

Bureaux de demain :

# flexibility first!

Sondage  
OpinionWay  
pour Covivio

**Vers de nouvelles formes de travail...**

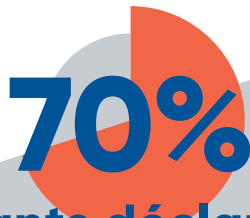
**COVIVIO** × *“opinionway”*

A graphic showing the percentage 62% in orange text. The number is partially overlaid by a blue semi-circle on the right side, which is itself partially overlaid by a grey semi-circle on the left side.

**des salariés voient dans la flexibilité  
un levier d'action important  
pour améliorer leur cadre de travail**

A graphic showing the percentage 46% in orange text. The number is partially overlaid by a blue semi-circle on the right side, which is itself partially overlaid by a grey semi-circle on the left side.

**des salariés attendent  
le développement de solutions  
alternatives (comme le coworking)  
aux espaces traditionnels**

A graphic showing the percentage 70% in blue text. The number is partially overlaid by an orange semi-circle on the right side, which is itself partially overlaid by a grey semi-circle on the left side.

**des dirigeants déclarent vouloir  
réaliser des aménagements  
pour faire bouger leur immobilier**

# Avant, pendant ou après le confinement : regard croisé des salariés et des dirigeants

Nous vivons une situation totalement inédite qui a des conséquences sur nos habitudes et modes de vie qu'il s'agisse du domaine social, économique, sanitaire... ou professionnel.

Sur ce dernier point, notre rapport au travail a, en effet, fortement évolué depuis le confinement : c'est une certitude, le bureau doit et va se transformer en profondeur. Certaines entreprises questionnent déjà la fonction de leurs bureaux et les salariés ont, en parallèle, déjà fait évoluer leurs habitudes notamment avec le télétravail. Pour autant, les questionnements sur l'usage et l'avenir du bureau, ainsi que les modes de travail alternatifs ne sont pas totalement nouveaux. La crise actuelle intervenant en effet comme un catalyseur de tendances déjà présentes.

Opérateur immobilier long terme, Covivio accompagne ses clients entreprises dans leurs enjeux d'attractivité et de transformation en concevant des espaces et services adaptés et à leur image. Convaincu que la flexibilité et les services sont aujourd'hui clés, Covivio rapproche ses offres en bail commercial et en contrat de prestations de services afin de proposer des solutions toujours plus flexibles et sur-mesure à ses clients.

Cette étude qui a été réalisée en 3 vagues d'enquête (février, juillet et octobre 2020) auprès d'un échantillon représentatif des Français salariés et dirigeants du secteur privé dans des entreprises de 250 salariés et plus, vise ainsi à nourrir les réflexions et la stratégie de Covivio afin de répondre toujours mieux aux nouveaux enjeux du bureau de demain dont les deux piliers seraient : l'humain au centre et flexibility first.

## PRÉCISION SUR LES CHIFFRES ET VARIATIONS :

**TOUS LES CHIFFRES MENTIONNÉS  
SONT ISSUS DE LA 3<sup>E</sup> VAGUE D'ENQUÊTE.**

**LES VARIATIONS INDIQUÉES SONT CELLES OBSERVÉES  
ENTRE LA VAGUE 1 (FÉVRIER) ET LA VAGUE 3 (OCTOBRE).**

« Cette étude nous montre que les salariés et les dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau en tant qu'espace physique et destination collective.

Les salariés expriment très fortement leur souhait de préserver la dimension sociale de l'espace de travail et revoient ainsi à la hausse leur niveau d'exigence sur les sujets de flexibilité, mais aussi d'ambiance de travail, de mise à disposition d'espaces variés et adaptés à toutes les postures de travail.

La flexibilité se place ainsi comme nouvelle priorité pour tous dans une logique immobilière où au fameux triptyque « localisation, localisation, localisation », vient s'ajouter le nouveau « flexibilité, flexibilité, flexibilité ». »

**OLIVIER ESTÈVE,**  
Directeur Général Délégué,  
Covivio



# des salariés qui attendent **+ de flexibilité** **et une « destination bureau » réinventée**





## Le bureau : où je veux, quand je veux... mais ensemble !

Quand on demande aux salariés ce qui définit un cadre de travail agréable, deux critères ressortent en tête : **l'ambiance de travail citée à 77% et la flexibilité (horaire, télétravail...) à 62%**. Viennent ensuite l'emplacement des locaux (47%), le matériel performant et la connectivité (45%), devant les espaces de détente et de convivialité (22%) et l'agencement des locaux (10%).

