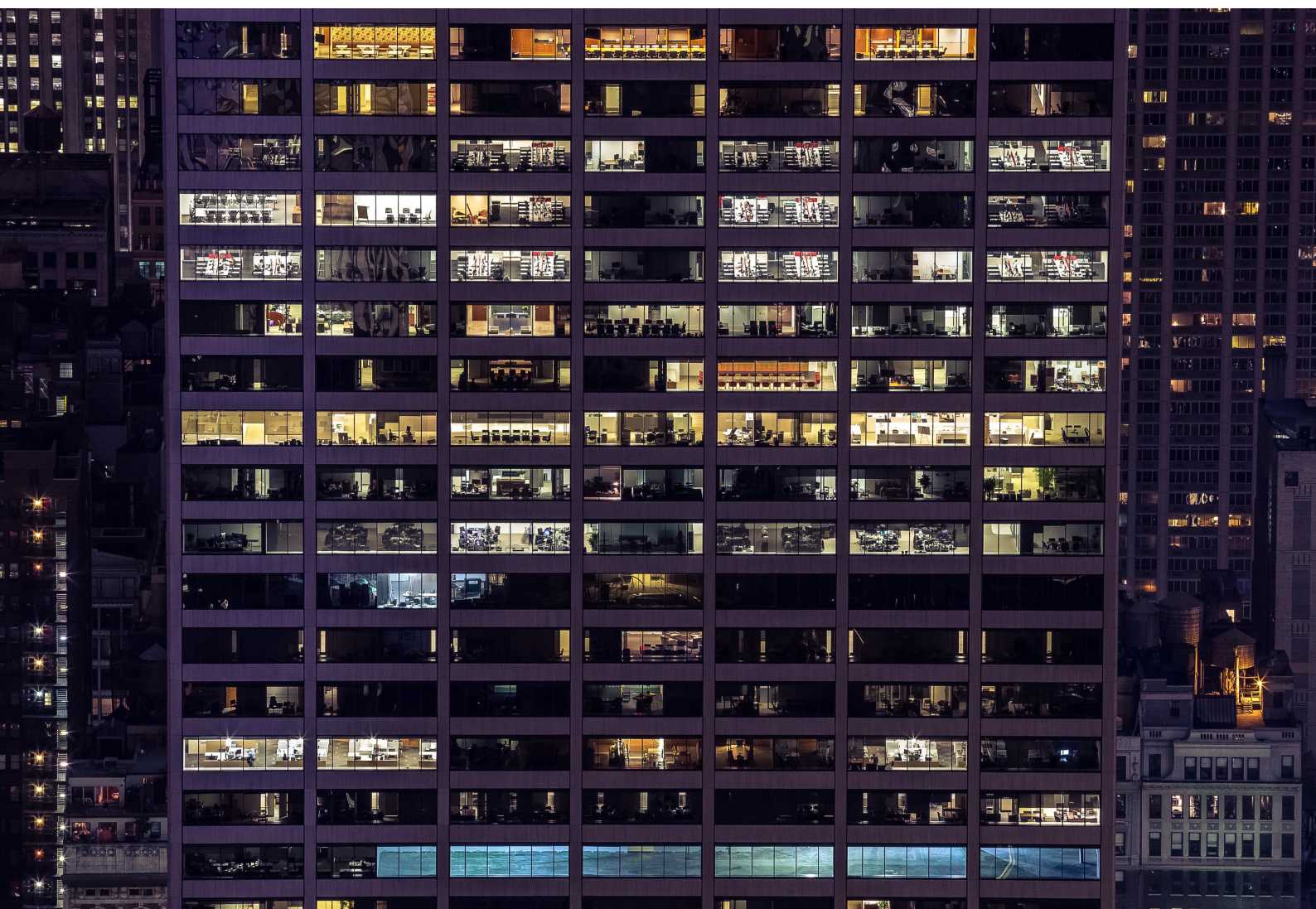


SAVILLS OFFICE FiT

Adapter, Anticiper, Harmoniser



RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE - UN AN APRÈS : QUEL BUREAU POUR DEMAIN ?

Trouver l'équilibre entre besoins de
l'entreprise et attentes des collaborateurs

savills



En 2020, nous avons lancé l'enquête Savills Office FiT. L'objectif était de mesurer l'impact de la crise sanitaire, au sortir du premier confinement, sur les attentes en matière de lieu de travail ainsi que sur l'organisation des entreprises.

Cette double étude, auprès de collaborateurs et décideurs, a permis d'éclairer propriétaires, investisseurs et utilisateurs quant à l'adaptation du bureau en réaction à la pandémie.

Un an après, nous nous penchons sur la façon dont les opinions et préférences ont évolué.

Au cours de cette deuxième enquête, nous avons collecté et analysé les réponses de plus de 100 000 personnes – propriétaires, locataires et employés de bureau, à travers l'Europe. Outre notre propre étude, nous nous sommes appuyés sur l'institut d'études YouGov afin de garantir des résultats équilibrés par âge, sexe et secteur d'activité.

Dans le présent document, nous apportons des réponses à d'importantes questions et préoccupations actuelles. Elles concernent le retour au bureau, les attentes des collaborateurs, le télétravail, les nouvelles tendances en matière d'organisation des entreprises, ce à quoi ressemblera demain le lieu de travail ou encore l'impact de la pandémie sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Alors que la lumière d'un retour à la normale semble jaillir au bout du tunnel en Europe, la ligne directrice du « télétravail autant que possible » des gouvernements se transforme en « retour systématique au bureau ».

Le bureau reste essentiel. C'est l'enseignement majeur de cette étude, menée un an et demi après le début de la pandémie et de notre première enquête auprès de collaborateurs et décideurs d'entreprises. Le bureau est essentiel, bien évidemment car il incarne ce lieu de retour à la réalité après des mois de confinements et d'incertitudes, il représente la culture d'une organisation, le symbole des échanges et des interactions. Le débat n'est plus de savoir qui du bureau ou du télétravail rend les employés plus heureux et productifs ; les deux fonctionnent parce qu'ils sont complémentaires et assurent la flexibilité, qui se révèle comme l'une des attentes majeures.

Trouver l'équilibre entre besoins de l'entreprise et attentes des collaborateurs est aujourd'hui la priorité des organisations. Bien que ces deux aspects puissent paraître quelque peu antinomiques, notre étude indique des volontés concomitantes de la part des décideurs et des employés. Une communication efficace entre les deux parties est primordiale dans un contexte de retour au bureau et d'appréhension du changement. Car si l'on souligne l'importance de la flexibilité, elle n'est possible qu'avec une connectivité adéquate ; ces deux aspects permettent au collaborateur de travailler efficacement depuis n'importe quel lieu de travail, où la notion de bien-être est au centre des préoccupations.

UN AN APRÈS, QU'EST-CE QUI A CHANGÉ ?

Evolution des perceptions depuis notre première enquête, publiée à l'été 2020.

Préférence pour un bureau en centre-ville



2020 : 40 % 2021 : 52 % 

Le bureau est meilleur pour la santé mentale



2020 : 18 % 2021 : 28 % 

Le travail à distance est plus productif



2020 : 48 % 2021 : 40 % 

La collaboration entre collègues est plus facile au bureau



2020 : 61 % 2021 : 63 % 

La capacité à se concentrer est meilleure au bureau



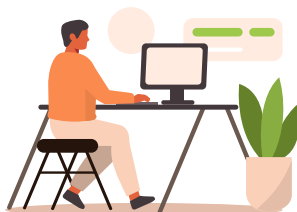
2020 : 16 % 2021 : 25 % 

Acceptent d'utiliser un bureau partagé au travail



2020 : 66 % 2021 : 55 % 

Sont d'accord pour travailler en bureau flexible



2020 : 3 % 2021 : 12 % 

Sont d'accord pour travailler chez un client



2020 : 10 % 2021 : 19 % 

La pandémie influera sur le choix du domicile (25-34 ans)



2020 : 62 % 2021 : 40 % 

PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

QUEL EST LE SENTIMENT ACTUEL À L'ÉGARD DU BUREAU ?

