Le Bureau Opéré par Covivio

une solution personnalisable et prête à l'emploi !

COVIVIO

Contexte

À l'origine, était le besoin de proposer plus de flexibilité aux entreprises en matière d'espaces de travail. Le coworking a fait son apparition et avec lui les contrats de prestation de services.

Les pure-players ont investi le marché, tout comme certaines foncières. Puis, au-delà de la souplesse spatiale et temporelle, est aussi apparu le besoin de services. Et ce, pour proposer des espaces vivants aux équipes sur place.

Aujourd'hui, les entreprises vont un cran plus loin et expriment l'envie de profiter de bureaux et services opérés, c'est-à-dire où **un opérateur s'occupe de tout et où tout est compris**. L'entreprise économise ainsi son temps et ses ressources pour se concentrer sur son cœur de métier.

Tour d'horizon de cette tendance et des solutions proposées par Covivio, seul opérateur immobilier à proposer une solution de Bureau Opéré au sein de son patrimoine, pilotée par ses propres équipes.

« Plus central, plus sophistiqué, plus flexible, proposant une valeur d'usage augmentée, de nouveaux services, le bureau nécessite une qualité de conception et une intensité de gestion plus importantes. Les clients sont en quête de moins de mètres carrés mais de meilleurs mètres carrés et sont prêts à payer le prix, car le bureau revêt une dimension stratégique nouvelle : il incarne la culture de l'entreprise, il renforce la dynamique collective et la créativité, et il joue un rôle clé dans l'attractivité des talents. Un nouveau métier voit ainsi le jour, celui d'opérateur de bureaux ! »

Olivier Estève, Directeur Général Délégué Covivio

Le Bureau Opéré par Covivio

Le Bureau Opéré, c'est quoi ?

Le Bureau Opéré par Covivio, c'est une approche immobilière qui allie la flexibilité du coworking, au professionnalisme d'un expert de l'immobilier et à la qualité de service d'une enseigne hôtelière, le tout avec un seul interlocuteur.

Le Bureau Opéré répond à la convergence entre le nouveau rôle du bureau, induit par le nomadisme et les attentes des salariés, ET le besoin croissant de flexibilité des entreprises, à la fois sur le plan spatial, temporel et contractuel, LE TOUT nourri par une recherche d'expérience inspirée de l'hôtellerie.

Bail commercial ou contrat de prestations de services, siège social ou implantations satellites, panel de services all inclusive ou à la carte, sur du long ou du court terme… Covivio mobilise ses expertises pour concevoir la meilleure solution immobilière en réponse à chaque besoin exprimé par ses clients.

Le Bureau Opéré, c'est pour qui ?

- Petites moyennes ou grandes entreprises, qu'il s'agisse d'un besoin ponctuel ou long terme.
- Pour les entreprises qui souhaitent offrir à leurs équipes une expérience bureau mémorable.
- Pour toutes les structures qui recherchent un partenaire pour imaginer et gérer des bureaux en phase avec les grands enjeux de notre époque : développement durable, santé et bien-être…

Concrètement, le Bureau Opéré, comment ça fonctionne ?

Être accompagné en toute simplicité : une équipe d'experts aux côtés des clients

- Un partenaire unique, Covivio, qui mobilise toutes ses expertises : de la cellule Conseil-DUX (Design User Experience), jusqu'au service opérationnel sur site par des équipes dédiées.
- Une seule facture pour porter un regard d'ensemble sur vos services et prestations : la gestion de vos espaces de bureaux se simplifie pour vous permettre de vous concentrer sur l'essentiel.

Faire le choix du sur-mesure :

du conseil...

- Le Bureau Opéré par Covivio, bien plus que du *pay-per-use* : on accompagne et on écoute pour penser la programmation et la personnalisation des espaces et services dans le respect de la culture de l'entreprise et de ses valeurs.
- Concevoir le meilleur équilibre entre projet long terme ou besoin ponctuel, services *all inclusive* ou à la carte, nomadisme et accueil sur site, en bail commercial et / ou contrat de prestations de services.

à l'opérationnel...

- Des services communs aux prestations privatives, ponctuellement ou à long terme, le client peut tout choisir et tout paramétrer avec son opérateur.
- Covivio conçoit, anime et fait évoluer au quotidien les espaces de ses clients et leurs communautés, grâce à des solutions techniques et à une équipe dédiée toujours à l'écoute.

