

# Offic'city

Des espaces de travail bâtis pour vos succès



Shared innovation



✘ Crédit © GaudiLab/Shutterstock

## LES ENJEUX DU

# BUREAU

## D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Pour accompagner une demande croissante des collaborateurs exigeant plus de **flexibilité** et de **bien-être**, les entreprises engagent une transformation culturelle. Elles intègrent ainsi de **nouveaux modes de travail** apportant **plus d'agilité** et **d'émulation collaborative** ainsi qu'**une adaptabilité accrue**. Cette démarche est complétée par une réflexion sur **les modèles économiques**, basés sur **l'usage réel des espaces** et **une meilleure résilience et accessibilité** face à des situations prévues ou imprévues.

Dans un contexte de changement climatique, la nécessaire transition écologique incite à **repenser les modes de construction** autant que **l'utilisation des ressources**, afin de **favoriser l'économie de partage, le recyclage et la résilience**.

La rapide **évolution des pratiques et des technologies** nécessite de pouvoir **transformer l'usage des différents espaces** et de répondre à un **besoin en connectivité** sans cesse croissant des occupants.

Face à ces tendances de fond, comment l'immeuble de bureaux peut-il **répondre aux exigences individuelles, sociétales, environnementales, sanitaires et bien sûr, économiques ?**

✕ Crédit © LightField Studios/Shutterstock



## EN RÉPONSE À CES ENJEUX,

Bouygues Construction a identifié **solutions, outils et bonnes pratiques** en mobilisant toutes ses **équipes d'innovation et de R&D** ainsi que son **écosystème de start-up et de partenaires** pour vous proposer:

# Officity

**Une approche de l'immeuble de bureaux qui redonne à l'humain sa place au cœur d'un environnement vivant et rassurant.**

Nous affichons ainsi une volonté forte d'**accompagner nos clients** pour concrétiser et enrichir leurs projets, **dans une dynamique sociétale vertueuse** qui contribue au développement et à l'amélioration des bâtiments tertiaires.

✕

# 96%

DES JEUNES GÉNÉRATIONS S'ATTENDENT À AVOIR LE CHOIX QUANT À LEUR LIEU DE TRAVAIL

— Job Teaser pour Deloitte

# 93%

DES « DIGITAL NATIVES » NE VEULENT PLUS D'UN BUREAU CLASSIQUE

— Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC

# 89%

DES COLLABORATEURS FRANÇAIS CONSIDÈRENT QUE L'ESPACE DE TRAVAIL A UN IMPACT IMPORTANT SUR LEUR EFFICACITÉ

— Actineo / CSA

# 61%

DES SALARIÉS FRANÇAIS ASPIRAIENT AU TÉLÉTRAVAIL MAIS **17%** SEULEMENT LE PRATIQUAIENT

— Ministère du travail (2018)



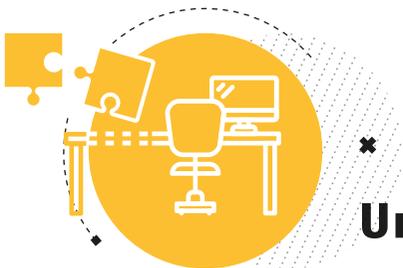
✘ Crédit © nd3000/Adobe Stock



\* **Un bureau attractif** pour des collaborateurs épanouis et motivés



\* **Un bureau créateur de valeur** pour un bâtiment qui contribue positivement à son environnement



\* **Un bureau évolutif** pour un bâtiment qui s'adapte aux usages et aux technologies

# Un bureau attractif

- + Accueillant
- + Vivant
- + Efficace



✕ Crédit © G-Stock Studio/Shutterstock

## Quels bénéfices ?

Jouer sur les différents leviers qui impactent la qualité de vie au bureau permet **d'améliorer l'expérience et le bien-être des occupants.**

L'approche Officity favorise la **captation et la rétention des talents** en leur proposant un cadre approprié au **développement de leur efficacité et de leur créativité. La maîtrise quantifiée de l'environnement de travail permet aussi de réaliser des économies significatives en optimisant l'utilisation des espaces.**

**Renforcer l'attractivité du bâtiment,** pour les entreprises qui vont l'occuper comme pour leurs collaborateurs, contribue à **réduire la disponibilité d'un bien sur le marché et à améliorer l'image de marque employeur.**

..... ✕



## Services & usages

### UN BUREAU + ACCUEILLANT

Pour être **confortable et agréable à vivre**, l'immeuble de bureaux doit être **facile d'accès** et proposer des **espaces alternatifs, complémentaires aux postes de travail classiques** : phonebox, salles de réunion collaboratives, espaces de créativité ou de co-working...

Il doit aussi intégrer des **services permettant de libérer ses occupants des contraintes** quotidiennes pour leur permettre **d'accomplir leurs missions plus sereinement** : conciergerie, livraison de repas, soins, réservation de ressources (salles ou équipements)...

