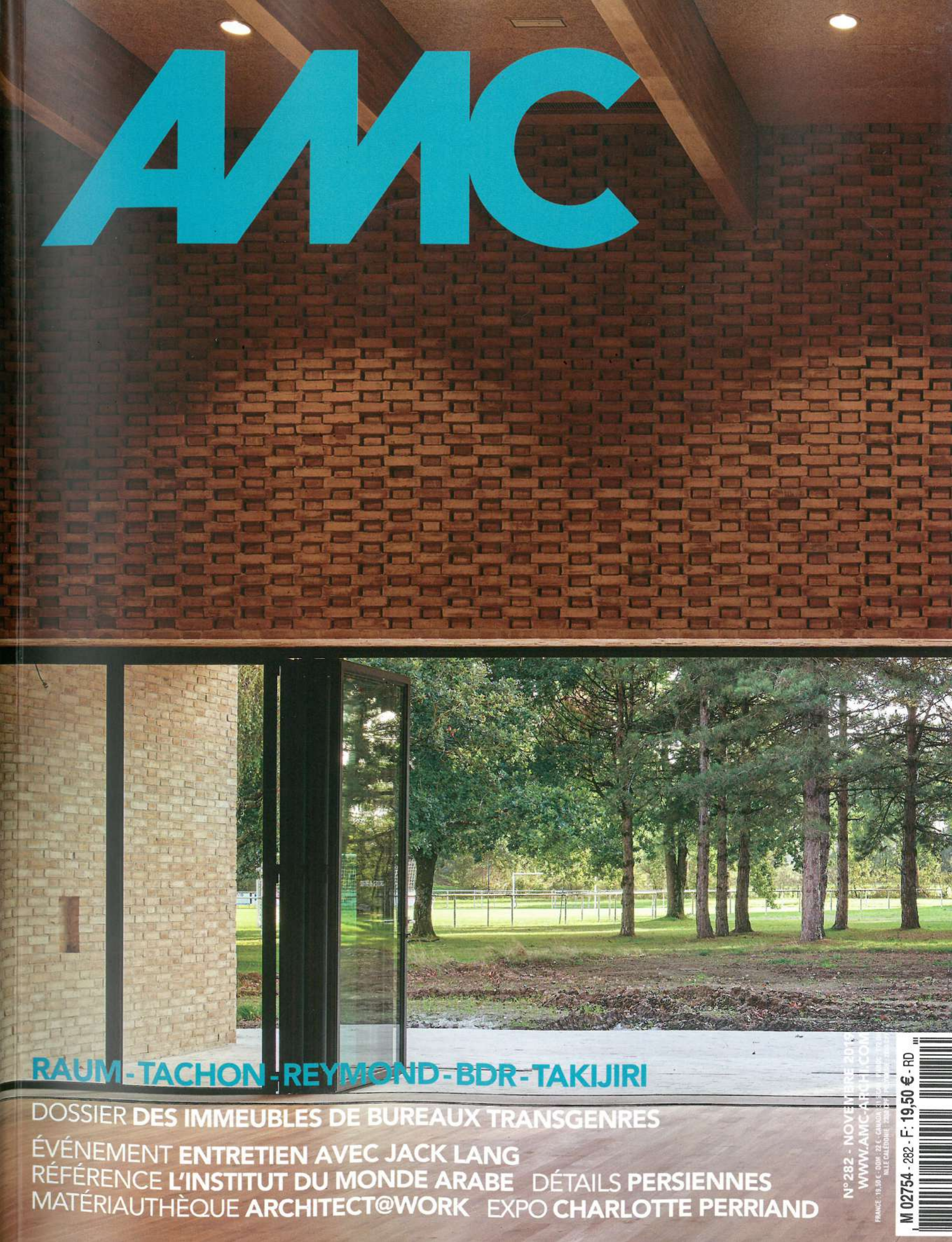
# AMC



RAUM - TACHON - REYMOND - BDR - TAKIJIRI

DOSSIER **DES IMMEUBLES DE BUREAUX TRANSGENRES**

ÉVÉNEMENT **ENTRETIEN AVEC JACK LANG**

RÉFÉRENCE **L'INSTITUT DU MONDE ARABE** DÉTAILS **PERSIENNES**

MATÉRIAUTHÈQUE **ARCHITECT@WORK** EXPO **CHARLOTTE PERRIAND**

N° 282 - NOVEMBRE 2019
WWW.AMC-ARCHI.COM
M 02754 - 282 - F: 19,50 € - RD

# IMMEUBLES DE BUREAUX

DOSSIER

Sous l'effet croisé de la financiarisation du secteur, d'une flexibilité croissante des modes de travail et de l'évolution des standards internationaux et des normes, l'immobilier tertiaire connaît d'importantes mutations. Tandis que de nouveaux investisseurs apparaissent, l'immeuble de bureaux devient transgenre, en adoptant des codes résidentiels et hôteliers. Il s'impose comme un outil de management devant répondre plus que jamais à la diversité des besoins des utilisateurs. Créateur de valeur pour les entreprises, il l'est aussi pour les territoires, soucieux d'implanter le travail dans des quartiers mixtes. Ouverte, son architecture contribue à fabriquer la ville ou à la régénérer. Face aux incertitudes d'une économie mondialisée et à la rotation rapide des utilisateurs et des aménagements, son adaptabilité devient un critère majeur : la mutabilité en logements, voire en hôtel ou en équipement, est une perspective envisagée d'emblée.

*Dossier réalisé par Christine Desmoulins*

# DES IMMEUBLES TRANSGENRES, MUTABLES, ENTRE CODES HÔTELIERS ET DOMESTIQUES

L'impact du numérique sur l'organisation des entreprises et l'évolution des façons de travailler a radicalement transformé l'architecture et l'agencement des immeubles de bureaux. Plus souvent en open space que cloisonné, le poste de travail attitré existe encore, mais les collaborateurs sont de moins en moins sédentaires : 29 % des salariés pratiquent régulièrement le télétravail en 2019, contre 9 % en 2010. En ajoutant déplacements, congés et réunions, le taux moyen de vacance d'un poste atteint environ 40 %. Face à la pression immobilière et à la cherté du foncier, les entreprises ont donc moins de postes de travail que de collaborateurs et leur surface descend parfois jusqu'à 7 m² dans des espaces en coworking.
L'essor des postes mobiles ou en *flex office* va de pair avec la recherche d'ambiances multiples pour répondre aux besoins selon les tâches et les moments de la journée. Salles de réunion, espaces d'échange et de rencontre, microlieux intimes pour les sujets confidentiels, restaurants, zones de détente et prolongements extérieurs façonnent la physionomie des sièges sociaux. Cela rejoint les nouveaux codes de l'hôtellerie qu'avait inauguré en 2008 la chaîne Mama Shelter, où lobbys, bars, restaurants et parties communes sont appropriées par des clients nomades qui se reposent, travaillent ou se divertissent en tous lieux.
