

Le point de vue du chef économiste de Raiffeisen

IA: le prochain défi pour le marché des surfaces de bureaux



Lorsque la pandémie de coronavirus faisait rage et que tout le monde était en télétravail, il n'a pas fallu longtemps pour que certains prédisent la disparition du bureau. Six ans plus tard, ces sombres prévisions ne se sont pas réalisées. Le marché des surfaces de bureaux a certes traversé quelques années difficiles, comme en témoigne la baisse des loyers proposés de mi-2021 à mi-2024. Mais l'emploi a continué de progresser, les entreprises ont, avec le temps, rappelé plus souvent leurs collaborateurs au bureau et, parallèlement, c'est surtout la construction de nouvelles surfaces de bureaux qui a fortement reculé. Ainsi, l'effondrement redouté du marché des surfaces de bureaux ne s'est pas produit. Depuis mi-2024, une reprise est même en cours; le taux de vacance est aujourd'hui inférieur à son niveau d'avant la pandémie.

Avec l'IA, une nouvelle épreuve attend le marché

À peine le marché des surfaces de bureaux a-t-il surmonté cette épreuve qu'il doit déjà faire face à la suivante. L'intelligence artificielle (IA) menace de rendre superflus non seulement les emplois de bureau, mais aussi les employés de bureau eux-mêmes. Les avertissements annonçant des pertes massives d'emplois sont donc nombreux. Bill Gates a ainsi récemment exprimé dans un essai de vives inquiétudes quant à l'avenir du travail. D'autres géants de la tech ont eux aussi déjà esquissé des scénarios d'avenir dystopiques. Jusqu'à présent toutefois, l'évolution de l'emploi ces dernières années ne reflète pas encore ce risque. Il est possible que l'effet soit encore trop faible et masqué par des évolutions conjoncturelles et d'autres évolutions structurelles. En tout cas, les chiffres de l'emploi ne permettent pas de conclure que l'IA évince déjà à grande échelle les emplois de bureau.

Les précédents historiques sont peu concluants

Au cours de l'histoire, les bouleversements technologiques ont régulièrement suscité la crainte de pertes massives d'emplois. Ce fut le cas, pour ne citer que quelques exemples, lors de l'introduction de la machine à filer et du métier à tisser mécanique, de l'essor des machines à vapeur ou de la mécanisation de l'agriculture. Certains métiers, voire parfois des branches entières, ont alors été mis sous pression ou ont disparu. Mais il n'en a pas résulté de chômage de masse durable à l'échelle de l'économie. Grâce à la mobilité professionnelle et à la reconversion, de nombreux

actifs ont trouvé un nouvel emploi dans d'autres branches. La numérisation a par exemple fait émerger les métiers de l'informatique, les entreprises de logiciels, le commerce en ligne et de nombreuses activités complémentaires qui n'existaient pas auparavant. Le rythme du changement joue toutefois un rôle déterminant dans la transition vers de nouvelles activités et de nouveaux métiers. Or, dans le cas de l'IA, ce rythme est extrêmement élevé. Jamais une révolution technologique n'avait progressé aussi rapidement. Alors qu'il n'a fallu que 1,5 an aux chatbots d'IA pour être utilisés par un quart de la population, l'ordinateur personnel n'avait atteint le même seuil qu'au bout de 20 ans.

L'analyse ascendante révèle une forte exposition

Le rythme de développement vertigineux de la technologie ne facilite pas non plus l'évaluation des effets de l'IA sur le marché du travail et celui des surfaces de bureaux. Nous avons néanmoins tenté, à partir d'hypothèses réalistes au niveau le plus fin – celui des professions – puis en agrégeant les résultats à l'ensemble de l'emploi de bureau, de dresser un tableau des répercussions possibles sur le marché suisse des surfaces de bureaux. L'analyse de quelque 600 catégories professionnelles montre qu'environ deux tiers des employés de bureau exercent des métiers fortement exposés à l'IA. Le facteur déterminant n'est toutefois pas seulement la mesure dans laquelle l'IA peut prendre en charge certaines tâches, mais aussi le fait de savoir si elle remplace ou complète le travail humain. Dans les métiers fortement exposés à l'IA et présentant un faible potentiel de collaboration entre l'homme et la machine, l'emploi évolue moins favorablement que dans les domaines où l'IA joue avant tout un rôle de soutien. Plus l'IA peut être utilisée de manière complémentaire, plus la protection contre les suppressions de postes est donc importante.

Inversion des tendances récentes?

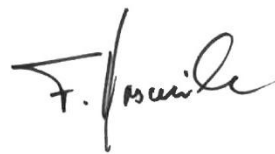
Les résultats indiquent que les structures de l'emploi pourraient évoluer progressivement. Les métiers de bureau dans le secteur financier, l'informatique et l'administration publique sont particulièrement exposés. Au niveau régional, ce sont surtout les grands pôles économiques et les sites abritant des sièges sociaux, tels que Zoug, Zurich, Genève et le Tessin, qui présentent des risques accrus pour le marché des surfaces de bureaux. Les régions où la part des fonctions

financières et de siège social est plus faible sont en revanche moins touchées. Dans le même temps, l'IA pourrait atténuer la concentration géographique de l'emploi de bureau dans les centres traditionnels – et ainsi inverser les tendances récentes de la demande. Il n'est toutefois pas possible de tirer des conclusions univoques. En effet, si des gains de productivité rendent une activité de bureau plus efficace et donc moins coûteuse, il ne s'ensuit pas automatiquement que des ressources en personnel seront économisées. Selon le paradoxe de Jevons, le gain d'efficacité peut accroître la demande de ce service au point qu'au final, davantage d'employés de bureau soient nécessaires.

Une pression modérée sur la demande de surfaces de bureaux est probable

Pour la demande de surfaces de bureaux, des trajectoires d'évolution très différentes sont envisageables. L'analyse des scénarios va d'un recul de plus de 20% en l'espace de cinq ans en cas de choc d'automatisation marqué à une hausse de plus de 14% si les gains de productivité et les nouvelles

activités prédominent. Des évolutions modérées nous paraissent les plus probables: au cours des cinq prochaines années, la demande de surfaces de bureaux devrait reculer légèrement à modérément, soit de 2% à 8%. Il est peu probable que les surfaces de bureaux deviennent obsolètes à court terme. La forte exposition à l'IA de nombreux métiers de bureau et les incertitudes actuelles plaident néanmoins pour la prudence en matière de construction de nouvelles surfaces de bureaux et pour une plus grande importance accordée aux concepts d'utilisation flexibles.



Fredy Hasenmaile

Chef économiste

Raiffeisen Suisse

Editeur

Raiffeisen Suisse
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurich Aéroport
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/logement
raiffeisen.ch/placements

Publications

Découvrez notre vision actuelle des marchés financiers dans nos publications
raiffeisen.ch/marches-opinions

Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale
raiffeisen.ch/web/ma+banque

Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSF. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple les prospectus [de base], le contrat de fonds, la feuille d'information de base [FIB] / Key Information Document [KID], les rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall ou sur raiffeisen.ch. Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le [rapport de gestion du Groupe Raiffeisen](#).

Raiffeisen Suisse ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.