



PARISWORKPLACE

Les salariés jugent leurs bureaux - édition 2016

Bureaux : ce qui compte (vraiment) pour les salariés

Localisation, bâtiment, aménagement, services...

Les quartiers préférés des salariés

Le palmarès complet 2016

3 000
salariés
interrogés

90
questions
posées

LE MATCH

Paris / Londres !

Atouts et handicaps de deux "villes-monde"

16 différences surprenantes avec nos voisins d'outre-Manche

ifop

SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE



Immeuble #cloud.paris



À PROPOS DE SFL

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, SFL se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 5,2 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (Louvre Saint-Honoré, Édouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses opérant dans le secteur du conseil, des médias, du digital, du luxe, de la finance et de l'assurance.

CONTACT PRESSE : Galivel & Associés : Carol Galivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Tél. : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

MARCHÉ DE COTATION :

Euronext Paris Compartiment A –
Euronext Paris ISIN FR0000033409 –
Bloomberg : FLY FP – Reuters :
FLYP PA – Notation S&P : BBB stable

www.fonciere-lyonnaise.com



Édito

Le secteur de l'immobilier tertiaire est riche de publications statistiques et macro-économiques diverses, qui sont autant d'aides précieuses à la décision pour les dirigeants et les acteurs de l'industrie. Pourtant, un domaine d'investigation reste à approfondir : celui des perceptions et attentes des utilisateurs finaux vis-à-vis de leurs bureaux ; vaste territoire de recherche sur lequel SFL investit depuis plusieurs années.

Nous sommes donc heureux de vous présenter l'édition 2016 du baromètre Paris Workplace réalisée par l'Ifop, qui constitue, avec **près de 3 000 salariés interrogés et plus de 90 questions posées**, l'une des plus vastes enquêtes d'opinion réalisée sur la perception des salariés de leur lieu de travail.

Dans cette troisième édition, nous avons souhaité élargir le champ d'investigation en proposant un regard croisé entre Paris et Londres pour confronter le point de vue des salariés qui y travaillent.

Premier enseignement : les salariés sont très attachés à leur ville. Ainsi, travailler à Paris intra-muros est une expérience positive, et même privilégiée, pour une immense majorité des Parisiens interrogés. D'ailleurs, s'ils avaient le choix, seuls 20 % d'entre eux iraient travailler à Londres.

Deuxième enseignement : le bureau joue un rôle symbolique et social plus important à Paris qu'à Londres. Les Parisiens recherchent dans leur lieu de travail un moyen de créer du lien social et estiment quasi unanimement que **leurs bureaux impactent leur motivation personnelle et la performance de leur entreprise**, quand les Londoniens y recherchent un lieu fonctionnel et accessible qui va leur permettre de travailler efficacement en équipe.

L'étude montre que les salariés sont de plus en plus exigeants sur la qualité de leur espace de travail. Il appartient donc de **s'inspirer des nombreuses entreprises londoniennes qui ont réussi à transformer l'espace tout en améliorant l'expérience-utilisateur**, par le soin porté au design global, aux espaces collaboratifs et aux services proposés.

De quoi donner envie de travailler sur la notion d'expérience au bureau que ce soit à Paris ou à Londres... Nous avons rassemblé les éléments pour que vous puissiez en juger par vous-mêmes.

Très bonne lecture à tous,

Dimitri Boulte
Directeur général délégué
SFL

Paroles d'experts

Cinq témoins privilégiés de l'évolution de l'immobilier tertiaire et des modes de vie au travail décryptent les enseignements du Paris Workplace 2016.



THIERRY LAROUÉ-PONT

Président du Directoire
BNP Paribas Real Estate



AUDE GRANT

Directrice générale adjointe
Asset management
et Investissement
SFL



GILLES BETTHAEUSER

Président France, Belgique,
Espagne, Maroc et Suisse
Colliers International



LAWRENCE KNIGHTS

Co-fondateur
Kwerk (espaces de co-working)



ANNE-LAURE MARCHAL

Directrice d'études -
Département Opinion
et Stratégies d'Entreprise
Ifop

Baromètre Paris Workplace 2016

mode d'emploi

2 876 salariés
parisiens et londoniens
d'entreprise de + de 20 salariés

90 questions

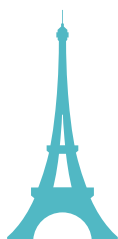
Approche

Pour la troisième année consécutive, SFL a confié à l'Ifop la conduite du baromètre Paris Workplace, mettant en regard les représentations associées au lieu et à l'environnement de travail par les salariés.

Cette année, l'étude se fonde sur l'analyse des perceptions des salariés parisiens et – pour la première fois – des salariés londoniens vis-à-vis de leurs bureaux, et de l'impact de ceux-ci sur leur bien-être et leur rapport au travail.

Méthodologie

L'enquête a été menée auprès d'un échantillon de salariés travaillant dans un bureau au sein d'entreprises du secteur privé comptant plus de 20 salariés. La représentativité a été assurée par la méthode des quotas (sexe, âge, profession de la personne interrogée, département de travail). Les interviews ont été réalisées par questionnaire auto-administré en ligne.



1 874
salariés franciliens
(Paris et petite couronne)
Du 1^{er} au 25 février 2016



1 002
salariés londoniens
(Inner boroughs)
Du 26 février au 16 mars 2016



Retrouvez tous les résultats sur notre site : www.fonciere-lyonnaise.com



Lieu de travail

Ce qui compte (vraiment) pour les salariés

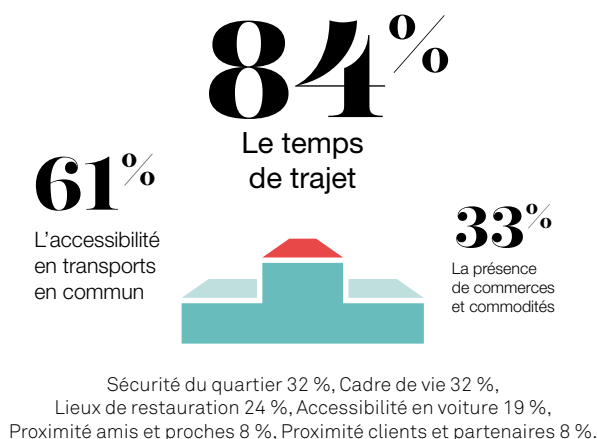
Localisation, bâtiment, aménagement, services : les éléments susceptibles d'influer sur la performance et le bien-être au bureau sont nombreux, pour ne pas dire infinis. Alors comment distinguer l'essentiel de l'accessoire, comment savoir ce qui, du point de vue des salariés, compte vraiment ? L'Ifop a mesuré, comme tous les ans le niveau de satisfaction des salariés parisiens (Paris et première couronne) sur 30 items distincts. Mais, nouveauté de cette édition, les salariés ont également été invités à indiquer quels critères étaient les plus importants à leurs yeux.

L'exercice permet d'établir une hiérarchie assez claire des attentes des salariés. Pour quels résultats ? À vous de le découvrir.

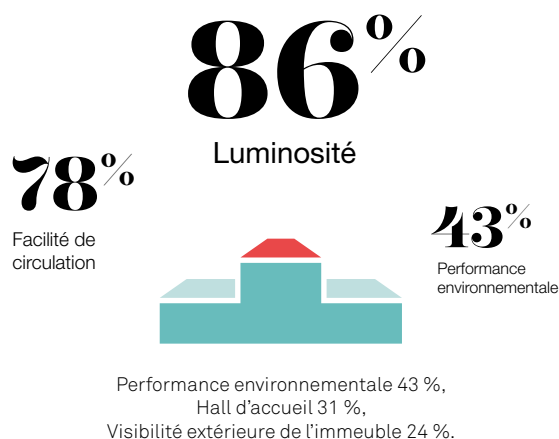
Les éléments les plus importants pour les salariés

Pour chacune de ces catégories, quels sont les trois éléments les plus importants ?