Un classement stable sur les 9 mois d'enquête qui témoigne de **l'importance de la dimension sociale du bureau, clairement identifiée par les salariés.**

## Une satisfaction globalement en baisse, éprouvée par la période de crise

En cette période particulière, le niveau de satisfaction des salariés est en baisse, reflétant des attentes et exigences plus fortes quant à leur espace de travail.

**L'ambiance de travail souffre tout particulièrement des restrictions au bureau et de la distanciation sociale.** Aujourd'hui, elle suscite la satisfaction de 75% des salariés, mais enregistre une baisse notable de 7 points par rapport à février. Dans la même logique, la satisfaction relative au fait de bénéficier de flexibilité d'une part (68%), et à la qualité de l'agencement des locaux d'autre part (63%), baisse de 5 points pour ces deux aspects. Des inflexions significatives dans une période relativement courte qui en font des signaux à suivre dans la durée.

- **Sans surprise, les plus jeunes, pour lesquels la flexibilité est particulièrement importante, se disent les moins satisfaits sur ce point (58% des salariés âgés de 18 à 34 ans, contre 75% de ceux âgés de 50 ans et plus).**
- **Les salariés issus d'entreprises de taille moyenne (entre 250 et 999 salariés) sont également moins satisfaits de la flexibilité qui leur est proposée (63% contre 72% des salariés d'entreprises plus grandes).**



## Flexibilité, confort et ambiance de travail : des leviers pour agir

Conscients d'un environnement en changement qui aura des impacts sur les espaces de travail, les salariés identifient clairement les priorités sur lesquelles agir pour améliorer le quotidien au bureau. **La flexibilité s'est imposée comme le premier levier d'action pour améliorer le cadre de travail : 27% des salariés la citent (+8 points depuis février dernier).** Viennent ensuite l'ambiance de travail (20%, +2 pts) et le fait de disposer d'un matériel performant et d'une bonne connectivité (18%, -1 pt), deux sujets permettant de passer des moments agréables et efficaces au bureau. Enfin, arrivent dans un troisième temps les éléments de confort : l'emplacement des locaux (12%, -3 pts), le fait de disposer d'espaces de détente et de convivialité (11%, -6 pts) et l'agencement et la décoration des locaux (11%, stable).

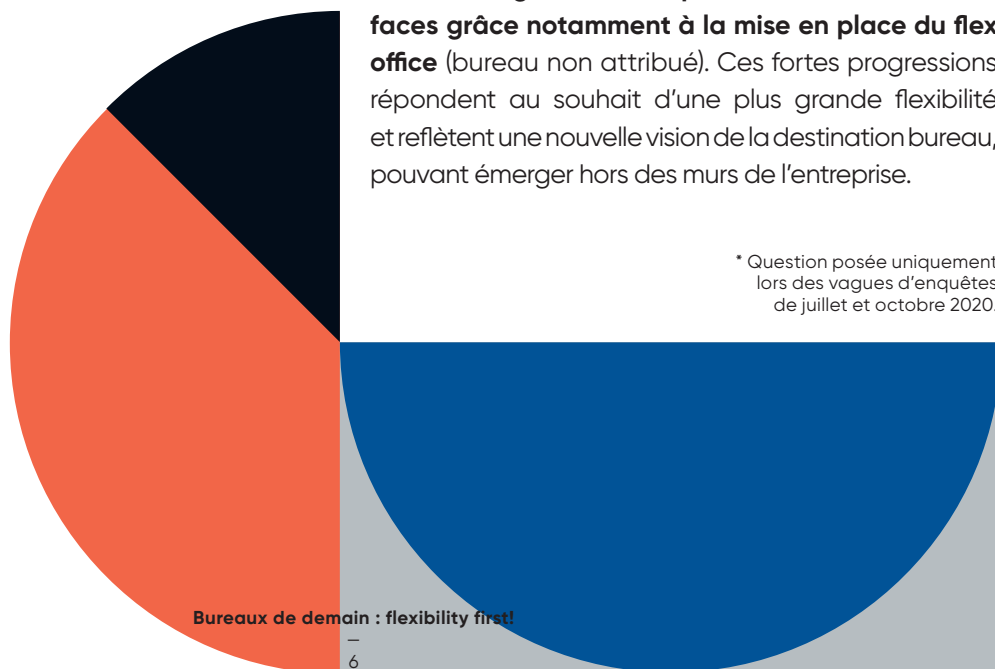
- **La flexibilité est surtout plébiscitée comme levier prioritaire par les plus jeunes salariés âgés de 18 à 34 ans (33% contre 22% des salariés âgés de 50 ans et plus).**
- **Les salariés les plus âgés accordent la priorité à l'ambiance de travail (26% contre 14% des salariés les plus jeunes).**