- Le bureau est important, tout autant que son aménagement.
- Le télétravail peut être bénéfique pour l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle, mais le lieu de travail est essentiel pour l'épanouissement et l'apprentissage.
- Les décideurs d'entreprise accordent une importance légèrement plus importante au bureau que les autres collaborateurs.
- Un équilibre doit être trouvé entre préférences des employés et exigences des entreprises.

COMMENT LA DEMANDE EN ESPACES DE BUREAUX VA-T-ELLE ÉVOLUER ?

- Les lieux de travail alternatifs sont de plus en plus populaires.
- Nous constatons un intérêt croissant pour le modèle itinérant « hub & bureaux satellites ».
- Les postes de travail externes vont constituer un précieux atout pour les entreprises à l'avenir.
- La demande mètres carrés ne devrait que modérément diminuer, au profit d'un réaménagement des bureaux.

LA PANDÉMIE INFLUENCERA-T-ELLE LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL ?

- La pandémie a clairement incité les gens à réfléchir quant à la taille et l'emplacement géographique de leur domicile.
- Le confinement des citoyens aura mis en évidence l'importance de disposer d'un espace extérieur.
- L'idée de vivre dans de grands espaces moins surpeuplés peut contribuer à assurer la transition vers l'après-pandémie.
- En 2020, 62 % des répondants interrogés dans la tranche d'âge des 25-34 ans déclaraient que la pandémie influencerait le choix de leur futur lieu de résidence. Ce chiffre a chuté d'un tiers, à 40 %, en 2021.

QUELLE PRÉSENCE DES COLLABORATEURS AU BUREAU ?

- Les inquiétudes des entreprises à propos de l'utilisation des bureaux concernent la gestion des pics de présence.
- Le suivi porté aux nouveaux modes de travail sera essentiel dans l'adaptation du bureau.
- La flexibilité augmentera l'attractivité du lieu de travail pour les employés.
- La clé est de rendre l'espace simple à adapter et à faire évoluer.

COMMENT LES LIEUX DE TRAVAIL DOIVENT-ILS S'ADAPTER ?

- De nombreux collaborateurs se sont habitués au télétravail et devront réapprendre à travailler aux côtés de collègues.
- Le contrôle acoustique est devenu extrêmement important.
- Nous devrions envisager une plus large réhabilitation des immeubles anciens et de seconde-main.
- Un environnement de travail jouant sur les cinq sens des employés contribue à améliorer la productivité et le bien-être.

COMMENT INTEGRER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES SUR LE LIEU DE TRAVAIL ?

- Les « bâtiments intelligents » ne concernent pas uniquement la technologie.
- Pour aider à gérer les nouveaux protocoles, une application intelligente de gestion de l'espace est essentielle.
- La technologie peut favoriser un environnement plus intelligent en surveillant la température, la qualité de l'air, le bruit et la consommation d'énergie, tout en collectant et restituant les données.
- Les collaborateurs considèrent la qualité du Wi-Fi et du réseau mobile comme les facteurs les plus importants dans la conception du bureau idéal.

QUELLES SONT LES NOUVELLES PRIORITÉS EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE BIEN-ÊTRE ?

- L'attention portée au bien-être et à la santé des collaborateurs a naturellement augmenté.
- Le partage des bureaux deviendra une normalité sur les lieux de travail dits « agiles ».
- La perception d'un bureau partagé sous-entend généralement son partage au cours d'une même journée.
- On observe une hausse de la demande en espaces plus ouverts et plus verts.

1. QUEL EST LE SENTIMENT ACTUEL À L'ÉGARD DU BUREAU ?

Les principaux thèmes qui animent les discussions autour du bureau sont aujourd'hui comment les collaborateurs appréhendent le retour dans les locaux, et quels espaces sont les plus appropriés pour la réalisation des différentes missions. Les entreprises accordent une attention particulière aux protocoles et conseils prodigués par les gouvernements. Elles devront déterminer les modes de travail de leurs salariés et leur politique quant au travail à distance.

87 % des sondés en Europe estiment que le bureau reste essentiel pour le bon fonctionnement de l'activité professionnelle, dans la lignée des 89 % enregistrés au début de la pandémie. Les perceptions vis-à-vis du bureau sont restées globalement cohérentes au cours des 12 derniers mois.

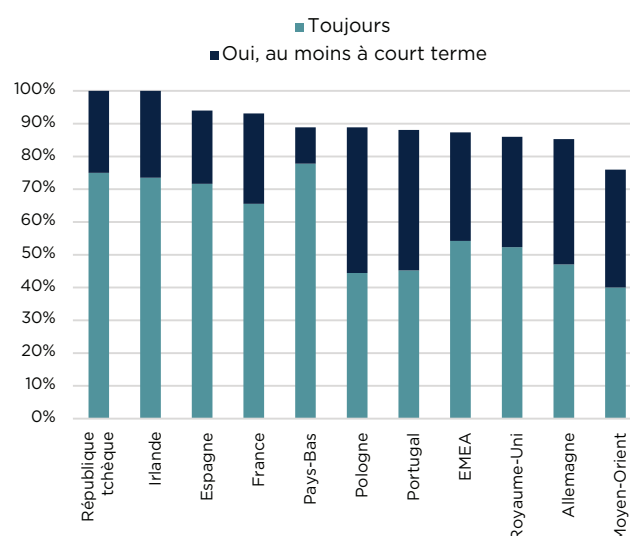
PERSPECTIVE EUROPE, MOYEN-ORIENT & AFRIQUE (EMEA)

Sur les marchés d'Europe du Sud, Centrale et de l'Est, les collaborateurs apprécient globalement le bureau. Avant la pandémie, seule une proportion relativement faible d'employés déclarait pouvoir travailler à distance en République tchèque et en Espagne, alors que cette pratique était déjà bien implantée au Royaume-Uni. 93% des sondés français déclarent que le bureau reste important après la pandémie.

87%

pensent que le bureau restera essentiel

Europe, Moyen-Orient et Afrique : Pensez-vous que les bureaux restent une nécessité pour le bon fonctionnement d'une entreprise ?



Source: Savills Office FiT

Les employeurs devront cependant gérer de nouvelles préférences de travail. Par exemple, 54 % des répondants estiment que leur santé mentale est mieux préservée en travaillant tantôt au bureau, tantôt de chez eux. Par ailleurs, 48 % des sondés estiment qu'un mélange des deux modes de travail est également favorable à leur épanouissement personnel.

1. QUEL EST LE SENTIMENT ACTUEL À L'ÉGARD DU BUREAU ?

IMPORTANCE DU LIEU DE TRAVAIL SELON LES DECISIONNAIRES ET LES EMPLOYÉS

69 % des cadres supérieurs, contre 63 % des non-cadres, considèrent que le lieu de travail est important au terme de la pandémie, ce qui reflète l'importance des interactions en présentiel pour que les entreprises opèrent avec succès.

Il existe toutefois une nette différence d'opinions entre les différents secteurs en ce qui concerne la nécessité d'un bureau. Les secteurs de la technologie, des médias et de la finance ne le considèrent pas comme primordial. Il ne s'agit pas d'une surprise de la part de la Tech, historiquement le plus flexible et opérationnellement capable de travailler de n'importe où.

Environ 40 % des sondés se sentent au moins légèrement plus productifs chez eux, contre 48 % il y a un an. Cette question a été au cœur des débats au cours de l'année écoulée. Néanmoins, notre enquête a révélé que 40 % des répondants travaillaient plus d'une heure supplémentaire par jour pendant les confinements, confirmant les résultats de notre enquête précédente. Certaines tâches nécessitant plus de concentration sont adaptées au travail à domicile, mais le bureau reste le lieu favori en matière de collaboration, de créativité et d'émulation collective.