### UN BUREAU + VIVANT

**En invitant le vivant dans l'aménagement des espaces** intérieurs et extérieurs, le bâtiment offre **un environnement plus sain et plus harmonieux** à ses occupants : luminosité naturelle, murs végétalisés, accueil de la biodiversité, espaces verts et potagers en rooftop, terrasse ou balcon...

### UN BUREAU + EFFICACE

Pour améliorer l'expérience quotidienne, les services du bâtiment doivent être **accessibles de façon centralisée, mobile et connectée**. Cette approche digitale permet de proposer **des parcours utilisateurs personnalisés, des conseils et informations contextualisés et une adaptation de l'environnement de travail** (lumières, stores, température...).

**La collecte centralisée sur une plateforme numérique des données** d'usage, d'exploitation et de remontées d'incidents **optimise la performance et la santé du bâtiment** en améliorant la qualité de l'air, les interventions de maintenance, les tournées de nettoyage et de sécurité, la gestion des espaces, la consommation des fluides...



### Zoom sur... **VIBEO**

(Valeur Immatérielle du Bâtiment et Bien-Être de ses Occupants)

Ce consortium d'industriels\* a étudié et développé une méthode d'évaluation rationnelle de la valeur d'usage d'un bâtiment.

Appliquée lors de l'audit d'un site ou d'un projet, elle permet d'établir le lien entre les variables de la performance au travail (sérénité, bien-être, motivation...) et les composantes du bâtiment. Plusieurs leviers d'actions peuvent être identifiés sur les thématiques suivantes :

- ✘ Présence de nature, vue sur l'extérieur
- ✘ Confort visuel, acoustique et thermique
- ✘ Qualité de l'air intérieur
- ✘ Aménagement intérieur et services

L'application des recommandations issues de cette analyse permet de maximiser la productivité des occupants et ainsi d'améliorer la valeur d'usage du bien.

\*Regroupant : Bouygues Construction, BNP Paribas Real Estate, Bolloré, Covivio, EDF, ENGIE, Ivanhoé Cambridge, Sercib, Saint-Gobain, Korus, Goodwill-management.

# Quadrans - Paris (15<sup>e</sup>)



Bureau confortable



✦ Crédit © Wilmotte & Associés

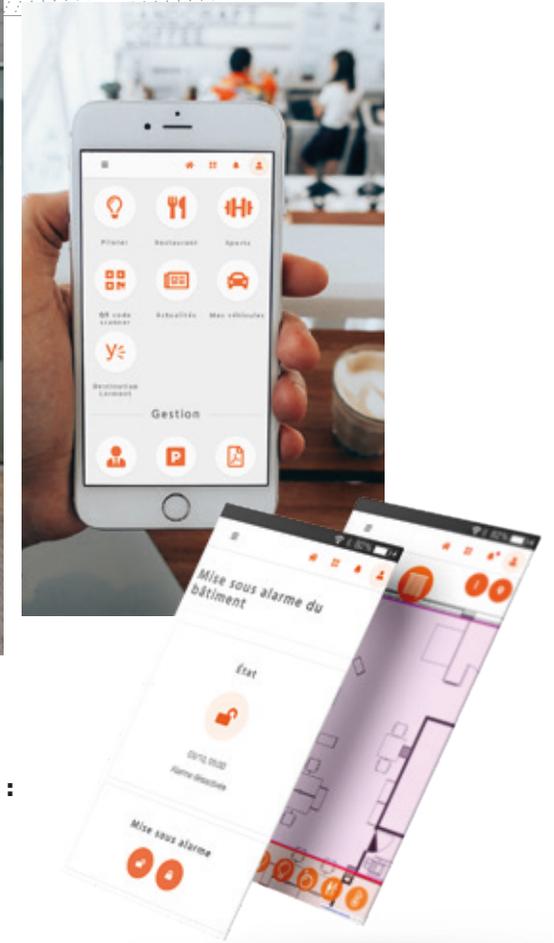
- ✦ Les plateaux de bureaux offrent un accès à la lumière naturelle qui favorise le confort des occupants.
- ✦ Ce campus de plus de 92 000 m<sup>2</sup> bénéficie en son cœur d'un **parc paysager** de 1,3 hectare, avec des **jardins et de nombreuses terrasses privatives** en bois dans les étages.
- ✦ Le bien-être des utilisateurs du bâtiment est renforcé par de très **nombreux espaces et services**, dont l'usage est facilité par une **application smartphone** : conciergerie, salle de conférences, fitness, cafétéria en libre-service, restaurant d'entreprise, espaces VIP, parking...

