
Enquête Mon bureau de demain – édition 2016

Septembre 2016



ESSEC
BUSINESS SCHOOL

CHAIRE IMMOBILIER ET
DÉVELOPPEMENT DURABLE

MON BUREAU DE DEMAIN

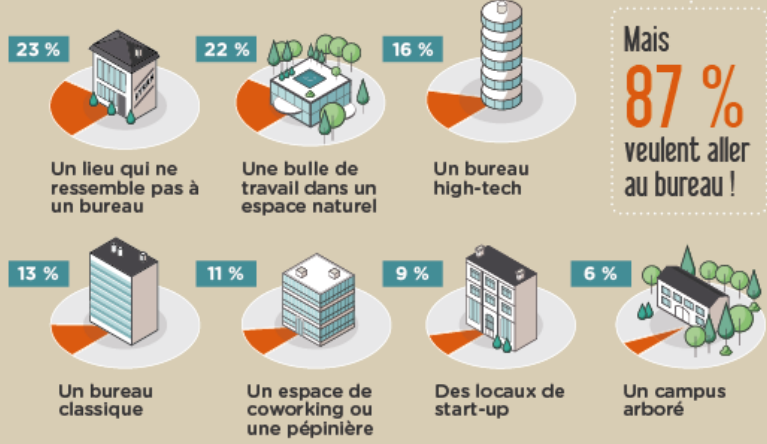
ÉDITION 2016

Comment les futurs managers voient leurs espaces de travail à la sortie de l'école.

Une étude
ESSEC
 BUSINESS SCHOOL
 CHAIRE IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

★ LE BUREAU CLASSIQUE A FAIT SON TEMPS

À quoi souhaitez-vous que ressemble votre bureau ?



Mais **87 %** veut aller au bureau !

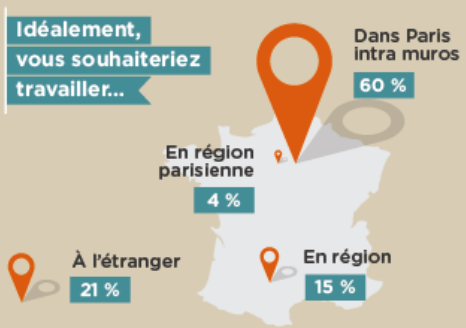
★ LES ESPACES DE TRAVAIL : UN CRITÈRE DÉCISIF



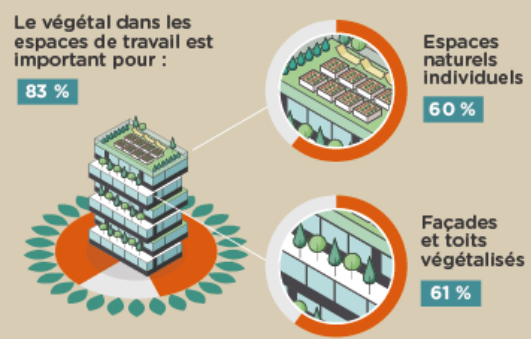
★ DES IDÉES REÇUES À NUANCER



★ PARIS RESTE LA LOCALISATION IDÉALE



★ LA PLACE ESSENTIELLE DU VÉGÉTAL



Enquête réalisée en juin 2016 par la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC, sous la direction du professeur Ingrid Nappi-Choulet, auprès de 414 étudiants des programmes Grande École et Mastères spécialisés de l'ESSEC. 58 % sont des femmes et 83 % ont déjà eu une expérience de plus de 3 mois en entreprise.

Enquête téléchargeable sur www.essec-immobilier.com

Infographie **ÉCLAIRAGE PUBLIC**

Mon bureau de demain II

Comment les futurs managers de demain voient leurs espaces de travail à la sortie de l'école

Méthodologie

Dates de l'enquête	Du 24 mai au 20 juin 2016.
Mode de recueil	Questionnaire auto-administré en ligne.
Population étudiée	Environ 2 300 étudiants de la Grande École et 500 étudiants de Mastères spécialisés.

Profil de l'échantillon

L'échantillon est composé de 414 étudiants (soit un taux de réponse de 15 %), dont 88 % de l'ESSEC Grande Ecole et 12 % de Mastères spécialisés. 58 % sont des femmes.