40%

des sondés se sentent plus productifs à la maison (contre à 48 % en 2020)



PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

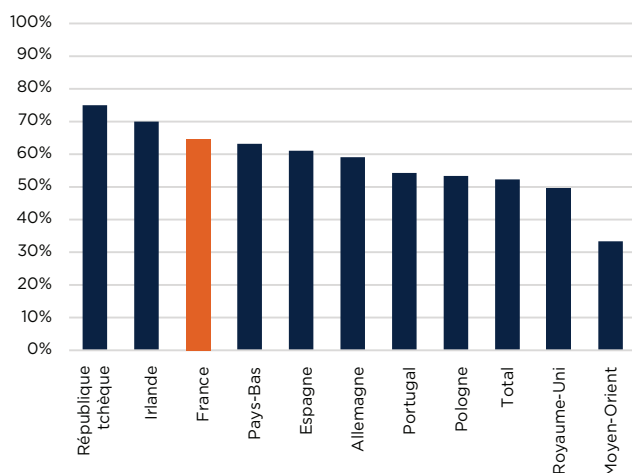
- **Le bureau est important, son aménagement l'est tout autant.** Les espaces collaboratifs, l'équipement numérique et le matériel mis à disposition du salarié et les communications virtuelles doivent être pris en compte dans l'aménagement du lieu de travail.
- **Le télétravail peut être bénéfique pour l'équilibre vie personnelle / vie professionnelle,** mais le bureau demeure le lieu essentiel pour l'épanouissement, la montée en compétence et l'évolution des employés. Le bureau est primordial pour la culture et les valeurs d'une entreprise.
- **Les décideurs accordent une plus grande importance au bureau que les employés.** L'immobilier est essentiel au soutien de la stratégie globale de l'entreprise. La justification de la direction concernant les décisions prises à l'égard du bureau doivent être communiquée au personnel. Lorsque les collaborateurs savent « pourquoi », ils sont plus susceptibles d'accepter le changement.
- **Un équilibre doit être trouvé entre préférences des employés et exigences des entreprises.** Bien que ces deux aspects soient quelque peu antinomiques, notre enquête indique une réaction globalement cohérente des cadres supérieurs et des non-cadres. Une communication efficace entre l'employeur et le collaborateur est essentielle.

2. COMMENT LA DEMANDE EN ESPACES DE BUREAUX VA-T-ELLE ÉVOLUER ?

La demande en bureaux est amenée à évoluer, notamment sur la base d'une croissance de la demande en bureaux flexibles. 27 % des employés ont en effet déclaré qu'ils utiliseraient – si l'occasion leur était laissée, un lieu de travail plus proche de leur domicile au moins une partie du temps, en complément de leur bureau principal. Le développement des espaces flexibles a déjà eu un impact sur les baux de courte durée dans certains des principaux marchés européens pendant la phase ascendante de la pandémie. Certains locataires explorent désormais les possibilités que leur offre leur bâtiment en matière d'espace modulable, alors que les propriétaires commencent à intégrer davantage d'espace « plug & play » à leurs projets.

Nous observons un changement de préférences en matière de localisation du lieu de travail, 52 % des collaborateurs préférant travailler dans un centre-ville, contre 40 % au début de la pandémie. 27 % des répondants souhaitent travailler depuis leur domicile et 8 % d'un site de banlieue. Nous pourrions commencer à voir se développer de nouveaux bureaux satellites, convenant aux employés souhaitant profiter d'un environnement de bureaux à proximité de leur domicile.

EUROPE : Préférence pour un lieu de travail en centre-ville



Source: Savills Office FiT

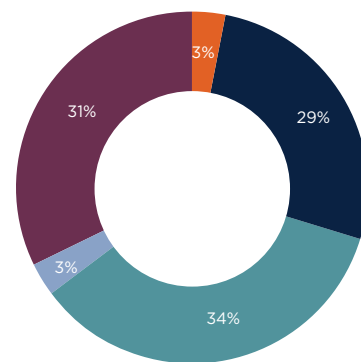
ITINÉRANCE : HUB ET BUREAUX SATELLITES

Savills a interrogé les employés sur leur préférence quant au lieu de travail ; à quelle fréquence souhaitent-ils travailler depuis un bureau tiers proche de leur domicile, plutôt que depuis le siège de leur entreprise.

9 % des répondants ont indiqué qu'ils utiliseraient, s'ils en avaient la possibilité, un autre lieu de travail de l'entreprise au moins régulièrement, plutôt que leur lieu de travail principal (généralement le siège social). Le trajet est un élément clé de cette préférence. Par conséquent, les bureaux situés à proximité des grands centres de transport resteront très demandés et nous nous attendons à une meilleure résistance locative sur ces sites. Il est possible que les organisations soient à la recherche de lieux à taille modérée, flexibles, permettant un passage ponctuel de leurs employés.

FRANCE : Si vous aviez la possibilité de travailler depuis un espace tiers loué par votre entreprise, proche de votre domicile, à quelle fréquence iriez-vous ?

■ Tout le temps ■ De temps en temps ■ Occasionnellement
■ Je ne sais pas ■ Jamais



Source: Savills Office FiT

2. COMMENT LA DEMANDE EN ESPACES DE BUREAUX VA-T-ELLE ÉVOLUER ?

LIEUX DE TRAVAIL À DISTANCE

Les illustrations ci-dessous témoignent des différents lieux de travail envisagés par les collaborateurs, en dehors du bureau principal. Comme attendu, le domicile est le lieu privilégié pour travailler en dehors du siège de l'entreprise.

Compte tenu des levées progressives en matière de déplacements, l'option du travail depuis un train ou un avion refait surface. 1 employé du 4 estime qu'il peut

travailler depuis un hall d'hôtel ou business center, alors que Seulement 7% et 6% travailleraient depuis respectivement un café ou le bureau d'un client.

Sans surprise, près de 40% des sondés souhaitent pouvoir utiliser des bureaux équipés flexibles. Nous pensons que l'offre en matière de coworking s'étoffe et devient plus attrayante pour accueillir de futurs collaborateurs qui souhaitent fonctionner sur un modèle itinérant « hub & bureaux satellites ».

FRANCE : Une fois la pandémie terminée, quels lieux de travail souhaiteriez-vous utiliser pour travailler à distance ?



Domicile **89 %**



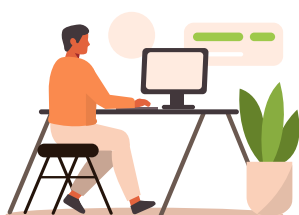
En transit / transport **21 %**



Café **14 %**



Bureau du client **19 %**



Bureaux équipés / flexibles **12 %**



Hall d'hôtel / business center **10 %**

PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

- **Les lieux de travail alternatifs font l'objet d'une attention accrue.** Pour beaucoup, le trajet demeure l'élément le moins agréable de la semaine de travail. Pour certaines organisations, proposer différents espaces de travail répartis géographiquement avec des baux flexibles sera bénéfique à la stratégie globale de l'entreprise.
- **Nous constatons un intérêt croissant pour le modèle itinérant « hub & bureaux satellites ».** Les entreprises sont ainsi en mesure d'offrir à leurs collaborateurs divers lieux et environnements de travail, au plus proche de leur domicile. Cette organisation doit être surveillée afin de permettre aux entreprises de suivre les tendances de d'adapter les modes de travail en fonction des besoins.
- **Les postes de travail externes flexibles seront un précieux atout pour les entreprises.** L'espace flexible peut être la clé pour les organisations qui éprouvent des difficultés à anticiper leurs besoins futurs en mètres carrés.
- **Nous nous attendons à une prudence naturelle à l'égard des espaces flexibles dans un premier temps.** Les collaborateurs concernés devront se sentir informés et en sécurité pour parer à toute anxiété. Les entreprises doivent clairement exposer la stratégie immobilière aux employés afin de les rassurer.

3. QUELLE INFLUENCE DE LA PANDÉMIE SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ?

L'incidence résidentielle est fréquemment omise dans la plupart des études menées à propos du lieu de travail et de l'organisation des entreprises. Elle est pourtant aujourd'hui clé, pour des questions d'équilibre vie personnelle / vie professionnelle, de nouveaux modes de travail ou encore de bien-être. Puisque travailler au bureau, comme depuis le domicile ou un tiers-lieu devient une normalité, la question du logement est sur le devant de la scène.