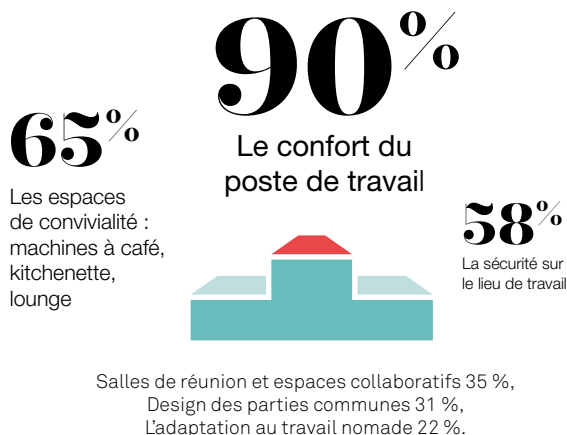
EN MATIÈRE DE LOCALISATION



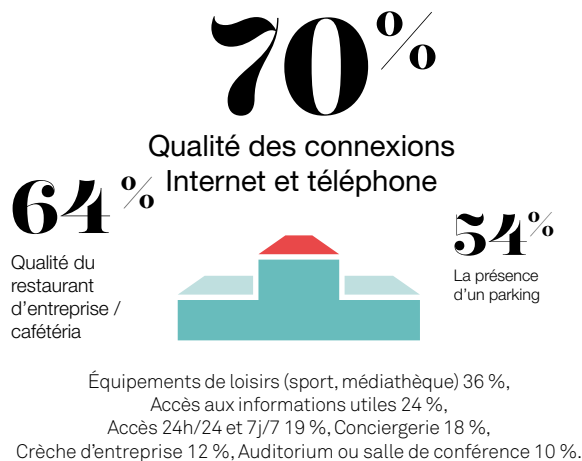
VIS-À-VIS DU BÂTIMENT



DANS L'AMÉNAGEMENT



CÔTÉ SERVICES





AUDE GRANT

Directrice générale adjointe
Asset management
et Investissement
SFL

INTERVIEW

“Les intérêts des salariés et des entreprises convergent.”

Le bureau de rêve, ce serait celui qui est proche de chez soi. Pas vraiment une surprise...

On peine parfois à mesurer combien le temps de trajet pèse sur la vie personnelle des salariés, et aussi sur la performance de l'entreprise. Un travailleur parisien passe chaque jour 6 minutes de moins dans les transports qu'un salarié qui travaille en banlieue, c'est 22 heures de moins par an, soit l'équivalent de 3 journées de travail ! Et c'est loin d'être neutre pour l'entreprise. Car le temps « gagné » dans les transports est en partie réinvesti sur le lieu de travail. L'étude nous apprend que les salariés qui ont moins de 40 minutes de trajet passent en moyenne 10 minutes de plus que les autres chaque jour au bureau. Sur une année et en extrapolant à l'ensemble des effectifs on imagine sans peine l'impact économique pour les entreprises.

Les salariés attendent avant tout de leur bâtiment qu'il soit lumineux. Comment répondre à cette exigence ?

Dans un immeuble comme #Cloud.paris, le nouveau siège social de BlaBlaCar, Exane et Facebook, la restructuration du bâtiment a permis de multiplier par trois la surface de vitrage initiale. Nous avons ouvert d'immenses cours intérieures, qui apportent de la lumière naturelle jusqu'aux sous-sols. Tous les ouvrants vont du sol au plafond. L'exposition est donc maximale. L'impact de la lumière sur le bien-être et la productivité n'est plus à démontrer. Sur ce plan-là aussi les intérêts des salariés et des entreprises se rejoignent.

D'ailleurs, la « lumière pour tous » ne relève pas seulement d'une bonne politique RH, mais aussi et avant tout de la réglementation : en France, un poste de travail ne peut être installé à plus de 7 mètres d'une fenêtre. C'est ce qui explique que les plateaux londoniens soient beaucoup plus profonds, ils n'ont tout simplement pas les mêmes contraintes.

“Les salariés qui ont moins de 40 minutes de trajet passent en moyenne 10 minutes de plus que les autres chaque jour au bureau.”

La qualité des connexions est la première attente en matière de services. N'est-ce pas quelque chose qui devrait aller de soi en 2016 ?

Nous sommes dans une période de transition : les entreprises exigent évidemment un câblage complet du lieu de travail, mais également un accès en wifi qui couvre le plus d'espaces possibles. Le coût est considérable. Le coût de l'équipement en « full wifi » d'un immeuble de grande taille, avec des têtes d'émissions partout, peut se compter en millions d'euros.

>>>

“L’impact de la lumière sur le bien-être et la productivité n’est plus à démontrer.”

>>>

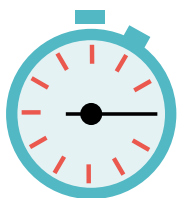
On s’aperçoit que la qualité du restaurant d’entreprise n’est pas une question anecdotique pour les salariés. En quoi est-ce un enjeu pour les entreprises ?

La restauration est une attente plus qu’importante : essentielle ! c’est le premier sujet qui ressort dans les enquêtes que nous menons régulièrement auprès de nos clients. Les restaurants d’entreprises nouvelle génération n’ont plus grand chose à voir avec leurs ancêtres des années 1970 : lumière naturelle, espaces extérieurs, mobilier design et coloré font désormais partie du cahier des charges. La restauration collective se rapproche des codes de la restauration commerciale, en matière d’offre, de qualité de services comme d’aménagement des espaces.

L’entreprise y trouve son compte, car la plus grande évolution est celle de la réversibilité : il n’est plus concevable que des espaces aussi vastes ne soient utilisés que 2 heures par jour. Les restaurants d’entreprises sont désormais conçus pour se transformer en salles de réunion, en salles de conférence ou même en espace de réception susceptible d’accueillir du public. Par ailleurs, si le restaurant est de qualité, les salariés ont moins besoin et envie de sortir. C’est un gain de temps pour eux et pour l’entreprise.

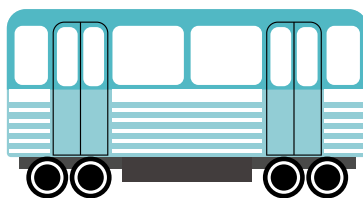
Focus

Pourquoi le temps de trajet compte-t-il autant ?



76%

des salariés qui ont moins de 40 minutes de trajet se disent satisfaits de leur équilibre vie personnelle - vie professionnelle, contre 60 % seulement pour ceux qui ont plus d’une heure de trajet.



3 min

C’est la différence, en apparence modeste, de temps de trajet entre un salarié de La Défense par rapport à un salarié travaillant à Paris Centre-Ouest. Par an, ce sont 3 jours de travail de plus passés dans les transports.



5 jours

C’est le temps supplémentaire passé au bureau chaque année par les salariés ayant moins de 40 minutes de trajet. Leur temps de présence quotidien au bureau est en effet de 10 minutes supérieur aux autres. Au final, c’est comme s’ils travaillaient une semaine de plus dans l’année.

Espace personnel, espace collectif : l'équilibre introuvable ?

En matière d'aménagement des bureaux, la toute première attente des salariés, loin devant les autres, est d'avoir un poste de travail confortable.

Mais les personnes interrogées veulent aussi davantage d'espaces collectifs. Et si le débat espaces personnels versus espaces collectifs était déjà dépassé ?

