

Marché

À l'heure de l'expérimentation



Après un télétravail intégral initialement imposé, celui-ci semble s'organiser. Les sièges sociaux n'auraient plus besoin d'autant de mètres carrés ni d'un poste par collaborateur. Comment réagissent les entreprises face à cette hybridation des espaces ? Et quelles solutions peut apporter l'aménagement des espaces de travail ?

Comme le révèle le dernier Baromètre Actineo de la qualité de vie au bureau, aujourd'hui, 42 % des salariés travaillent au moins une fois par mois depuis leur domicile, et 36 % y télétravaillent toutes les semaines. Et cela plaît à 88 % d'entre eux. Ce nouveau confort, peu sont prêts à l'abandonner, et 65 % des actifs aimeraient pratiquer plus souvent le télétravail à l'avenir. De fait, depuis les confinements successifs, cette pratique se répand, autorisant le travail à distance et, à l'image des 35 heures, accès au statut d'avantage difficile à remettre en cause. Il est très vite devenu un droit acquis et garanti par l'étroitesse d'un marché du travail où les employeurs éprouvent des difficultés à pourvoir les postes vacants, surtout par les jeunes générations.

Travail hybride : où en sommes-nous ?

En moyenne, aujourd'hui, les salariés télétravaillent 2 jours par semaine, mais ils souhaiteraient idéalement pouvoir

être en télétravail 2,5 jours par semaine. Ce que les actifs apprécient le plus dans le travail à domicile, c'est l'autonomie de l'organisation du temps mais aussi les bonnes conditions de travail : pauses agréables, absence de bruit, qualité de l'éclairage et de la température... 79 % des répondants du même Baromètre Actineo s'accordent sur le fait qu'ils peuvent pleinement s'investir dans leurs tâches quand ils travaillent à la maison. Pendant les périodes de confinement, les organisations ont d'ailleurs signalé une augmentation globale de la productivité.

En conséquence de ce travail hybride et du développement du flex office, les sièges sociaux n'auraient donc plus besoin d'autant de mètres carrés pour fonctionner. Des chiffres de 2023 produits par différents conseils, comme Upside, évaluent qu'à iso-effectif, une entreprise se relocalise en misant sur un gabarit en baisse de 25 % par rapport aux surfaces qu'elle libère.

Parallèlement, la dégradation du contexte économique, financier et politique a pour conséquence un report des déménagements et des projets de développement. L'immobilier d'entreprise, qui s'inscrit généralement dans un temps long, subit donc une crise réelle et va devoir évoluer rapidement face à ces nouveaux paradigmes.

Le choc a aussi été rude pour les entreprises mais elles continuent à chercher des bureaux modernes adaptés aux nouvelles organisations du travail et qui répondent aussi à leurs attentes en matière de développement durable et de services, deux grands critères qui conduisent les principaux mouvements de déménagement constatés. Elles s'adaptent aussi plus rapidement notamment grâce à un alignement inédit entre attentes des collaborateurs (préserver l'acquis social du télétravail) et de leur direction financière (recherche d'économie et d'efficacité des mètres carrés). Ainsi, de 6 % en 2017,

aujourd'hui, on est passé à 21 % des personnes interrogées travaillant sans poste attribué. Un flex office à taille humaine, puisque 59 % des salariés peuvent s'installer à un poste de travail au sein de leur équipe.

Flex office rime désormais avec travail hybride

Il apparaît comme sa contrepartie avec des attentes simples de la part des collaborateurs : conserver le rattachement spatial à une équipe, trouver aisément un poste de travail lorsque l'on vient sur site, disposer d'un environnement optimal en matière d'éclairage et de traitement du bruit, ne pas perdre de temps à cause de la technologie, devenue centrale avec le mode hybride.

Les entreprises ont toujours besoin de locaux pour scander et marquer les instants précieux du collectif, beaucoup plus que pour faciliter l'écoulement d'un temps laborieux et indifférencié.

Reste à faire revenir les collaborateurs dans ces nouveaux bureaux pour maintenir le lien social. Et le défi est immense pour le management intermédiaire et les représentants du personnel. Le bureau est le lieu par excellence où l'on a la possibilité d'échanger et de travailler avec d'autres personnes (82 %) et 70 % des répondants sont d'accord pour dire que l'intérêt de venir au bureau se trouve particulièrement dans les rapports sociaux de convivialité. Une bonne sociabilité est indispensable à la qualité de vie au travail. Ça, les actifs l'ont bien compris, mais concevoir des espaces uniquement beaux ne suffit pas à les faire revenir au bureau ; un lieu désormais concurrencé par la maison, le café, l'hôtel et les espaces de coworking.

À l'aube d'une révolution

Bien malin est celui qui pourra déjà anticiper le lieu de travail de demain. Quels types d'environnements concevoir pour les différents modèles de travail hybride ? Maison, espaces de tiers-lieux, hôtels et même espaces extérieurs, chaque fabricant s'efforce de proposer une offre élargie, une gamme de plus en plus vaste, sortant de leur zone de confort, pour certains faisant leurs premiers pas dans l'*hospitality* ou le *home office*. Des propositions pour tous les espaces de vie où l'on travaille, mais aussi pour tous les modes d'aménagements de bureau. C'est ainsi que l'on voit apparaître beaucoup de petits espaces de convivialité équipés de *soft seating*, des espaces de réunion équipés pour les réunions hybrides, de multiples lieux de rencontres selon les types de réunions formelles et informelles.

