

# Immobilier d'entreprise

## Les nouveaux territoires du travail



La digitalisation des modes de communication et de production, les nouvelles tendances urbaines, les nouveaux modes de consommation et de vie amènent à repenser la conception des espaces de travail. Le dernier salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) de Paris a été la vitrine d'un secteur en pleine ébullition.

Dossier réalisé par Philippe Claret

« *Je vais au bureau.* » Prononcera-t-on encore cette phrase dans vingt ans, tant les frontières entre vie personnelle et vie professionnelle tendent à s'estomper ? « *Les nouvelles technologies fusionnent les temps de la vie quotidienne* », analyse Thierry Laroue-Pont, président du directoire de BNP Paribas Real Estate dans le premier trendbook (cahier de tendances) du groupe. Je reçois au bureau la liste des courses à rapporter à la maison, je prends connaissance

d'un mail urgent un samedi matin, je partage avec mes collègues une info sensible le dimanche...

Par ailleurs, la mobilité s'accroît. Je travaille dans le TGV, dans le métro, chez moi, dans un espace de coworking... et même au bureau... ! « *Chez nous, les employés sont à leur postes de travail 40% de leur temps, pas plus !* » assure Xavier Trolliard, gérant associé Axite CBRE à Chambéry.

Dans le monde, 57% des cadres supérieurs sont mobiles, 52% des cadres,

## 27 %

Selon l'association Great place to work, c'est la part des entreprises françaises qui proposent des espaces conviviaux et de partage. Le chiffre monte à 54 % aux Pays-Bas, 46 % en Suède, 40 % au Royaume-Uni...

43% des techniciens, et 40% des employés de bureau, selon l'étude Steelcase.

### UNE NOUVELLE ASSIGNATION DES ESPACES

À l'intérieur même des entreprises, la répartition traditionnelle des espaces évolue. « *Il n'y a pas si longtemps, souriait récemment l'architecte savoyard Jean-Loup Patriarche, c'était simple : le patron se réservait l'espace*



le plus valorisant, le simple employé se contentait de la pièce qu'on lui laissait. Aujourd'hui, ce n'est plus possible.»

### DES PROGRAMMES HYBRIDES

Les espaces sont conçus en fonction des tâches qui y seront effectuées. Allant au bout de cette logique, les architectes gommant l'aspect privatif des bureaux pour ne plus proposer que des espaces différenciés en fonction des besoins: la grande salle de réunion, l'espace de travail par petits groupes, le box où mener une discussion confidentielle, la pièce tranquille où se concentrer... C'est l'employé qui, son bureau-ordinateur portable sous le bras, choisit l'espace qui convient

à l'instant. Le siège de CBRE à Amsterdam ne propose que 300 postes de travail à ses 400 employés, explique Xavier Trolliard.

Cette nouvelle répartition des rôles répond aux aspirations des utilisateurs, confirme le trendbook de BNP Paribas Real Estate, qui affirme que les premiers critères d'évaluation de l'entreprise et de l'environnement de travail sont, pour les salariés, de pouvoir au cours de la journée bouger et changer de posture (43%), changer de lieu (41%), avoir accès à des informations sur l'entreprise (37%) et trouver des moments de socialisation (35%). Cette inversion des valeurs se retrouve jusque dans l'urbanisme économique. Les bureaux ne sont plus implantés dans des quartiers à part. «*Les usages*

## 23%

Selon une enquête Actinea/CSA "L'espace de travail en Europe", c'est la part des bureaux privatifs individuels dans les entreprises françaises. 37 % des espaces sont des bureaux privatifs partagés, 32 % des open space, et 8 % des travailleurs n'ont pas d'espaces attribués.

des immeubles évoluent, analyse Jean-François Berthier, gérant associé d'Axite CBRE Haute-Savoie. *On va vers le multiusage: les programmes deviennent hybrides en mêlant bureaux, commerces, hôtellerie, services et logements.*»

### VERS DES ESPACES PROTÉIFORMES

Des espaces de travail mieux intégrés à l'espace urbain... mais pourquoi pas sur des zones thématiques. Jean-François Berthier en est convaincu, «*en immobilier d'entreprise, la notion de pôle est importante, pas seulement en termes d'image et de marketing, mais aussi parce que les entreprises apprécient d'évoluer au sein de territoires*

## VERS UN RÉFÉRENTIEL DU BÂTIMENT CONNECTÉ

La Smart business alliance for smart cities (SBA) a présenté sur le Salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) le cadre de référence qu'elle a adopté pour les bâtiments connectés. «*Nous devons disposer d'un même référentiel, explique Alain Kergoat (photo), pour déployer ce que nous considérons être le quatrième fluide du bâtiment après l'eau, l'électricité et le gaz.*» Condition évidemment nécessaire, le bâtiment doit être correctement connecté. Mais il doit aussi être doté de réseaux de communication modernes, ouverts et interopérables. «*À la SBA, nous retenons pour cela le réseau IP, c'est-*