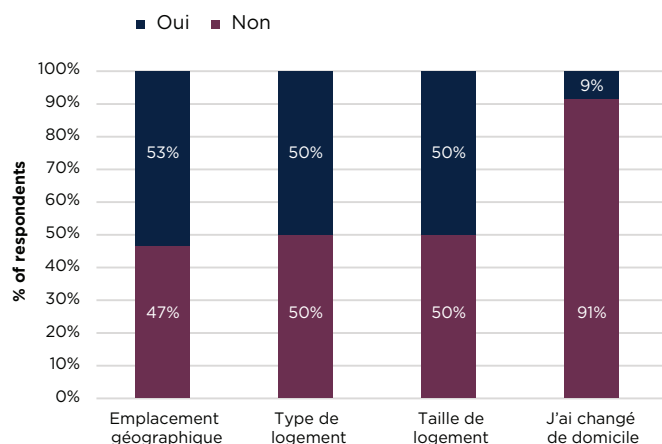
Attirer et conserver les talents est une problématique majeure de chaque entreprise et, pour de nombreux diplômés, l'accès à un travail flexible est devenu une priorité dans leur recherche d'emploi.

Ainsi, nous nous sommes penchés au cours de cette enquête sur les attitudes et préférence en matière d'immobilier résidentiel, dans un contexte post-Covid-19. La possibilité de travailler davantage à distance aura-t-elle une incidence sur le choix du lieu de vie ?

LA RECHERCHE DU CHANGEMENT

Le graphique ci-dessous montre un certain équilibre quant à l'influence de la pandémie sur le type et la taille du logement souhaité par les collaborateurs, s'ils avaient davantage recours au télétravail à distance ou depuis un tiers-lieu. Si la parité est atteinte sur ces caractéristiques, nous relevons une légère majorité de personnes statuant qu'une nouvelle organisation du travail influencerait la réflexion autour de l'emplacement de leur logement.

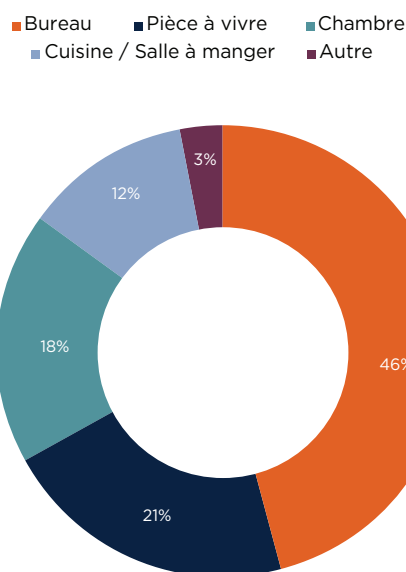
France : La possibilité de travailler davantage à distance aura une incidence sur :



Source: Savills Office FiT

Presque la moitié des sondés indiquent travailler depuis un bureau lorsqu'ils pratiquent leur activité professionnelle depuis leur domicile (46%). Environ 1 personne sur 5 (21%) travaille depuis la pièce à vivre du logement, et 18% dans une chambre. Ces disparités mettent en évidence les inégalités en terme de confort du télétravail, entre des employés vivant en centre-ville et d'autres dans un environnement périurbain, voire rural.

France : Depuis quel espace travaillent les collaborateurs lorsqu'ils sont chez eux ?



Source: Savills Office FiT

40%

des 25-34 ans de la zone EMEA veulent déménager (contre 62 % en 2020)

3. QUELLE INFLUENCE DE LA PANDÉMIE SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ?

La volonté de bénéficier d'un espace de travail plus grand à domicile pousse les salariés français à revoir leur logement. En effet, 50 % sondés ont indiqué qu'ils modifieraient la taille de leur logement pour augmenter l'espace dédié au télétravail. Toutefois, il ne suffit pas d'envisager de déménager pour le faire, et seulement 9 % des répondants ont réellement changé de domicile au cours des 12 derniers mois maintenant qu'ils peuvent travailler davantage à distance.

50%

ont déclaré qu'ils modifieraient la taille de leur logement pour y augmenter l'espace dédié au travail



PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

- **La pandémie a incité à la réflexion quant au lieu et à la taille du logement.** Cependant, il ne s'agit pas seulement de permettre le travail à domicile. Pour beaucoup, cette période a été l'occasion de réfléchir à la façon et à l'endroit où ils veulent vivre.
- **Le confinement aura mis en évidence l'importance de bénéficier d'un espace extérieur.** Cela peut être envisagé avec le mouvement du centre-ville vers les banlieues, qui pourrait apporter un équilibre idéal pour certains employés.
- **L'idée de vivre dans de grands espaces, moins densément peuplé, peut contribuer à assurer la transition vers l'après-pandémie.** Cette idée a gagné du terrain lors de la prise de conscience de l'importance des facteurs santé et bien-être.
- **En 2020, 62 % des sondés de la zone EMEA ayant entre 25 et 34 ans déclaraient que la pandémie influencerait le choix de leur futur lieu de résidence. Ce chiffre a chuté à 40 %, en 2021.** Cela indique une réaction primaire au premier confinement de 2020, avant une atténuation liée à la considération de l'ensemble des facteurs impliqués par un déménagement, au-delà du simple travail à distance.

4. QUELLE PRÉSENCE DES COLLABORATEURS AU BUREAU ?

Depuis le début de la pandémie, à la faveur des périodes successives de confinement, un grand débat est né à propos du télétravail : à quelle fréquence ? Quels jours de la semaine ?

55 % des sondés de la zone EMEA indiquent ainsi souhaiter travailler au bureau au moins trois jours par semaine, bien qu'il y ait une préférence plus faible pour le travail à distance chez les jeunes employés. Ces derniers mettent en avant l'importance de la collaboration et de l'émulation collective afin de s'épanouir sur leur lieu de travail. Au contraire, une proportion plus élevée de collaborateurs âgés de plus de 55 ans ont exprimé leur volonté à travailler depuis leur domicile à plein temps.

66%

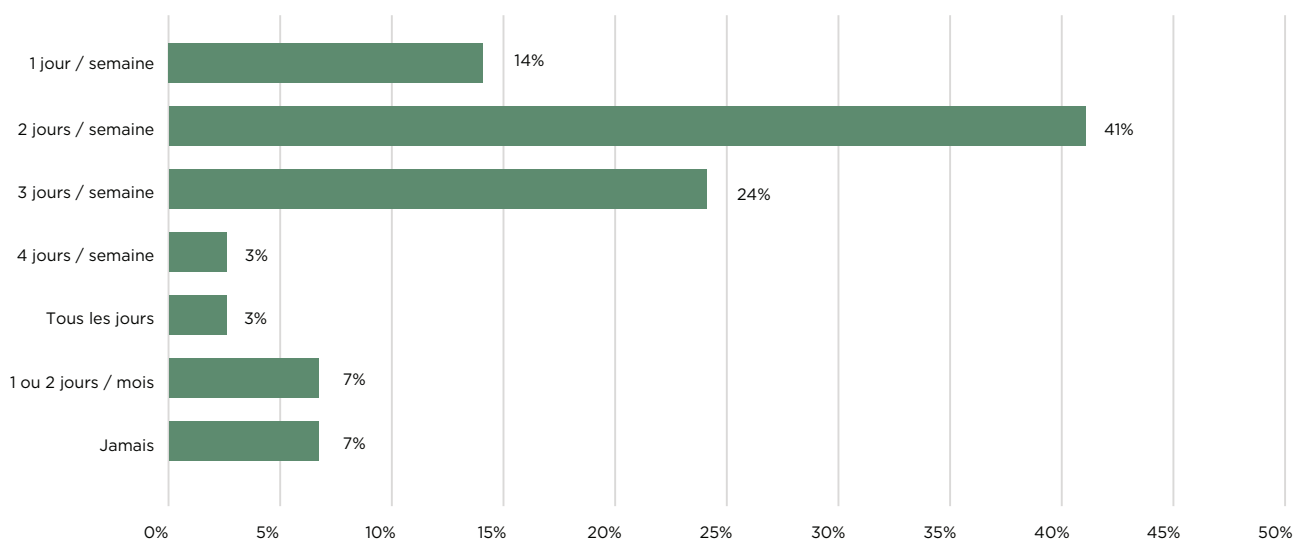
des salariés français souhaitent travailler au bureau deux jours ou trois par semaine



TELETRAVAIL : UN CONSENSUS

Malgré les disparités évidentes en termes d'opinions à l'égard du télétravail et de sa fréquence, nous retrouvons le même consensus que lors de notre première enquête en 2020 : travailler 2 jours par semaine à distance semble être une tendance qui s'inscrit dans la durée.