47 % sont originaires d'Île-de-France. Seuls 8 % sont de nationalité étrangère, mais 21 % ont déjà vécu plus de deux ans dans un autre pays que la France, principalement au Maroc (17 %), aux Etats-Unis (12 %), au Royaume-Uni (10 %), en Chine et en Italie (7 % chacun).

83 % d'entre eux ont déjà travaillé plus de 3 mois dans un immeuble de bureau, où ils sont beaucoup plus nombreux à avoir connu l'open-space (59 %) que le bureau fermé partagé (37 %), tandis que seule une infime minorité a expérimenté le bureau fermé individuel (2 %). Les deux-tiers d'entre eux étaient employés dans une grande entreprise (plus de 250 salariés).

I. La fin du bureau classique... Mais pas du bureau en général

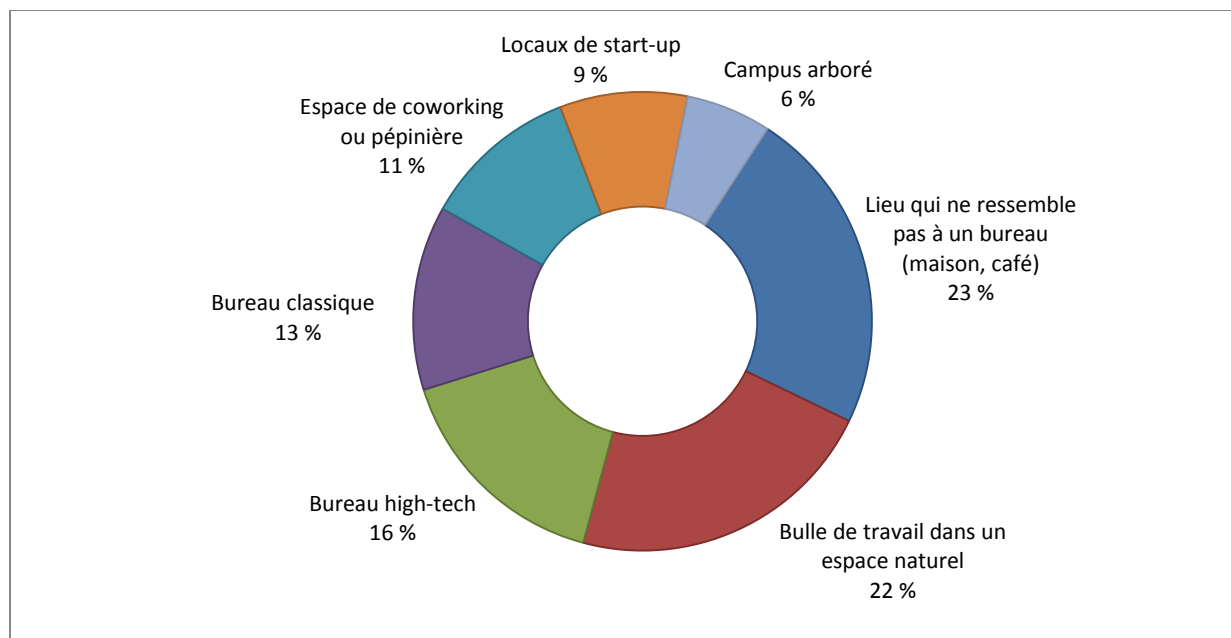
> Le bureau classique a fait son temps...

Le bureau classique d'administration, modèle naguère sans réelle alternative, a fait son temps : **il n'a la préférence que de 13 % des répondants**. Dans l'imaginaire collectif, il remplit en effet insuffisamment au moins trois critères devenus de plus en plus essentiels : la proximité de véritables espaces de verdure, la dimension high-tech et la part faite aux espaces informels, de rencontres et de convivialité. La destruction des codes du bureau traditionnel amorcée depuis quelques années, sa transformation en un lieu plus technologique, moins cloisonné, aux usages plus mixtes, condamne dans l'esprit des étudiants le bureau classique tel que l'ont connu leurs parents.

A l'inverse, **les bureaux qui ne ressemblent pas à des bureaux, mais lorgnent du côté du café voire de la maison, ont conquis 23 % des répondants**. Le podium est complété par la bulle de travail dans un espace naturel (22 %) et par le bureau high-tech (17 %).

Sans être en rupture flagrante avec ceux de 2013, ces résultats indiquent que la désaffection du bureau classique, loin de s'accroître, marque le pas : il y a trois ans, il n'avait la préférence que de 7 % des sondés. De plus, **41 %** rêvaient d'un bureau de start-up californienne, là où ils ne sont plus que **9 %** à avoir un coup de cœur pour une organisation de l'espace de type « start-up » 3 ans plus tard. On peut penser, tout en restant prudent, que ce type d'organisation de l'espace a connu un effet de mode qui commence peut-être à s'estomper.

GRAPHIQUE 1 – A QUOI SOUHAITEZ-VOUS QUE RESSEMBLE VOTRE FUTUR BUREAU ?



> ... Mais les bureaux « à la Google » ne font pas l'unanimité...

Pour autant, l'extrême inverse du bureau classique, que l'on pourrait appeler « à la Google », est loin de remporter tous les suffrages : un résultat digne d'être mentionné au vu de l'écho médiatique rencontré par ces espaces de travail, souvent présentés comme pensés en fonction des attentes d'une génération jeune et connectée. En effet, si **57 %** se montrent élogieux à leur égard, **31 % émettent des réserves qui touchent notamment à la concentration, à la productivité et à une informalité des espaces et des rapports humains qui masqueraient une exploitation du salarié.** Les **12 %** restants portent, eux, un regard franchement négatif sur ces espaces.

« Ils sont très adaptés aux activités créatives, aux synergies et à la rétention des talents. Ils s'inscrivent dans une culture cohérente du try and learn, d'ouverture ainsi que de coopération. Ils n'ont cela dit pas de sens sans un changement de culture conjoint. »

« Les bureaux à la Google sont sympathiques au premier abord, mais à la réflexion on tire vers la non distinction entre sphère privée et professionnelle et j'ai l'intime conviction que c'est courir à notre perte. Donc ce qui est applicable pour Google ne l'est peut-être pas pour toutes les entreprises ! »

« C'est génial d'avoir autant d'offres mais attention à ne pas "enfermer" les employés au travail car ce service de crèche, de courses, de conciergerie, c'est plus de temps passé au travail, ils ne sortent même plus des bureaux. »

> ... Et l'open-space conserve une certaine attractivité

Organisation spatiale souvent décriée, l'open-space ne fait pas l'objet d'un rejet massif de la part des étudiants, qui s'expriment en connaissance de cause puisque **74 %** d'entre eux disent l'avoir expérimenté.

De fait, si **36 %** soulignent qu'il peut être source de déconcentration ou de surveillance de la part de l'employeur, ils sont beaucoup plus nombreux (**64 %**) à y voir un facteur positif à la fois pour l'ambiance et pour les synergies.

« Positif d'avoir une vision globale de ce qui se fait dans l'entreprise. Permet la proximité et le partage d'infos et de compétences avec les collègues. »

« L'open-space génère des difficultés à se concentrer et pose problème quand je dois faire des réunions téléphoniques, mais il a aussi ses bons côtés : entraide, agréable de discuter parfois, permet de mieux connaître ses collègues. »

« Très sympa en termes d'ouverture et de non hiérarchie. Mais un peu compliqué de ne pas avoir son endroit à soi, on se sent surveillé même si ce n'est pas le cas. »

Cet attrait pour l'open-space tranche singulièrement avec les résultats de 2013, où il avait la préférence de seulement 20 % des enquêtés, loin derrière le bureau fermé partagé et même le bureau fermé individuel. Cette évolution forte pourrait être en partie expliquée par l'émergence au sein d'un certain nombre d'entreprises innovantes d'un nouveau type d'open-space qui offre un peu plus d'intimité, de cloisonnement et de différenciation que celui qu'a connu la génération X. Ce nouveau modèle s'efforcerait ainsi de combiner les atouts reconnus de l'open-space (convivialité, facilité d'échanges) et ceux du bureau fermé (calme, privauté).