PAROLES D'EXPERTS

“ L'open space est déjà dépassé, la digitalisation des bureaux, l'essor du nomadisme et des espaces collectifs vont continuer de bouleverser le rapport au bureau personnel. On demande aux managers de faire travailler les compétences entre elles, le taux d'utilisation du bureau par le manager est destiné à décroître. ”

GILLES BETTHAEUSER,
Colliers International

“ Le confort au bureau ne se limite pas à celui du poste de travail. Les opérations tertiaires les plus exemplaires s'inspirent des codes de l'hôtellerie et propose des expériences multisensorielles : chemins lumineux, ambiance sonore, et même signature olfactive... Autant d'éléments de « branding » qui donnent une personnalité unique au lieu et contribuent au sentiment de bien-être sans « coûter » d'espace supplémentaire. ”

THIERRY LAROUÉ-PONT,
BNP Paribas Real Estate

“ Il y a 15 ans, on cassait les cloisons un peu mécaniquement pour optimiser l'espace. Aujourd'hui l'espace de travail individuel perd en importance et en surface au bénéfice d'espaces partagés très qualitatifs, qui accompagnent l'avènement du management en mode projet. Dans ses nouveaux locaux, BlaBlaCar n'a aucun bureau fermé mais dispose d'une centaine d'espaces collaboratifs sur une surface totale de 10 000 mètres carrés. C'est énorme. L'organisation en mode projet exige de pouvoir pousser les murs – au sens littéral du terme – pour reconfigurer les espaces de travail en fonction des missions. ”

AUDE GRANT, SFL

“ Dans nos espaces de co-working, la majorité des bureaux sont cloisonnés mais les espaces collectifs représentent plus du tiers de la surface : lounge, bar, salles de réunion, terrasses sont conçues pour être des lieux de circulation et d'échanges. ”

LAWRENCE KNIGHTS, Kwerk

Focus

Espaces collectifs : des progrès à faire

Le niveau d'insatisfaction est de

40%

pour l'aménagement
des espaces collectifs,

37%

pour les espaces
de convivialité,

44%

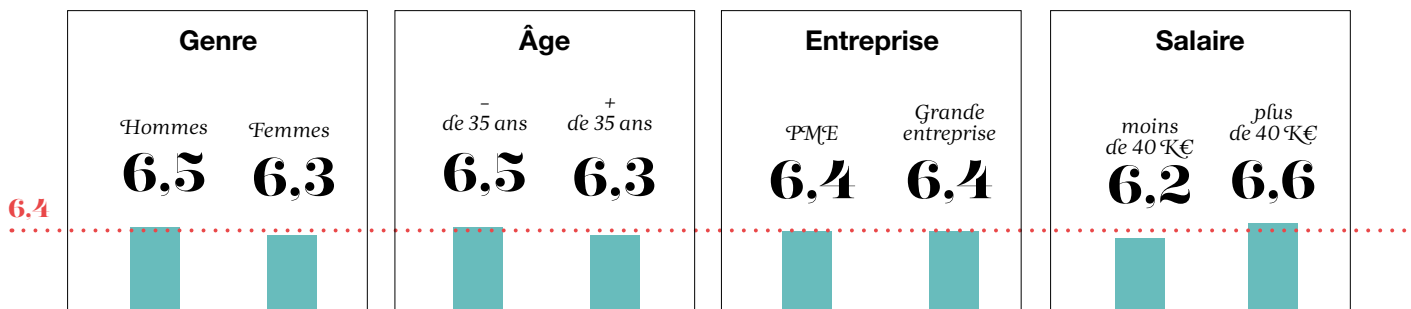
pour l'adaptation au travail
nomade.

Les ingrédients du bien-être au travail

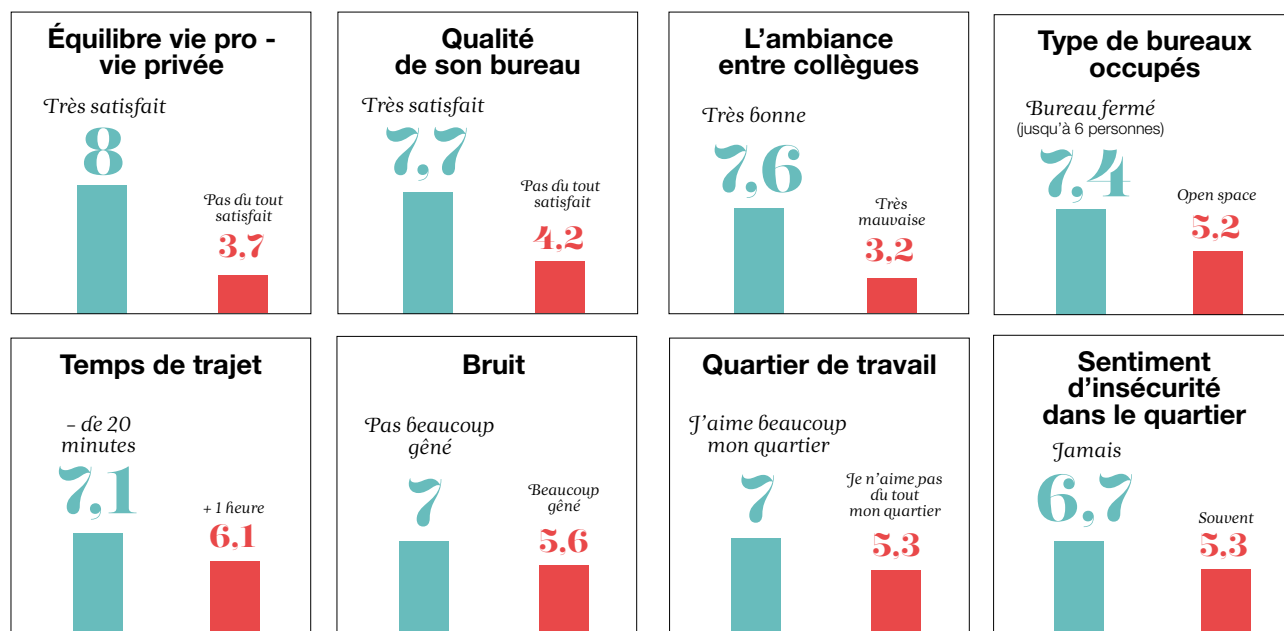


Note moyenne de bien-être : **6,4 / 10**

Ce qui n'influe pas – ou peu – sur le bien-être



Ce qui influe le plus sur le bien-être





Bruit : le nouveau mal du siècle ?

Presque 9 salariés sur 10 estiment que leur concentration est altérée par les nuisances sonores. Le quart d'entre eux disent même être « beaucoup » dérangés. Sans surprise, les premières victimes sont les salariés qui occupent des open space. Alors quelle solution face à ce qui ressemble à un fléau moderne ? Nos experts répondent.

PAROLES D'EXPERTS

“ Il en va de la vie dans les bureaux comme de la vie en société : réduire les nuisances sonores, c'est d'abord une question de vivre ensemble. Au sein de BNP Paribas Real Estate, nous avons édité un leaflet sur les usages en bureaux ouverts, avec le rappel des comportements de base en open space. Mais à terme la véritable solution se trouve dans la conception générale du bâtiment, qui doit intégrer une mixité d'espaces, dont des « bulles zen », des salles de silence et des espaces personnels de communication pour passer ses coups de fil. ”

THIERRY LARQUE-PONT,
BNP Paribas Real Estate

“ Le bâtiment doit intégrer une mixité d'espaces, dont des « bulles zen » et des salles de silence. ”

“ Ce qui compte c'est de pouvoir s'isoler quand on doit vraiment se concentrer. Pour le reste, et quitte à surprendre, je dirais que le bruit est propice à l'émulation tant qu'il reste à un niveau raisonnable. De manière générale un trop grand confort est nuisible à l'efficacité opérationnelle. Idem pour l'espace par travailleur – des bureaux trop peu occupés génèrent un sentiment de malaise. ”

GILLES BETTHAEUSER,
Colliers International

“ On n'aménage pas de la même manière en 2016 qu'en 2000, et le confort acoustique est mieux pris en compte aujourd'hui, grâce à une combinaison de leviers. Des solutions techniques d'abord : matériaux isolants, plaques isophoniques aux murs, revêtements absorbants au sol, plafonds perforés limitant la résonance, cloisons anti-bruit. Des solutions d'aménagement aussi, avec des mobiliers qui viennent couper la diffusion horizontale du bruit. ”

AUDE GRANT,
SFL

87%

des salariés

estiment que le bruit environnant les dérange, « parfois » ou « souvent » pour se concentrer dans leur travail.





