



Grand Paris

Les bureaux dans la tourmente



The Link, une tour « parfaitement post-Covid », selon son architecte, en construction à la Défense. ARTEFACTORY POUR PCA-STREAM

ENTREPRISES

Le coronavirus a bouleversé durablement le rapport des salariés à leur espace de travail

IMMOBILIER Nous avons interrogé des spécialistes sur les mérites (et les limites) des immeubles et des campus d'affaires

Le coronavirus a bouleversé – aussi – le monde de l'entreprise. Les architectes, promoteurs, experts de l'immobilier tertiaire ou DRH se demandent à quoi ressembleront les bureaux de demain à l'heure du risque épidémique. Quels changements naîtront de l'avènement du télétravail, qui s'est imposé en particulier à Paris et en petite couronne ? La pandémie signe-t-elle la mort de l'open space ou de la tour de bureaux ? Autant d'interrogations alors que l'immobilier représente le deuxième poste de dépenses pour une entreprise après la masse salariale.

Stoppé net pendant le confinement, le marché locatif des bureaux en Île-de-France aura connu en 2020 ses plus mauvais chiffres depuis vingt ans, constate David Bourla, directeur du département études et recherche de Knight Frank France, spécialiste du secteur : « Nous devrions plafonner à 1,5 million de mètres carrés loués à la fin de l'année en Île-de-France, contre 2,2 à 2,3 millions par an habituellement. À titre de comparaison, on était à 1,9 million en 2009, après la grande crise financière de 2008. » Et l'analyste d'observer : « Tant que l'on manquera de visibilité, les entreprises demeureront attentistes. » Ces piètres performances ont toutefois été compensées par la prise à bail par Total, au premier trimestre 2020, des 135 000 mètres carrés de la future tour The Link à la Défense, « la plus grande opération enregistrée en région parisienne

depuis le ministère des Armées à Balard [15^e] en 2012 », précise David Bourla. De même, l'enlisement des négociations sur le Brexit entre le Royaume-Uni et l'Union européenne pourrait sauver les meubles dans la capitale, la place financière parisienne restant « attractive malgré la crise sanitaire » : les banques Goldman Sachs et JPMorgan s'y installent en ce moment.

Révolution ou statu quo, les avis divergent sur le visage des bureaux post-Covid. « Que restera-t-il de cette crise ? se demande l'architecte et urbaniste Philippe Chiambaretta, qui construit beaucoup d'immeubles d'entreprise. Attention à ne pas tirer de conclusions définitives. » Le fondateur du programme de recherche Stream, qui étudie l'impact des grandes mutations contemporaines sur l'avenir des villes, « refuse de [se] projeter dans un avenir d'épidémie permanente », nourrissant « l'espoir qu'on finira par se débarrasser de ce fichu virus ». Il observe néanmoins que « l'usage du télétravail s'est installé, l'expérience a prouvé que ça marche ». De même, les préoccupations sanitaires et écologiques se sont imposées à tous.

« Le coronavirus pose plus que jamais la question de la santé et du bien-être au travail, il va accélérer le changement », note pour sa part le designer Olivier Saguez. Pour lui, pas de doute, le bureau ne s'effacera pas au profit du travail à domicile : « L'idée est d'être mieux en entreprise que chez soi. » Tous les professionnels prônent les

mêmes remèdes pour davantage de confort et de sécurité sanitaire : un maximum d'espaces extérieurs et de végétation, moins d'ascenseurs et plus d'escaliers, lumière et aération naturelles (pour éviter la climatisation), des fenêtres qui s'ouvrent, 10 ou 15 mètres carrés par salarié, ou encore des « open spaces de dimensions raisonnables, dix personnes maxi – les grands plateaux ouverts de 100 postes, à l'américaine, c'est fini », souligne Philippe Chiambaretta.

Le modèle de la tour de bureaux

« La tour classique, c'est exactement ce qu'il ne faut plus faire »

Philippe Chiambaretta, architecte et urbaniste

n'a plus la cote actuellement. Les promoteurs Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, cofondateurs de Woodeum-WO2, société spécialisée dans la construction d'immeubles en bois, entendent en profiter pour promouvoir l'horizontalité : ils ont réuni cet été 650 millions d'euros, permettant le lancement d'Arboretum, « le plus grand campus d'entreprise en bois jamais réalisé au monde » : 126 000 mètres carrés à

Nanterre, le long de la Seine et de l'A14. Le chantier doit démarrer fin septembre pour une livraison prévue en décembre 2022. « C'est le plus grand projet de promotion de bureaux lancé en blanc [sans vente ou location préalable] depuis *Cœur Défense* en 1997, se félicitent ses deux créateurs. *Arboretum* sera le prototype du bureau post-Covid. »

Sous l'égide notamment de l'architecte François Leclercq et d'Olivier Saguez, ce « *campus bas carbone* » conçu pour accueillir jusqu'à 10 000 personnes se veut exemplaire en matière de santé et de « *cadre de travail épanouissant* » : bois massif visible, 3 mètres de hauteur sous plafond, baies vitrées ouvrantes de 2,5 mètres, air renouvelé toutes les sept minutes, profusion de terrasses et de balcons accessibles (14 000 mètres carrés), escaliers intérieurs et extérieurs comme « *alternative aux ascenseurs* », etc. Entouré d'un parc de 25 hectares, *Arboretum* proposera aussi sept restaurants bio utilisant les fruits et légumes produits sur place par le potager et le verger, et autant de places de parking pour les vélos que pour les voitures. Le credo de Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic : « *Que les salariés trouvent un bien-être qu'ils n'ont pas chez eux car, pour les jeunes talents, le cadre de travail compte autant que le salaire ou les avantages sociaux.* »

Selon les deux promoteurs, « *les gratte-ciel vont être obligés de se réinventer* ». Sur les plus de 50 millions de mètres carrés

de bureaux en Île-de-France, les trois quarts seraient « *obsolètes* », estiment-ils. « *Les deux modèles peuvent coexister, mais il faudra requalifier l'existant* », abonde Olivier Saguez. Quant à Philippe Chiambaretta, il admet que « *la tour classique sans accès extérieur, dans un quartier monofonctionnel, c'est exactement ce qu'il ne faut plus faire* ». Mais il fait aussi remarquer que, comme « *le campus isole ses utilisateurs dans la pampa, produit de l'étalement urbain et favorise l'usage polluant de la voiture, le bilan carbone est largement en faveur de la tour sur la durée de vie du bâtiment* ».

L'architecte se plaît à vanter les mérites de *The Link*, qu'il a conçu à la Défense. Un gratte-ciel de 228 mètres (53 étages) « *parfaitement post-Covid* », assure-t-il : « *Il y aura des espaces verts accessibles à tous les étages, 2 800 mètres carrés de terrasses et de jardins suspendus – aucun employé ne sera à plus de trente secondes d'un espace extérieur –, mais aussi des cafétérias, des lieux de sociabilité. Les fenêtres pourront s'entrouvrir.* » De son côté, Georges Siffredi (LR), le nouveau président des Hauts-de-Seine et de Paris La Défense, en est persuadé : « *L'épidémie n'a tué ni la tour ni le quartier d'affaires. Des adaptations seront nécessaires, mais on aura toujours besoin de bureaux confortables, flexibles et bien desservis par les transports en commun.* » ●

BERTRAND GRÉCO