# Parc actif - Lormont (33)

SITE PILOTE



Bureau serviciel



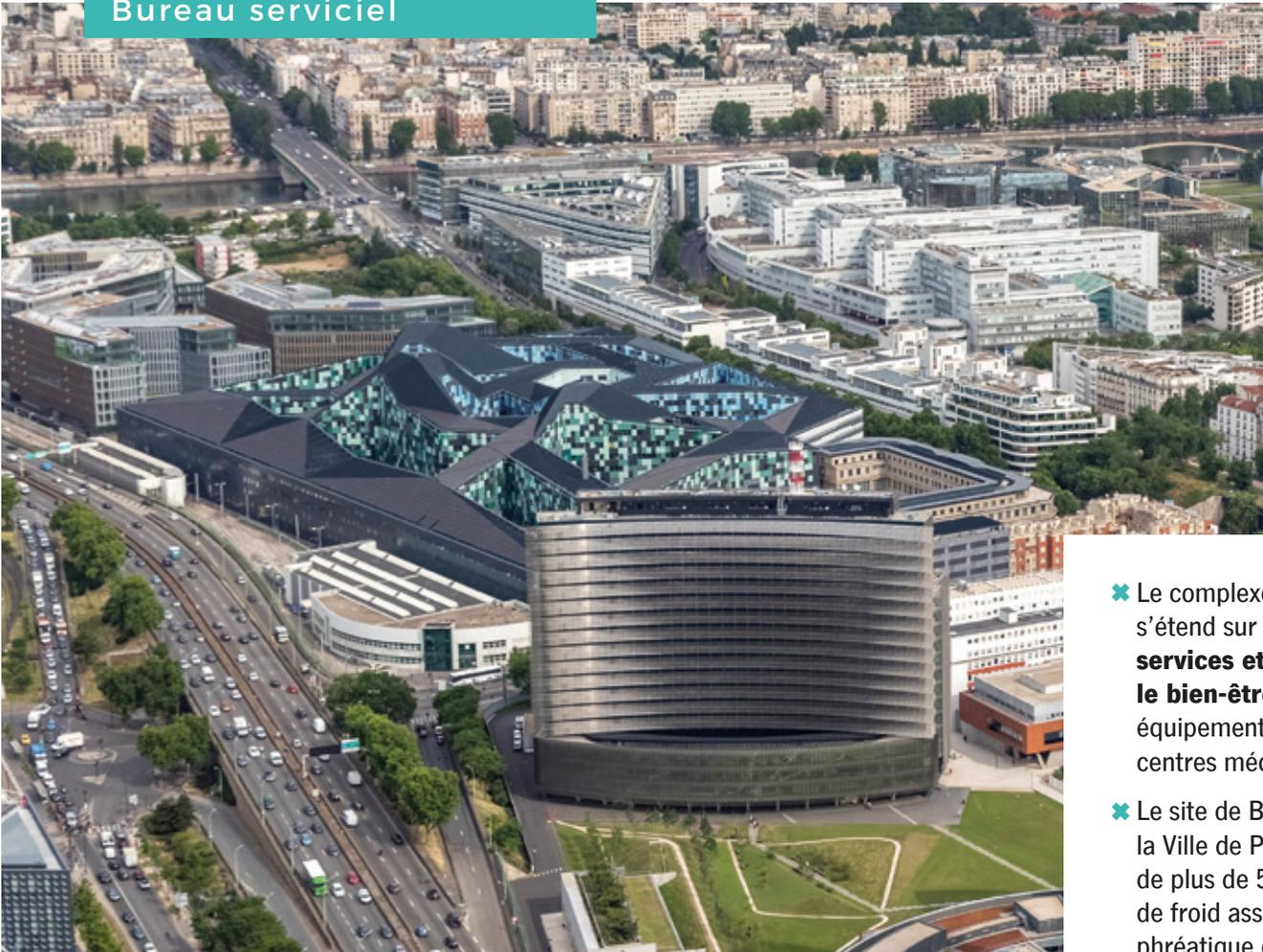
✘ Crédit © Norman Lewis / My Photo Agency

✘ Un ensemble de 2 immeubles de bureaux, de 3 300 m<sup>2</sup> et 4 200 m<sup>2</sup>, qui proposent une **expérience connectée** à leurs occupants grâce à une **application mobile** leur permettant de bénéficier de **nombreux services** : pilotage des éclairages et des stores, réservation d'équipements sportifs, actualités internes, informations du restaurant d'entreprise, ouverture automatique du parking...

✘ **L'exploitation des bâtiments est optimisée par les outils numériques** mis à disposition de l'exploitant : supervision des équipements, configuration des alarmes, gestion des accès au parking, analyse des consommations énergétiques, supervision des automatismes du bâtiment...

# Ministère de la Défense - Paris (15<sup>e</sup>)

Bureau serviciel



- ✦ Le complexe du Ministère de la Défense, qui s'étend sur 320 000 m<sup>2</sup>, propose de **nombreux services et équipements** pour favoriser **le bien-être** des 9300 agents qui y travaillent : équipements sportifs, crèches, restaurants, centres médicaux, etc.
- ✦ Le site de Balard s'inscrit dans le plan Climat de la Ville de Paris avec sa toiture photovoltaïque de plus de 5 600 m<sup>2</sup>, 90 % des besoins annuels de froid assurés par des échanges avec la nappe phréatique et 80 % des besoins en chauffage, climatisation et eau chaude sont fournis de manière passive.