Bureaux

Le match Paris / Londres

Tout a sans doute déjà été écrit sur l'attractivité comparée de Paris et de Londres. Pourtant, curieusement il n'existe pas d'étude approfondie portant sur le jugement des premiers concernés, c'est-à-dire les salariés qui travaillent quotidiennement dans ces deux villes.

Quelle est la vertu de cet exercice de comparaison ?

D'abord de se rendre compte que ce qui est perçu comme une évidence de ce côté-ci de la Manche (par exemple, « mes bureaux ont un impact sur la performance de l'entreprise ») ne l'est pas forcément de l'autre côté du Channel.

Ensuite de comprendre comment les cultures locales peuvent influencer sur la conception et l'organisation de l'espace de travail.

Enfin, de se rassurer un peu : les Parisiens, aussi râleurs soient-ils, sont tout de même enthousiastes quand il s'agit de parler de leur ville, et sont très majoritairement satisfaits d'y travailler. La capitale française reste une très belle destination pour les entreprises internationales qui veulent conjuguer performance économique et bien-être des collaborateurs.

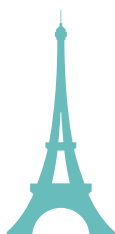
N. B. : les chiffres qui suivent portent exclusivement sur Paris-intramuros et les "inner boroughs" de Londres.

LE JEU DES 16 DIFFÉRENCES

J'aime ma ville

77%

des salariés
parisiens



80%

des salariés
londoniens

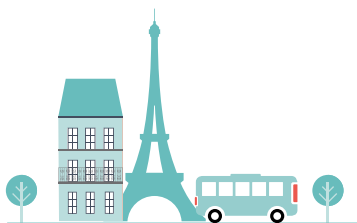
se disent attachés à leur ville

Les salariés parisiens votent... Paris

S'ils avaient le choix, les Parisiens préféreraient travailler à

Paris

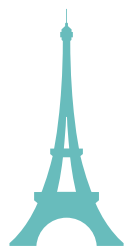
80%



Londres

20%

Inversement, s'ils avaient le choix **83 % des Londoniens**
préféreraient rester à Londres



PARIS,

capitale culturelle & économique

*Paris en trois mots :
vue par les Parisiens*



Belle 92%



Dynamique 88%



Festive 88%

Suivis de :

ouverte sur le monde (87 %),
agréable (76 %), innovante (73 %),
verte (40 %), propre (31 %)



LONDRES,

cosmopolite & pionnière

*Londres en trois mots :
vue par les Londoniens*



Ouverte sur le monde 95%



Dynamique 93%



Innovante 90%

Suivis de :

belle (78 %), agréable (73 %),
festive (70 %), verte (59 %),
propre (43 %)

Londres, royaume de l'open space

RÉPARTITION DES SALARIÉS PAR TYPE DE BUREAUX OCCUPÉS

PARIS

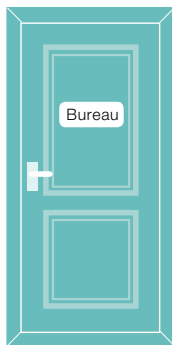
Open space

43%



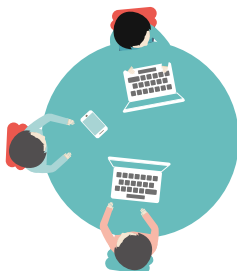
Bureaux fermés

54%



Pas de bureau attitré

3%



LONDRES

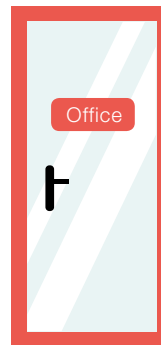
Open space

58%



Bureaux fermés

32%



Pas de bureau attitré

10%



À Paris, on aime ses bureaux... à condition qu'ils soient fermés



de satisfaction
EN BUREAUX FERMÉS

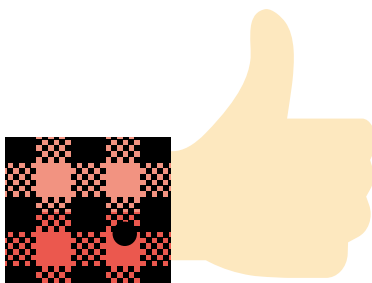


de satisfaction seulement
EN OPEN SPACE

À Londres, on est content... partout

81%

de satisfaction
EN BUREAUX FERMÉS



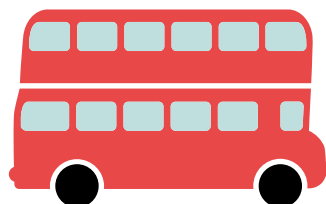
80%

de satisfaction
EN OPEN SPACE

À Londres, 2 heures de trajet aller/retour quotidien !

96
min

Pour aller travailler
à Paris

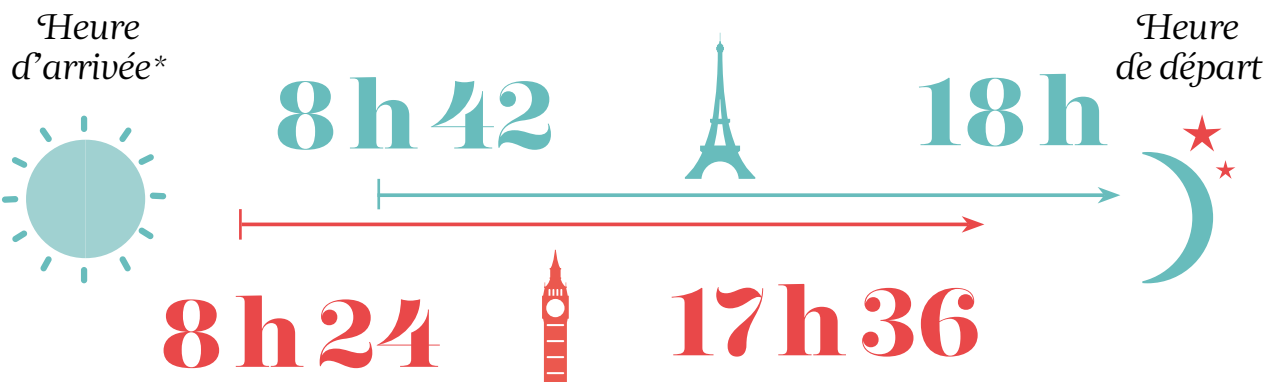


120
min

Pour aller travailler
à Londres

Soit un écart de 5 280 minutes par an,
l'équivalent de 8 journées de travail

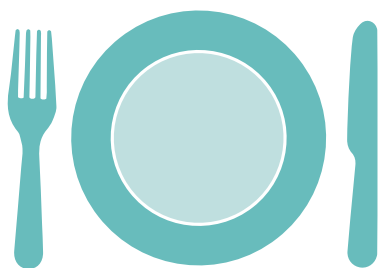
Office jetlag. Londres vit avec 30 minutes d'avance



* Heure locale

À Paris, on ne badine pas avec les déjeuners

Temps moyen de la pause déjeuner



1h12

à Paris



48 min

à Londres

Au final, les Londoniens passent plus de temps au bureau

Temps passé quotidiennement au bureau



8h06

à Paris



8h24

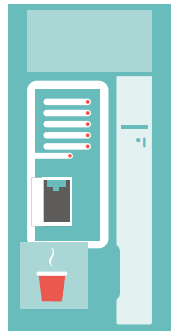
à Londres

À Paris, le bureau est un lieu de vie sociale

Se rendre au bureau est important pour la vie sociale avec les collègues pour...

42%

des Parisiens



18%

des Londoniens

Déjeuner vs afterwork : deux approches de la convivialité



84%
des Parisiens

*Déjeunent régulièrement
avec des collègues*



58%
des Londoniens



25%
des Parisiens

*Prennent un verre régulièrement
avec des collègues*



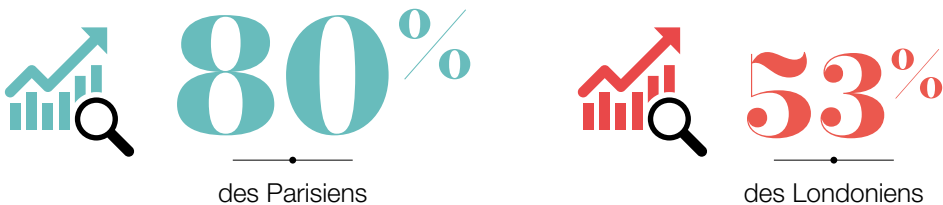
70%
des Londoniens

Les Parisiens prêtent plus d'importance au bureau que les Londoniens ?

Mes bureaux impactent mon bien-être

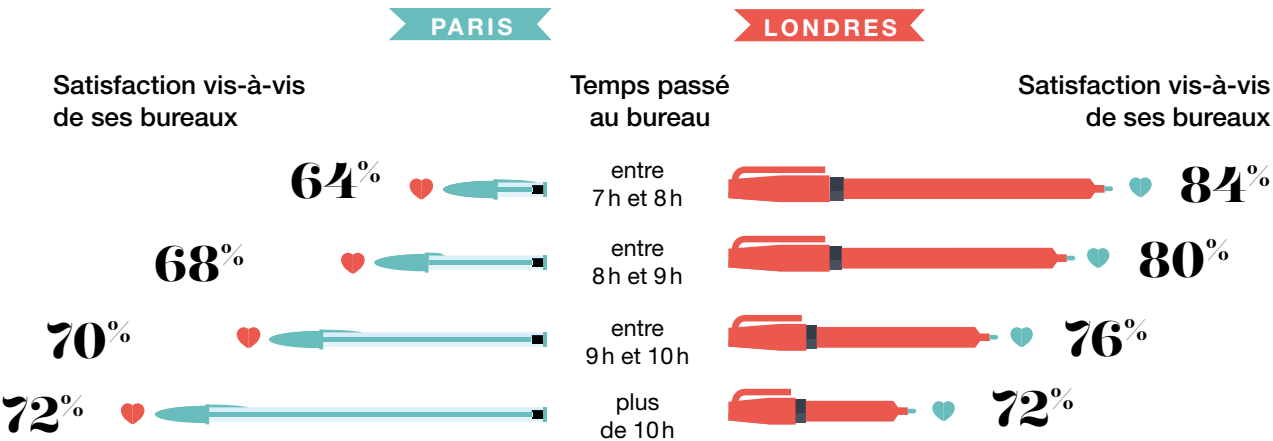


Mes bureaux ont un impact sur la performance de l'entreprise



À Paris, quand on aime, on ne compte pas

À Paris, plus on passe de temps au travail et plus on aime ses bureaux. À Londres, c'est l'inverse !



Le match en 3 rounds

1

AVANTAGE
PARIS

Pour se rendre au bureau...

48
minutes

**Temps de trajet moyen
pour les Parisiens**

60
minutes

**Temps de trajet moyen
pour les Londoniens**

Paris intra-muros

71%

89%

53%

70%

% de satisfaction

Temps de trajet

Accessibilité en transports en commun

Accessibilité en voiture

Proximité avec ses amis et ses proches

Londres

69%

92%

45%

63%

PAROLES D'EXPERTS

“ Les Londoniens consacrent 2 heures par jour au trajet domicile-travail. Et encore, c’est une moyenne, les salariés effectuant 3 heures de transports sont légion à Londres. Pourtant on observe une forme de stoïcisme de la part des Londoniens puisque 69 % se déclarent tout de même satisfaits de leur temps de trajet et de l’accessibilité de leur lieu de travail. Comme si la contrainte était parfaitement intégrée et digérée. ”

ANNE-LAURE MARCHAL,
Ifop

“ En comparaison avec d’autres « villes-monde », la densité parisienne et la qualité des transports publics offrent un temps de trajet très acceptable et le coût du logement y est moitié moins élevé qu’à Londres. C’est un vrai enjeu pour attirer les talents, qui souhaitent dans une logique de work-life balance pouvoir travailler ET habiter à Paris intra-muros, chose quasi impossible à Londres pour un salarié « normal ». Paris reste donc attractive, pour les entreprises aussi d’ailleurs, preuve en est le dynamisme du marché locatif tertiaire parisien supérieur au marché londonien en 2015. ”

THIERRY LAROUÉ-PONT,
BNP Paribas Real Estate

2

AVANTAGE
LONDRES

Une fois arrivé au bureau...

% de satisfaction

Paris
64%

Confort du poste de travail

Londres
69%Note de bien-être
au travail / 10

73%

Qualité des salles de réunion
et espaces collaboratifs

75%

Paris
6.4

61%

Design et aménagement
des parties communes

66%

Londres

63%

Espaces de convivialité
(machines à café, lounge, cuisine...)

63%

6.9

PAROLES D'EXPERTS

“ Le prix élevé du mètre carré à Londres a obligé les Anglais à repenser leurs bureaux : moins de mètres carrés mais mieux distribués et avec un meilleur design, moins d'espace par collaborateur mais davantage de services. Dans les nouveaux projets, à Londres comme à Paris, la surface consacrée aux espaces collaboratifs explose. Au début des années 2000, il y avait 4-5 typologies d'espaces dans les bureaux, ça monte désormais à 15-20. ”

GILLES BETTHAEUSER,
Colliers International

“ Londres l'emporte pour 7 des 9 types de services testés dans l'étude : qualité des connexions, des services de conciergerie, équipement en salle de conférences... Paris devance Londres pour ce qui concerne les transports et la restauration, mais est en retrait pour les services quotidiens. Les Londoniens plébiscitent les items liés à la flexibilité : l'accès à leur bureau 24h/24, la facilité de circulation dans le bâtiment et l'adaptation de leurs bureaux au travail nomade. ”

ANNE-LAURE MARCHAL,
Ifop

“ Les Britanniques ont peut-être un temps d'avance dans le design et le confort, mais on y vient en France. On peut s'inspirer de notre savoir-faire en matière d'hospitality. Chez Kwerk, tous les sens sont sollicités : musique dans les parties communes, exposition maximale à la lumière, matériaux à la fois esthétiques et agréables au toucher, et jusqu'au parfum d'ambiance qui a une senteur unique. ”

LAWRENCE KNIGHTS,
Kwerk

3

Autour du bureau (services, commerces, cadre de vie)...