*à-dire le protocole Internet, comme langage commun. Cela peut sembler une évidence, mais elle implique que les professionnels de la construction intègrent des compétences sur ce type de réseaux.*»

Pour la SBA, tout cela ne suffit encore pas à faire un bâtiment réellement connecté. Il faut encore se mettre d'accord sur des principes de circulation et d'échange des informations, c'est-à-dire permettre à des applications et des services de se déployer. Enfin, la dernière étape nécessaire à un bâtiment connecté est la protection des données.



homogènes, avec la proximité de clients, de fournisseurs, de concurrents, de services. Il est aussi plus facile d'identifier et recruter de la main-d'œuvre formée et compétente». C'est le même raisonnement qui pousse l'agglomération chambérienne à thématiser ses principales zones (lire l'encadré p. 22).

## RÉVOLUTION NUMÉRIQUE

Les immeubles de bureau de demain seront plus ouverts, plus urbains... mais surtout plus connectés. La révolution digitale impacte en profondeur les professionnels de l'immobilier d'entreprise. Pour Alain Kergoat, membre de Smart building alliance for smart cities (SBA), c'était même le sujet phare du dernier Salon de l'immobilier d'entreprise (Simi). Du 6 au 8 décembre, le salon parisien a accueilli le forum Bâtiments et territoires connectés autour d'un cycle de conférences sur les nouveaux modèles économiques, les nouveaux services et les nouveaux usages, l'innovation technologique et les territoires connectés.

## LES USAGES DES IMMEUBLES ÉVOLUENT. ON VA VERS LE MULTIUSAGE : LES PROGRAMMES DEVIENNENT HYBRIDES EN MÉLANT BUREAUX, COMMERCES, HÔTELLERIE, SERVICES ET LOGEMENTS.

Jean-François Berthier

Créée en 2013, l'association SBA compte déjà 200 membres (dont le haut-savoyard Somfy) représentant l'ensemble de la filière. « La digitalisation de l'immobilier impose aux professionnels de se structurer, explique Alain Kergoat. Nous travaillons à l'élaboration d'un cadre de référence pour définir les principes à mettre en œuvre pour construire un bâtiment connecté et communiquant. » Tout cela pour quoi faire ? « L'objectif est que le bâtiment devienne une pla-



## GENEVOIS FRANÇAIS UN LABORATOIRE DES SOLUTIONS DE DEMAIN

Présent depuis plusieurs années au salon parisien de l'immobilier d'entreprise (Simi), le Genevois français a choisi cette année de mettre en avant le cadre de vie qu'il propose sur un stand décalé, décoré par la startup Woodstock créations. « Au-delà des produits que nous proposons, l'idée est d'être plus dans le "vous" que le "nous" », résume Noël Mercier, directeur général adjoint du pôle métropolitain. Une façon élégante de dire « je vous ai compris » aux prospects, mais également que la forte pression démographique que connaît le territoire oblige à inventer un urbanisme économique différent qui, ça tombe bien, correspond aux aspirations actuelles. Thématisation de zones ? C'est déjà fait avec Neydens sur la santé et le bien-être, Archamps sur les medtechs et biotechs, Viry-Valleiry sur la logistique et la possibilité d'accueillir de grandes structures, Reignier sur de petits bâtiments et l'artisanat, Altea-Juvigny sur des entreprises technologiques et de production...

Implantations plus urbaine des zones ? C'est le cas également avec le projet de l'Étoile d'Annemasse, où l'on viendra travailler en train, à pied ou à vélo ! « La difficulté à identifier des fonciers nouveaux implique un effort particulier de requalification des friches existantes et, plus largement, des anciennes zones d'activité qui ont dans le passé consommé énormément de foncier, confirme Jean-François Berthier, gérant associé d'Axite CBRE. Un des principaux défis à relever est de réfléchir en même temps voies de communication et logements. La grande réussite du Léman Express dans le Grand Genève est là : mener de front urbanisme, densification et préoccupations

environnementales. » Les aménageurs genevois ont en effet pris soin de prévoir autour de chaque gare la construction de nouveaux logements et bureaux. Le gérant d'Axite prend tout de même soin de préciser que, pour autant, l'accessibilité et la présence de parkings reste encore un argument décisif !