France : Si vous aviez le choix, combien de jours en moyenne souhaiteriez-vous travailler à distance ?



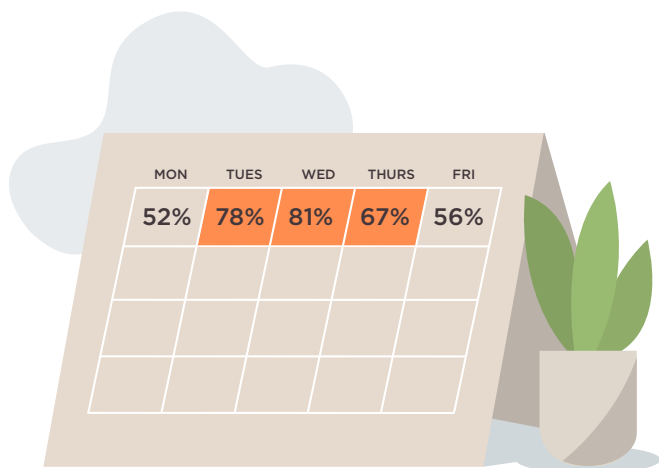
Source: Savills Office FiT

4. QUELLE PRÉSENCE DES COLLABORATEURS AU BUREAU ?

Les résultats de notre enquête témoignent une volonté globale de venir travailler au bureau davantage en milieu de semaine. En France, 81% des sondés déclarent ainsi préférer venir sur le lieu de travail le mercredi, et ils sont respectivement 78% et 67% pour les mardis et jeudis. A l'inverse, les employés sont 52% et 56% à déclarer vouloir venir au bureau les lundis et vendredis.

Si ce consensus soulève des problématiques de dynamisme et d'attractivité du lieu de travail, notamment en début et fin semaine, il reflète cette période actuelle où les collaborateurs n'ont pas encore totalement réinvesti leurs bureaux. Nous pensons que ce sentiment est amené à évoluer dans les prochains mois, à mesure que l'équilibre entre besoins de l'entreprise et préférences des employés sera trouvé. Et que les événements en présentiel redeviendront courants.

France : Quels jours les collaborateurs préfèrent venir travailler au bureau au cours d'une semaine classique ?



Source: Savills Office FiT

PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

- **Les inquiétudes des utilisateurs à propos de l'utilisation des bureaux concernent les pics de présence.** Il n'existe pas de solution unique applicable à toutes les entreprises et tous les employés. Comprendre les attentes de chacun et les mettre en adéquation avec les besoins de l'entreprise aidera à la mise en place d'un protocole à adopter par tous.
- **Le suivi des tendances en matière de modes de travail sera essentiel dans l'adaptation du bureau.** Les Smart Building et les nouvelles technologies doivent pouvoir assister les collaborateurs dans leur vie au bureau. Il s'agit autant de réserver des salles de réunions bien équipées numériquement, que de pouvoir se déplacer, réserver des services ou encore signaler tout problème. Le lieu de travail « phygital » est un modèle amené à s'ancrer.
- **La flexibilité augmentera l'attractivité du lieu de travail pour les employés.** Une flexibilité accrue peut être offerte grâce à des salles de réunion partagées, des espaces annexes ou encore des bureaux flexibles loués en complément du siège.
- **La clé est de rendre l'espace simple à adapter et à faire évoluer.** Les tâches ou missions qui ont été assurées avec succès en télétravail pendant les périodes de confinement doivent pouvoir être réalisées avec un confort similaire sur le lieu de travail.

5. COMMENT LES LIEUX DE TRAVAIL DOIVENT-ILS S'ADAPTER ?

Outre l'accessibilité aux transports, espaces de collaborations et protocoles sanitaires stricts, les collaborateurs mettent en avant leur désir de sécurité, d'évoluer dans un environnement calme doté, détail important, de fenêtres ouvrantes. Ce sont les préférences majeures exprimées par les sondés français au cours de notre enquête, qui s'accroît un an après sur l'importance d'un faible niveau sonore au bureau.

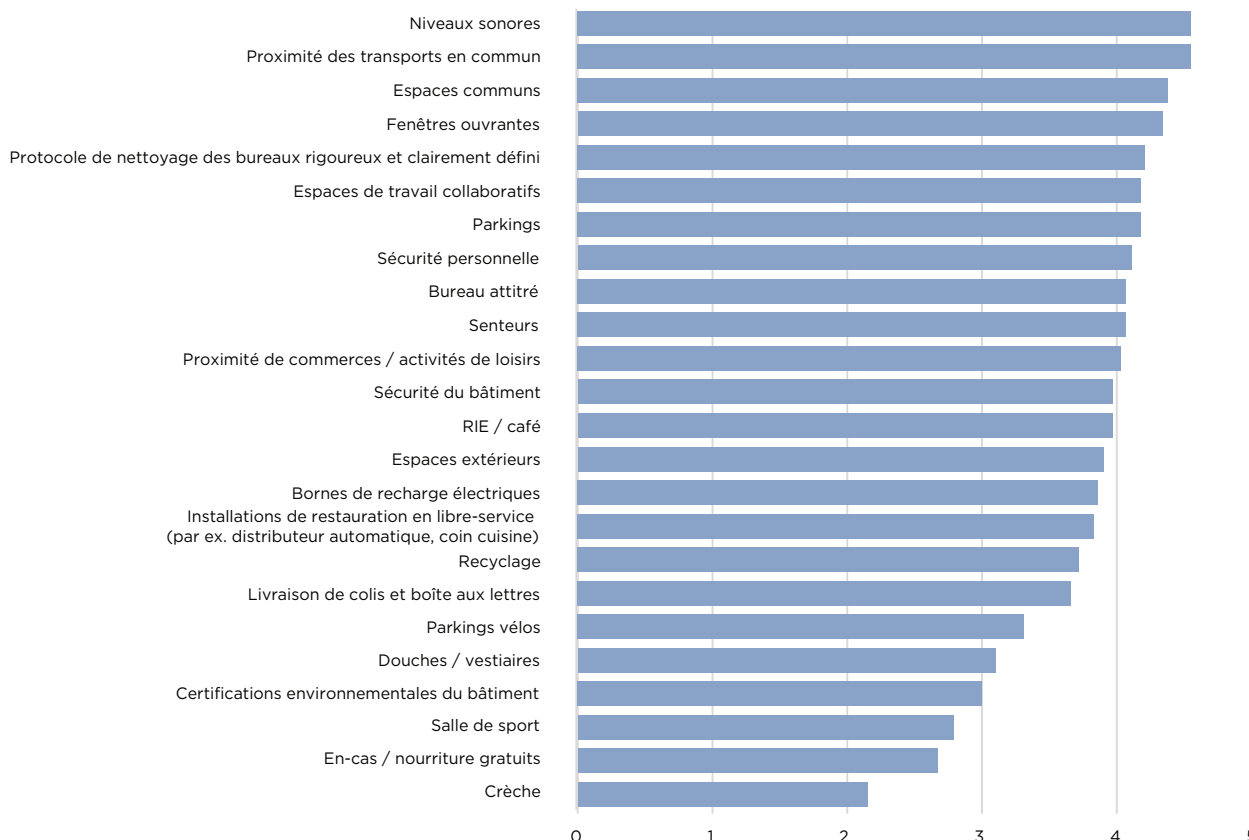
Si le télétravail, avec les avantages et les défauts qu'on lui connaît, a mis en évidence la valeur du calme pour le travail, il soulève aujourd'hui la nécessité pour les collaborateurs de revenir au bureau, sans renoncer au confort acquis pendant ses semaines de travail à domicile. Ainsi, un siège social diffusant une senteur agréable fait également partie des principales préoccupations des employés.

