

L'AMÉNAGEMENT D'UNE SOURCE DE BIEN-ÊTRE DES SALARIÉS

FLEX OFFICE, ESPACES COLLABORATIFS ET CONVIVIAUX, LES BUREAUX SE VEULENT MODERNES, CONNECTÉS, OFFRANT UNE RÉELLE QUALITÉ DE VIE AUX SALARIÉS AU SEIN DE BÂTIMENTS ÉVOLUTIFS. LA TENDANCE ACTUELLE EST AUX AMÉNAGEMENTS FONCTIONNELS ET MODULABLES. TOUT EST FAIT POUR FAIRE REVENIR LES SALARIÉS EN ENTREPRISE ET ATTIRER LES MEILLEURS TALENTS.





dossier

DES BUREAUX, BIEN-ÊTRE

**DOSSIER RÉALISÉ
PAR PATRICIA REY, AVEC LEÏLA
OUFKIR, SYLVIE BOLLARD
ET SÉBASTIEN JACQUART**

Depuis la crise sanitaire, nos modes de travail ont évolué. Désormais, les lieux hybrides ont la faveur des entreprises. « *Aujourd'hui, il s'agit davantage de lieux de production où l'on travaille collectivement que de bureaux au sens traditionnel du terme* », pointe Damien Patriarche, président éponyme du groupe Patriarche basé au Bourget-du-Lac, à la tête de sept filiales et dix agences d'architecture dans le monde (cinq en France, 600 salariés).

« *La demande porte sur des bureaux plus qualitatifs, ou, plus exactement, des espaces de vie modulables utilisés par les salariés au cours de leur journée de travail, en fonction des tâches à effectuer* », synthétise l'architecte. Autant de lieux qui traduisent les nouveaux usages et les besoins des entreprises et replacent l'utilisateur au cœur de la conception.

« *Et cela induit de réinterroger les espaces classiques et de se réinventer pour imaginer des espaces de convivialité où pénètrent la lumière et la nature* », développe Thomas Grattery, architecte chez **Brière Architectes**, à Annecy-le-Vieux. Avec un effet positif sur la productivité et la performance de l'entreprise : la proximité avec la nature améliorerait de 20 à 25 % la productivité des salariés, tout comme la lumière naturelle (20 %) et le sentiment d'appartenance (17 %).

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Aujourd'hui plus que jamais, les conditions de travail sont un enjeu majeur. L'aménagement des

Avec son siège d'Annecy-le-Vieux, Brière Architectes montre l'exemple en matière d'espace de travail agréable.

espaces devient central, avec des attentes fortes sur ce que l'on va trouver au bureau et qui fera qu'on aura envie d'y retourner ou pas. Pour JLL, acteur mondial du conseil en immobilier d'entreprise, « *les salariés, et principalement la jeune génération, sont attachés à leur employeur par l'expérience qu'il leur fait vivre* ».

L'adoption à grande échelle du *flex office* en est la transposition... Sonnant le glas du bureau attitré au profit d'espaces collaboratifs, c'est la plus grande révolution qu'ait connu le bureau. Dans les grandes entreprises comme dans les startups, les espaces de travail ressemblent à des salons, pour se sentir chez soi tout en étant au bureau, reprenant les codes de la maison et de l'hôtellerie pour apporter toujours plus de confort.

FAVORISER L'ÉMULATION

Cela se traduit par des espaces communs et de détente, des bulles insonorisées où s'isoler et un coin restauration avec terrasses extérieures végétalisées... Cette quête de bien-être participe à la qualité de vie des salariés. Une qualité de vie que l'entreprise Adeo Électronique souhaite offrir à ses salariés. Son nouveau siège, à Bissy, accueillera réfectoire, salle de sport, espace de bien-être, repos et massage (*lire encadré p.26*).

Et qui dit bureau, dit mobilier, lui aussi modulable et ergonomique. « *Avec le design d'espace, le mobilier s'adapte aux différents usages et postures jusqu'à prendre la forme de ses fonctions* », explique Julien Haase, dirigeant associé d'AER Architectes, à Annecy. Certaines entreprises, très

Le bâtiment connecté d'Yphen se veut évolutif, pour répondre à la croissance future de l'entreprise.

engagées en matière de responsabilité sociétale (RSE), font le choix du reconditionné et du réemploi.

Les services aussi se multiplient : locaux à vélo, conciergerie, crèche, restauration... à la grande satisfaction des salariés.