% de satisfaction

83%

Commerces et services dans le quartier

83%

82%

Lieux de restauration dans le quartier

81%

70%

Qualité du cadre de vie

67%

40%

Espaces verts

59%

PAROLES D'EXPERTS

“ Londres jouit d’un avantage important en termes de cadre de vie avec la présence d’espaces verts qui contribuent à aérer la ville.

A contrario, la densité de Paris offre un maillage de services, de commerces et de restauration quasi

inégalé dans le monde. Paris bénéficie aussi d’une relative homogénéité entre ses quartiers, ne serait-ce que d’un point de vue architectural, là où le contraste est beaucoup plus fort à Londres : Westminster, l’emblème du Londres Victorien dans toute

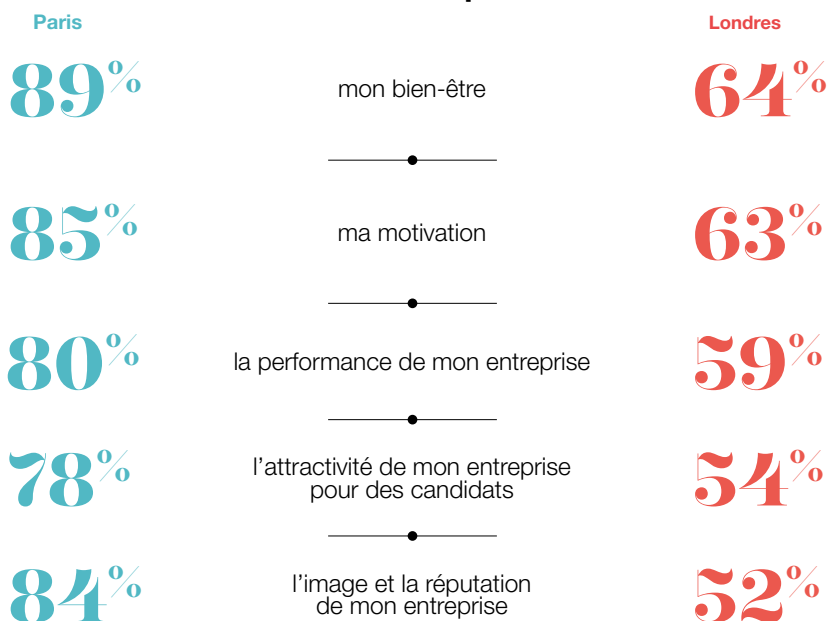
sa splendeur, côtoie des quartiers anciennement populaires en pleine « régénération » comme Newham, Lewisham ou Tower Hamlets. ”

ANNE-LAURE MARCHAL,
Ifop

—

Les bureaux, plus importants pour les Parisiens que les Londoniens ?

Mes bureaux impactent...



PAROLES D'EXPERTS

“ Les bureaux jouent un rôle symbolique important, ils sont un lieu de représentation; les entreprises qui s’installent chez Kwerk sont fières de recevoir leurs clients et leurs candidats dans des locaux premium et inspirants. Le bureau porte aussi en soi la sociabilité, il ne doit pas être purement fonctionnel, l’idée c’est aussi de créer un esprit de communauté avec chaque mois un événement business et un événement convivial. ”

LAWRENCE KNIGHTS,
Kwerk
—

“ L’importance du bureau se reflète dans l’appétence toute relative que les Parisiens ont pour le télétravail. Seuls 30 % disent qu’ils aimeraient y recourir “à chaque fois que c’est possible”. D’ailleurs seuls 2 % des interviewés estiment que se rendre au bureau « ne sert à rien ». ”

ANNE-LAURE MARCHAL,
Ifop
—

“ Les bureaux sont la représentation isomorphe des cultures domestiques. En France, le modèle managérial reste globalement encore marqué par la hiérarchie et le poids des

organigrammes. La notion de territoire – matérialisée par le bureau – y est naturellement plus forte. C’est moins le cas pour le modèle managérial britannique, fondé sur une approche collaborative et de responsabilisation individuelle. La culture de l’explicite anglo-saxonne s’accommode bien d’espaces de travail ouverts. Dans l’inconscient français, être dépossédé de son bureau, c’est être dépossédé de ses attributs, c’est une forme de déclassement. ”

GILLES BETTHAEUSER,
Colliers International
—

Le classement des quartiers préférés des salariés parisiens

Dans quel quartier fait-il bon travailler ? La question n'a pas été posée comme telle aux salariés. Il leur a été demandé de noter leur satisfaction (de « pas du tout satisfait » à « très satisfait ») sur 30 critères ayant trait au lieu de travail. Les résultats à ces questions permettent de calculer le Workplace Index, indice composite mis au point par les équipes scientifiques de l'Ifop qui permet de déterminer le classement ci-dessous.



Le détail des quartiers

- 1 - Paris Centre-Ouest – Arrondissements : 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e, 17^e
- 2 - Paris Rive Gauche – Arrondissements : 5^e, 6^e, 7^e, 14^e, 15^e
- 3 - La Défense – La Défense
- 4 - Boucle Sud – Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Saint-Cloud
- 5 - Neuilly-Levallois – Neuilly, Levallois
- 6 - Boucle Nord – Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Colombes, Clichy, Villeneuve-la-Garenne, La Garenne-Colombes, Bois-Colombes
- 7 - Paris-Est – Arrondissements : 12^e, 13^e
- 8 - Paris Marais-République – Arrondissements : 3^e, 4^e, 10^e, 11^e

- 9 - Paris-Nord – Arrondissements : 18^e, 19^e, 20^e
- 10 - Péri-Défense – Courbevoie, Puteaux, Nanterre, Suresnes, Rueil-Malmaison
- 11 - Première Couronne Nord – Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, Bobigny, Pantin, le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas
- 12 - Première Couronne Est – Vincennes, Montreuil, Charenton, Bagnolet, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Joinville-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne
- 13 - Première Couronne Sud – Vanves, Montrouge, Gentilly, Ivry, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Cachan, Arcueil, Bagneux, Châtillon, Malakoff

Le classement des quartiers préférés des salariés londoniens



Le détail des quartiers

- 1 - Westminster
- 2 - Kensington and Chelsea
- 3 - City of London
- 4 - Stratford, Newham, Lewisham
- 5 - Hammersmith and Fulham
- 6 - Islington, Hackney and Haringey
- 7 - Camden
- 8 - Tower Hamlets
- 9 - Southwark
- 10 - Wandsworth and Lambeth

Pour établir ce classement, les équipes scientifiques de l'Ifop ont mis au point un indicateur, le Workplace Index, basé sur le bien-être au travail, la satisfaction globale vis-à-vis de ses bureaux ainsi que la satisfaction détaillée sur 30 critères (sur 4 thématiques : localisation, bâtiment, aménagement, services), dont le poids est pondéré en fonction de leur contribution à la satisfaction globale.

Paris Centre-Ouest, Westminster, Kensington-Chelsea : la recette du succès



La centralité

Westminster, Kensington et Paris Centre-Ouest sont plébiscités pour leur accessibilité en transports (plus de 90 % de satisfaction). La satisfaction en termes de temps de trajet y est de 7 à 10 points supérieure à la moyenne générale. Autre atout : la proximité avec ses relations personnelles et professionnelles (72 % de satisfaction pour Paris Centre-Ouest, soit 14 points de plus qu'à La Défense).



Les commerces et les services

85 % : c'est le niveau de satisfaction des salariés de Paris Centre-Ouest, la présence de commodités, services et commerces dans leur quartier. C'est 14 points de plus que la moyenne générale sur Paris et sa première couronne. À Westminster comme à Paris Centre-Ouest, la satisfaction sur l'offre de restauration dans le quartier de travail dépasse les 80 %.