> Une hiérarchie visible n'est pas toujours mal vécue

La tendance aux organisations horizontales de l'espace, avec des dirigeants installés parmi leurs salariés, dans des bureaux ouverts où ils ne disposent pas de davantage de confort qu'eux, est souvent corrélée à l'aversion supposée des générations Y et Z pour la hiérarchie, et donc pour la traduction spatiale de celle-ci. L'enquête ne contredit pas cette idée reçue mais invite à la nuancer : **si 64 % préfèrent que l'aménagement ne reflète pas l'organisation hiérarchique, 36 % souhaitent au contraire que cette dernière soit lisible dans l'espace.**

« Je ne crois pas aux organisations horizontales. Trouver de nouveaux moyens pour permettre aux employés de mieux participer aux projets de l'entreprise (plateformes d'idéation par exemple) ou créer plus de lieux de travail collectif, oui. Mais rompre l'organisation hiérarchique de l'espace de travail affaiblit à mon sens l'autorité du chef d'entreprise. »

« Il est normal qu'une personne bien placée dans la hiérarchie ait plus d'espace, ne serait-ce que pour recevoir ses clients. »

« Il faut favoriser les échanges entre degrés de hiérarchie, s'inspirer de collaborateurs plus expérimentés, échanger avec eux, privilégier une communication transparente et donc une organisation uniforme de l'espace. »

> A l'heure du bilan : le bureau classique menacé de disparition ?

Si le bureau classique semble avoir vécu, le bureau en tant que le lieu physique fixe et toujours disponible, où venir travailler, a encore de beaux jours devant lui. Deux statistiques viennent appuyer ce constat.

D'abord, disposer d'un espace de travail personnel, décoré et organisé comme ils le souhaitent, demeure important pour 67 % des répondants. Autant dire que l'idée d'une

généralisation du nomadisme, marquant la fin des postes attribués, est encore loin d'emporter l'adhésion.

Ensuite, pour une écrasante majorité des sondés (**87 %**), aller au bureau n'est pas, en 2016, une habitude obsolète, aussi performants que soient les nouvelles technologies et le travail à distance.

« Il faut aussi se regrouper pour les synergies. Je ne crois pas au tout numérique. »

« C'est essentiel pour se concentrer et échanger avec le reste des équipes impliquées sur un projet. C'est aussi un moment de socialisation. »

« Autant je comprends qu'on souhaite limiter le nombre de bureaux pour des raisons de coûts, autant j'aime l'idée d'avoir un espace personnel et un espace de travail. »

« J'apprécie la flexibilité. Mais avoir un lieu de travail dédié reste utile selon moi, un lieu où sont regroupés les documents importants, un espace de concentration et d'échange. »

Il n'en reste pas moins que réfléchir à l'aménagement des espaces de travail est une nécessité absolue pour les entreprises, sachant que **36 %** des étudiants affirment que ces espaces seront déterminants dans le choix de leur futur employeur. Ce résultat est en croissance par rapport à celui de **2013**, où ce pourcentage s'élevait à **30 %**.

II. Les tiers-lieux : un engouement à nuancer fortement

> L'impression d'un plébiscite

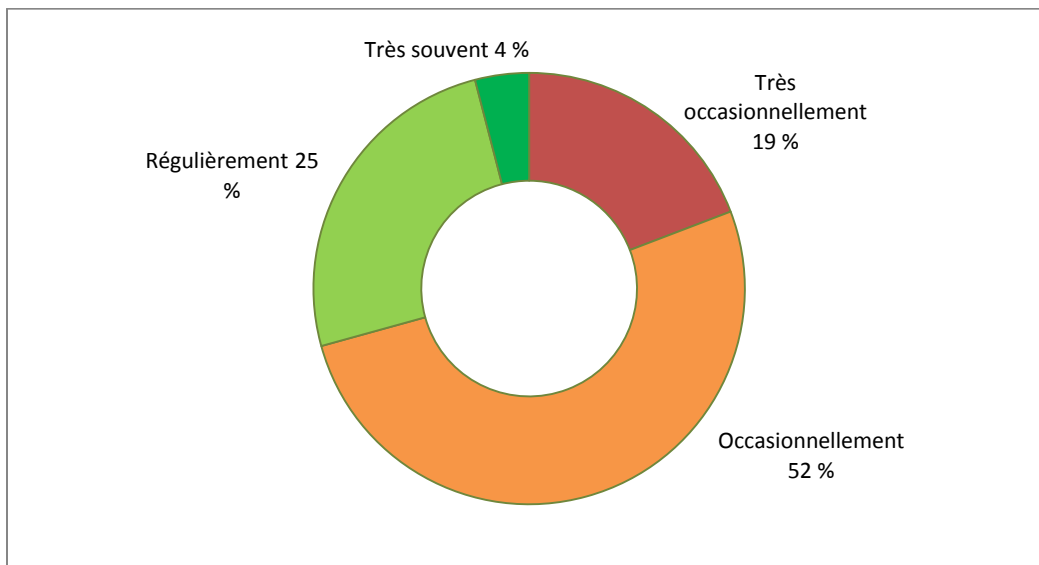
Les tiers-lieux sont volontiers considérés comme les espaces de travail de demain. En ajoutant ceux explicitement dévolus au travail (espaces de coworking, pépinières, etc.) à ceux dont la fonction première est autre mais qui font tout pour attirer des travailleurs (centres commerciaux, gares, aéroports, cafés, etc.), il ne resterait plus beaucoup de place pour le bureau traditionnel. De fait, **70 %** des répondants s'imaginent travailler dans un tiers-lieu à leur sortie de l'école. Et lorsqu'on leur demande où est-ce qu'ils souhaiteraient pouvoir travailler demain à part à leur bureau, **41 %** marquent leur intérêt pour les espaces lounge et les cafés, loin devant leur domicile (**28 %**) et les transports (**11 %**).

