

# Flex office, coworking, home office...

## Les nouveaux modes de travail et leurs impacts sur l'immobilier de bureaux

**Les nouveaux modes de travail semblent prendre de plus en plus d'ampleur dans les entreprises françaises, s'agit-il pour vous d'un simple effet de mode ou d'une véritable tendance de fond ?**

En préambule, je précise que je ne vais pas pouvoir vous répondre comme un sociologue, ou un expert des nouveaux modes de travail, mais plutôt témoigner de ce que j'observe : des demandes de nos clients, des nouvelles pratiques chez nos partenaires, prestataires, mais aussi chez Youse, car nous avons fait le choix pour l'expérimenter de nous installer dans un centre de coworking à Lyon Part Dieu.

Ce qui me semble se développer le plus rapidement en termes de nouveaux modes de travail c'est surtout :

- Le travail collaboratif
- Le travail en écosystème d'entreprises
- La demande de télétravail ou d'autres formes de travail nomade que ce soit à son domicile, dans les transports, dans les tiers-lieux.

Toutes ces nouvelles pratiques sont facilitées, et même influencées, par les nouveaux outils dont nous disposons : ordinateurs ultra-portables, smartphones, écrans interactifs, par le cloud et globalement tout ce qui facilite la mobilité et le partage d'informations.

Derrière la notion de nouveaux modes de travail, il y a également les nouvelles attentes des employés du secteur tertiaire vis-à-vis de leur lieu de travail.

Elles sont beaucoup impulsées par les nouvelles générations, moins attirées par l'idée de travailler dans un univers de bureaux classique, souvent considéré comme un peu austère. Quand on sonde la génération Y sur son envie de travailler dans des bureaux classiques, moins de 10 % d'entre eux répondent favorablement. Et ces aspirations ne concernent pas que les nouvelles générations car elles suivent des tendances sociétales de fond.

Certaines études de satisfaction menées sur le rapport des salariés avec leur lieu de travail, montrent qu'un des points sur lesquels les salariés se disent souvent le moins satisfaits, c'est



l'aménagement des espaces de détente et la disponibilité des services dans leur environnement de travail proche.

Je pense que ces nouveaux modes de travail et nouvelles attentes ne sont pas du tout un phénomène de mode, mais bien une tendance de fond. Les entreprises et les territoires y accordent d'ailleurs de plus en plus d'importance car cela devient un des critères de choix des nouveaux talents et donc un facteur d'attractivité.

**Quelles sont les conséquences directes de ces nouveaux modes de travail sur l'immobilier ?**

La progression du travail collaboratif implique nécessairement de prévoir plus d'espaces collaboratifs, des espaces plus diversifiés, pensés pour faciliter, voire même pour stimuler le travail en équipe.

Mais globalement, dans la conception de nos immeubles, nous prévoyons aujourd'hui plus d'espaces propices à la détente, à la régénération, plus d'espaces extérieurs privatifs, paysagers, plus de locaux collectifs pour le confort des usagers (vestiaires et douches pour les sportifs, locaux vélos, nouvelles mobilités bien pensés et sécurisés...).

Dans l'opération de bureaux EPURE que nous développons à Lyon Gerland, nous proposons par exemple près de 900 m<sup>2</sup> de terrasses plantées, tous les plateaux de bureaux disposent de grandes terrasses ! C'est tout à fait exceptionnel pour un immeuble de bureaux, et c'est particulièrement apprécié par nos prospects qui le visitent.

Dans la conception technique de nos immeubles nous anticipons également la question de la connectivité afin qu'ils soient à la fois connectés et communicants avec leurs occupants et avec les quartiers et les villes dans lesquels ils s'implantent et que les services numériques d'aujourd'hui et de demain puissent y être installés facilement par les futurs utilisateurs. Des labels tels que le R2S (Ready 2 Services) peuvent constituer de bons référentiels pour cela.

La progression du travail en écosystème d'entreprises se perçoit notamment dans le fait qu'aujourd'hui, tant des indépendants que des grandes sociétés, font le choix de s'installer dans des centres de coworking pour s'enrichir de la diversité des entreprises et des collaborateurs qui s'y trouvent comme pour créer des collaborations utiles au développement de leurs activités.

La progression de la demande de télétravail ou d'autres formes de travail nomade se traduit notamment dans le développement de beaucoup de lieux de travail alternatifs à l'entreprise et au domicile.

Enfin, si je dépasse la conception architecturale et technique d'un immeuble de bureaux, en ce qui concerne Youse, nous réfléchissons à des concepts d'immeubles mixtes qui accueillent des bureaux mais également des commerces et services (espaces de restauration, équipements de sport et de loisir privés, services de conciergerie...) au bénéfice des occupants de l'immeuble et aussi du quartier. Notre souhait en la matière est d'être capable d'apporter ces services, soit en les exploitant directement, soit en les mettant en place avec des partenaires. Dans ce domaine il ne s'agit plus d'espaces, de technique ou de technologie mais bien d'hommes et de femmes qui assurent la gestion et l'animation des services.

**L'immobilier de bureau traditionnel a-t-il encore un avenir ? Comment pourra-t-il s'adapter face au nomadisme des collaborateurs ?**

Il est certain que l'immobilier de bureau traditionnel ne va pas disparaître du jour au lendemain. Je pense simplement que les

“

*Dans la conception de nos immeubles, nous prévoyons aujourd'hui plus d'espaces propices à la détente, à la régénération, plus d'espaces extérieurs privatifs, paysagers, plus de locaux collectifs pour le confort des usagers.*

”

évolutions encore à venir dans les Technologies de l'Information et de la Communication vont encore améliorer notre connectivité et simplifier le travail nomade. Le fort développement de l'offre de bureaux avec services, comme le coworking, et de plus en plus des tiers-lieux très diversifiés constituant de réelles alternatives au travail au bureau, vont forcément avoir une incidence sur la part de marché que l'immobilier de bureau traditionnel représentera demain.

Chez Youse, nous travaillons d'ores et déjà sur des programmes très mixtes dans lesquels nous programmons parfois du logement avec services à destination de publics étudiants, ou seniors, mais également des bureaux que je pourrais qualifier d'espace de coworking de proximité qui ne sont pas forcément implantés dans des pôles tertiaires, mais plutôt à proximité de zones d'habitation et d'infrastructures de transport très empruntés par des actifs « nomades ». ■

**Sébastien LAPENDRY**  
Co-Fondateur  
YOUSE