La sécurité

Le sentiment de sécurité pèse fortement sur le bien-être au bureau (voir p.10). Dès lors les quartiers considérés comme les plus sûrs – 91 % de satisfaction sur l'item sécurité à Paris Centre-Ouest, 95 % à Westminster – sont aussi les plus prisés des travailleurs.



La qualité architecturale et du cadre de vie

À Paris comme à Londres, les quartiers les plus appréciés par les salariés sont des quartiers historiques. À Kensington, Westminster comme à Paris Centre-Ouest, la satisfaction est de 10 à 15 points supérieure à celle des autres quartiers en matière de cadre de vie et de qualité architecturale.



Les points noirs

Les quartiers en tête du classement pèchent néanmoins sur deux volets.

D'abord une mauvaise accessibilité en voiture et deux-roues, en particulier à Londres (30 % de satisfaction seulement à Kensington-Chelsea, 43 % à Paris Centre-Ouest), qui va de pair avec une faible dotation en parcs de stationnement (39 % de satisfaction à Paris, soit 17 points de moins que la moyenne francilienne).

Autre point noir : l'absence ou la mauvaise qualité de certains services et équipements collectifs : salles de réunion, auditorium, cafétéria et espaces de restauration. Sur ces items, Paris Centre-Ouest et Paris Rive Gauche recueillent des taux de satisfaction de 10 à 15 points inférieurs à la moyenne. Ils paient le prix de la cherté des espaces, qui contraint les entreprises à arbitrer en défaveur de certains équipements, ainsi que l'ancienneté d'une partie de leur parc immobilier.

La mixité du quartier de travail, clé de l'attractivité

À Paris comme à Londres, les quartiers centraux historiques devancent dans le classement les quartiers d'affaires (La Défense, The City et Canary Wharf).
Explication avec nos experts.

PAROLES D'EXPERTS

“ L'attrait pour les quartiers mixtes est un phénomène mondial auquel n'échappent pas Paris et Londres, sous l'impulsion des nouvelles générations de salariés qui revisitent complètement les séquences de travail, entre temps de travail et temps « pour soi ». Les bureaux se décroissent de l'intérieur mais ils s'ouvrent aussi sur l'extérieur, ils se désenclavent et s'ouvrent à l'environnement immédiat. ”

THIERRY LAROUÉ-PONT,
BNP Paribas Real Estate

72%

des Parisiens

préfèrent travailler dans des quartiers mixtes (logements, commerces et bureaux), plutôt que dans des quartiers d'affaires composés majoritairement de bureaux.

“ Le centre-ville parisien a toujours plus attiré les salariés que les quartiers périphériques. Ce qui est nouveau c'est que les entreprises se disent désormais que ça vaut le coup d'y investir : elles observent les mutations culturelles, le risque de fuite des talents, les pertes de temps et donc de motivation induits par les longs trajets. Elles doivent s'adapter à de nouvelles exigences des salariés qui n'ont plus de voiture et souhaitent travailler « là où ça se passe ». ”

AUDE GRANT,
SFL

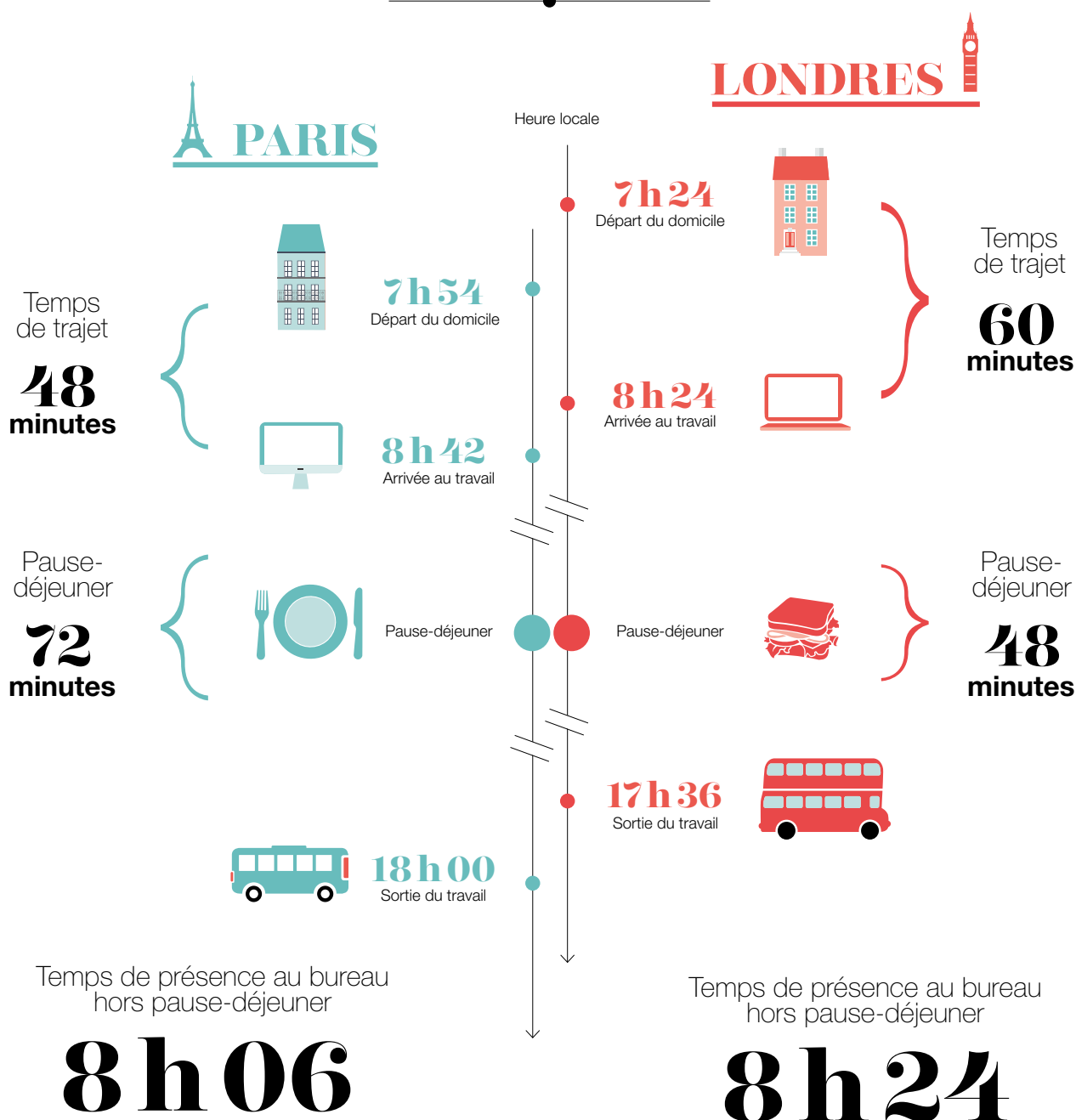
“ Nous avons ouvert notre nouvel immeuble rue de la Bienfaisance, proche de la gare Saint-Lazare, entre le quartier des start-up et les quartiers d'affaires plus traditionnels. Le mix entre résidentiel-commerces-business est idéal, nos clients sont à portée de leur domicile et proches de leurs partenaires d'affaires. Nous misons sur la qualité de l'environnement de travail au sens large et le quartier y contribue. ”

LAWRENCE KNIGHTS,
Kwerk

“Les nouvelles générations de salariés revisitent complètement les séquences de travail, entre temps de travail et temps « pour soi».”



La journée type du salarié





ANNE-LAURE MARCHAL

Directrice d'études -
Département Opinion
et Stratégies d'Entreprise
Ifop

85%

des salariés parisiens

jugent qu'il y a une « bonne »
ou une « très bonne » ambiance
entre collègues au bureau.