Un bureau qui apporte confort et bien-être

Si le bureau n'est pas mort, il n'est pas non plus un endroit où l'on se rend uniquement pour la collaboration. Le Baromètre Actineo signale que 43 % des personnes travaillant dans un open space ont du mal à se concentrer et 48 % souffrent encore du bruit. D'ailleurs, les cabines acoustiques et les petits espaces de travail individuels semi-cloisonnés font recette. Espaces ouverts et aménagements flex ne dispensent pas d'avoir des lieux pour se concentrer, voire s'isoler et se régénérer. Le bureau doit apporter un maximum de confort et de bien-être, garantir la santé des collaborateurs.

On y prend en compte l'ergonomie au poste de travail (bras support-écran, tapis anti-fatigue pour se tenir debout sur les sols durs, etc.) ; les sièges les plus sophistiqués soutiennent les lombaires, les cervicales, permettent de régler accoudoirs, assises, têtes. On y prend aussi en compte la qualité de l'air (pollution et humidité), le rythme circadien avec l'éclairage, on adapte l'ambiance sonore voire olfactive. L'*activity-based working* favorise le mouvement d'un espace à un autre, mais les tables assis-debout permettent de changer de posture, de s'adapter à toutes les morphologies et de garder la santé même à son poste de travail, surtout lorsqu'elles sont combinées avec un vélo, un tapis de course ou l'un des nombreux sièges dynamiques.

En bref, l'immeuble est conçu techniquement et on ne déplace que le mobilier et les cloisons. Tables, tableaux, poufs, estrades et cloisons sont sur roulettes. Les plans de travail, sièges et cloisons sont pliables et empilables. Les espaces doivent pouvoir se réorganiser facilement en fonction des activités, du format des échanges, et favoriser les brainstorming et les réunions créatives. Il faut accepter que les espaces soient habités, personnalisés, et un peu désordonnés... loin des espaces épurés et zéro papier. Des espaces de liberté. Car c'est ce que nous avons découvert avec le travail hybride, un monde nouveau de libertés.

Fini les déplacements inutiles

Nous choisissons où et quand nous travaillons. Le contours des espaces se floutent. Les sièges sans réglages proposés par tous les fabricants peuvent se retrouver à la maison, dans un coworking, dans un espace en flex pour s'adapter au plus grand nombre. Le mobilier de bureau se fait caméléon et se fond dans tous les espaces. La technologie (et demain l'IA)

contribue à cette liberté. Elle n'est plus omniprésente et spectaculaire, elle est un facilitateur. Elle permet de réserver des espaces dans les aménagements flex, d'organiser des réunions hybrides, de voir quels espaces ne sont pas utilisés pour faire des économies d'énergies.

Enjeux climatiques et impératifs réglementaires

Autre grand enjeu qui secoue l'immobilier comme l'aménagement et le mobilier de bureau : l'enjeu de la crise climatique et ses impératifs réglementaires. Les acteurs immobiliers réfléchissent déjà à la réversibilité des immeubles qui doit se développer à l'avenir. Côté mobilier, la loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire impose, depuis le 1er janvier 2021, aux achats publics d'inclure dans leurs cahiers des charges des clauses ou des critères de sélection relatifs à l'économie circulaire. Le texte décline les objectifs à atteindre, notamment le fait de privilégier les biens issus du réemploi ou qui intègrent des matières recyclées. De nombreux *pure players* de l'upcycling ont fait surface et les grands fabricants et acteurs traditionnels mettent désormais aussi l'accent sur le fait de valoriser les produits usagés en leur donnant une nouvelle vie. Autre signe des temps sur l'évolution des modes de consommation : la présence des spécialistes de la location de mobilier de bureau.

L'heure est à l'expérimentation dans tous les domaines

Une période aussi perturbante qu'enthousiasmante. Sommes-nous en train de fidéliser les collaborateurs ou de les perdre ? La productivité de notre organisation augmente-t-elle ou diminue-t-elle ? Cette approche « expérience utilisateur » de l'environnement de travail, qui place l'individu au centre de la conception, se fait-elle au mépris du collectif, comme le suggère le sociologue Marc Bertier ?

Ou au contraire, pouvons-nous utiliser le travail hybride comme tremplin pour repenser complètement la façon dont nous collaborons, l'utiliser comme levier pour développer une vision de l'avenir de nos entreprises, et donc de notre société, comme l'évoque le psychologue Anton Maes ? Va-t-on encore aller plus loin dans le concept de liberté, avec une semaine à 4 jours de plus en plus en cours de réflexion, favorisant à la fois l'équilibre vie privée vie professionnelle et l'économie d'énergie ? Seul l'avenir nous le dira. ■

LAËTITIA FRITSCH

Rédactrice en chef d'Office et Culture