



Réunion au campus Les Dunes de la Société générale, à Val-de-Fontenay (Val-de-Marne). SOCIÉTÉ GÉNÉRALE - JEAN-MARC OUVRE

Comment les bureaux post-Covid préparent leur rentrée

AMÉNAGEMENT

À l'heure du télétravail, les entreprises sont de plus en plus nombreuses à repenser l'organisation de leurs locaux

« S'aérer, souffler, s'évader... The Island dispose de terrasses végétalisées mi-soleil mi-ombre sur 1200 mètres carrés avec ce "je-ne-sais-quoi" fidèle à l'esprit du Sud. » Une nouvelle offre hôtelière varoise ? Non, une description du siège mondial du groupe Pernod Ricard situé à une encablure de la gare Saint-Lazare à Paris, inauguré en juin 2020. Les 900 collaborateurs qui s'y rendent jouissent en outre d'une salle de jeu, de 80 salles de réunion, de quatre restaurants, d'un coiffeur et d'une vue à 360 degrés sur tout Paris. Qui dit mieux ? Les Dunes à Val-de-Fontenay, un des bastions franciliens de la Société générale. Embarquant 30 % d'espaces collaboratifs et 100 % de bureaux partagés, elle anticipait dès 2016 les nouvelles méthodes de travail.

Depuis deux ans, l'équation bureaux a radicalement changé. Contrainant au début de la pandémie, le travail à distance est en train de s'imposer comme la nouvelle norme. Avec la généralisation des accords de télétravail, la semaine de trois jours au bureau et de deux jours à la maison gagne inexorablement du terrain chez les cadres et oblige employeurs, aménageurs, promoteurs immobiliers et consultants en ressources humaines à repenser l'organisation des bureaux post-Covid. « Toutes les directions générales planchent sur la question et se disent qu'elles peuvent faire mieux avec moins de mètres carrés », pose Emmanuelle Duez, fondatrice du projet Bosen, une société spécialisée dans le futur du travail. « Beaucoup envisagent de réduire en moyenne de 15 à 20 % leur empreinte immobilière », poursuit Olivier Wigniolle, directeur général du groupe Icade qui compte parmi

ses locataires près d'un tiers des sociétés du CAC 40.

Priorité à l'expérience collaborateur

Mis en compétition avec le travail à domicile, le bureau cherche désormais sa raison d'être dans l'expérience collaborateur. « Les bureaux vont devenir des lieux de destination, des espaces de socialisation, de créativité et de réaffirmation d'appartenance à une marque, à une culture et à une équipe, tout l'inverse de ce qu'offre la maison », soumet Raphaële Garrigoux, cofondatrice de Blue Bird immobilier qui accompagne les entreprises dans la gestion de leur parc immobilier.

Premier enjeu : une bonne localisation, imbriquée dans la ville, et en prise sur les commerces et les transports en commun. « L'attractivité des bureaux dépend de plus en plus de leur emplacement dans des environnements agréables et des zones bien desservies », confirme Adrien Blanc, président d'Altearea entreprise. Une réalité qui profite surtout à Paris intra-muros et à quelques villes situées en première couronne, en Île-de-France. Certains groupes, comme Danone, comptent s'appuyer sur des tiers lieux pour offrir à leurs collaborateurs des espaces situés à trente minutes de leur domicile. Fini aussi les îlots tertiaires opérant en vase clos. Les entreprises commencent à tisser des liens avec le monde extérieur. À Issy-les-Moulineaux, les halls d'accueil des sièges de Microsoft et d'Orange ont été conçus comme de grands lieux de brassage social.

Effet collatéral de la pandémie, la préoccupation sanitaire est devenue centrale. Les entreprises plébiscitent les immeubles *healthy* biosourcés et/ou peu énergivores. « Elles s'inquiètent de la qualité de l'air et des matériaux employés et exigent des fenêtres qui s'ouvrent : nous devons aller vers des lieux de travail qui ne nuisent pas à la santé », plaide le designer Olivier Saguez. Autre attente forte post-confinement : des espaces ouverts sur l'extérieur. « Les gens courent après les rooftops mutualisés, les

terrasses équipées, les jardins et les rampes végétalisées », indique Olivier Estève, directeur général de la foncière Covivio. Exemple : le tout nouveau campus d'Orange

à Toulouse, implanté sur trois hectares et doté d'un terrain de sport et de pétanque.

Le retour en force du « flex office »

Le contexte a aussi remis sur le devant de la scène le flex office cher aux cabinets de conseil depuis les années 1990. Exit les bureaux attirés. « En 2030, 45 % des bureaux seront dépersonnalisés, on viendra au bureau pour socialiser ou pour être créatifs ou travailler en équipe », prédit Olivier Brun, directeur associé du cabinet de conseil Greenworking. La Société générale a déjà converti 73 % de son parc immobilier au flex office. « Nous avons coconstruit cette démarche avec nos collaborateurs », livre Éric Bousrez, directeur immobilier du groupe. En marge des bureaux partagés, la Société générale a déployé des espaces collaboratifs et conviviaux, créé des espaces de concentration et adapté des salles aux besoins des métiers. Les bureaux post-Covid vont devenir beaucoup plus technologiques et bourrés de capteurs, avec des systèmes de réservation de salle sur appli et des tableaux portatifs numériques permettant de se connecter avec des collègues travaillant à distance. « L'expérience du travail en entreprise, c'est célébrer le fait d'être ensemble à travers des réunions formelles et informelles », appuie Philippe Amiotte, directeur immobilier de Danone.

Ce réaménagement des lieux s'accompagne aussi de nouvelles prestations proches des codes hôteliers : restauration plus diversifiée et plus qualitative, conciergerie, espaces bien-être et emplacements de mobilité douce pour les véhicules électriques, les deux-roues et les vélos. Pour Alexandra Villegas, architecte chez Studios, « le récréatif et l'événementiel seront cruciaux pour recréer du lien social et attirer les talents ». ●