✦ Crédit © J.Fechter/Armée de l'air

# Biotope - Lille (59)



✘ CERTIFICATIONS VISÉES :

BREEAM®



Bureau nature



- ✘ Conçu pour le bien-être de ses usagers, le Biotope est doté de **grandes ouvertures donnant sur des terrasses végétalisées et parsemées d'arbres et d'arbustes**. La lumière et les matériaux naturels comme le bois ou la pierre sont omniprésents.
- ✘ En plus des surfaces de bureaux, ses 29 300 m<sup>2</sup> accueillent un atrium sur 2 étages, un espace de restauration en rooftop, un auditorium, des espaces de rencontres et un parking de 300 places. **Flexible et modulable**, il pourra s'adapter facilement aux évolutions des besoins.
- ✘ **L'ensemble répond aux standards les plus ambitieux** en matière de performance énergétique, de qualité sanitaire, d'empreinte carbone, de biodiversité locale et de connectivité.

✘ Crédit © HLA KeurK – architecture, design graphique

# Un bureau créateur de valeur

- + Écologique
- + Mutualisé
- + Hybride



✘ Crédit © Rawpixel.com/Shutterstock

✘ .....

## Quels bénéfices ?

En ouvrant en toute sécurité à d'autres publics ses services et espaces, l'immeuble de bureaux devient **une plateforme de partage doublée d'un centre de profit**, en symbiose avec son environnement.

Il contribue ainsi à **stimuler la vie du quartier** en proposant ses services et ressources, favorisant ainsi la collaboration, le partage et le lien social.

Avec un impact écologique le plus réduit possible, l'immeuble de bureaux participe à **l'effort de transition environnemental pour préserver le capital légué aux générations futures**.

..... ✘



## Services & usages

### UN BUREAU + ÉCOLOGIQUE

De la conception à la fin de vie d'un projet immobilier, Officity intègre la nécessité d'en **réduire l'empreinte environnementale** en proposant **l'utilisation de matériaux biosourcés**.

Grâce à sa **maquette numérique (BIM)**, le bâtiment devient notamment une **banque de matériaux** qui permet un recyclage et un réemploi maximisé de ses composants dans une **logique d'économie circulaire**.

Durant l'occupation du bâtiment, la **récupération des eaux de pluie**, la **production et le stockage** d'énergie limitent la ponction de ces fluides sur les réseaux classiques.

### UN BUREAU + MUTUALISÉ

L'ouverture du bâtiment à un public extérieur permet **l'accroissement du taux d'usage de ses espaces** (auditorium, salles de réunion, places de stationnement...) **et services** (restauration, fitness, conciergerie...).

Les **outils numériques** contribuent à mettre en place cette mutualisation et permettent de **renforcer la sécurité** des personnes, des biens et des données.

**Pleinement intégré à son écosystème urbain** dès sa conception, le bâtiment tertiaire peut **redistribuer l'énergie, la chaleur et/ou l'eau pluviale** qu'il aura générées et stockées vers le quartier et les immeubles voisins.

### UN BUREAU + HYBRIDE

Pour améliorer davantage le taux d'utilisation de ses espaces, un immeuble de bureaux peut proposer une **hybridation de ses usages**, tant pour ses occupants qu'auprès d'un public extérieur. Celle-ci est d'autant plus efficace et aisée que la **convertibilité** a été bien anticipée par un **choix et un dimensionnement appropriés des équipements et services**.

Ainsi, une **gestion efficace de la sécurité et des flux de personnes** permet de louer un espace tel qu'un toit-terrasse ou un auditorium pour des événements. De même, **une connectivité et des cloisons bien pensées autorisent la transformation rapide** d'un restaurant d'entreprise en salles de réunion ou en espaces de travail.

✘ Crédit © Monkey Business Images/Shutterstock



Zoom sur...

## Le Bâtiment Hybride à Économie Positive

Une approche du bâtiment de bureau comme centre de profit, centrée autour de différentes sources de revenus :

- ✘ Mutualisation des espaces et services avec l'extérieur
- ✘ Réversibilité des espaces pour maximiser leur utilisation
- ✘ Amélioration de la productivité par le bien-être des occupants
- ✘ Production, stockage et distribution de flux (énergie, eau, chaleur) partagés avec l'environnement proche
- ✘ Anticipation des évolutions réglementaires et valorisation d'un impact environnemental réduit
- ✘ Réemploi des matériaux lors de la fin de vie du bâtiment

UNE SOLUTION LABELLISÉE



# Sky 56 - Lyon (69)

Bureau serviciel



- ✘ L'ensemble tertiaire Sky 56, réalisé à Lyon s'étend sur une surface de 30 000 m<sup>2</sup>.  
**Deux niveaux sont consacrés aux commerces et services** : RIE, centre fitness, crèche, business center et conciergerie d'entreprise viennent **offrir de nouvelles prestations aux salariés et de nouvelles activités au sein du tissu urbain.**
- ✘ Tous les **services utiles au quotidien** sont accessibles par une **application mobile** : réservation de salles de réunion, transports en commun à proximité, informations sur le restaurant d'entreprise...

