

11 mars 2019

Première enquête européenne sur les attentes des utilisateurs à horizon 2030 : les bureaux de demain seront durables, intelligents, flexibles et « serviciels »

alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates plc et NSI ont réalisé, au cours des derniers mois, une étude paneuropéenne réunissant, dans le cadre de groupes de discussion, des utilisateurs finaux de bureaux. L'objectif : mieux comprendre l'évolution de leurs besoins.

Pour mieux saisir l'évolution des besoins des utilisateurs d'immeubles de bureaux, les six foncières cotées de bureaux membres du think-tank ont décidé, au deuxième semestre 2018, d'adopter une approche innovante, empruntée aux grandes entreprises du secteur des biens de consommation : la méthode des *focus groups*, ou groupes de discussion. Dans ce cadre, des utilisateurs ont eu l'occasion d'échanger sur leur vision des bureaux de demain. Cette analyse inédite est une première dans le secteur de l'immobilier de bureaux en Europe.

Commandée à Harris Interactive, elle a été réalisée à partir de 18 panels de discussions et 140 entretiens avec des utilisateurs finaux basés au Royaume-Uni, en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne et en Italie. Ces utilisateurs ont partagé leur vision de l'expérience utilisateur, de l'évolution du lieu travail, des structures organisationnelles et, de manière plus générale, du rôle des bâtiments de bureaux de demain en matière d'usage et de services.

Les participants ont décrit trois principaux moteurs du changement :

1. *Sociologique* : les bureaux de demain devront répondre aux besoins des collaborateurs en espaces de réunion, de collaboration, de détente et de bien-être au travail.
2. *Environnemental* : à l'avenir, les collaborateurs seront de plus en plus exigeants et remettront de plus en plus en cause les actions de leur employeur pour lutter contre le changement climatique.
3. *Technologique* : l'intelligence artificielle, le Big Data, la robotique, l'hyperconnectivité affecteront le mode de travail et l'organisation des entreprises.

Ils ont également décrit cinq archétypes du bureau du futur :

1. *Des bureaux durables avec* :
 - des matériaux de construction plus durables et plus naturels ;
 - des espaces de travail dotés de détecteurs pour optimiser l'efficacité énergétique ;
 - des espaces qui encouragent la prise de conscience écologique des collaborateurs.
2. *Des bureaux intelligents avec* :
 - plus de mobilité via un accès ininterrompu à son espace de travail digital quel que soit l'espace physique occupé ;
 - un accès fluide au réseau grâce à une connexion WiFi simplifiée et sans barrières ;
 - une technologie pour des interactions à distance afin de recréer du lien et améliorer les relations humaines ;
 - des applications biométriques pour renforcer la sécurité (accès aux bâtiments).
3. *Des bureaux flexibles avec* :
 - des espaces modulaires : cloisons évolutives (bureaux ouverts, collaboratifs, individuels) ;
 - un mobilier évolutif pour s'adapter aux différentes manières de travailler.
4. *Des bureaux enrichis de services avec* :
 - de nombreux services sur site pour un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle ;
 - des douches, des vestiaires et de grandes cuisines équipées pour partager les repas ;

5. Des bureaux « Sweet » avec :

- des espaces de bureaux reflétant l'ambiance d'une maison/d'un café, en termes de conception et de bien-être ;
- l'intégration d'espaces dédiés aux loisirs et à la relaxation ;
- des équipements adaptables : siège ergonomique, lumière, température et musique réglables ;
- des décorations aux tons chaleureux et cloisons qui modifient la vue et/ou les odeurs.

Les groupes de discussion étaient composés d'une population de jeunes actifs et de personnes actives plus expérimentées travaillant dans des bureaux classiques ou des espaces de travail flexibles dans différentes villes européennes. Les utilisateurs finaux des bureaux n'ont pas été sélectionnés parmi les clients des six foncières du think-tank. Leurs opinions reflètent leurs propres vues sur la question. Un extrait des résultats de cette étude est joint à ce document (en anglais).

Olivier Elamine (alstria), Manfredi Catella (COIMA RES), Pere Viñolas Serra (Colonial), Méka Brunel (Gecina), Toby Courtauld (Great Portland Estates plc) et Bernd Stahli (NSI) expliquent, dans une déclaration conjointe :

« La principale conclusion que nous pouvons tirer des informations et données rassemblées à travers les focus groups est que nos sociétés sont déjà, dans une large mesure, en train de concevoir et de proposer sur le marché les immeubles de 2030. Néanmoins, si nous voulons conserver une longueur d'avance, nous devons maintenir notre rythme d'innovation et continuer de proposer les meilleurs produits disponibles à nos clients. Nos utilisateurs finaux connaissent parfaitement leurs besoins et leurs attentes en matière d'espace de travail pour 2030. En les écoutant directement, et sans intermédiaires, nous avons recueilli des données très précises sur l'évolution probable de notre marché.

Le rôle de l'immeuble de bureaux est clairement renforcé par les résultats, c'est le choix prioritaire de nos utilisateurs finaux. Malgré la technologie, le besoin de se rencontrer, de partager et d'interagir au sein d'un espace dédié dans les zones les plus centrales, continue à grandir et, dans ce contexte, le « co-working » n'est pas le seul sujet émergent : d'autres révolutions sont en cours. »

alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates et NSI ont créé en décembre 2017 un groupe de réflexion (*think-tank*) destiné à mettre en commun leurs réflexions et à partager leurs expériences et les meilleures pratiques en matière de RSE et d'innovation.

Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,3 milliards d'euros à fin 2018. La foncière, spécialiste de la centralité et des usages, oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97% en Ile-de-France, et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et anticiper les attentes de ses quelque 100 000 clients et utilisateurs finaux, grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs, qui s'engagent pour une ville sobre, fluide et inclusive. Pour offrir à ses clients une haute qualité de services et accompagner l'évolution de leurs besoins, Gecina a lancé YouFirst, sa marque relationnelle.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

Samuel Henry-Diesbach
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48
virginiersterling@gecina.fr

Relations presse

Julien Landfried
Tél : + 33 (0)1 40 40 65 74
julienlandfried@gecina.fr

Armelle Miclo
Tél. : + 33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr