

Accueil > Immobilier

Le bureau "as a service" est en marche

CHRISTOPHE BYS | COVID-19, DÉCONFINEMENT, FRANCE | PUBLIÉ LE 02/09/2020 À 09H00

À LA UNE Le confinement et le Covid-19 ont accéléré la redéfinition du rôle du bureau. Si vous lisez cet article depuis votre salon, votre entreprise est à la pointe. Sinon...



"Le collaborateur ne revient pas au bureau pour se retrouver seul face à son ordinateur", prévient Christophe Gellé, le président de Cushman & Wakefield Design+Build, société de conseil en immobilier d'entreprise. On ne saurait mieux exprimer l'impression générale, après plusieurs semaines de confinement, d'une expérience de travail à distance qu'on pensait impossible... et un lent, très lent, retour dans les lieux de travail. La pandémie du Covid-19 fait de nombreuses victimes, dont le bureau à l'ancienne. Un lieu dans lequel on se rendait pour trouver tous les outils nécessaires à l'exercice de son labour quotidien. C'était vrai pour l'usine comme pour le bureau. Sauf que la révolution numérique, dont on n'avait pas mesuré toutes les conséquences, est passée par là. Dans le tertiaire, tout le monde ou presque a désormais chez lui les outils pour travailler.

Jeune architecte cofondateur de l'agence Cutwork, Antonin Yuji Maeno résume ainsi les choses : "On est dans une situation similaire à ce qu'on a vécu avec l'invention de l'ascenseur par Otis, qui rend possible la tour de bureaux moderne. Avec l'ordinateur portable, on peut travailler depuis son domicile."

Moins de mètres carrés

Dès lors, à quoi bon occuper de coûteux mètres carrés pour des tâches qui peuvent être faites à distance ? Le coût d'occupation de l'immobilier est le deuxième poste de dépenses, juste derrière les coûts salariaux. Alors que la conjoncture s'annonce difficile, nombre de responsables risquent d'identifier des sources d'économies dans ces surfaces souvent vides (si on tient compte des rendez-vous à l'extérieur, des salariés nomades, mais aussi des plages hors des horaires de bureau, des RTT, des congés payés et autres absences pour maladie). Toutefois, les professionnels de l'immobilier comme des RH sont unanimes : gare aux réaménagements suscités par la seule recherche d'économies ! Il faut repenser le bureau, dont le rôle consistera de plus en plus à "faire vivre le collectif", comme l'explique Anselme Jalon, managing partner chez Fabernovel.

"Pendant le confinement, on a bien vu ce qui manquait le plus : la cohésion d'équipe, les échanges informels et le lien social. Or c'est là que se crée l'innovation", ajoute Emmanuelle Léon, la directrice scientifique de la chaire Reinventing work à l'ESCP Business School.

"Collaboration, innovation, engagement", c'est le tiercé des usages du bureau pour Yannick Villar, CEO de Wx, une filiale de Sodexo. Si l'entreprise a une raison sociale, elle est aussi un réseau social, un lieu qui produit du lien entre les personnes, et ce sont ces derniers qui seront valorisés. "Le nouveau siège social est un lieu de vie où les collaborateurs se retrouvent et échangent. On n'est plus dans l'ostentation. L'immeuble de bureau est là pour fédérer, représenter les valeurs de l'entreprise", tranche Hélène Fiani, la directrice des projets de management et du développement de services chez Cushman & Wakefield.

Ce changement de destination a un impact sur l'aménagement intérieur. Dans ces immeubles new-look, open space et benches (ces longs bureaux où on travaille coude à coude ou presque) seront de mauvais souvenirs, ainsi que le bureau individuel. Qui dit moins d'espace, dit davantage de flexibilité. Le salarié de demain se partagera entre des visites hors de l'entreprise, des salles de réunion où il croisera des collègues ou des personnes en freelance, du travail en extérieur ou à la maison, dans un coworking ou un espace de travail partagé à proximité des lieux de résidence.

Les meubles eux-mêmes ont changé. La tendance préexistait à la crise du Covid-19, assure l'architecte Axel Schoenert, qui a assisté à une fusion de codes de décoration entre l'hôtellerie, le domicile et le bureau. "Il y a quelques années encore, installer un canapé ou une chaise longue dans un espace de travail était inenvisageable", se souvient-il. Si cette pratique n'est pas devenue la norme, cela ne choque plus personne. En résumé, d'un côté le travail investit le domicile (où le mobilier professionnel d'autrefois est devenu un must), de l'autre, l'aménagement intérieur des bureaux se rapproche de celui du domicile.

Espaces fusionnés

À l'heure de l'agilité, le bureau qui sépare et assigne une place dans l'espace, mais aussi dans la hiérarchie, n'a plus de raison d'être. Tout doit être souple et flexible, comme la gamme Flex de Steelcase. Tables à roulettes, hauteur réglable, cloisons mobiles et ajustables, couleurs flashy : tout est fait pour s'adapter au travail en équipe version XXI^e siècle, reflétant l'idéal d'une entreprise fluide avec des positions variables – un jour chef de projet, le lendemain simple équipier.

Une conférence récente organisée par ReSpace, une initiative commune de FaberNovel, Morning Coworking et Maison & Objet, parlait de "bureau as a service" comme on parle de Saas. Visionnaire peut-être. Très en avance sûrement, mais le sens de l'évolution ne fait guère de doute.

La Défense et ses ascenseurs

Longtemps, la modernité architecturale a séparé espace de travail et espace d'habitation. Ainsi en est-il du célèbre quartier de La Défense, à Paris. Un site de quelque 3,7 millions de mètres carrés, où le tout-CAC 40 de l'industrie possède des bureaux, certains ayant même leurs tours, comme Total, Thales, EDF... Si La Défense compte 42 000 habitants, elle accueille quotidiennement 180 000 salariés qui ont largement déserté les lieux pendant le confinement. Le casse-tête des gestionnaires d'immeubles ? Les ascenseurs, indispensables pour atteindre le 30^e étage, et qu'il faut remplir au compte-gouttes en temps de distanciation physique. « Les tours sont un vrai problème », estime l'architecte Axel Schoenert. Son agence a rénové en 2018 Le Belvédère, à côté de la Grande Arche, pour la société de coworking Spaces. Elle a construit un escalier Chambord et mis en avant le côté sportif et « bon pour la santé ». Mais ce qui est imaginable pour cet immeuble de neuf étages l'est moins pour une tour. Un casse-tête...

Un bureau pour quoi faire ?

- 82 % Pour le maintien du lien social
 - 74 % Pour un meilleur équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle
 - 66 % Pour la culture d'entreprise
- Étude réalisée par Bureaux à partager auprès d'un échantillon de dirigeants, de salariés et d'indépendants*