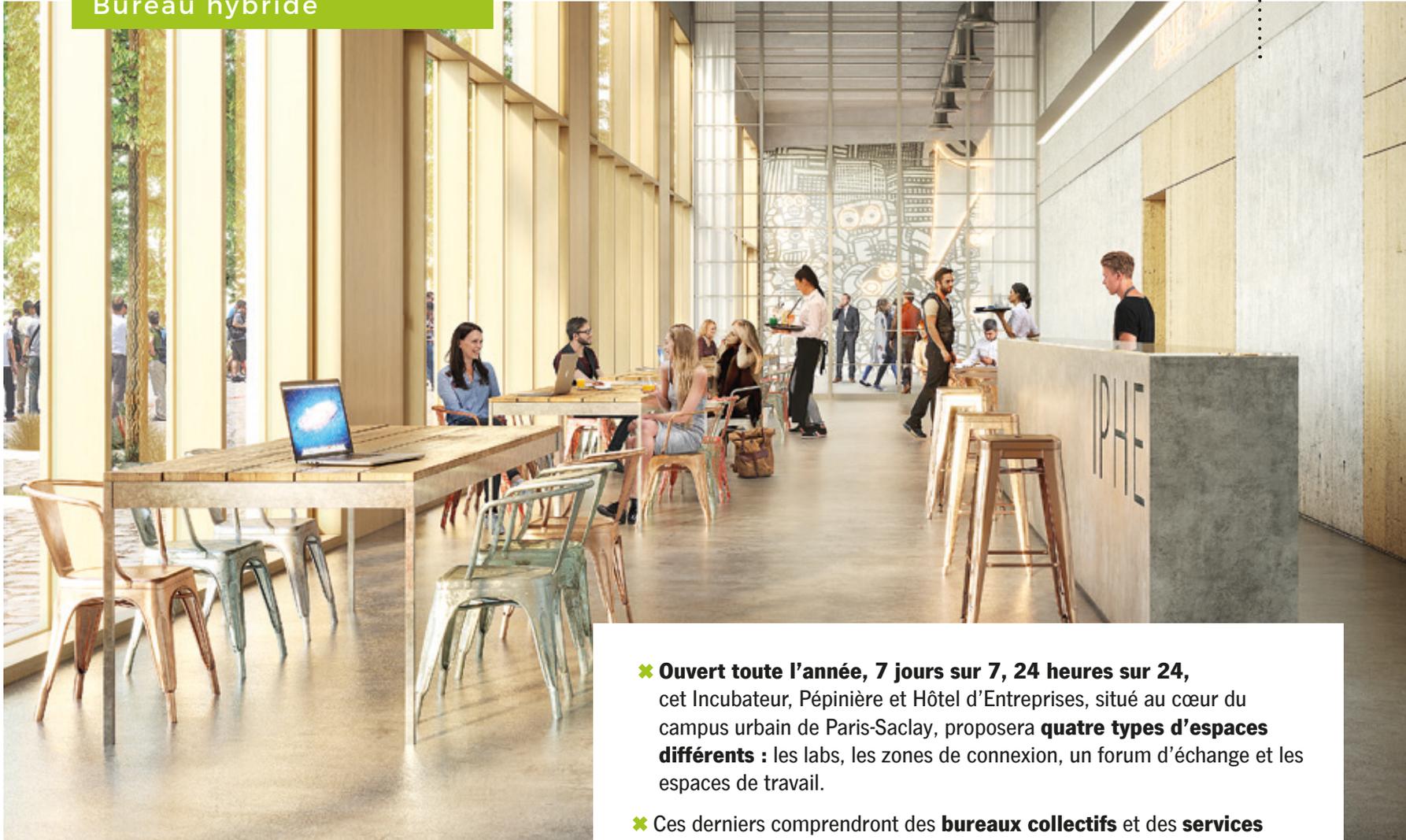
✘ Crédit © Nicolas Grosmond

# IPHE Paris-Saclay - Saclay (91)

✘ CERTIFICAT VISÉ :



Bureau hybride



✘ **Ouvert toute l'année, 7 jours sur 7, 24 heures sur 24**, cet Incubateur, Pépinière et Hôtel d'Entreprises, situé au cœur du campus urbain de Paris-Saclay, proposera **quatre types d'espaces différents** : les labs, les zones de connexion, un forum d'échange et les espaces de travail.

✘ Ces derniers comprendront des **bureaux collectifs** et des **services de co-working**. Le **forum d'échange**, largement ouvert sur la rue, s'articulera autour d'un **café connecté** et d'un **espace événementiel**.

✘ Crédit © Ignacio-Prego Architecture

# Greencity - zurich (Suisse)



✘ CERTIFICATION VISÉE :



Bureau nature



✘ Les bureaux du quartier Greencity prennent place au sein d'un site labellisé 2000 Watts. Cette distinction récompense les **zones urbanisées engagées pour la protection du climat** à l'image de cet **espace qui prend vie au milieu de la réserve naturelle de l'Entlisberg.**

✘ **L'aménagement des locaux s'inspire de la richesse de la flore et de la faune extérieure** en misant sur la nature pour le bien-être des collaborateurs.

✘ Crédit © Losinger Marazzi – Vitra AG - echt3d

# Tribunal de Paris - Paris (17<sup>e</sup>)

Bureau écologique

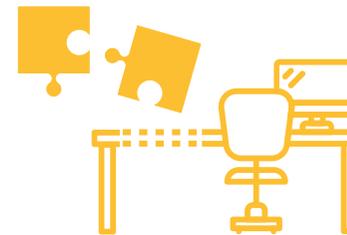


- ✘ Au delà de ces 90 salles d'audience et 3000 postes de travail, ce bâtiment de 108 000 m<sup>2</sup> utiles propose au personnel un restaurant sur son toit, **trois terrasses végétalisées de 10 000 m<sup>2</sup>** et un ascenseur panoramique.
- ✘ **L'inertie thermique**, le recours à la **ventilation naturelle**, l'intégration de **panneaux photovoltaïques à la façade** et **l'apport de lumière naturelle dans l'ensemble des locaux** sont quelques-unes des solutions environnementales **mises** en œuvre dans cette **architecture bioclimatique** qui s'inscrit dans le plan Climat de la Ville de Paris.

✘ Crédit © Laurent ZYLBERMAN

# Un bureau évolutif

- + Connecté
- + Ouvert
- + Adaptable



✖ Crédit © Jacob Lund/Shutterstock

## Quels bénéfices?

Un projet immobilier est un **investissement à court ou long terme**. Sa valeur résiduelle peut être améliorée si sa structure et ses infrastructures ont été conçues pour **anticiper une adaptation à l'évolution des usages, des services et des technologies**.

Le choix des solutions appropriées permet de **réduire l'impact de ces transformations (coûts, délais...)**.

Une évolutivité envisagée dès la conception permet au bâtiment de bénéficier d'une **durée de vie plus étendue** : il devient **plus résilient et durable**.

..... ✖

# Services & usages

## UN BUREAU + CONNECTÉ

L'apport de services numériques permet une **amélioration globale de l'économie et de l'expérience** du bâtiment mais **le numérique doit rester un moyen, pas une finalité**.

Les données des équipements du bâtiment sont collectées puis formatées et structurées dans le **Système d'Exploitation du Bâtiment**. Elles apportent une vision objective du fonctionnement et de l'utilisation de l'immeuble. Elles alimentent aussi une ou plusieurs **plateformes digitales qui apportent aux utilisateurs les services adaptés** à leur profil et leur contexte, depuis un poste de travail, une borne interactive ou un smartphone.

## UN BUREAU + OUVERT

Le choix de **systèmes et d'équipements ouverts et interopérables** facilite l'exploitation du bâtiment et la mise à disposition de services pour ses occupants.

Les réseaux filaires et radio proposent aux occupants une **continuité d'expérience numérique** entre l'intérieur et l'extérieur. Ils assurent aussi les échanges de données du bâtiment avec son environnement, qui rendent possible son **intégration dans l'écosystème urbain**.

Avec des **espaces conçus pour être ouverts sur l'extérieur**, le **partage de ses ressources et services** à d'autres utilisateurs est possible mais nécessite **des outils numériques pour mesurer et facturer les usages** tout en ayant une **gestion sécurisée des personnes, des données et des biens**. Les données doivent bien sûr être gérées **en stricte conformité avec les réglementations en vigueur**, qu'elles concernent la protection des données (RGPD, LPD...) ou des situations exceptionnelles (crise sanitaire, climatique ou autre).

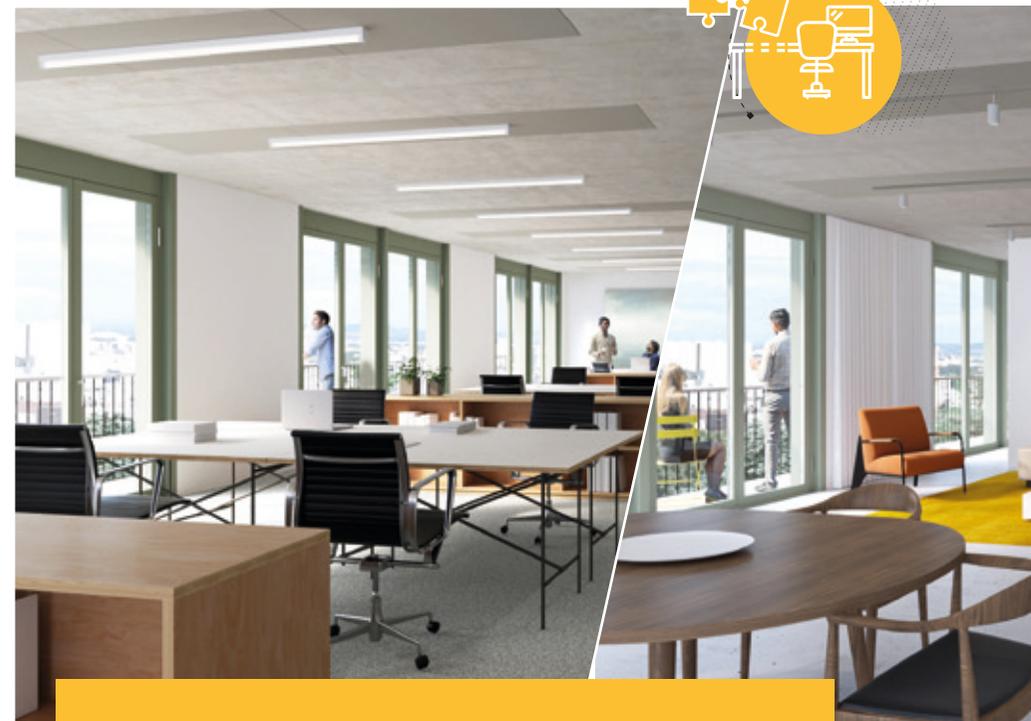
## UN BUREAU + ADAPTABLE

L'immeuble de bureaux doit être adaptable aux nouveaux modes de travail, imposés par les usages ou une situation particulière : cela requiert **une sélection et un dimensionnement pertinents des équipements et des technologies**.

Les services numériques peuvent aisément évoluer : le **Système d'Exploitation du Bâtiment va simplifier et accélérer leur déploiement** en proposant des jeux de données normalisées et faciles à utiliser.

Si la fonction d'un bâtiment n'est plus appropriée suite à une évolution de contexte, **sa réversibilité est possible si elle a été anticipée**. En intégrant ce principe dès la conception, la transformation d'un immeuble de bureaux en logements (habitat, résidence pour étudiants, résidence hôtelière...) peut être effectuée en un temps réduit et à moindre coût.

✘ Crédit © David Chipperfield Architects



Zoom sur...

## Office Switch Home

Le bureau convertible en logement

- ✘ Trame architecturale des façades adaptées aux différents usages
- ✘ Désolidarisation de la structure et de la façade
- ✘ Profondeur des plateaux permettant un aménagement en logement sans perte de surface
- ✘ Intégration d'espaces extérieurs (balcons, terrasses...)
- ✘ Modularité et flexibilité des systèmes techniques et des réseaux

Simple, adaptable et évolutive, OSH intègre une volonté de durabilité forte.

# Îlot Fertile - Paris (19<sup>e</sup>)

✘ CERTIFICATIONS VISÉES :



Bureau innovant



✘ Un programme mixte sur 35 000 m<sup>2</sup> qui met en œuvre un **concept d'appart-bureau-hôtel** de 129 lofts ainsi qu'un **incubateur de start-up** dédié aux innovations environnementales et une multitude d'**espaces de bien-être et de services** : des jardins partagés, des cafés et commerces de proximité, un concept de co-working créé par l'Anticafé, un grand centre sportif couplé à une auberge de jeunesse, portés tous les deux par l'UCPA.

✘ Crédit © TVK / ArtefactoryLab

# Chapelle International - Paris (18<sup>e</sup>)

Bureau adaptable



..... ✘ CERTIFICATIONS VISÉES :



BREEAM®



- ✘ Des bureaux axés sur la **modularité des aménagements** et la **diversité des services**, avec rez-de-chaussée mutable et plateaux permettant des **configurations d'espaces ouverts, cloisonnés ou mixtes**.
- ✘ Un programme de 14 000 m<sup>2</sup> intégrant des **services innovants** pour améliorer le **bien-être du salarié** : restauration diversifiée, terrasses, outdoor working, conciergerie...

✘ Crédit © Metra + Associés

# Confluence - Lyon (69)

✘ CERTIFICATIONS VISÉES :



BREEAM®



Bureau réversible

- ✘ Parfaitement **adapté à un usage « bureaux » pour son premier cycle de vie**, ce bâtiment qui marque le début d'un nouveau front de Rhône à dominante tertiaire. Il pourra aisément **devenir à terme un projet de logements**, situé sur un boulevard urbain apaisé, en plein cœur d'un quartier mixte et évolutif de Lyon.
- ✘ La présence de balcons, rares en tertiaire, **améliore la qualité des plateaux et offre des espaces extérieurs**, très demandés à l'ère du bien-être au travail.
- ✘ La conception innovante du projet **allonge sa durée de vie de manière significative** et s'inscrit parfaitement dans une **logique d'économie circulaire**.



✘ Crédit © David Chipperfield Architects

# Alto - La Défense (92)



✘ CERTIFICATIONS VISÉES :



## Bureau connecté



- ✘ Située à l'entrée du quartier d'affaires de la Défense, la tour ALTO proposera une offre de bureau multi-usages sur près de 51 000 m<sup>2</sup>.
- ✘ Ses équipements (GTB, stores, luminaires, ascenseurs, portiques...) sont **sélectionnés pour leur interopérabilité**, facilitant leur connexion avec une **plateforme de services numériques**. Elle apportera à tous les utilisateurs un **ensemble de services**, adaptés à chaque profil et accessibles via une **application smartphone** : réservation d'espace de travail, guidage de l'utilisateur, prise en main des équipements de confort, déclaration d'incidents...
- ✘ La tour propose aussi **plusieurs espaces et services favorisant le confort de ses occupants** : centre de fitness et de bien-être avec vue panoramique, 4 espaces de restauration, jardin au dernier étage, conciergerie...