Le mobilier escorte ces mutations. Isabelle de Ponfilly, directrice générale de Vitra France, est l'une des grandes accompagnatrices de ces tendances : « Pour apporter des qualités de confort et de bien-être au travail, on s'appuie sur des études prospectives et des gammes créatives, qui aident les investisseurs, les architectes et les utilisateurs à équilibrer les budgets, à régler des questions d'intimité ou d'acoustique et à installer des zones de travail ou de concentration très compactes, évitant de consommer trop de surface. » Certains meubles sont de microarchitectures créant des alcôves ou des salles de réunion ; d'autres sont mobiles. Parmi les dernières créations, *Soft work*, d'Edward Barber et Jay Osgerby, associe l'expertise de l'habitat, du bureau et des espaces publics : ce sofa apporte le confort d'un siège de bureau et intègre un plancher technique, des surfaces de travail pratiques *(photo à droite)*.

Bureaux rue Laborde, Paris VIII[e] (PCA, arch.).

## Création de valeur

Portant les valeurs et les projets des entreprises, l'organisation spatiale d'un immeuble de bureaux est réputée faire gagner en rendement, en créativité et en productivité. Valoriser chaque surface favorise l'appropriation de tous les espaces pour des tâches plus ou moins formelles. Les échanges horizontaux sont privilégiés sur de vastes plateaux libres et flexibles, éclairés naturellement et en lien avec l'extérieur. Philippe Chiambaretta développe la tour Link à La Défense, où deux ailes reliées par trente passerelles et des plateaux en duplex augmentent la surface des espaces de travail. « Au total, 500 personnes peuvent travailler ensemble sans avoir à prendre l'ascenseur », explique l'architecte qui a entrepris, en 2009, à travers la revue *Stream* qu'édite son agence PCA, une recherche intitulée « After Office ». « Je pressentais qu'avec la crise, un goût pour l'atypique adviendrait, et j'ai fait de l'architecture tertiaire un sujet de recherche. Les synergies entre architecture, aménagement intérieur et fonctionnement de l'entreprise génèrent des lieux ayant un impact direct sur le chiffre d'affaires. Aux côtés du management, l'architecte devient le scénariste d'immeubles voués à attirer des talents et à favoriser l'intelligence collective et la sérendipité dans des espaces variés. »
Sa restructuration d'un ancien îlot du centre de Paris (II[e] arr.), valorisant onze étages d'anciennes surfaces aveugles autour d'une « place de village » de 600 m², a séduit des entreprises comme I Cloud, Facebook, Instagram et BlaBlaCar. Dans le VIII[e] arrondissement, Philippe Chiambaretta a réhabilité pour le groupe foncier Gecina l'ancienne caserne de la Pépinière, reliant par un pavillon de verre et de métal un bâtiment haussmannien et un immeuble de 1948 *(photo ci-contre)*. Une coréflexion, menée avec le maître d'ouvrage et l'utilisateur, un cabinet d'avocats, s'est instaurée très tôt. « Favoriser la transparence et apercevoir les autres crée un sentiment d'appartenance. Même ces métiers nécessitant une confidentialité ont un siège vitré et transparent avec des terrasses et des coursives ouvertes à chaque étage pour encourager les synergies », raconte-t-il. Centre de conférences, lobby, rooftop, bibliothèques, restaurants et salons donnent le ton.