## Un besoin de réinventer la « destination bureau »

Au-delà de ces critères inscrits dans le temps court, les salariés attendent et s'attendent à de profondes évolutions quant à leurs espaces de travail. En effet, les salariés confirment l'importance du lieu et du lien, et donc, la dimension sociale et collective de leur environnement de travail : **en premier, ils citent à 66% (+6 pts\*) le besoin d'accorder plus de place aux surfaces de convivialité et aux postures pour travailler autrement.** Ils évoquent, en deuxième position, leur souhait de réduire la densité des espaces de travail (60%, +9 pts). Ces deux aspects illustrent un nouveau rapport à l'espace de travail en tant que lieu ; il ne s'agit plus du poste de travail au sens strict, mais bien d'un espace partagé et diversifié dans ses formes quotidiennes.

Dans le même temps, **46% (+6 pts) attendent le développement de solutions alternatives comme le coworking et 45% (+10 pts) la réduction des surfaces grâce notamment à la mise en place du flex office** (bureau non attribué). Ces fortes progressions répondent au souhait d'une plus grande flexibilité et reflètent une nouvelle vision de la destination bureau, pouvant émerger hors des murs de l'entreprise.

\* Question posée uniquement lors des vagues d'enquêtes de juillet et octobre 2020.





# transformer son immobilier : une prise de conscience des dirigeants ?





## Avant, pendant ou après le confinement... l'immobilier reste clé pour les dirigeants

Qu'il s'agisse de localisation ou de qualité des locaux, l'immobilier demeure clé dans la durée pour l'image des entreprises vis-à-vis de leurs clients ou de leurs salariés potentiels. **93% affirment que leur entreprise se montre très attentive à la qualité des espaces de travail proposés aux salariés**, 87% que celle-ci a un impact sur l'image de leur entreprise et 81% sur leur capacité à attirer de nouveaux talents.

## Le regard des futurs talents sur les espaces de travail toujours plus important

L'étude met en perspective que nous sommes à un point de bascule où l'on observe que la qualité des espaces et services proposés par les entreprises jouera un **rôle plus important sur leur attractivité auprès de salariés potentiels (46%, +4 pts)**, que sur leur image auprès de leurs clients (39%, -7pts).

- Cette prise de conscience concerne avant tout les grandes entreprises de plus de 1000 salariés : **58% d'entre elles déclarent que cela aura un impact plus important dans les années à venir sur leur attractivité vis-à-vis des futurs salariés (contre 43% des entreprises plus petites).**

## Le télétravail, la nouvelle normalité

La proportion d'entreprises proposant le télétravail à leurs salariés a connu une hausse de 24 points sur la période des 9 mois d'enquête (de 55% à 79%). **Sur les 79% qui le proposent, 18% le permettent à tous les salariés et 61% à certains profils de collaborateurs uniquement.**

- Les grandes entreprises sont plus nombreuses à proposer le télétravail à leurs salariés : **90% (contre 77% des plus petites entreprises), dont 65% à certains profils uniquement.**





## Des évolutions structurelles en perspective

Les dirigeants envisagent eux aussi des évolutions importantes quant aux espaces de travail à la fois pour réduire leurs surfaces, mais aussi et surtout, pour gagner en flexibilité et transformer leur immobilier. **70% d'entre eux déclarent vouloir réaliser des aménagements pour faire bouger leur immobilier.**

À la question des évolutions immobilières à déployer, ils sont ainsi **46% (stable\*)** à déclarer vouloir **augmenter les surfaces de convivialité et les postures alternatives pour travailler autrement, cet item ressortant en tête des réponses.** 39% (+3 pts) d'entre eux entendent par ailleurs réduire la densité des espaces de travail dans un contexte de distanciation sociale et de respect des gestes barrières.