L'enjeu de la mobilité ? Franck Burdeyron, directeur associé d'Ocalia, est venu présenter sur le Simi son projet Gowow de réseau social de coworking sur le Grand Genève. « L'idée est de relier les nombreux espaces aujourd'hui disponibles sur notre territoire, de Thonon-les-Bains à Gex, explique Catherine Ralambofiringa, responsable implantation d'entreprises à la Maison de l'économie développement, et surtout de créer une communauté d'utilisateurs. » Pour autant, il reste des opportunités foncières à saisir : 25 hectares à terme sur l'Écoparc du Genevois, 18 hectares sur Archamps, 162 000 mètres carrés de surface de plancher sur le quartier de l'Étoile d'Annemasse, 50 000 mètres carrés sur le technosite Altea, 14 000 mètres carrés à Reignier...

Pour Jean-François Berthier, le dynamisme même du Genevois impose de trouver des solutions innovantes. « L'immobilier d'entreprise peut jouer un rôle central dans le quartier de l'Étoile d'Annemasse, dans la transformation urbaine, avec espaces partagés en fonction des horaires (parkings, espaces collectifs...), mais aussi des espaces réversibles (bureaux se transformant en logement ou l'inverse). Seule une importante opération telle que celle-ci peut autoriser une semblable réflexion. Un vrai laboratoire pour les Savoie ! »

teforme de services, décrit Alain Kergoat, et en la matière l'imagination est au pouvoir. Les applications pourront porter sur des allocations de ressources d'espaces, des options de confort, de conciergerie, de maintenance préventive, de monitoring énergétique... »

Voilà des immeubles communiquant beaucoup plus soupagement avec leur environnement... au risque de flouter les frontières entre entreprises ? « Cela donne des systèmes plus poreux, plus flexibles, c'est vrai, convient Alain Kergoat. Mais nous ne faisons qu'accompagner l'évolution des structures. » Reste que ces nouveaux services pourraient bien révolutionner la manière dont nous appréhendons les espaces de travail. « Une étude a montré qu'en Ile-de-France, jusqu'à la moitié des surfaces tertiaires peuvent être inoccupées certaines journées. Vous imaginez

## LA DIGITALISATION DE L'IMMOBILIER IMPOSE AUX PROFESSIONNELS DE SE STRUCTURER.

Alain Kergoat

les économies qu'il est possible de réaliser en rationalisant, ne serait-ce qu'en partie, l'utilisation de bureaux ? » In fine, cette évolution impacte-t-elle la conception architecturale des futurs bâtiments ? « Il faut toujours une structure solide. Mais les bâtiments doivent être souples. Les architectes pensent plus qu'avant réversibilité, évolutivité, reconfiguration des espaces. L'immobilier est rattrapé par la révolution numérique. C'est un véritable tsunami. »



## LA SAVOIE DES PLAINES SE PRÉSENTE GROUPEE À PARIS

« Nous sommes présent au Salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) avec Grand Lac et Cœur des Alpes pour la troisième année consécutive, raconte le président du Grand Chambéry (nouveau nom de la communauté d'agglomération) Xavier Dullin. La première fois, les investisseurs immobiliers et les promoteurs ont été plutôt étonnés de nous voir arriver, affirmer notre ambition, présenter nos disponibilités foncières, aligner nos équipes. Mais aujourd'hui, le réflexe est pris. »

Chambéry-Grand Lac économie, qui regroupe depuis l'été les deux communautés d'aggloméra-

tion, tiendra cette année encore stand commun avec la communauté de communes de Montmélian. C'est que le réflexe a été pris de penser l'urbanisme économique à l'échelle « de la Savoie des plaines, explique Charlotte Guillemot chargée des relations avec les entreprises, de la limite avec l'Isère à celle avec la Haute-Savoie. Nous représentons un bassin de vie homogène, et ensemble nous portons l'image d'un territoire urbain de qualité, loin des clichés sur la montagne. »

Être au Simi permet « d'assurer le suivi des dossiers en cours, énumère Xavier Dullin, de faire le point sur les programmations, mais aussi de sensibiliser de nouveaux investisseurs. Les professionnels commencent à savoir qu'il y a de belles opportunités ! ».

C'est enfin l'occasion de présenter une offre plutôt organisée. « Notre fléchage thématique sur certains quartiers ou zones fonctionne bien, apprécie Xavier Dullin : Savoie Technolac sur les énergies nouvelles, les Fontanettes pour les industries innovantes, la Cassine pour des bureaux... Cette structuration nous rend plus lisible pour les professionnels de l'immobilier, mais aussi et surtout pour les entreprises », qui apprécient la perspective d'être intégrées à des écosystèmes dans leur champ d'activité (outdoor, industries de la montagne, santé/bien-être, etc.). Engagé dès 2014, ce travail permet aujourd'hui de distinguer le territoire de ses concurrents. « Nous nous appuyons sur des filières de différenciation, explique Charlotte Guillemot, pour créer des points d'accroche. »