



## Comment les futurs managers imaginent leurs espaces de travail ?

*Une étude Mon Bureau de Demain de la Chaire Immobilier et Développement  
Durable de l'ESSEC Business School*

**Cergy, le 5 septembre 2016** - Réalisée par la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC, sous la direction du Professeur Ingrid Nappi-Choulet, cette enquête révèle la manière dont les étudiants d'une grande école de commerce imaginent leur bureau de demain. L'enquête a été menée en ligne du 24 mai au 20 juin 2016<sup>1</sup>.

Quatre enseignements majeurs ressortent de cette enquête.

**Le premier** réside dans la fin programmée du bureau classique au profit de modèles plus innovants. **Le deuxième** concerne la relation ambiguë qu'entretiennent les répondants vis-à-vis des tiers-lieux. **Le troisième** est relatif à l'attractivité persistante de Paris intra-muros, loin devant les quartiers d'affaires classiques de la capitale, les régions et surtout l'étranger. Enfin, **le quatrième** concerne l'importance croissante du végétal pour la jeune génération.

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

#### > Le bureau classique a fait son temps...

Le bureau classique d'administration a fait son temps : il n'a la préférence que de **13 %** des répondants. 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 %**).

Pour autant, l'extrême inverse du bureau classique, que l'on pourrait appeler « à la Google », est loin de remporter tous les suffrages. 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.

---

<sup>1</sup> Echantillon de 414 étudiants des programmes Grande Ecole et Mastères spécialisés de l'ESSEC. 58 % sont des femmes et 83 % ont déjà travaillé plus de 3 mois dans un immeuble de bureau.

### > ... Mais 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.

### > Une hiérarchie visible n'est pas toujours mal vécue

La tendance aux organisations horizontales de l'espace 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.

### > 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. D'abord, disposer d'un espace de travail personnel, décoré et organisé comme ils le souhaitent, demeure important pour **67 %** des répondants. 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.

## Les tiers-lieux : un plébiscite à nuancer fortement

### > L'impression d'un plébiscite

Les tiers-lieux sont souvent considérés comme les espaces de travail de demain. 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 %**).

### > 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, qui créent une distance avec le siège de l'entreprise qui limite les interactions et la collaboration.

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**.

## Lieu 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.

### > 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. La place de l'Asie est anecdotique : le meilleur résultat est pour Singapour avec **2 %** d'intéressés.

## 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.

### > 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.

**Contact Presse:** Aude Renoud, Tel: +33 1 34 43 28 26 – [renoud@essec.edu](mailto:renoud@essec.edu)

Ingrid Nappi-Choulet, Tel. + 33 1 34 43 31 86 – [nappi@essec.edu](mailto:nappi@essec.edu)

### **À propos de l'ESSEC**

*L'ESSEC, fondée en 1907, est un acteur majeur de l'enseignement de la gestion sur la scène mondiale. Avec 4 880 étudiants, une large gamme de programmes en management, des partenariats avec les plus grandes universités dans le monde, un réseau de 47 000 diplômés, un corps professoral composé de 142 professeurs permanents en France et à Singapour et 18 professeurs émérites, reconnus pour la*

qualité et l'influence de leurs recherches, l'ESSEC perpétue une tradition d'excellence académique et cultive un esprit d'ouverture au service des activités économiques, sociales et de l'innovation. En 2005, l'ESSEC a ouvert un campus en Asie, l'ESSEC Asia-Pacific, stratégiquement situé à Singapour. Ce campus représente pour l'ESSEC l'opportunité de participer à la croissance de l'Asie et d'apporter son expertise dans cette région en pleine expansion. Pour toute information complémentaire : [www.essec.fr](http://www.essec.fr) ou [essec.edu/asia](http://essec.edu/asia)

**À propos de la Chaire Immobilier et Développement Durable**

Créée en 2003, soutenue depuis 2010 par Poste Immo et depuis 2013 par BNP Paribas Real Estate, la Chaire Immobilier et Développement Durable a pour objectif de favoriser à la fois l'enseignement et la recherche en économie, finance et management de l'immobilier en prenant en compte les enjeux du développement durable. Ingrid Nappi-Choulet en est la fondatrice et le professeur titulaire. La Chaire publie chaque année une enquête relative à la ville ou au bureau de demain. Elles sont toutes librement téléchargeables sur [le site de la Chaire](#).