S'agissant du travail à domicile¹, la comparaison avec les résultats de 2013 est sans appel : là où une majorité (**55 %**) s'imaginait travailler partiellement chez eux, ils sont deux fois moins nombreux (**28 %**) 3 ans plus tard. Alors même que les accords relatifs au télétravail se diffusent peu à peu dans les entreprises, et qu'on peut supposer que de plus en plus de salariés ont pu en faire l'expérience, sa cote s'effondre parmi les collaborateurs de demain, peut-être mieux conscients de ses inconvénients (perte de contact avec l'entreprise) que de ses avantages (pas de temps de transport, possibilité de mieux marier vie personnelle et vie professionnelle).

> A consommer avec modération... Sous peine de perdre en productivité !

A y regarder de près, le regard porté par les étudiants sur les tiers-lieux s'avère toutefois ambigu. En effet, seuls **29 %** affirment souhaiter y travailler régulièrement, contre **51 %** qui ne s'y voient qu'occasionnellement. Les raisons sont faciles à imaginer : les tiers-lieux renvoient l'image d'espaces assez bruyants (espace de coworking, à plus forte raison café ou gare), et qui créent une distance avec le siège de l'entreprise qui limite les interactions et la collaboration.

GRAPHIQUE 2 – FRÉQUENCE DE TRAVAIL SOUHAITÉE DANS DES TIERS-LIEUX



Parmi les atouts volontiers conférés aux tiers-lieux figure l'augmentation de l'efficacité : fatigue moindre grâce à un temps réduit consacré aux déplacements, entraide et sérendipité accrues... Pourtant, ce n'est pas l'image qu'ils renvoient aux étudiants : ils sont **64 %** à penser qu'on y est moins efficace que dans un bureau classique.

¹ Notons que le domicile n'est pas considéré à proprement parler comme un tiers-lieu, celui-ci se définissant justement comme un lieu qui n'est ni le domicile, ni le lieu de travail traditionnel.

« Plus de bruit et d'agitation autour, temps d'installation plus long (pas les mêmes repères qu'au travail). »

« Seulement pour des occasions ponctuelles : permet un changement de cadre stimulant. »

« Problème de sécurité des données, perte de repères et donc de temps, impersonnel, probablement plus bruyant. »

Pour autant, comme évoqué ci-dessus, le travail à domicile n'a pas davantage la cote : seuls **28 %** des sondés souhaitent pouvoir y travailler demain.