SÉCURITÉ PERSONNELLE

Quels que soient le sexe, l'âge ou l'ancienneté, les collaborateurs mettent en avant leur sécurité comme priorité sur le lieu de travail. Une opinion exprimée sans surprise, à l'aune de la pandémie. Toutefois, cette considération soulève l'importance pour les entreprises de mesurer cette attente anxieuse de la part des employés ; quel degré d'importance l'employeur accordera-t-il à la sécurité, avec tout ce que cela implique ? Quelles en sont les implications sur la conception futures des immeubles ?

Certains facteurs, tels que l'accès à un parking vélo, des vestiaires, une salle de sport ou encore à des distributeurs automatiques peuvent sembler étonnamment bas dans les préoccupations des employés. Nous mesurons néanmoins ces résultats qui peuvent désormais être considérés comme élémentaires sur le lieu de travail.

France : Sur le lieu de travail, quels sont selon vous les facteurs importants ? (moyenne pondérée sur 5)



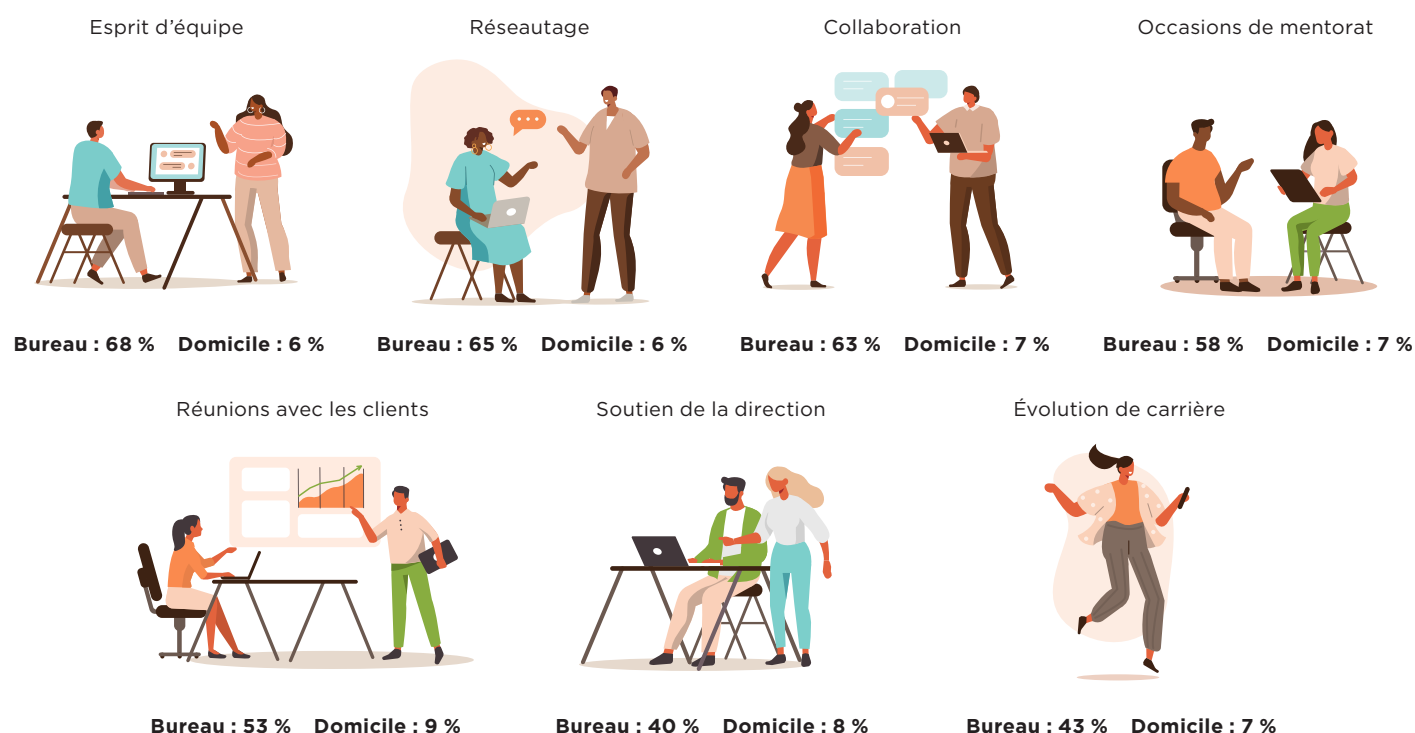
5. COMMENT LES LIEUX DE TRAVAIL DOIVENT-ILS S'ADAPTER ?

L'enquête que nous menons, un an après, s'attache à discerner l'importance du bureau et la perception qu'en ont les collaborateurs, forts de ces périodes successives de travail à distance. Le sentiment global tend vers une pondération, à mesure que la sortie de crise sanitaire se dessine. Les employés soulignent en effet les vertus du siège social, lieu de regroupement et de vie des entreprises.

Les pictogrammes ci-dessous illustrent les réponses apportées par les sondés autour de différents points. La question leur était posée de savoir si, pour chacun d'entre eux, le bureau, le domicile ou les deux étaient le plus efficace. Sans surprise, le lieu de travail est plébiscité pour l'esprit d'équipe, la collaboration et les réunions clients ; tous les échanges de personne à personne. A l'inverse, travailler depuis le domicile est meilleur pour leur épanouissement personnel (70 %), leur équilibre vie personnelle / vie professionnelle (73 %) ou encore passer de bons moments famille (63 %).

Depuis le début de la pandémie et la première période de confinement, les débats autour du lieu de travail sont majoritairement animés autour du télétravail, fréquemment opposé au bureau. Point par point, chacun tente d'apporter sa vérité quant au lieu le mieux adapté. Pourtant, il apparaît que la situation actuelle est un accélérateur de tendances qui étaient déjà amorcées ; en termes de modes de travail, de connectivité, et de bien-être. Fort de ce constat, ce document s'attache à témoigner l'importance de la flexibilité, où travail au bureau et à distance sont complémentaires, atteignant un équilibre entre attentes des collaborateurs et besoins des entreprises.

France : Les points forts du bureau (% des sondés)



5. COMMENT LES LIEUX DE TRAVAIL DOIVENT-ILS S'ADAPTER ?

CONTRÔLE DU NIVEAU SONORE

L'importance des niveaux sonores a été l'une des principales préoccupations mise en exergue par la pandémie. Comme nous l'avons mentionné ci-avant, le contrôle acoustique sera essentiel pour le bien-être du collaborateur. Cela facilite le travail en équipe autant que la concentration lors de l'exécution de tâches

le contrôle acoustique sera essentiel à l'expérience utilisateur, afin de faciliter à la fois le travail collaboratif et la concentration nécessaire au travail en solo. Il s'annonce différent des échanges téléphoniques et en personne dans les bureaux d'avant-Covid. Les appels seront plus longs, avec un plus grand nombre d'intervenants, et un mélange de participants éloignés et physiquement présents. Ces appels ne pourront pas tous avoir lieu dans des salles de conférence acoustiquement isolées et se dérouleront probablement dans des bureaux ouverts.

Par conséquent, la demande de contrôle acoustique va dépasser l'élimination de bruit au moyen de casques et d'écouteurs. La conception acoustique, dès le départ, devra s'avérer une préoccupation majeure.