Pourquoi choisir le Bureau Opéré par Covivio ?

- Car Covivio est le seul opérateur à pouvoir accompagner ses clients, du développement amont au déploiement de services personnalisés dans les espaces, et ce grâce à son patrimoine de haute qualité, à ses équipes dédiées et à l'excellence de ses services inspirés par l'hôtellerie.
- Car le Bureau Opéré par Covivio c'est l'engagement d'un accompagnement à la carte, activable tout au long de votre parcours immobilier : *space planning*, aménagement, services, prestations IT, mobilier...

EN BREF, quels sont les bénéfices pour les entreprises ?

100% Expertise

- Avec nos équipes expertes des solutions immobilières.
- La force d'une foncière, à la fois développeur et gestionnaire, à la tête d'un patrimoine de 27 Md€.

100% Simplicité

- Pour faciliter chaque projet, Covivio est l'unique partenaire conseil de la conception à l'exploitation.
- La garantie d'une expérience utilisateurs optimum.

100% Accompagnement sur-mesure

- Grâce à notre écoute client et à notre connaissance des enjeux immobiliers, pour des réponses personnalisées et adaptables.
- Un accompagnement à la carte, activable tout au long du parcours immobilier et quelle que soit la taille du projet.

100% Économie globale

- de temps :
  - avec une équipe pluridisciplinaire dédiée,
  - avec un accompagnement (conseil) et gestion (opérationnel) de A à Z pour que nos clients puissent se concentrer sur l'essentiel : leur métier;
- et de moyens :
  - sans intermédiaire, tout va plus vite, tout est plus simple.

100% Satisfaction

- Dirigeants : des espaces et services à l'image de l'entreprise qui les occupe, générateur d'engagement et vecteur de performance et d'attractivité.
- Collaborateurs : des espaces de travail agréables à vivre, adaptés à chaque tâche de la journée et source de bien-être.

Une traduction concrète de la Promesse Bureau de Covivio

Avec Covivio, vos équipes vous diront merci !

En focalisant son attention sur la singularité de chacune de ses réponses immobilières, sur une approche de conseil personnalisé et sur le principe de réciprocité avec ses clients d'espace de bureaux, Covivio s'engage et exprime sa promesse Bureau.

Elle repose sur 5 engagements :

#1

Stop à l'ennui, (pour) plus d'adhésion !

Des bureaux et services singuliers qui donnent envie >> vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective, et qui anticipent les usages.

Covivio pense et conçoit les espaces non pas de façon désincarnée ou neutre mais totalement en fonction du client, avec des aménagements adaptés aux usages propres à chaque entreprise ceci lui permettant d'atteindre ses objectifs au travers de l'immobilier et quel que soit son besoin : transformation, efficacité collective, attractivité...

« À chaque projet, nous partons d'une feuille blanche en mode design thinking, tout en injectant toute notre expérience, nos expertises et en se nourrissant des retours des clients existants. »

Simon Teboul – Head of Design UX Covivio.

Cas projet
Paris Gobelins, le bureau *All Inclusive*

Gobelins est un immeuble situé dans le Ve arrondissement de Paris, propriété de Covivio depuis 2006 et précédemment occupé par Orange. En 2020, Expertise France a décidé d'y installer ses équipes pour une durée d'environ cinq ans, dans le cadre d'un contrat de prestations de services. Son souhait : disposer d'un immeuble de bureaux 100% sur mesure.

Pour ce faire, Covivio a partagé son savoir-faire en matière de nouveaux usages des espaces de travail et a organisé plusieurs ateliers de design thinking sur les thèmes de l'aménagement, de la programmation servicielle, de l'expression de la culture d'entreprise.

Gobelins propose aujourd'hui une large gamme de services : une équipe d'accueil dédiée, deux bars, des cours de sport, des séances bien-être, une programmation culturelle, un potager collaboratif, une bibliothèque partagée, mais aussi 120 m² de terrasses et patios. Le tout pensé avec les équipes d'Expertise France.

#2

Stop aux contraintes, (pour) plus de sur-mesure !

Des offres hybrides et flexibles >> un modèle de bureau opéré avec des offres évolutives qui mixent les formats contractuels, le tout avec un seul interlocuteur.

