

Famille du média : **Médias étrangers**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **N.C.**

Sujet du média : **Maison-Décoration**



Edition : **Du 16 au 22 décembre**

2021 n° 45

Journalistes : **Solange Berger**

Nombre de mots : **1092**

Le Covid a
fortement secoué
les marchés de
bureaux de par le
monde. Bruxelles
n'y a pas échappé.
Le danger n'est pas
totalement écarté.
Mais leur état de
santé général n'est
pas mauvais.

Dossier | Bureaux



MeetDistrict est installé au 15 avenue Bischoffsheim à Bruxelles, près de la station de métro Madou. Dans son centre flexible, il offre 48 espaces de travail et 21 salles de réunion.



Famille du média : Médias étrangers

Périodicité : Hebdomadaire

Audience : N.C.

Sujet du média : Maison-Décoration



Edition : Du 16 au 22 décembre

2021 n° 45

Journalistes : Solange Berger

Nombre de mots : 1092

Les espaces flexibles, la solution aux nouveaux modes de travail ?

Souplesse, proximité, créativité, liens... Autant d'atouts que met en avant le secteur.

EN BELGIQUE, le marché des espaces flexibles représente 3,2% des surfaces de bureaux. "On pourrait arriver à 10% dans cinq ans. C'est réaliste car il y a un véritable besoin", argue William Willems, directeur de Regus (3500 sites dans le monde). "Pendant la crise, où nous avons maintenu notre taux d'occupation, nous avons apporté une solution à de nombreuses entreprises, en accueillant notamment des collaborateurs qui, pour différentes raisons, ne pouvaient pas travailler chez eux." En septembre 2021, Regus a même enregistré une "explosion des demandes" pour des salles de réunion, entre autres car "les gens voulaient retrouver du lien social", souligne William Willems. Et le patron de Regus de mettre en avant plusieurs arguments en faveur des espaces flexibles et de coworking. "On va continuer à télétravailler. Mais cela ne convient pas à tout le monde. Ces collaborateurs seront à la recherche d'un tiers lieu où travailler non loin de chez eux. Pour des questions de mobilité, il faudrait mettre en place un réseau qui permette à la majorité des Belges de trouver un espace de travail à moins de 15 minutes de chez eux. Cela veut dire, pour Regus, avoir 120 sites, pour 45 actuellement. Ces espaces peuvent aussi être utilisés par des équipes, des collaborateurs à la recherche de lien. Tous ceux qui visitent nos bureaux sont toujours très intéressés par les espaces créatifs. Pour ramener les employés au bureau, il faut leur proposer des espaces attractifs."

Des économies

"Les entreprises voient leurs plateaux à moitié occupés aujourd'hui. Nombreuses d'entre elles souhaitent faire des économies. Réduire leurs espaces est une des solutions", remarque Stéphanie Auxenfans, directrice de Multiburo (25 sites à Paris, Bruxelles, Anvers, Genève...). "Elles peuvent nous utiliser pour cela. Pour être

plus souples également: augmenter ou diminuer facilement le nombre de postes, proposer à des équipes d'utiliser de temps en temps nos espaces, accueillir des travailleurs à proximité de chez eux pour plus de bien-être... Nous sommes une sorte de variable d'ajustement. On voyait déjà ce souhait des entreprises d'opter pour plus de flexibilité. La crise l'a amplifié. On voit, par exemple, arriver chez nous des PME qui ne s'étaient jamais posés de question sur le temps de déplacement, la nécessité d'avoir des locaux motivants ou le bien-être des collaborateurs", note la directrice de Multiburo, qui vient de sortir un "Guide ultime pour passer au flexible" qui compare des différentes organisations du travail possibles en listant les avantages et inconvénients de chacune. "Nous ne sommes pas encore en croissance car les baux classiques sont en général de minimum 3 ans. Les grands groupes fonciers réagissent déjà en proposant d'autres types de baux. C'est dans deux ans qu'on verra le basculement."

479

ESPACES DE COWORKING

Selon les tout derniers chiffres de la BWA, on compte 479 espaces de bureaux flexibles en Belgique: 144 dans le centre de Bruxelles, 31 en périphérie, 233 en Flandre et 71 en Wallonie.

king, pour des questions de distance. Nous avons dû scinder de grands espaces en bureaux privatifs. Le coworking est plus réservé à ceux qui viennent pour le contact. Les salles de réunion sont aussi de plus en plus grandes pour les mêmes raisons de distanciation et les bureaux avec parking sont à nouveau demandés car les gens prennent moins les transports en commun."

Autre évolution: le public a changé. "Avant, nous avions de vrais nomades, des youtubeurs qui venaient pour quelques jours", poursuit Edouard Cambier. "Maintenant, nous avons surtout des collaborateurs de grandes entreprises, de la Commission européenne, des instances fédérales... Ils n'en peuvent plus de travailler de chez eux. Certains paient même de leur poche l'espace qu'ils louent chez nous."

Solange Berger

Réseau

À la recherche de l'espace de bureau universel

MeetDistrict. "Si on a un espace qui est tellement inclusif que chacun trouve le lieu qui lui convient, alors on a quelque chose d'universel", explique Geoffroy Speybroeck, directeur de MeetDistrict, une filiale de Ghelamco active sur le marché des bureaux flexibles depuis sept ans, avec des espaces à Anvers, Gand, Berchem, Bruxelles et bientôt Diegem. "De nombreuses entreprises transforment leurs bureaux pour être 'à la mode'. Ce n'est pas cela qui est important mais bien les besoins de chaque travailleur. À une époque, on plaçait les gens selon leur fonction. Ensuite, on a désigné les endroits les plus adaptés pour réaliser tel ou tel type de tâche. Mais ce qu'il faut, c'est laisser le travailleur libre de choisir le lieu qui lui convient. Quand il vient au bureau, il opte ainsi pour l'endroit où il se sent le mieux selon sa façon de travailler et le moral du jour." Dans ses espaces (minimum 6 000 m²), MeetDistrict propose 12 zones avec autant d'atmosphères différentes. "Des études montrent qu'il y a entre 12 et 16 types de personnalités: silencieux, introverti, extraverti...", liste Geoffroy Speybroeck, qui ajoute qu'"il est important de connaître le client, ses attentes et ses besoins. Mais dans la réalité, les spécificités de chacun ne représentent que 20% des besoins. Les 80% autres sont identiques, quelle que soit l'entreprise, le secteur..." Il estime que le futur des bureaux, est un endroit sain (chez MeetDistrict, 100% d'air frais est insufflé en permanence dans chaque espace) où chaque collaborateur, grâce à la digitalisation, trouve sa place, sans tenir compte de la hiérarchie. "Sans cela, les gens ne vont pas vouloir revenir au bureau." Dans son espace bruxellois ouvert pendant la pandémie, MeetDistrict a laissé un étage libre pour que les grosses entreprises puissent y faire des tests d'aménagement pendant quelques mois dans le but d'adopter de nouvelles solutions par après dans leurs propres locaux. "Nous assurons le conseil et puis l'implantation. Avec, clé sur porte, une solution qui fonctionne."