INTERVIEW

Que nous apprennent les journées type comparées des Londoniens et des Parisiens ?

Les Londoniens perdent beaucoup de temps dans les transports, ils y passent 24 minutes de plus que les Parisiens chaque jour, mais se rattrapent au moment du repas, puisqu'ils passent aussi 24 minutes de moins que les Parisiens en pause-déjeuner (48 minutes contre 1 h 12). Le plus frappant reste néanmoins le temps moyen passé au bureau. 18 minutes de plus chaque jour pour les Londoniens, à la fin de l'année cela représente l'équivalent de 8 jours de travail en plus.

Le bureau est considéré comme un lieu d'intégration sociale à Paris. Qu'en est-il à Londres ?

Aussi étrange que cela puisse paraître pour un Français, les Londoniens viennent essentiellement au travail pour... travailler. Au-delà de la boutade, il y a une vraie différence culturelle dans l'approche du travail et des relations entre collègues. Pour les Britanniques, le bureau n'est pas en soi un espace de socialisation : on arrive, on bosse et on apprécie peu les digressions en réunions. Il y a moins de relations interpersonnelles donc moins besoin d'intimité, l'absence de bureaux cloisonnés n'est pas problématique. Les liens se nouent ailleurs, au pub ou à l'occasion d'événements festifs qui ont cette fonction bien précise de socialisation.

À Paris, les apartés et les conversations personnelles font partie de la vie au travail et remplissent une fonction essentielle. Du coup, si la généralisation des bureaux ouverts nuit à l'intimité des échanges, il est important d'aménager des espaces de convivialité au sein de l'entreprise.

Les moments forts de la vie entre collègues se déroulent d'ailleurs en France pendant la journée de travail, à l'occasion des repas.

“ À Paris, les apartés et les conversations personnelles font partie de la vie au travail et remplissent une fonction essentielle.”

Pour quel résultat ? Les moments de convivialité ont-ils un vrai impact sur l'ambiance au bureau ?

Les Parisiens sont réputés râleurs, pourtant sur ce plan là l'enthousiasme est quasi unanime puisque 85 % des salariés jugent qu'il y a une « bonne » ou une « très bonne » ambiance entre collègues au bureau. Et les rares à regretter une mauvaise ambiance sont aussi ceux, en toute logique, qui déjeunent le moins régulièrement avec des collègues.

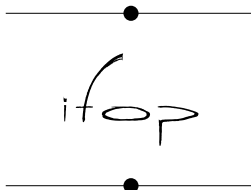
Résultats détaillés*

Paris Workplace 2016

LA LOCALISATION	ENSEMBLE	Paris Centre-Ouest	Paris Rive Gauche	La Défense	Boucle Sud
Le sentiment de sécurité dans le quartier	81	91	90	83	93
L'accessibilité du bureau en transports en commun	78	89	88	85	75
La proximité géographique avec vos clients et partenaires	76	84	83	81	78
La présence de lieux de restauration dans le quartier	73	84	78	86	75
La présence de commerces et commodités dans le quartier	71	85	84	87	67
Le temps de trajet pour se rendre au travail	62	69	71	58	60
L'accessibilité du bureau en voiture	61	47	59	54	71
La qualité du cadre de vie, c'est-à-dire la présence d'espaces verts, la propreté, l'animation du quartier, les activités culturelles ou sportives	60	71	74	57	65
La proximité géographique avec vos amis, vos proches	58	72	71	58	53
LE BÂTIMENT					
La facilité de circulation au sein du bâtiment, concernant la communication entre les services, les étages	79	83	79	81	76
La luminosité	78	78	81	74	80
La qualité du hall d'accueil	78	80	84	83	76
La visibilité extérieure de l'immeuble, sa notoriété	75	81	82	73	76
La qualité architecturale de l'immeuble, c'est-à-dire l'esthétique de la façade, les volumes, les matériaux	70	82	78	73	67
La performance environnementale du bâtiment	57	61	58	61	62
L'AMÉNAGEMENT					
La sécurité sur le lieu de travail vis-à-vis des risques de vols d'effets personnels, des risques d'intrusion	77	79	78	75	81
La qualité des salles de réunion et des espaces collaboratifs	72	72	77	70	71
Les espaces de convivialité et de détente comme des machines à café, des espaces lounge, une kitchenette, une terrasse, des espaces fumeurs	63	63	70	62	67
L'aménagement des parties communes c'est-à-dire le design et la décoration comme la présence de fleurs, végétaux...	60	59	69	62	57
Le confort de votre poste de travail, c'est-à-dire le calme, le chauffage et la climatisation, l'ergonomie	60	65	63	60	59
L'adaptation au travail nomade avec la présence de bureaux de passage, la facilité de travailler à n'importe quel endroit de l'immeuble	56	56	53	58	53
LES SERVICES					
La qualité des connexions Internet et téléphones mobiles	71	73	74	71	71
La qualité du restaurant d'entreprise ou de la cafétéria	57	43	53	80	56
La présence d'un parking pour voitures et deux-roues	56	39	41	51	63
La présence d'un auditorium, d'une salle de conférence	46	39	45	66	46
L'accès rapide aux informations utiles comme le menu des cantines, les horaires de transports, les plans de quartier, les commerces et restaurants à proximité...	45	40	50	57	41
L'accès à votre lieu de travail 24h/24 et 7j/7	43	46	43	43	50
La présence d'une conciergerie, c'est-à-dire de la possibilité de disposer de services de proximité comme des prestations de cordonnerie, de pressing,...	29	27	25	43	32
La présence d'équipements de loisirs comme des salles de sport, une médiathèque, des salles de jeux	27	24	26	39	30
La présence d'une crèche d'entreprise	11	9	9	14	11
WORKPLACE INDEX	100	105,6	105,4	105	101,8

Neuilly-Levallois	Boucle Nord	Paris-Est	Paris-Centre	Paris-Nord	Péri-Défense	Première Couronne Nord	Couronne Est	Première Couronne Sud
93	75	90	80	62	85	31	75	70
80	61	91	91	77	66	67	80	65
66	65	77	85	72	70	57	74	73
80	61	79	88	71	67	43	73	60
76	58	79	84	69	65	27	73	61
55	57	76	76	66	53	53	65	42
70	67	68	46	57	70	62	70	60
76	54	69	68	60	66	32	48	44
51	41	69	74	55	46	35	58	44
79	84	76	70	78	75	86	76	75
75	87	76	70	86	72	81	76	80
84	85	77	68	86	73	82	75	72
68	79	77	70	71	71	75	76	69
67	73	71	64	65	60	72	59	62
50	64	55	61	60	57	62	50	61
83	79	82	76	80	72	71	69	74
70	74	74	67	73	72	72	73	71
66	67	68	54	60	66	72	57	57
63	65	57	56	58	58	70	48	56
61	61	55	61	63	62	61	54	57
58	59	53	56	56	57	57	52	48
69	77	72	67	71	70	65	66	70
69	67	61	33	50	66	71	60	57
61	76	59	30	56	60	75	65	63
46	48	46	27	50	51	51	46	52
49	47	46	27	53	50	52	46	49
44	35	51	31	53	42	41	47	47
25	35	27	17	22	39	43	29	29
10	40	34	21	34	28	36	26	37
7	14	21	8	18	9	12	14	16
101,2	101	100,4	98,8	97	95,6	94,8	93,8	92,6

* Retrouvez les résultats complets sur notre site : www.fonciere-lyonnaise.com



Contact presse : Galivel & Associés : Carol Galivel / Doriane Fougères
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Tél. : 01 41 05 02 02 -
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Conception, création, rédaction & production :

T E R R E D E S I E N N E

Crédits photos : Seignette Lafontan, Paul Rousteau, Getty Images.