Avec Covivio, les entreprises ont accès un large panel d'offres allant de quelques m² à plusieurs dizaines de milliers, d'un poste de travail à plusieurs milliers. Et ce quelle que soit la durée d'engagement souhaitée, de quelques mois à plusieurs dizaines d'années que ce soit en bail commercial ou en contrat de prestations de services ou les deux !

Cas projet
So Pop et son offre capteurs

So Pop, un immeuble évolutif pensé pour s'adapter à ses occupants. Livré en 2022, So Pop et ses 32 000 m² répartis sur sept étages constituent un lieu en perpétuelle évolution. Sa coque muséale offre un exceptionnel territoire d'expression artistique. Ses espaces et son mobilier modulables ont été imaginés pour permettre aux futurs occupants d'évoluer au sein d'un environnement qui se transforme au gré des envies. Son + : des capteurs d'occupation permettent, dans les mois qui suivent la signature du bail, d'ajuster ses surfaces louées à la hausse ou à la baisse.

41%

des dirigeants affirment que la recherche accrue de flexibilité des baux et des modes d'occupation va bouleverser les décisions tertiaires dans les prochaines années.

Source : 2ème édition du Baromètre EY / ADI des implantations tertiaires en France – 2022.

#3

Stop à la complexité, (pour) plus de simplicité !

Un apport conseil de A à Z >> approche *All in One* pour le conseil-programmation-conception-gestion de vos bureaux serviciels, jusqu'au smartbuilding.

Covivio offre l'avantage d'être un guichet unique pour ses clients pour toutes les étapes d'un projet immobilier, et partout en France. Ceci garantissant fluidité, efficacité et convergence des enjeux.

Ex : Covivio dispose d'une équipe IT interne dédiée à l'étude des besoins informatiques de ses clients afin de les accompagner dans le dimensionnement de leur réseau et leur installation.

Cas client : auum sur l'immeuble IRO (accompagnement IT)

«Notre société grandit très rapidement et nous avons déjà déménagé deux fois depuis 2019. Nous recherchions donc un lieu en mesure d'accompagner notre croissance et d'offrir aux équipes une qualité de vie au travail. C'est pourquoi nous avons choisi l'immeuble IRO : nous avons la garantie que les infrastructures pourront évoluer avec notre développement et nos besoins futurs, le cadre de travail est particulièrement agréable et le panel de services proposés est complet.

Nous avons aussi été séduits par l'offre de bureau opéré proposée par Covivio, qui permet de déléguer la gestion d'un ou plusieurs services. Nous avons fait le choix de déléguer à Covivio notre IT, ce qui simplifie beaucoup notre quotidien et nous permet de nous concentrer sur le développement de notre entreprise.»

Clément Houllier – CEO auum

#4

Stop aux mauvaises surprises, (pour) plus de satisfaction !

Une Relation Clients 5* >> culture-clients centrée sur la qualité de services et de gestion, la fiabilité, l'écoute, la réactivité, en se nourrissant de vos retours.

La culture clients c'est la grande force de Covivio qui met ses équipes au service de ses partenaires. L'objectif étant d'apporter réactivité et satisfaction au quotidien grâce à notre écoute et la connaissance fine de ses clients.

« Les comités REX (retours d'expérience) permettent de croiser tous les retours clients au niveau groupe afin de déployer les meilleures pratiques sur tous nos immeubles.

Et ceci se voit dans les résultats de nos enquêtes de satisfaction : en 2022, Covivio surperforme le benchmark du secteur réalisé par l'institut Kingsley, leader dans l'analyse de la satisfaction clients d'entreprise de l'immobilier.»

Marielle Seegmuller, Directrice des Opérations, Covivio.

3,9 sur 5

Satisfaction globale (vs Indice Kingsley de 3,7)

