



Un bureau comme je veux...

Le Covid a accéléré une tendance de fond : des espaces moins grands, mieux équipés pour la vie collective, doublés de lieux réservés au coworking.

PAR STÉPHANIE CONDIS

VERS L'ÈRE du zéro bureau ? « C'est une révolution ! » s'enthousiasme Flore Pradère, directrice de recherche et prospective bureaux de demain chez JLL, groupe international de conseil en immobilier professionnel. « La crise liée au Covid, en boostant le télétravail, est un test grandeur nature de la valeur ajoutée du bureau, de son utilité véritable, poursuit-elle. Il doit être plus attractif, du cadre à l'ambiance en passant par les outils à disposition. »

Toujours nécessaire au « sentiment d'appartenance »

Il reste néanmoins incontournable, assure Ludovic Delaisse, directeur général de Cushman & Wakefield France, multinationale spécialisée dans la gestion immobilière pour les investisseurs. « C'est le poumon de l'entreprise, où se concentre la richesse des interactions sociales, soutient-il. Cependant, les grands open spaces avec un collaborateur tous les 1,20 m, c'est fini ! » Quelles sont les raisons incitant à être physiquement au bureau ? « D'abord ren-

contrer les autres, socialiser, y compris de manière informelle, et avoir un sentiment d'appartenance à une communauté, insiste Rémi Calvayrac, directeur du département workplace & design de JLL. Ensuite, trouver des compétences et des ressources qui ne sont pas disponibles à distance, catalyser l'innovation et générer l'émulation. Mais également s'immerger dans la culture d'entreprise et les savoir-faire. Enfin, accueillir les personnes extérieures, en étant une vitrine aussi. »

Moins de postes de travail individuels

Un univers plus convivial se dessine avec la réorganisation des bureaux, selon Christophe Gellé, président de Cushman & Wakefield Design + Build France, qui conçoit et aménage des espaces clé en main. « On se rapproche des codes de l'hôtellerie, avec coins lounge, terrasses arborées, salles de sport, etc. Nous avons collaboré avec la Maif pour ses nouveaux locaux parisiens : au milieu des open spaces, il y a des sofas, on se croirait dans un salon ! » décrit-il.

Tous ces experts conviennent qu'il faut réallouer les mètres carrés. « Dans une configuration classique, deux tiers de la superficie sont dédiés à des postes de production individuels, observe Rémi Calvayrac, de JLL. Or il y en aura de moins en moins car le télétravail prend le relais. Donc, la majorité des surfaces va être consacrée à des espaces qualitatifs et multi-usages, voire modulables : salles de réunion et de créativité, cafétéria conviviale, etc. Il va y avoir une redistribution et une optimisation. »

Sans doute aussi une diminution car, dans un contexte de crise, il faut, bien sûr, faire des économies. Or l'immobilier est le deuxième poste de dépense après la masse salariale... D'où la solution de gestion d'espaces proposée par MyCarSpot, qui a d'abord lancé, en 2018, une appli pour réserver les places de stationnement, élargie, depuis, aux bureaux. « Nous y pensions déjà avec la tendance du flex office, se souvient Stéphane Seigneurin, président de MyCarSpot. Puis la crise sanitaire a renforcé les besoins de nos clients, comme les groupes Merck et Nestlé. En



En gérant mieux l'occupation des postes dans leurs locaux, nous leur faisons gagner 30 % de place
STÉPHANE SEIGNEURIN,
PRÉSIDENT DE MYCARSPOT

gérant mieux l'occupation des postes dans leurs locaux, nous leur faisons gagner 30 % de place. » Chaque utilisateur de l'appli peut ainsi réserver un espace de travail de taille et de configuration adaptées.

Par ailleurs, les sociétés peuvent aussi recourir aux espaces de travail partagés, notamment ceux qui se situent dans les quartiers où vivent leurs employés. Des plates-formes de mise en relation comme Neo-nomade.com et Coworklib permettent de trouver un bureau partout en France. Pour Clément Alteresco, directeur général de Morning Coworking et de bureauxapartager.com, l'avenir est « à une entreprise éclatée et en réseau, j'y crois beaucoup. » ■

► 21 septembre 2020 - N°nc



LYYANN FOREIX

Les aménageurs se rapprochent des codes de l'hôtellerie pour concevoir les espaces de travail.