

# Mon bureau de demain<sup>®</sup> : un bureau individuel végétalisé dans une grande métropole

**Ingrid Nappi-Choulet**  
 Professeur à l'ESSEC, titulaire de la chaire Immobilier et Développement Durable et de la chaire *Workplace Management*

© Gael Dupret



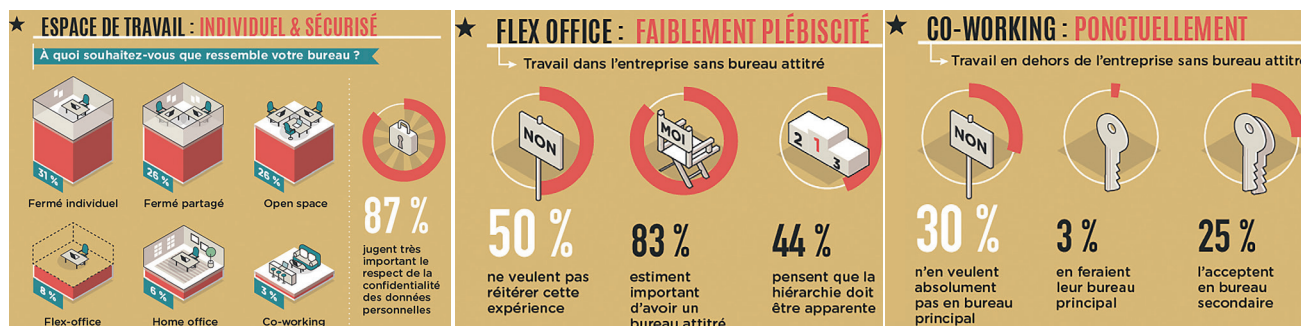
- 1994 : professeur à l'ESSEC
- 2002 : création de la Chaire Immobilier & Développement durable
- 2014 : Pierre d'Or Green et Innovations
- 2016 : nomination au Conseil Immobilier de l'Etat
- 2018 : création de la chaire Workplace Management

La Chaire *Workplace Management* à l'ESSEC *Business School* créée par le professeur Ingrid Nappi-Choulet en partenariat avec Kardham et Nexity a pour but d'alimenter les réflexions et la diffusion du savoir en matière de gestion des espaces d'entreprise. Elle part du constat que des facteurs tels que le développement des nouvelles technologies, l'augmentation des coûts immobiliers, la réduction des surfaces de bureaux et les attentes des jeunes talents sont en train de faire évoluer non seulement l'usage des espaces de travail mais notamment les modes de travail.

Le monde du travail connaît des transformations importantes qui bouleversent la gestion traditionnelle de l'immobilier. De nos jours, les bureaux ne sont plus considérés comme une simple source de dépenses, mais comme des lieux de rencontre, de partage de connaissances, de mentorat et de travail d'équipe. C'est la raison pour laquelle les espaces de travail sont devenus un aspect central dans la stratégie des entreprises pour attirer et fidéliser des nouveaux talents. Depuis quelques années des nouveaux modes de travail comme le télétravail, le *flex office* et les espaces de *coworking* se développent de plus en plus.

Afin de comprendre les attentes des futurs managers, la Chaire *Workplace Management* a lancé en 2018 la troisième édition de l'enquête Mon bureau de demain<sup>®</sup>. Comme pour les éditions précédentes, cette enquête a été réalisée auprès des étudiants de la Grande Ecole et des Masters spécialisés de l'ESSEC *Business School*. Cette nouvelle édition de l'enquête Mon bureau de demain<sup>®</sup> a mis en évidence les attentes et les priorités des futurs managers en termes d'espace de travail.

Résultat de l'enquête Mon bureau de demain<sup>®</sup>



© Essec - Éclairage public

## L'importance de l'espace de travail

Le premier enseignement à retenir de notre enquête réside dans le fait que près de 8 étudiants sur 10 placent l'espace de travail proposé par l'employeur parmi les critères de choix de leur future entreprise, à la sortie de l'école. Dans le détail, 40 % des étudiants affirment que l'espace de travail est même un critère déterminant pour le choix de leur employeur et 38 % indiquent que l'espace de travail pourrait influencer leur choix d'entreprise.

## Le bureau idéal à la sortie de l'école

Par rapport au bureau idéal souhaité à la sortie de l'école, exactement 31 % des étudiants préfèrent le bureau individuel fermé, 26 % le bureau fermé partagé, 26 % l'*open space*, 8 % le *flex office*, 6 % le *home office* et 3 % le *coworking*.

Dans notre échantillon 19 % des étudiants ont déjà une expérience professionnelle dans des espaces en *flex office*, parmi eux 50 % ne veulent plus réitérer cette expérience. Quant aux espaces de *coworking*, 30 % des étudiants n'en veulent absolument pas en bureau principal mais 25 % l'acceptent en bureau secondaire et seulement 3 % l'accepteraient en bureau principal.

Bien que notre enquête montre que les espaces de bureau traditionnels, qu'ils soient individuels ou partagés, et l'*open space* sont le type de bureau idéal pour la majorité des étudiants, une information est essentielle pour comprendre cette situation : l'importance que les étudiants attachent au bureau attiré. En effet, ils sont 83 % à juger important d'avoir un bureau attiré. Or, les nouveaux formats d'espaces de travail comme le *flex office* et les espaces de *coworking* sont justement basés sur des espaces de travail non attirés, sur le manque de hiérarchie apparente et ne permettent ni personnalisation de son espace de travail ni intimité, deux aspects importants pour le bien-être au travail selon les répondants.

Par ailleurs, la vision du bureau comme étant un endroit pour créer des liens et interagir avec les collègues est un aspect qui est très souvent ressorti dans les réponses des étudiants interrogés. Le bureau attiré est ainsi perçu comme un marqueur d'appartenance à l'entreprise et au groupe. Les étudiants ont besoin de ce repère pour pouvoir se projeter dans l'entreprise.

Un autre point qui souligne cette importance est la question de la hiérarchie. À l'heure du nomadisme digital et de la possibilité de travailler depuis n'importe où, 44 % des étudiants ont affirmé avoir besoin de repères tels qu'une hiérarchie plus apparente au sein des entreprises. Par rapport à notre enquête de 2016 cette préférence a augmenté de 7 points !

## La protection des données personnelles

En matière de séparation entre vie personnelle et vie professionnelle les étudiants sont parfaitement conscients des risques associés à l'utilisation de leurs données personnelles par leurs employeurs. La protection des données personnelles est primordiale pour les étudiants, 87 % considèrent cette question « très importante » et 10 % la considèrent « importante ». C'est donc une très grande majorité (97 %) des étudiants qui se sentent concernés par le respect de la confidentialité de leurs données personnelles.

De plus, nous avons aussi remarqué l'importance que les étudiants attachent à la séparation entre la vie privée et la vie professionnelle, d'où l'importance d'aller au bureau pour bien délimiter ces deux frontières. 87 % des étudiants ont répondu « non » à la question « Pensez-vous qu'aller au bureau soit devenu une habitude obsolète ? ».

## Un bureau qui accorde une place importante au végétal

La végétalisation de l'espace de travail est un critère de choix d'entreprise pour 83 % des étudiants. Pour 27 % c'est même un critère déterminant dans le choix d'entreprise à la sortie de l'école. Par ailleurs, 61 % des étudiants estiment que la végétalisation de l'espace de travail contribue au bien-être au travail. Dans le détail, 43 % des étudiants estiment que la végétalisation de l'espace de travail apporte de la sérénité et 18 % qu'elle améliore la qualité de l'air. La qualité de l'air est un paramètre important pour les étudiants dont 53 % d'après les résultats de l'enquête, pourraient refuser une opportunité professionnelle en raison d'une mauvaise qualité de l'air.

## Paris en tête des localisations attractives

À la sortie de l'école, 55 % des étudiants, toutes origines géographiques confondues, déclarent vouloir travailler à Paris *intra-muros*. Viennent en deuxième position les grandes métropoles régionales avec 20 % des étudiants souhaitant y travailler puis le reste de l'île-de-France pour 10 %. 15 % des étudiants indiquent vouloir travailler à l'étranger.

Nous avons étudié dans le détail les préférences de localisation des futures entreprises des étudiants français. Ainsi 60 % des étudiants qui ont choisi Paris *intra-muros* comme localisation idéale pour leur futur bureau sont franciliens d'origine et 28 % non franciliens. Par rapport à ceux qui ont choisi les métropoles régionales, 70 % sont originaires de ces métropoles et 29 % d'île-de-France. On observe un

regain d'attractivité des métropoles régionales de 5 points par rapport à notre enquête de 2016, ce résultat est au détriment de l'étranger qui affiche une baisse de 5 points.

### Les critères de choix de leur futur employeur

Parmi les critères les plus importants dans le choix d'entreprise 69 % des étudiants ont choisi la mission proposée, 15 % le bien-être au travail et 12 % la rémunération comme étant les critères les plus importants dans le choix de leur prochain poste. Cependant, à postes et salaires égaux, la proximité domicile-travail est le principal critère pris en compte par 69 % des étudiants pour choisir un employeur. Cela signifie que, bien que la localisation géographique de l'employeur ne figure pas parmi les trois critères de choix les plus importants en général, elle n'en reste pas moins un critère déterminant lorsque la question se pose à postes et salaires égaux.

De plus, parmi les services proposés par l'employeur 48 % des étudiants préfèrent la présence d'un restaurant d'entreprise, 23 % une salle de détente et 21 % une salle de sport. Il en est de même, pour

l'aménagement des locaux qui participent au bien-être des employés : 48 % des futurs managers a choisi un mobilier confortable comme le principal item qui contribue au bien-être au travail. Alors, bien que la localisation, le design des bureaux et les services proposés par l'employeur ne figurent pas parmi les trois premiers critères de choix des étudiants, ils sont essentiels pour assurer leur bien-être au travail.

Finalement, cette nouvelle édition de l'enquête Mon bureau de demain® apporte aux entreprises, aux managers du secteur immobilier et aux responsables de ressources humaines une source précieuse d'informations pour les aider à comprendre les attentes des étudiants et l'importance qu'ils accordent à leur futur espace de travail. Les résultats de cette enquête permettent également de mettre en exergue les facteurs qui pourront contribuer à leur épanouissement et à leur bien-être au travail. Bien que notre enquête ne soit pas généralisable à tous les employés, elle donne des pistes de réflexions sur la manière dont il est possible d'orienter l'évolution des espaces de travail de façon à attirer et fidéliser de jeunes talents. À toutes les parties prenantes de considérer désormais ces attentes au sein de leurs espaces de travail.

Cette nouvelle édition  
de l'enquête Mon bureau de demain®  
a mis en évidence les attentes  
et les priorités des futurs managers  
en termes d'espace de travail.