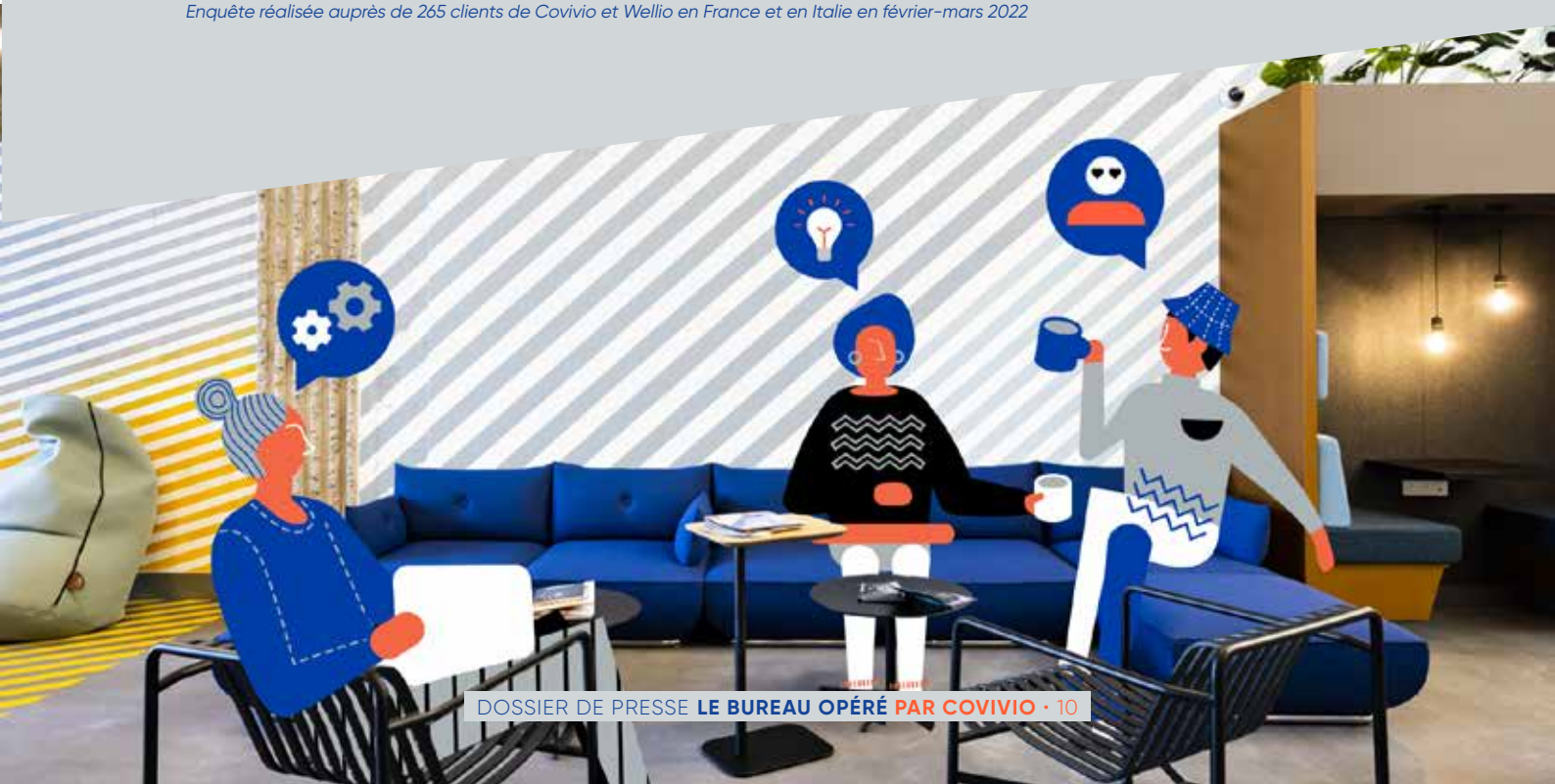
4,3 sur 5

Satisfaction quant à la qualité des équipes de gestion (vs indice de 3,8)

4 sur 5

Intentions de renouvellement de contrats ou baux en cours (vs Indice de 3,6)

Enquête réalisée auprès de 265 clients de Covivio et Wellio en France et en Italie en février-mars 2022



#5

Stop aux gadgets, (pour) plus d'impact !