*Soft work*, d'Edward Barber et Jay Osgerby, Vitra.

## L'influence du coworking

L'esprit communautaire du coworking a changé la donne. Lancé par Adam Neumann, fondateur de WeWork à New York, ce modèle a créé un choc culturel en France, où il contribue à faire évoluer les baux commerciaux 3-6-9 vers plus de liberté. « Il a séduit les institutionnels car en tant que locataire, WeWork accepte de payer des loyers élevés, sous réserve de franchises absorbant une partie du coût des travaux qu'il engage, note l'architecte Axel Schonaert, qui travaille pour le groupe. Son cahier des charges repose sur une flexibilité totale, des matériaux aisés à entretenir et une rapidité des chantiers d'aménagement, grâce à une standardisation fondée sur des contrats-cadres avec des entreprises. Il a fait des émules chez les directeurs immobiliers et de très grandes sociétés louent parfois des plateaux entiers à des coworkers pour s'épargner une logistique immobilière complexe. » Axel Schonaert a restructuré en 2017 l'ancien siège d'Areva, premier espace implanté à Paris (IX[e] arr.) par WeWork. Il a également réalisé son plus grand site en Europe, avenue de France (Paris XIII[e]), où il a réaménagé et densifié les huit étages de plateaux d'un immeuble conçu en 2000 par Chaix et Morel *(photo ci-contre)*. Avant d'accéder aux étages d'open spaces et de bureaux, un atrium de 500 m² permet d'y organiser des rendez-vous autour de grandes tables en bois.

**PORTANT LES VALEURS ET LES PROJETS DES ENTREPRISES, L'ORGANISATION SPATIALE DES BUREAUX EST RÉPUTÉE FAIRE GAGNER EN RENDEMENT, EN CRÉATIVITÉ ET EN PRODUCTIVITÉ.**

L'engouement pour le coworking pose plusieurs questions. Qu'en est-il de la qualité de ces nouveaux bureaux ? Le marché compte-t-il suffisamment d'utilisateurs potentiels, quand les groupes de coworking réservent dans des immeubles en chantier des surfaces importantes ? En Ile-de-France, il y aurait plus de 20 000 postes à commercialiser dans les douze à dix-huit mois (source CBRE)[*].
Au Simi 2018, dans sa table ronde « Nouveaux bureaux/nouveaux usages, et si on faisait fausse route ? », le Cercle des femmes de l'immobilier, sans nier les inconvénients et les risques attachés à ces typologies, proposait une vision fondée sur des retours d'expériences. « Les femmes concourent beaucoup aux réflexions sur l'usage des bureaux qu'elles observent plus facilement sous un prisme humain et sociologique et en prêtant beaucoup d'attention à l'innovation », précise sa présidente, Isabelle Rossignol. D'autant que plusieurs d'entre nous sont directrices de l'innovation ou du marketing. »
L'immeuble de bureaux est désormais un actif comparable à d'autres produits financiers et son rendement, supérieur à celui de l'immobilier résidentiel, attire les investisseurs et promoteurs qui multiplient les produits neufs, restructurent des sites existants, dans l'haussmannien ou dans des ensembles fonctionnalistes des années 1970. Pour réduire les risques locatifs, ils prisent les labels et les certifications BBC et HQE. Une course environnementale qui peut paraître paradoxale, quand la frénésie constructive, consommatrice de matière, alourdit le bilan carbone.
Mais dans l'hypothèse d'un éclatement de la bulle immobilière, seuls les immeubles dotés des fondamentaux et parfaitement adaptés aux besoins des utilisateurs résisteront. ***Christine Desmoulins***

(*) Lire « La descente aux enfers d'Adam Neumann, l'omnipotent PDG de WeWork », *Le Monde* du 26 septembre 2019, et « WeWork, entreprise de coworking en perdition, sauvée par la banque japonaise SoftBank », *Le Monde* du 23 octobre 2019.

WeWork Paris XIII[e] (Axel Schonaert, arch.).