Deux évolutions sans doute permises par la **mise en place du flex office jugée prioritaire par 38% d'entre eux (+10 pts)**, tout comme la possibilité de **proposer des solutions alternatives comme le coworking, citée aussi comme prioritaire par 38% des dirigeants (+11 pts).**

- **Les grandes entreprises employant au moins 1000 personnes se montrent davantage intéressées par la mise en place du flex office pour réduire les surfaces et faire face aux problématiques de place. Il s'agit de l'aménagement le plus cité par ces entreprises : 49% (contre 36% dans les plus petites entreprises).**

**Ces évolutions envisagées par les dirigeants répondent à une recherche de performance toujours plus forte, à la fois économique et collective.**

**Elles vont également dans le sens de la flexibilité et viendront, dans ce qu'elles entraînent en termes de redéfinition de l'espace de travail, renforcer la vocation sociale et hybride du bureau.**

\* Question posée uniquement lors des vagues d'enquêtes de juillet et octobre 2020.

## Salariés

3 vagues d'enquête d'un échantillon représentatif des Français salariés du secteur privé dans des entreprises de 250 salariés et plus :

— **VAGUE 1** 1034 salariés d'entreprises de 250 salariés et plus

— **VAGUE 2** 1000 salariés d'entreprises de 250 salariés et plus

— **VAGUE 3** 1001 salariés d'entreprises de 250 salariés et plus

Échantillon constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de sexe, d'âge, de taille salariale, de secteur d'activité, et de région de résidence.

Les interviews ont été réalisées :

— **VAGUE 1** du 27 janvier au 7 février 2020

— **VAGUE 2** du 19 au 24 Juillet 2020

— **VAGUE 3** du 9 au 16 septembre 2020

## Dirigeants

3 vagues d'enquête d'un échantillon représentatif des dirigeants d'entreprises de 250 salariés et plus :

— **VAGUE 1** 401 dirigeants d'entreprises de 250 salariés et plus

— **VAGUE 2** 401 dirigeants d'entreprises de 250 salariés et plus

— **VAGUE 3** 402 dirigeants d'entreprises de 250 salariés et plus

Échantillon constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de secteur d'activité, de taille d'entreprise, et de région.

Les interviews ont été réalisées :

— **VAGUE 1** du 27 janvier au 20 février 2020

— **VAGUE 2** du 16 juin au 16 juillet 2020

— **VAGUE 3** du 14 septembre au 12 octobre 2020

Les salariés ont été interrogés par questionnaire auto-administré en ligne sur système CAWI (Computer Assisted Web Interview). Les dirigeants ont été interrogés par questionnaire auto-administré en ligne sur système CATI (Computer Assisted Telephone Interview). Et les marges d'incertitudes sont : 2,1 à 4,9 points au plus pour un échantillon de 400 répondants. OpinionWay a réalisé cette enquête en appliquant les procédures et règles de la norme ISO 20252. Les résultats de ce sondage doivent être lus en tenant compte des marges d'incertitude : 1,5 à 3 points au plus pour un échantillon de 1 000 répondants.

### contacts Relations Presse

**Géraldine Lemoine**  
Tél. : +33 (0)1 58 97 51 00  
geraldine.lemoine@covivio.fr

**Anne-Laure Vigneau**  
Tél. : +33 (0)1 58 97 54 38  
anne-laure.vigneau@covivio.fr

**Laetitia Baudon**  
Tél. : +33 (0)1 44 50 58 79  
laetitia.baudon@shan.fr

## COVIVIO

SOCRÉER 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 plus de 25 Md€ de patrimoine, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable. Son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Suivez-nous sur  @covivio\_ et sur   

[covivio.eu](https://www.covivio.eu)