III. Lieux du travail : la préférence parisienne

> Paris intramuros plébiscitée

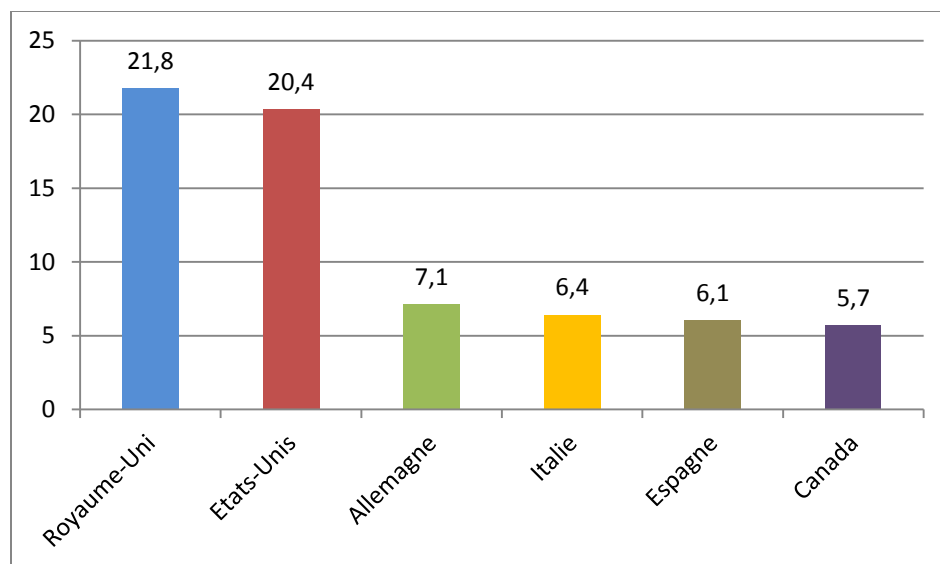
Un résultat frappant de l'enquête est l'**écrasante prédominance de Paris intramuros**, lorsqu'on demande aux étudiants leur localisation préférentielle pour travailler : pas moins de **60 %** affichent leur attirance pour la capitale – mais seulement **48 %**, toutefois, parmi les étudiants qui ne sont pas originaires d'Île-de-France.

Ce résultat peut donner matière à réflexion à des quartiers d'affaires historiques (la Défense) ou en devenir (Issy-les-Moulineaux), ainsi qu'aux entreprises s'étant installées dans des campus en petite couronne, quant à leur capacité à attirer les jeunes talents, et ce en dépit d'une accessibilité souvent très correcte. Ce résultat est d'ailleurs dans la droite ligne de celui obtenu en 2013 : **58 %** déclaraient souhaiter travailler dans Paris, et seulement **9 %** dans un immeuble en périphérie – statistique tombée à **4 %** en 2016.

> L'étranger attire, mais très variablement selon les pays

Après Paris, c'est l'étranger qui recueille le plus de suffrages (**21 %**). Toutefois, toutes les régions du monde n'attirent pas les étudiants : si **24 %** mentionnent le Royaume-Uni et **22 %** les Etats-Unis, aucun autre pays ne recueille plus de 10 % d'intéressés (Allemagne et Italie **6 %**, Canada et Espagne **5 %**). Notons que l'Asie occupe dans ce palmarès une place anecdotique : le meilleur résultat est pour Singapour avec **2 %** d'intéressés.

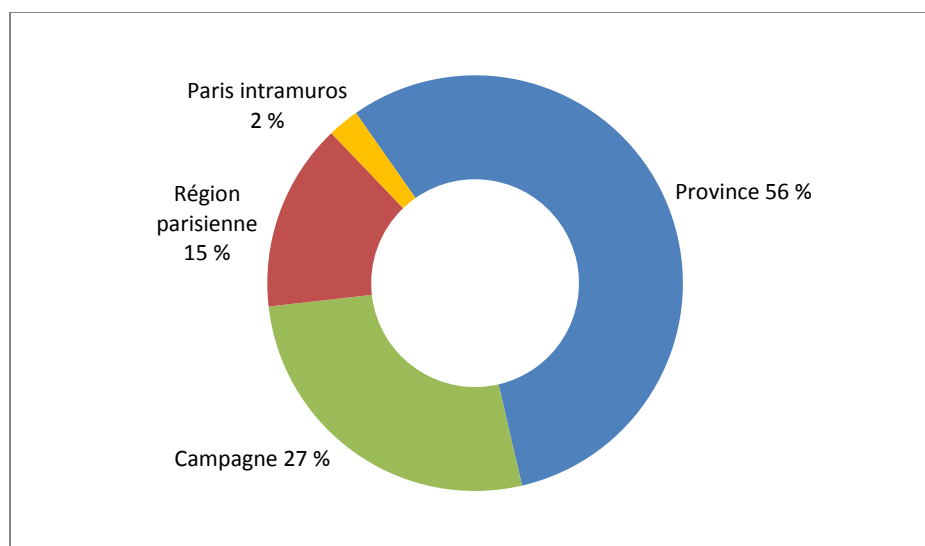
GRAPHIQUE 3 – LES PAYS ÉTRANGERS CITÉS PAR PLUS DE 5 % DES RÉPONDANTS



> Les régions françaises : une attractivité mesurée

La province, pour sa part, n'est le premier choix que de **15 %** des sondés. Signalons que la grande majorité de ces derniers (83 %) sont originaires d'en-dehors de la région parisienne. On ne constate donc pas chez les répondants originaires d'Île-de-France un rejet de cette région : dans leur esprit, les atouts (opportunités professionnelles, vie culturelle, etc.) semblent l'emporter sur les inconvénients (stress, pollution, coût de la vie, etc.).