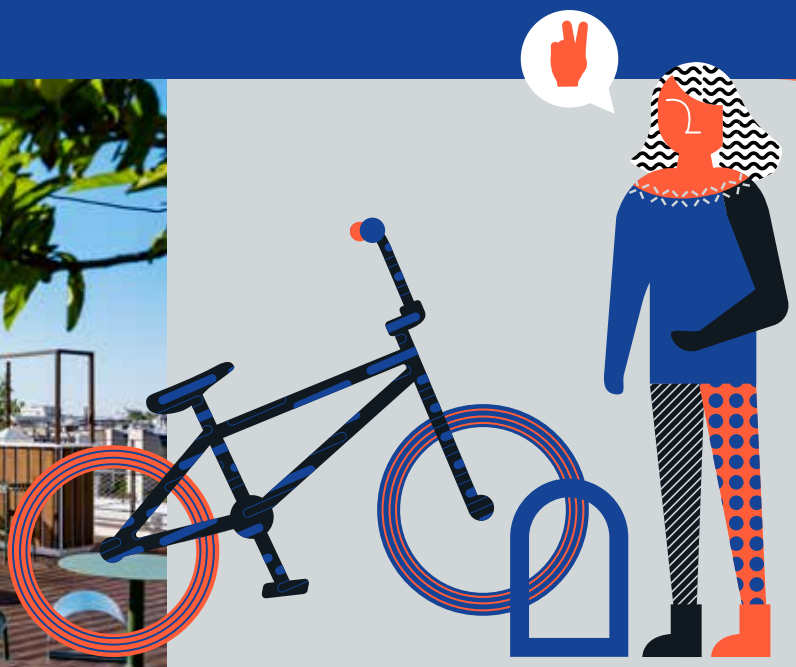
Une approche RSE pragmatique au service de l'expérience client >> innovations et performances concrètes, avec un suivi sur la durée, l'alignement de nos intérêts, un ancrage local fort.

Covivio agrège ses standards de responsabilité et de durabilité à ceux de ses clients, dans une logique d'émulation et d'amélioration continue. Opérateur engagé pour une ville plus vertueuse, Covivio se fixe des objectifs ambitieux en matière de RSE pour chacun de ses projets (matériaux, certifications, consommations…).

Cas client

Paris Gobelins, Expertise France

Pour aller toujours plus loin dans son approche sur mesure, Covivio a collaboré avec « l'agence verte » d'Expertise France (cellule interne en charge des sujets liés au développement durable). Plusieurs ajustements ont ainsi été apportés au projet, comme par exemple la création d'un potager collaboratif sur le toit-terrasse, l'augmentation de la taille du local vélo ou l'installation d'un espace de troc et d'échange de produits de seconde main.



Des partenariats innovants au services des nouvelles attentes des entreprises

Zoom sur le Pass Nomade Covivio x Neo-Nomade

En partenariat avec Neo-nomade, première plateforme de réservation et de gestion du coworking en France, Covivio crée le Pass nomade.

Des conseils et un accompagnement individualisé

- Être conseillé par Covivio dans l'adaptation de son parc immobilier et dans la gestion du nomadisme de ses équipes.
- Être accompagné par les équipes Neo-Nomade pour trouver efficacement la réponse aux besoins de vos collaborateurs.

Accès à un réseau d'espaces de coworking sur-mesure

- Créer son réseau à la carte et sélectionner au sein de 1 300 espaces de coworking en France, ceux qui correspondent aux besoins de votre entreprise : types de bureaux, emplacements géographiques, budgets, etc.

Une gestion simple et transparente

- Centraliser et piloter efficacement le nomadisme de ses équipes et ses bureaux flexibles grâce à une plateforme digitale sur-mesure.
- Accès à un tableau de bord de suivi des réservations et du budget en temps réel.
- Être facturé en fonction de sa consommation réelle.

Les plus

- Le Pass Nomade donne accès à tous les espaces Wellio en France.
- Proposer aux collaborateurs tout un panel de lieux de télétravail alternatifs au domicile, et leur permettre ainsi de réserver rapidement des espaces de travail ou de réunions à la demande, à l'heure ou à la journée.

Quels bénéfices ?

Pour les collaborateurs

- Alternative au télétravail à domicile.
- Alternative au nomadisme « sauvage ».
- Espaces de regroupement pour les équipes.
- Réduction des transports domicile-travail.
- Confort de travail en toutes circonstances.

Pour l'entreprise

- Efficacité et productivité à distance.
- Prévention des Risques Psycho Sociaux.
- Attractivité, marque employeur.
- Optimisation immobilière / coûts.
- Continuité / reprise d'activité.

« Avec des espaces de travail devenus pluriels - bureau, domicile, tiers-lieux -, les organisations disposent aujourd'hui d'un parc immobilier hybride et flexible favorisant le nomadisme des équipes. Nous partageons avec Neo-Nomade une ambition commune : accompagner la mobilité des collaborateurs et apporter des réponses concrètes et adaptées au nouveau paradigme du bureau.