✘ Crédit © IF Architectes



✘ Crédit © fotoinfot/Shutterstock

✘ .....

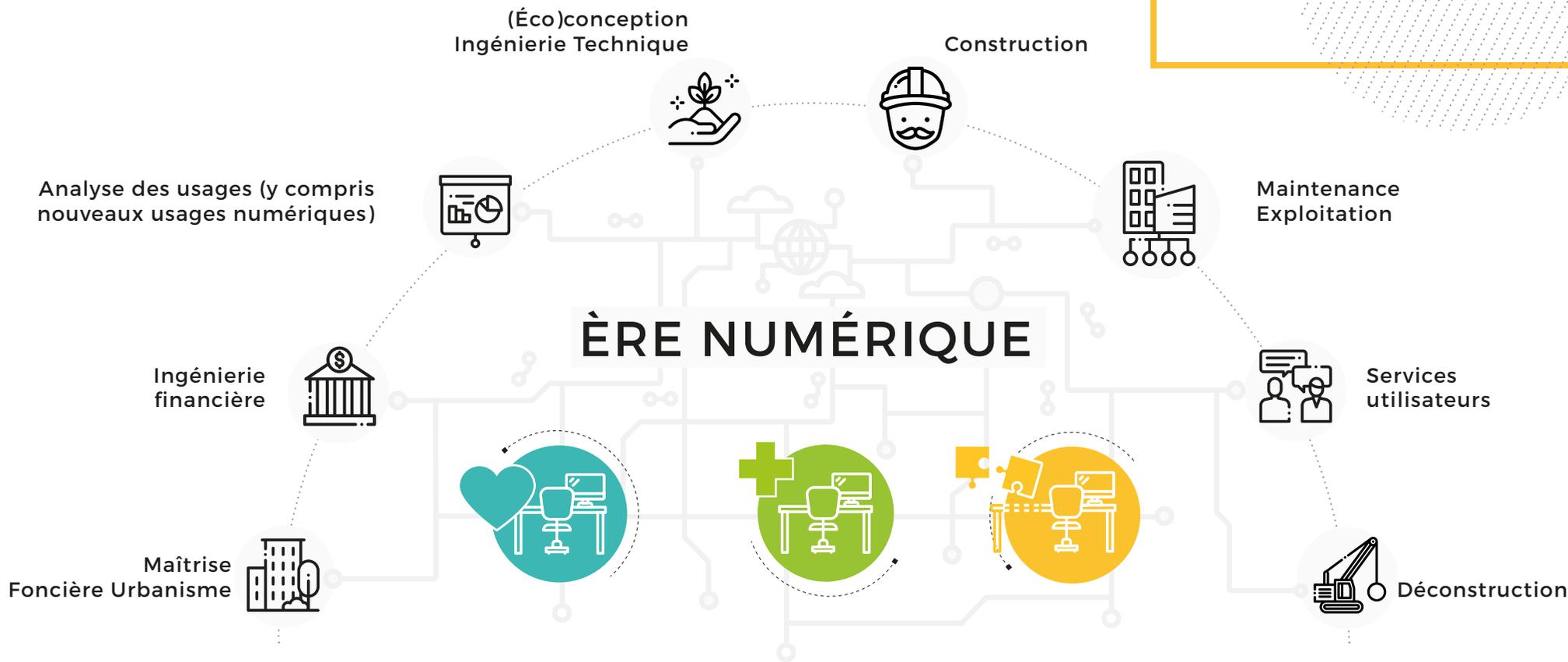
# Expertise et engagement

## À VOTRE SERVICE

Par leur maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur, les équipes de Bouygues Construction peuvent vous apporter leur expérience et leur savoir-faire à chacune des étapes de votre projet immobilier.

En s'appuyant sur la R&D et l'écosystème de partenaires de l'entreprise, les femmes et les hommes de Bouygues Construction sauront proposer les réponses les plus adaptées aux enjeux de votre bâtiment et de ses occupants.



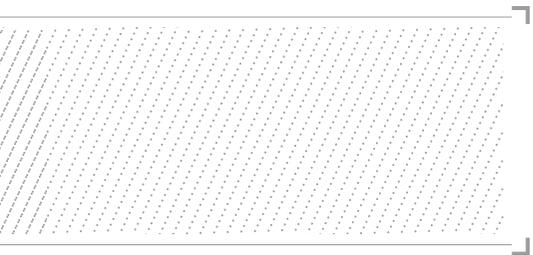


**Offiçity**



✖ Crédit © LinkedIn Sales Navigator/Unsplash





**RESPECTONS LES GESTES BARRIÈRES.**

Photographies et illustrations prises avant la mise en place des mesures sanitaires Covid-19.



# Officity

Des espaces de travail bâtis pour vos succès



Shared **innovation**