S'y ajoute la digitalisation, presque incontournable, pour optimiser la gestion du bâtiment et sa consommation énergétique, mais aussi proposer des services connectés. L'intelligence artificielle est utilisée pour gérer l'occupation des bureaux, des amphithéâtres et des salles de réunion... et même du parking et du restaurant.

ÉVOLUTIVITÉ ET RÉVERSIBILITÉ

Et si les bureaux évoluent, les bâtiments aussi, par définition. « *La mixité sert le projet et décloisonne les typologies de bâtiments pour donner naissance à des constructions plus hybrides, avec, au rez-de-chaussée et au premier étage, des ateliers, et au-dessus, des bureaux* », assure Julien Haase, qui œuvre dans ce sens avec plusieurs promoteurs dans les agglomérations d'Annecy et de Chambéry. « *Nous sommes attentifs à ce que les immeubles de bureaux puissent s'adapter à de nouveaux usages et avoir une autre vie* », dit-il, anticipant leur réversibilité. Un véritable enjeu sur un territoire très attractif où le foncier se raréfie. « *Ce qui nécessite d'intégrer toutes les connaissances techniques, sociologiques et scientifiques, en amont, dans le processus de conception* », ajoute, pour sa part, Damien Patriarche.

Une évolutivité et une réversibilité des bâtiments sur lesquelles

planchent les équipes de Brière Architectes. Pour l'un de leurs gros clients, dont le projet verra le jour à la fin de la décennie, elles ont imaginé un bâtiment (bureaux + production), sur 31 000 m², à la fois réversible, modulable et extensible. « *Nous avons travaillé autrement avec le bureau d'études, pour innover vers une conception interactive et bioclimatique qui fait sens et appelle à l'intelligence collective* », s'enthousiasme Thomas Grattery, l'un des architectes en charge du projet. À la clé : un principe constructif innovant, pour anticiper les normes environnementales. Plus nouveau encore : la production industrielle sera verticale et s'étagera sur deux niveaux... jusqu'à la toiture, elle aussi productrice d'énergie.

CERTIFICATIONS : PLUS DE VALEUR, MOINS D'IMPACT

Des bâtiments plus "verts", éconçus, bioclimatiques, parfois à impact environnemental passif, s'inscrivant dans une logique urgente de décarbonation de l'immobilier. À l'heure du décret tertiaire (qui impose une diminution progressive de la consommation énergétique des bâtiments jusqu'en 2050), et de la réglementation environnementale RE 2020, les certifications écologiques (comme Breeam) se généralisent. « *Une généralisation forte, qui rend le parc ancien encore plus vite obsolète* », relève Damien Patriarche. Au-delà de la production, le bâtiment générateur d'identité est désormais synonyme de valeur. Le Crédit agricole des Savoie (CADS), financeur et promoteur de projets immobiliers et

investisseur pour le compte de la banque au travers de sa foncière, entend aller au-delà de la réglementation. *« Le but n'est pas de la subir mais de l'anticiper »*, explique Julien Gonthier, responsable des investissements immobiliers au CADS. *« Deux à trois ans sont nécessaires pour livrer des programmes, d'où notre choix assumé de partir sur des critères qualitatifs plus élevés, induisant un surcoût estimé à +20 % (répercuté partiellement sur le loyer) pour répondre à la demande du marché. »*

RENTABLE À LONG TERME

Car, impactées par la flambée des coûts de l'énergie, les entreprises réclament des bâtiments moins énergivores et plus vertueux. *« Une manière de pérenniser notre patrimoine et d'être rentables sur le long terme »*, reconnaît Julien Gonthier.

Le CADS, qui détient et exploite 20 000 m² de bureaux à Annecy (parc des Glaisins) et 5 000 m² à Savoie Technolac et à La Motte-Servolex, cofinance *Le Cairn*, un programme de 50 000 m² de bureaux sur l'ancien site de Salomon, aux Glaisins, livré intégralement en 2030 *« avec l'ambition d'être exemplaire »*. *« Ce sera LE projet du renouveau des Glaisins »*, se réjouit Julien Gonthier.

« Je suis optimiste pour la planète car on constate une vraie prise de conscience des entreprises. Il ne s'agit pas d'un discours pavé de bonnes intentions, elles agissent véritablement et se donnent les moyens de leurs ambitions », observe Hervé Brière, cofondateur éponyme de Brière Architectes. ■

PR.