GRAPHIQUE 4 – ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES RÉPONDANTS
DONT LA PROVINCE EST LE PREMIER CHOIX COMME LIEU DE TRAVAIL



> Une exigence transverse : la proximité domicile-travail

Indépendamment de la localisation du bureau en France ou dans le monde, une constante parmi les répondants est leur attachement à une proximité domicile-travail (pour **77 %** d'entre eux). A l'inverse, l'idée de travailler dans un immeuble riche en services, mais plus éloigné du lieu de résidence, ne séduit que **23 %** d'entre eux. On en retiendra qu'un immeuble de bureau aura beau être suréquipé en services divers, son attractivité en souffrira si les collaborateurs ne sont pas en mesure de vivre à relative proximité.

« Les services proposés ne compensent pas la perte de temps dans les transports. Un bureau proche du domicile signifie une vie personnelle plus facile et plus épanouie. »

« La proximité est un attribut important de ma décision, notamment parce que je vis à Paris et que l'allongement du temps de transports est un vrai désagrément pour moi. »

Déjà, en 2013, la proximité domicile-travail s'était imposée comme le critère prioritaire des sondés concernant leur bureau (**35 %**), loin devant la qualité environnementale de l'immeuble (**19 %**) et la proximité des transports en commun (**16 %**).

IV. L'importance croissante du végétal

> Des étudiants demandeurs de verdissement

D'une manière très générale, l'enquête révèle que **la présence du végétal au sens large est importante pour 83 % d'entre eux**. Mais même une présence plus originale du végétal remporte la majorité des suffrages : **61 %** accordent de l'importance à la présence de toitures et de façades végétalisées, et **60 %** à la présence d'espaces verts individuels à entretenir par le salarié (potager par exemple), alors même que ces pratiques sont loin d'être couramment répandues.

Ces résultats sont en phase avec ceux de notre enquête 2014, dans laquelle **63 %** des étudiants estimaient que la nature devait être préservée *sur* les bâtiments.

> Les labels environnementaux : une interprétation complexe

Le résultat relatif aux labels environnementaux laisse la porte ouverte à différentes interprétations : **54 %** y sont indifférents, ce qui constitue, certes, une courte majorité. On pourrait cependant plutôt retenir que **46 %** sont de l'avis inverse. Ce taux est, en fin de compte, assez remarquable, si l'on considère d'une part, que les répondants ne sont pas spécialement versés ni

dans l'immobilier, ni dans le développement durable, et d'autre part, que la détention par un immeuble d'un label environnemental a une incidence limitée sur le quotidien des personnes qui y travaillent.

A retenir

→ Si le bureau classique semble avoir fait son temps et si les étudiants semblent aspirer à des espaces de travail plus innovants en termes d'aménagement, d'accès à la nature et aux technologies, le bureau en tant que lieu physique et personnalisable demeure un incontournable.

→ Les tiers-lieux jouissent d'une bonne image auprès des étudiants. Toutefois, ils ne seraient prêts à y travailler qu'occasionnellement, et estiment qu'ils influent négativement sur la productivité.

→ Paris intramuros est la localisation privilégiée par près des deux-tiers d'entre eux, s'agissant du lieu de travail. Cette exigence risque d'être, dans certains cas, difficilement compatible sur le plan financier avec leur souhait d'habiter près de leur lieu de travail.

→ Travailler dans un immeuble vert est, à leurs yeux, d'une grande importance. Cela se manifeste par leur attachement à la présence du végétal, mais aussi par une sensibilité assez remarquable aux labels environnementaux détenus par le bâtiment.

Contact

Ingrid Nappi-Choulet
Professeur titulaire de la Chaire
Tel. + 33 (0)1 34 43 31 86
nappi@essec.edu
@inappichoulet

www.essec-immobilier.com