

L'avenir du bureau post crise sanitaire vu par les grands dirigeants d'entreprises

Une étude d'Elabe pour Gecina

Afin de recueillir la vision de grands dirigeants d'entreprises sur le rapport au travail et à l'entreprise, les futurs équilibres territoriaux et l'organisation des lieux de vie, l'urgence environnementale et l'impact de l'ensemble de ces évolutions sur l'immobilier d'entreprise, Gecina a mené une enquête qualitative auprès de grands dirigeants d'entreprise.

Cette étude a été réalisée par le cabinet d'études et de conseil ELABE entre le 6 octobre 2020 et le 20 janvier 2021. Au total, 24 entretiens d'une heure en moyenne ont été menés auprès de dirigeants (DG, PDG, Secrétaires généraux) des grands groupes industriels et des entreprises de services listées ci-après :

AG2R La Mondiale, Barbanel, BNP Paribas, Boston Consulting Group, Bureau Veritas, Chanel, Edenred, Elior, Engie, Fnac Darty, Groupe ADP, Groupe Casino, Hermès, Legrand, LVMH, McKinsey, Natixis, Ricoh, Saint-Gobain, Schneider Electric, Sodexo, Total, Vicat, Vinci.

Soit 17 groupes du SBF 120 dont 8 groupes listés au CAC 40.

Les principaux enseignements de l'enquête

I - Monde du travail et crise sanitaire : des tendances accélérées et une révélation

Interrogés sur les mutations déjà à l'œuvre dans le monde du travail, ces 24 grands dirigeants identifient deux phénomènes sociétaux majeurs qui bouleversent fortement le fonctionnement de leur entreprise.

- 1. Le sens et la fonction accordés au travail ont évolué** : le travail n'est plus seulement un moyen de subsistance, mais un vecteur d'épanouissement, de quête de sens et de reliance sociale. La fin des carrières linéaires, la multiplication des expériences, le recours aux mobilités, aux formations et aux reconversions en sont des illustrations. Ce nouveau rapport au travail dépasse désormais le seul cercle des « millennials »
- 2. L'horizontalisation de la société et la délégitimation des figures d'autorité se sont accentuées.** Alors que les citoyens appellent à un renouveau démocratique quitte à inventer de nouvelles formes de contestation politique, que les consommateurs interpellent publiquement les marques quitte à affecter leur image, les salariés, eux, aspirent à plus d'autonomie et de responsabilité quitte à bousculer la hiérarchie. Cette nouvelle posture du salarié qui entend participer aux prises de décision a profondément bouleversé le fonctionnement de l'entreprise, avec des implications managériales majeures : c'est la fin du système pyramidal traditionnel et la consécration des « *soft skills* ».

Ce mouvement d'horizontalisation s'est accéléré sous l'effet de la transformation numérique et de l'essor des nouvelles technologies qui ont conduit à une évolution des métiers, à l'émergence de nouvelles manières de travailler et à une porosité croissante entre vie professionnelle et vie personnelle.

Si l'enquête a permis de constater l'unanimité des dirigeants sur le fait que la crise sanitaire a accéléré les tendances, elle a aussi permis de mettre en lumière des notions fondamentales au sein des entreprises :

1. **Le caractère essentiel du contact humain dans l'entreprise est la révélation majeure de la crise.** Le télétravail s'est brutalement imposé comme une règle de facto, sous la pression de la contrainte sanitaire. Si la plupart des entreprises dressent un bilan positif de l'exercice imposé, **aucun dirigeant interrogé ne croit en la capacité de leurs organisations à adopter un modèle qui ferait du télétravail la nouvelle norme.**
2. **Le bureau a encore de beaux jours devant lui.**

Les dirigeants estiment que la crise a également révélé l'importance du contact humain pour favoriser le travail collaboratif, nourrir la culture d'entreprise et assurer la pérennité de l'entreprise. **La crise revalorise la fonction de l'espace physique de travail** : il est le lieu de la rencontre, de l'échange spontané et de l'informel à la source de l'idée, du lien qui nourrit la relation à l'entreprise et l'engagement.

II- Immobilier de bureau : de la commodité figée à l'espace d'expérience évolutif

Pour les dirigeants interrogés, l'immobilier de bureau de demain devra répondre à trois fonctions.

1. **Un lieu d'usage et de partage, dédié au travail en équipe.** Cette vision induit la création de bureaux proposant des solutions matérielles et technologiques adaptées aux nouvelles manières de travailler, avec une plus grande place laissée aux espaces de convivialité. Le bureau de demain sera un lieu de vie, de rencontres, d'interactions et de sociabilisation.
2. **Un lieu symbole, d'expérience, une vitrine** qui incarne les valeurs et le savoir-faire de l'entreprise.
3. **Un lieu de séduction, au service de la marque employeur** pour attirer les talents. Pour certains, il fait même partie de la « *proposition de valeur* » faite aux futures recrues. Pour se démarquer de la concurrence, l'entreprise doit être en mesure de proposer du confort, des services, des espaces de qualité et durables, en plein cœur des métropoles.

III – Demain : l'entreprise, nouvel espace public au cœur de la ville ?

1. **Les attentes de la société deviennent de plus en plus fortes à l'égard des entreprises** : elles sont considérées comme des acteurs majeurs pour améliorer le monde et se voient désormais attribuées une feuille de route élargie en matière d'ouverture, d'inclusion et de RSE.
2. **Le bureau, longtemps considéré comme un « bunker » permettant d'encadrer le travail des salariés est devenu un lieu où les murs tombent**, avec des espaces ouverts, dans une logique de rationalisation des coûts d'abord, de transparence et de communication ensuite. Cette démonstration d'ouverture s'est traduite dans la manière d'aménager l'espace et dans le choix des matériaux, notamment l'utilisation de surfaces vitrées en est le signe.
3. Cette « dé-bunkerisation », présentée comme un impératif de survie pour les acteurs économiques, marque la fin de l'immobilier de bureau traditionnel et la naissance d'un nouveau secteur à inventer : **l'entreprise comme nouvel espace public.**

Valérie BRITAY, Directrice Générale Adjointe en charge du pôle Bureaux déclare : « Cette étude met en évidence plusieurs tendances de fond identifiées par nos clients et prospects au plus haut niveau de leur entreprise. La vision partagée de ces grands dirigeants sur l'évolution de la relation au travail et l'avenir du bureau nous conforte dans l'idée que l'avenir sera de plus en plus au surmesure. Avec YouFirst, Gecina s'est dotée d'une marque, de services et du cadre relationnel, pour adapter dans la durée ses lieux de vie aux besoins des entreprises et de leurs collaborateurs. »

Retrouvez tous les résultats détaillés de l'enquête et les verbatims des dirigeants interrogés [ici](#).

A propos de Gecina

Spécialiste de la centralité et des usages, Gecina exploite des lieux de vie innovants et durables. La société d'investissement immobilier détient, gère et développe le premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97% en Ile-de-France, un patrimoine d'actifs résidentiels et des résidences pour étudiants, qui représentent plus de 9 000 logements. Ce patrimoine est valorisé à 19,7 milliards d'euros à fin 2020.

Gecina a inscrit l'innovation et l'humain au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et réaliser sa raison d'être : « **Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables** ». Pour nos 100 000 clients, cette ambition est portée par la marque relationnelle et servicielle YouFirst. Elle est aussi inscrite au cœur d'UtilesEnsemble, son programme d'engagements solidaires pour l'environnement, pour la cité et pour l'humain.

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, CAC 40 ESG, Euronext 100. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP).

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

Relations presse

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

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

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