 milliards d'euros.

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