74%

ont signalé la nécessité de réduire le bruit de fond indésirable



PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

- **De nombreux collaborateurs se sont habitués au télétravail et devront réapprendre à travailler depuis le bureau.** Le domicile offre confort et commodité, mais ne constitue pas un lieu de travail durable tant pour les entreprises que pour les individus.
- **Le contrôle acoustique est devenu extrêmement important.** Avant la pandémie, les open space étaient parmi les premiers générateurs de stress au travail. Avec la multiplication des appels vidéo mêlant collaborateurs présents physiquement et d'autres à distance, contrôler les niveaux sonores est une préoccupation majeure pour le bien-être des employés.
- **Nous devrions envisager une plus large réhabilitation des immeubles anciens et de seconde-main.** Dans la mesure du possible, les bâtiments anciens ne doivent pas être démolis puis reconstruits ; dans un souci de développement durable, il est préférable de les réhabiliter.
- **Un environnement jouant sur les cinq sens des employés contribue à améliorer la productivité et le bien-être.** Les environnements qui stimulent les sens agissent positivement sur bien-être, la productivité et la santé mentale des collaborateurs, surtout lorsqu'ils peuvent choisir l'environnement le plus adapté à leurs besoins.

6. COMMENT INTÉGRER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES SUR LE LIEU DE TRAVAIL ?

Un environnement de travail physique-numérique équilibré qui permette une synergie efficace entre travailleurs à distance et collaborateurs présents au bureau s'avère d'ores et déjà essentiel. Les nouvelles technologies ont démontré leur efficacité pendant les périodes de télétravail inhérentes aux confinements, elles ont toutefois beaucoup plus à offrir aux utilisateurs que de simples outils pour vidéoconférences.

Sans surprise, les employés considèrent la qualité du réseau mobile et du signal Wi-Fi comme prioritaires sur le lieu de travail. Ces deux éléments ont recueilli une moyenne pondérée de respectivement 4,83 et 4,79 points sur 5. Assez nettement devant les technologies sans contact (robinets, portes, ascenseurs...) qui complètent le podium (3,93).

Autre tendance issue de la pandémie, la popularité croissante des applications d'immeuble. Quelles soient consacrées à l'accueil ou orientation des visiteurs, à la navigation dans les locaux ou au bien-être et à la sociabilité, nous notons leur importance dans le graphique ci-dessous.

UTILISATIONS DE L'APPLICATION DU BUREAU

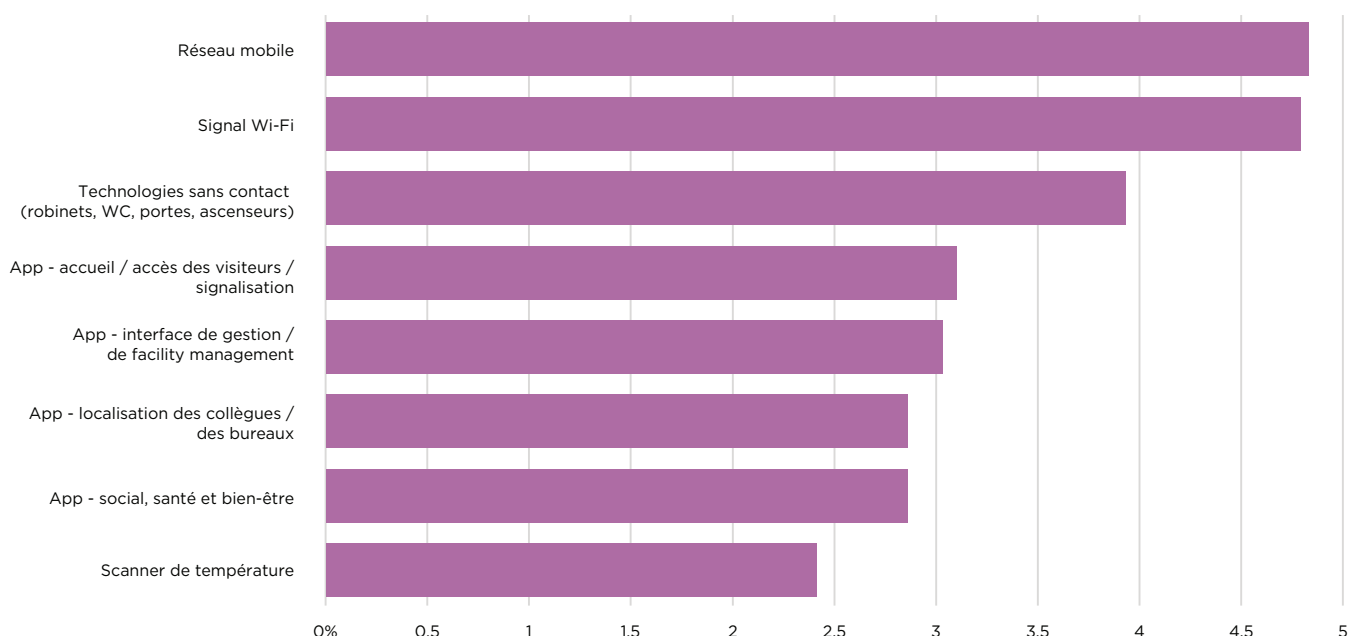
Un quart des sondés ont indiqué souhaiter disposer d'une application dédiée à l'immeuble sur leur lieu de travail. Outre les fonctionnalités mentionnées ci-avant, cette app permettrait de renseigner les utilisateurs sur les commodités et parties communes, ainsi que de localiser où se trouvent collègues et services.

Si les technologies ont cette vertu de pouvoir faciliter la vie au bureau de chaque collaborateurs, elles permettent aussi de collecter de la donnée. Cette data si cruciale est essentielle pour mesurer l'utilisation des espaces et ainsi pouvoir constamment adapter le bureau aux modes de travail.

26%

des collaborateurs de la zone EMEA ont indiqué qu'une application d'immeuble était importante

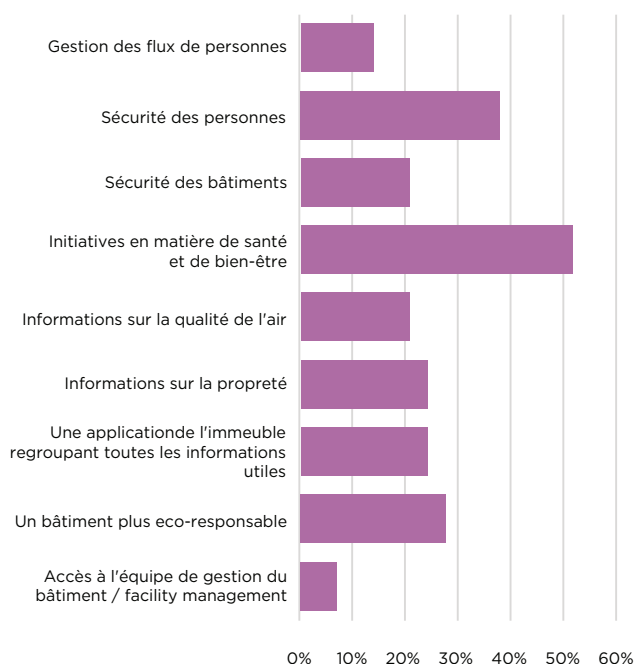
France : Importance accordée aux technologies suivantes sur le lieu de travail (moyenne pondérée sur 5)



Source: Savills Office FiT

6. COMMENT INTÉGRER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES SUR LE LIEU DE TRAVAIL ?

France : Eléments les plus importants pour le confort des collaborateurs au bureau (% des sondés)



Source: Savills Office FiT

PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

- **Les « bâtiments intelligents » ne concernent pas uniquement la technologie.** Les espaces dits « intelligents » au sein du bureau se veulent accessibles, inclusifs et adaptables pour répondre aux besoins des utilisateurs et de leurs activités.
- **Pour aider à gérer de nouveaux protocoles, une application intelligente de gestion de l'espace est essentielle.** Au niveau le plus élémentaire, elle veille à ce que les personnes puissent dès leur entrée identifier ou réserver un espace de travail. Elle permet de savoir où se trouve un collègue ou un service, de choisir un lieu plus favorable tantôt favorable à la collaboration, tantôt à la concentration. Cette application facilite la vie au bureau, permettant au collaborateur de ne penser qu'à son activité.
- **La technologie peut favoriser un environnement plus intelligent en surveillant la température, la qualité de l'air, le bruit et la consommation d'énergie, tout en collectant et restituant les données.** Une telle application fournit des données empiriques sur l'utilisation de l'espace et la consommation d'énergie, mais elle peut également améliorer l'expérience utilisateur par des ajustements de confort et de commodité là où nécessaire.
- **Les travailleurs considèrent la qualité du Wi-Fi et du réseau mobile comme les facteurs les plus importants dans la conception du bureau idéal.** Les organisations doivent considérer ces besoins comme fondamentaux pour la flexibilité et la connectivité de leurs collaborateurs. Les nouvelles technologies doivent mieux fonctionner au bureau qu'au domicile des employés.

