

## ÉCONOMIE

# Vous n'allez pas reconnaître votre bureau !

**Paradis.** Guillaume Poitrinal, spécialiste de la construction en bois, livre au *Point* sa vision des espaces professionnels.

PAR MARIE BORDET

Guillaume Poitrinal, tout juste sorti d'un confinement studieux, a conservé sa tête de personnage de bande dessinée – à mi-chemin entre Tintin et le Petit Nicolas –, ses lunettes rondes et son indéniable bagout. À la première rencontre, il attaque par un préambule décomplexé : « *Bon, vous connaissez le pitch ? J'étais patron d'un géant mondial de l'immobilier commercial [Unibail-Rodamco, NDLR] et je dédiais ma vie au béton. Il y a sept ans, j'ai laissé tomber le CAC 40 et ça, par la même occasion.* » Boum. C'est le bruit sourd que produit l'imposant échantillon de béton cylindrique qu'il a saisi pour le reposer rageusement sur la table. « *J'avais 45 ans et j'ai repris une petite boîte, Woodium, exclusivement dévolue à la construction en bois massif.* » À ce stade de son discours, bien rodé, l'ex-PDG avec chauffeur saisit cette fois un imposant cube de bois (en langage de pro, cela donne du « lamellé contre-croisé ») et le caresse comme s'il s'agissait d'un gros chat. Les présentations ainsi faites, il restait à aborder, en ce début juin à moitié déconfiné, le sujet brûlant de ce printemps 2020 ; celui qui obsède et exalte Guillaume Poitrinal depuis des mois ; et qui a pris une acuité toute particulière avec la crise sanitaire actuelle : le bureau. Ou salle de travail ou burlingue ou *office* pour les bilingues. Celui d'aujourd'hui, un peu, mais celui de demain, beaucoup. On l'aura compris, Guillaume Poitrinal est un promoteur immobilier un peu à part. Novateur et in-

fluent, car constamment consulté par ses anciens collègues patrons du CAC 40, celui qui est aussi président de la Fondation du patrimoine est devenu une telle référence qu'il organise une conférence de presse, le 18 juin, pour livrer sa vision du bureau « *à l'heure du risque pandémique et du télétravail.* »

Il en est persuadé, rien ne sera plus comme avant. Les termes du débat, selon Poitrinal ? « *Le télétravail... Les patrons n'y croyaient pas il y a seulement deux mois... Mais avec le confinement, la preuve est faite que l'on peut travailler de chez soi efficacement. Tout le monde va désormais se poser la question suivante : pourquoi irais-je au bureau, si je peux rester tranquillement à la maison ? Le bureau va donc devenir un endroit choisi.* » Sa réponse est double : « *D'abord, le bureau deviendra un objet de désir, en proposant un niveau de confort et de bien-être que l'on ne pourra pas s'offrir chez soi. Ensuite, en cas de nouvelle pandémie, le salarié n'aura plus rien à craindre, on fera en sorte qu'il soit en parfaite sécurité au travail.* »

La réflexion du « petit » entrepreneur diplômé de HEC, qui emploie plus de 70 collaborateurs, a débuté à l'automne dernier, quand Guillaume Poitrinal et son associé Philippe Zivkovic (ancien patron du promoteur BNP Paribas Immobilier) se sont lancés dans un projet collectif hors norme, réunissant spécialistes immobiliers et médecins pour plancher sur le bureau du futur. « *Il ne faut plus s'intéresser uniquement au strict poste de travail mais à l'environnement global dans lequel évolue le collaborateur,*