Nous avons pensé le Pass nomade pour permettre aux équipes de réserver simplement des espaces de travail et de réunions dans des lieux préalablement identifiés par leur entreprise. Nos 7 espaces Wellio français font bien sûr parti des espaces accessibles. Ce partenariat avec Neo-Nomade renforce notre volonté de penser et proposer des environnements de travail flexibles et modulaires. »

Céline Leonardi, Directrice Commercialisation et Design UX Covivio et Directrice Wellio

« Espaces de travail multiples, équipes devenues nomades : le bureau est entré dans un nouveau paradigme. C'est pour accompagner les entreprises dans la gestion de leur flexibilité immobilière que Neo-Nomade et Covivio ont créé le Pass nomade. Objectifs : donner accès, via une seule plateforme, à 95% du marché de l'immobilier flexible et du coworking en France, et simplifier la gestion avec un seul contrat et une seule facture. Cette collaboration avec Covivio marque notre capacité à initier des partenariats structurants avec les principaux acteurs du marché et à accompagner cette nouvelle réalité des espaces de travail. »

Nathanaël Mathieu, Président et co-fondateur @ Neo-nomade

Zoom sur le Bureau meublé par Covivio

Conscient de l'impact de son activité sur l'environnement, Covivio entend aligner ses ambitions à celles de ses clients. Le mobilier de bureau et sa gestion sont un des leviers à activer pour réduire l'empreinte carbone des entreprises. C'est pourquoi Covivio structure sa démarche en la matière autour de deux axes : le sourcing de mobilier responsable et le cercle vertueux de la location.

En partenariat avec NORNORM, Covivio propose un service d'abonnement pour un ameublement durable et flexible des bureaux.

Un environnement de travail flexible et sur-mesure

Que l'entreprise s'agrandisse, déménage ou change la configuration de ses espaces, l'offre Bureau meublé Covivio x NORNORM lui permet de rapidement et simplement ajuster son mobilier selon l'évolution de ses besoins.

Un mobilier au design intemporel et de qualité

Des lignes épurées et une esthétique nordique pour des produits haut de gamme au design intemporel et faits pour durer.

Un coût limité

Pas d'investissement initial, un abonnement qui équivaut à un coût journalier d'1 € par collaborateur.

S'engager en faveur d'un bureau durable

En n'utilisant que des meubles de haute qualité, nous pouvons allonger leur durée de vie. Tous les produits proviennent de matériaux durables et sont maintenus dans une logique vertueuse. Après utilisation, ils sont remis en état puis en circulation.

«Chaque année en France, des millions de tonnes de mobilier de bureau sont jetées, et le volume des meubles rend leur collecte difficile. Partant de ce constat, nous avons souhaité proposer aux entreprises une solution de mobilier durable et circulaire. L'engagement de Covivio en faveur de l'environnement et l'attention portée à l'accompagnement de ses clients dans leur propre démarche environnementale en font un partenaire privilégié pour Nornorm.

Par ailleurs, Paris est un nouveau marché pour nous, et la collaboration avec Covivio constitue un tremplin essentiel. Nous sommes heureux de soutenir Covivio dans la création de cette offre de bureau meublé, pensée pour répondre aux besoins de leurs clients.»

Jonas Kjellberg – Président de NORNORM.

EN BREF, comment ça marche ?

1 Besoins

L'entreprise partage ses besoins :

- agencement des espaces de travail, de pause ou de restauration, choix du style de mobilier et produits complémentaires souhaités, besoins spécifiques…
- et visualise ses nouveaux espaces de travail en 3D.

2 Solution tout-en-un

De la conception à la livraison : la conception validée et le mobilier choisi, ne restent plus que la livraison, l'installation des meubles et l'aménagement intérieur…

3 Boucle vertueuse

La boucle est bouclée. En cas de résiliation de l'abonnement, le mobilier est récupéré, remis en état et en circulation.

À propos de Covivio

Covivio, cocréer et coanimer l'immobilier vivant.

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 27 Md € de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Construire du bien-être et des liens durables, telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

CONTACTS RELATIONS PRESSE

Géraldine LEMOINE
+33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@covivio.fr

Anne-Laure VIGNEAU
+33 (0)6 47 18 88 83
anne-laure.vigneau@covivio.fr

Louise-Marie GUINET
+33 (0)1 43 26 73 56
louisemarie.guinet@wellcom.fr