7. QUELLES SONT LES NOUVELLES PRIORITÉS EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE BIEN-ÊTRE ?

Au début de la crise sanitaire, seuls 25 % des répondants européens considéraient la santé et le bien-être comme une priorité, chiffre qui devrait atteindre 42 % après la pandémie.

A l'échelle hexagonale, le graphique ci-dessous nous montre le ressenti des employés quant à la prise en considération du bien-être et de la santé par les entreprises. Ils sont 57 % à estimer que ces dernières porteront une attention plus importante à ces deux facteurs, et ne sont que 10 % à penser que ce ne sera pas du tout le cas.

57%

des collaborateurs français pensent que les entreprises porteront une attention plus importante à la santé et au bien-être à l'avenir

DIFFÉRENCES DÉCISIONNAIRES / EMPLOYÉS

De nombreuses tendances pré-pandémiques ont été accélérées depuis mars 2020. En matière de connectivité, de flexibilité – comme vu précédemment, mais également de bien-être. L'humain se replace au centre des préoccupations car il est la ressource la plus importante de chaque société.

Ce grand thème qu'est le bien-être englobe également les notions de sécurité et d'épanouissement. Ce premier regroupe bien évidemment les protocoles sanitaires et de nettoyage, la propreté... jusqu'à la sécurité informatique garantissant aux employés de travailler de n'importe où. Le second est relatif à la flexibilité, aux nouvelles méthodes de travail, à la sociabilité, à l'équilibre entre la vie personnelle et la vie professionnelle.

Les nouvelles priorités sont pour beaucoup issues de la prise en compte du télétravail qui est aujourd'hui une composante essentielle des métiers tertiaires.

L'enjeu est de (re)faire du bureau un endroit plus propice au travail que le domicile, en proposant différents espaces pour les différents moments de la journée, en faisant du siège un lieu de rassemblement, de collaboration et d'émulation collective. Lors ce n'est pas possible, approcher le lieu de travail du domicile des employés avec des bureaux flexibles où se recrée une ambiance professionnelle.

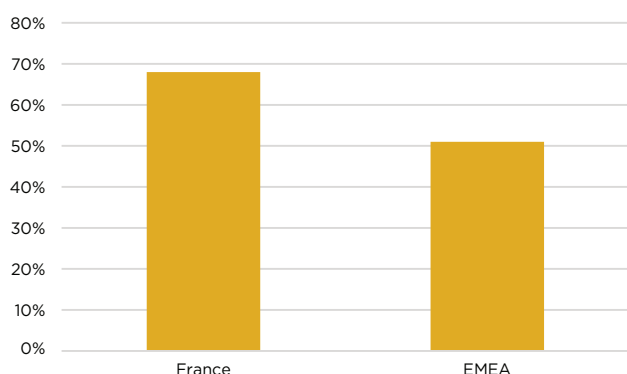
La communication est essentielle, des décideurs aux employés et vice-versa. La priorité est de prendre en compte les attentes des collaborateurs, tout en les alignant avec les besoins de l'entreprise afin de rendre durable l'organisation du travail et rester prêt à s'adapter, proactif au changement.

7. QUELLES SONT LES NOUVELLES PRIORITÉS EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE BIEN-ÊTRE ?

PARTAGE DES BUREAUX

66 % des employés français ont déclaré qu'ils étaient prêts à partager leur bureau à la fin de pandémie, contre seulement 51 % des collaborateurs de la zone EMEA.

Europe, Moyen-Orient & Afrique : Part des sondés qui accepteraient de partager un bureau sur leur lieu de travail après la pandémie s'ils peuvent travailler régulièrement depuis chez eux



Source: Savills Office FiT

Nous attribuons cet écart à la baisse des densités d'occupation des bureaux en France par rapport à la zone EMEA. À titre d'exemple, les employés parisiens disposent de 11 m² sur leur lieu de travail, contre 9 m² pour les collaborateurs londoniens.

66%

des sondés français sont prêts à partager un bureau s'ils peuvent travailler régulièrement depuis chez eux

De nombreux facteurs combinés permettent d'expliquer cette propension française au partage. Au-delà de l'espace disponible, il y a aussi cette notion de culture, mais également de contrepartie à la possibilité de faire du télétravail. La flexibilité fonctionne dans les deux sens, pouvoir travailler de chez soi et du bureau implique une réorganisation des entreprises et donc de l'espace de travail.

PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

- **L'attention portée au bien-être et à la santé des collaborateurs a naturellement augmenté.** Décisionnaires comme employés sont plus sensibles à ces thématiques, cependant les collaborateurs auront besoin que les organisations les rassurent à cet égard.
- **Le partage des bureaux deviendra une normalité sur les lieux de travail dits « agiles ».** Notre enquête montre des variations entre les secteurs et les régions. La flexibilité semble être le dénominateur commun à toutes les organisations.
- **La perception d'un bureau partagé sous-entend généralement son partage au cours d'une même journée,** ce qui implique pour les collaborateurs de devoir ranger leurs effets chaque soir ainsi qu'un nettoyage quotidien des postes de travail. Il s'agit une nouvelle fois d'adopter une organisation qui convienne à tous.
- **On observe une hausse de la demande en espaces plus ouverts et plus verts ;** des espaces dont l'importance est perçue autant par les organisations que leurs employés. La ventilation et lumière naturelles, les fenêtres ouvrantes, les espaces extérieurs végétalisés... sont appréciés tant d'un point de vue bien-être que d'un point de vue sanitaire.

Auteurs



Steven Lang

Director,
Commercial Research
+44 (0) 7967 555 867
slang@savills.com



Mike Barnes

Associate,
European Research
+44 (0) 207 075 2864
mike.barnes@savills.com



Yetta Reardon Smith

Associate Director,
Senior Workplace Strategist
+44 (0) 7876 879 835
yetta.reardonsmith@kks-savills.com



Dan Gardner

Associate Director,
Senior Workplace Strategist
+44 (0) 7940 460 821
dan.gardner@kks-savills.com

Contacts

Tenant Representation



Serge Vayer

Director
+33 (0) 6 15 84 79 50
svayer@savills.fr

Building & Project Consultancy



Johanna Zini

Head of BPC
+33 (0) 6 15 85 49 53
jzini@savills.fr

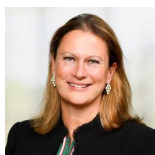
Project Management



Simon Collett

Executive Director
+44 (0) 7870 555 877
scollett@savills.com

Workplace & Design



Katrina Kostic Samen

Director
+44 (0) 7813 883 338
katrina.kosticsamen@kks-savills.com

Occupational Markets



Jeremy Bates

Executive Director
+44 (0) 7968 550 349
jbates@savills.com

L'étude Savills Office FiT a été lancée suite à la pandémie de la Covid-19. Elle visait à mesurer l'impact de la crise sanitaire sur les attentes en matière de bureau ainsi que sur l'organisation des entreprises. A travers notre service Office FiT, nous accompagnons les entreprises dans leur stratégie immobilière. Pour en savoir plus :

savills.fr/office-fit