### Une envie de grand air

Le salarié peut travailler à l'air libre quand la météo le permet. Il se reconnecte au cycle des saisons : de son poste de travail, qui privilégie les lumières naturelles, il voit la neige tomber en hiver et les nuages défiler dans le ciel toute l'année. « Avec la crise du Covid-19, l'extérieur du bâtiment apparaît vraiment essentiel, vital, assure le designer Olivier Saguez, qui a participé au projet. Jusqu'au 15 juin, seules les terrasses des cafés ont été autorisées à ouvrir... C'est bien la preuve que c'est bon pour la santé et pour l'hygiène d'être au grand air. Il faut donc multiplier les terrasses, rendre les accès aisés aux espaces extérieurs... Les collaborateurs doivent pouvoir y souffler, s'évader. » Pour lutter contre le virus, Poitrinal et son comité scientifique insistent également sur la nécessité de disposer d'une ventilation naturelle, avec des fenêtres qui s'ouvrent... Ce qui paraît basique mais reste rarissime dans les bureaux d'aujourd'hui. Il propose aussi de « tuer les faux plafonds, ces nids de poussière » pour permettre la circulation d'un volume d'air plus généreux. Enfin, pour « sécuriser » sanitaire les salles de réunion, où il est par définition malaisé de porter un masque, WO<sub>2</sub> planche sur un système de ventilation s'inspirant du fonctionnement d'une salle d'opération d'hôpital. La solution proposée ? Une technique de flux d'air vertical permanent qui permet de plaquer au sol les micro-gouttelettes porteuses de virus, et d'éviter leur transmission d'homme à homme de manière horizontale.



## L'ascenseur est mort, vivent les escaliers

Poitrinal entend redonner à l'escalier ses lettres de noblesse et limiter au minimum la place de l'ascenseur. « Pour la planète et pour notre santé, il faut choisir l'escalier ! Un ascenseur est extrêmement consommateur en énergie, souligne le dirigeant de Woodeum. Dans les années 1970, on a sciemment tué l'escalier dans les immeubles de bureaux : il était caché derrière une porte, peu accessible, cantonné à son rôle d'issue de secours. Il faut lui redonner le premier rôle, le remettre au centre de l'espace de travail. » Et puis l'ascenseur en temps de Covid-19, avec un nombre très limité de personnes autorisées à monter lors d'un même voyage, ne favorise pas non plus ce moyen de transport...

**12000**  
**mètres carrés**

WO<sub>2</sub>, filiale de Woodeum, a livré et mis en travaux 12 000 mètres carrés de bureaux. Elle en lancera 280 000 mètres carrés en 2020 et 2021.

■■■ explique l'architecte Nicolas Laisné, qui fait partie du projet. *La crise sanitaire actuelle a validé nos intuitions de départ.* » En voilà un changement radical de paradigme. Dans le monde d'avant, les promoteurs immobiliers raisonnaient avec une équation : le nombre de mètres carrés par poste de travail. Objectif ? Serrer les salariés comme des sardines pour compresser les coûts. Une philosophie très éloignée de l'idée du bien-être au travail.

Depuis plusieurs années, sous le coup de boutoir des jeunes générations, les paradigmes évoluent : « *Le recrutement pour les grandes entreprises est devenu un stress, constate Poitrinal, 52 ans. Les jeunes talents préfèrent bosser dans les petites boîtes, écolos, dans des quartiers sympas où l'on peut venir à vélo, où l'on se fait des apéros le soir... Le clapier dans la tour à la Défense, ils n'en veulent plus.* » Les PDG ont conscience qu'ils jouent gros avec cette histoire d'environnement de travail. Désormais, ils s'impliquent personnellement sur les projets d'aménagement, ne laissant plus seuls aux manettes les responsables des ressources humaines ou les services généraux.

**Protocole WO<sub>2</sub>.** Guillaume Poitrinal et ses équipes ont mis au point le protocole WO<sub>2</sub>, du nom de la filiale de Woodeum spécialisée dans les bureaux. Il y liste les grands principes, incontournables selon lui, pour la construction de nouveaux espaces de travail dans le monde post-Covid-19. Sans surprise, il y a un prérequis : le bois, son gagnepain et sa raison d'être. D'abord, il insiste, le bois est le seul matériau qui stocke le carbone au lieu d'en émettre, luttant ainsi contre le réchauffement climatique. Et puis Poitrinal cite une avalanche de travaux scientifiques qui démontrent qu'un environnement de travail en bois massif apparent revêt des propriétés anti-stress, favorise la qualité du sommeil, réduit l'absentéisme et a donc, in fine, des effets positifs sur la productivité. Plus généralement, le promoteur souligne le lien renforcé avec la nature – terrasses plantées, toitures végétalisées, agriculture urbaine –, source de bien-



être pour le salarié, et propose des réponses concrètes à la problématique inédite de la pandémie.

Sa vision des bureaux de demain a tout du petit coin de paradis. Alors qu'une crise économique majeure manque de nous engoutir, elle semble même trop belle pour être vraie. À quels enfants gâtés ce protocole va-t-il s'appliquer ? « *Cene sera pas forcément très cher pour les entreprises, répond Poitrinal. Elles dépenseront moins de mètres carrés mais plus d'argent dans chaque mètre carré. Dans notre métier, les innovations sont d'abord portées par de grandes entreprises, qui ont plus de moyens. Ensuite, cela se diffuse dans toute la société...* » Une ultime question se pose : après tout ça, le collaborateur aura-t-il envie de rentrer chez lui ? ■

## Comme à l'hôtel

Selon le protocole WO<sub>2</sub>, l'employeur propose à ses salariés le même type de services que l'on peut trouver couramment dans un hôtel. Des espaces de travail nombreux et différenciés (table de travail individuelle ou partagée, salles de réunion, grand lobby avec canapés et fauteuils, bibliothèque, bar où l'on peut s'installer pour travailler) ; de multiples offres de restauration (non plus dans les sous-sols, comme cela pouvait être le cas auparavant, mais dans les derniers étages, là où les vues sont les plus belles), parfois agrémentées d'un coaching nutritionnel pour manger équilibré ; des salles de sport et de yoga avec des baies vitrées donnant sur la nature, etc.



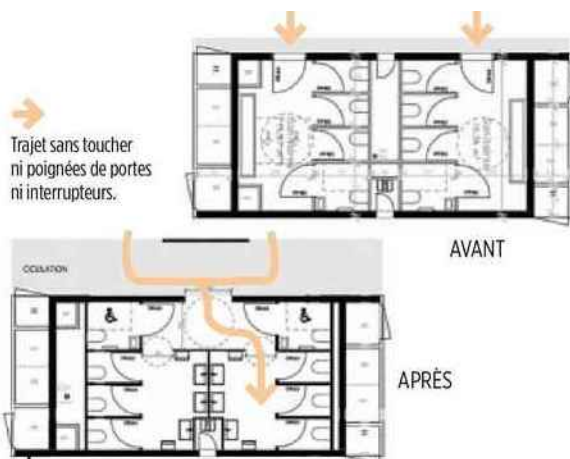
**Détente.** Guillaume Poitrinal (casquette) au siège social de Woodeum, situé à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine).

## Un comité d'étude

Le comité d'étude sur les bureaux du futur, mis en place par WO<sub>2</sub>, réunit des scientifiques (la docteure en biologie Florence Aviat, spécialiste des propriétés du bois, et le médecin généraliste Nicolas Carreau) ainsi que des professionnels de l'immobilier (le designer Olivier Saguez, les architectes Nicolas Laisné et Dimitri Roussel et le bureau d'étude Artelia).

## Les tours de bureaux, un modèle dépassé

L'architecture du bâtiment lui-même n'est pas laissée au hasard. Le promoteur milite pour des constructions horizontales. Lui qui a longtemps donné dans la verticalité, en édifiant plusieurs tours ou immeubles de grande hauteur à son poste de PDG d'Unibail-Rodamco, a définitivement viré sa cuti. Son projet immobilier Arboretum, campus de 125 000 mètres carrés de bureaux et de services entourés par 25 hectares d'espaces verts, en bordure de Seine, dont la livraison est prévue en 2022, se conformera évidemment au protocole maison. Il est constitué de 5 à 7 étages, avec de très grands plateaux (de 3 500 à 4 000 mètres carrés). « En cas de nouvelle pandémie, cela permet d'organiser des flux de circulation bien identifiés, assure Poitrinal. Les gens se croiseront bien moins que si, comme dans une tour, ils passent leur journée à déambuler autour d'un noyau central. »



## La chasse aux portes et aux interrupteurs

Covid-19 oblige, le promoteur a lancé une chasse aux interrupteurs et aux portes (et aux poignées qui vont avec). Exemple : les toilettes. Habituellement, au bureau, « il y a une porte qui ouvre sur le bloc toilettes-lavabos, puis une seconde pour accéder aux toilettes individuelles. La première porte est celle de tous les dangers, tout le monde met sa main, plus ou moins propre, sur la poignée », détaille Arielle Polailon, directrice de programmes chez WO<sub>2</sub>. Dans le plan de Poitrinal, la première porte est supprimée. Dans le couloir d'accès, une cloison paravent préserve l'intimité des personnes. La robinetterie est 100 % électrique. « Il faut désormais limiter les contacts physiques avec les matériaux », assure le designer Olivier Saguez.