



MONDE DU TRAVAIL

- Repenser les espaces de travail en fonction du type d'activité et du profil d'utilisateur -



DESCRIPTION

Le monde bouge, les métiers évoluent : de nouvelles technologies apparaissent rapidement, les nouvelles générations ont d'autres modes de vie, les préoccupations environnementales et relatives à la santé deviennent prépondérantes.

Les occupants sont aujourd'hui à la recherche d'un propriétaire qui leur propose bien plus qu'un immeuble « premium ». Ils souhaitent travailler dans des espaces lumineux et agréables, des espaces ouverts sur l'extérieur, avoir accès à des services qui facilitent leur quotidien, se déplacer facilement sans contraintes de parking, etc.

Les entreprises aujourd'hui font face au défi de fidéliser leurs collaborateurs, attirer de nouveaux talents et les nouvelles générations. Malgré la configuration complexe de certains bâtiments, certaines localisations plus difficiles ou encore la résistance au changement de certains occupants, Befimmo veut s'associer à cette évolution.

En réponse à cela, Befimmo élargit sa vision sur les espaces de travail de demain, la manière de les concevoir et de les utiliser. Befimmo est convaincue qu'elle doit s'intégrer dans cette évolution et adapter son portefeuille immobilier pour qu'il se maintienne à un niveau d'attractivité élevé.

Elle souhaite accompagner la digitalisation et offrir des environnements humains, flexibles, innovants et ouverts à la multifonctionnalité pour accommoder les nouvelles manières de travailler et connecter ces espaces entre eux. Des lieux, occupés par une mixité d'occupants (taille, métier, structure, etc.) formant une communauté, créent de nouveaux liens dans un monde du travail en pleine évolution.

Les bâtiments, les bureaux, les espaces de coworking et de réunions de Befimmo sont tous imaginés et développés avec une seule idée en tête : faire du travail une expérience productive et agréable.

Le bien-être, la santé et la sécurité des occupants continuent à être des critères prépondérants dans la conception de ces espaces.

En fonction des caractéristiques des immeubles (situation locative, localisation, type de baux, etc.), un restaurant, un service de catering, une crèche, un centre de fitness, des douches, des casiers sécurisés et des parkings vélos et voitures équipés de bornes électriques sont mis à disposition des locataires.

OBJECTIF

Connecter entre eux les différents immeubles du portefeuille de Befimmo, offrir davantage de flexibilité aux locataires en leur proposant différents environnements de travail à travers les immeubles interconnectés et étendre la gamme de services dans l'ensemble du portefeuille.



La Société est en quête d'une utilisation efficace et durable de l'espace urbain. Les défis pour Befimmo sont aussi de valoriser les espaces peu utilisés, les dédiés à de nouvelles fonctions, laisser plus de place à des espaces verts, de détente, transformer les espaces classiques en espaces inspirants.

APPROCHE

À terme, l'ensemble des immeubles de Befimmo occupés en multilocation, ainsi que les nouveaux projets, seront qualifiés pour recevoir des aménagements variés, inspirants et incitant les échanges entre les organisations/entreprises. Befimmo bénéficiera d'une valeur ajoutée en proposant un concept de réseaux et d'échanges à ses locataires, en concevant :

- des espaces de bureaux aux aménagements différents basés sur l'activité du collaborateur (« activity-based »). Il s'agit de bureaux partagés dédiés à la collaboration, des espaces de concentration, des salles de réunion inspirantes, etc. ;
- des espaces où le bien-être de l'occupant est une priorité dès la conception : l'accent est mis notamment sur l'acoustique, la qualité de l'air, le confort thermique, etc. ;
- des espaces de coworking, avec la présence réelle d'une communauté d'organisations différentes ;
- des « meeting centers » pour l'organisation de réunions, séminaires, brainstormings, etc. ;
- une large gamme de services mutualisés afin de faciliter le quotidien des occupants : *food trucks*, *casiers sécurisés pour recevoir et rendre des colis*, *crèches*, *fitness*, *restaurants*, *douches*, *bornes électriques pour voitures et vélos*, etc.

Pour imaginer et concevoir ces environnements de travail, Befimmo (i) s'inspire et s'entoure d'experts, (ii) fait collaborer ses différentes équipes (Property, Project, RSE, Environnement, Commercial, etc.) et (iii) crée des partenariats pour partager le know-how et l'expertise, comme par exemple le partenariat créé mi-2017 avec Silversquare.

Gestion des incidents - Un Property Manager assure, à mi-temps, le rôle de Risk Coordinator. Il est, entre autres, responsable du suivi récurrent de la qualité et des risques liés à la gestion opérationnelle, technique, administrative des immeubles ainsi que des projets de rénovation et d'amélioration. En 2017, ils ont géré 2 incidents mineurs impliquant des personnes.

Silversquare @Befimmo

Befimmo et Silversquare, leader belge du coworking, ont uni leurs forces pour créer une entité présente dans les immeubles de Befimmo. Basée sur une logique de *membership*, s'étendant sur plusieurs immeubles en réseau, Silversquare @Befimmo souhaite offrir à ses membres bien plus que des m² de bureaux : l'animation, l'émulation, l'esprit collaboratif, la flexibilité des espaces sans oublier la constitution d'un réseau, multipliant l'accès à une diversité de lieux de travail.

Silversquare @Befimmo compte développer 4 à 5 espaces dans les deux prochaines années. Les premiers 4.000 m² de coworking seront aménagés au sein du bâtiment Triomphe, choisi pour son excellente localisation. L'ouverture de ce premier Silversquare @Befimmo est prévue au premier semestre 2018.

Business et Meeting Centers

Befimmo a déjà réalisé divers projets sur son site Ikaros Business Park, situé en périphérie bruxelloise, qui est équipé des outils les plus avancés en matière d'efficacité et de confort de travail. Il met à disposition de l'ensemble des locataires une crèche, un restaurant, un fitness, des salles de réunion partagées, des espaces de flex offices, etc.



Un autre exemple est l'aménagement de salles de réunion partagées au rez-de-chaussée de la Blue Tower et de l'immeuble Triomphe. Idéalement situées, ces salles de réunion partagées, équipées avec les dernières technologies audio-visuelles, sont proposées aux occupants des immeubles à des prix attractifs, mais également à toutes les autres entreprises qui souhaiteraient louer une salle pour une ou plusieurs réunions.



Smart Ways of Working (SWOW) – l'environnement Befimmo comme laboratoire

Befimmo accorde une grande importance à la cohérence de sa démarche. Elle a testé dans les bâtiments qu'elle occupe la mutation de bureaux en espaces de rencontres et d'échanges entre les différents membres d'une équipe. Elle a mis au point un projet d'implémentation des « Smart Ways of Working » (SWOW) pour ses collaborateurs qui s'est concrétisé fin 2016. Befimmo offre aujourd'hui un cadre de travail ouvert, lumineux, flexible et adapté aux technologies modernes, qui stimule l'interaction et la créativité.



L'accent a été placé sur l'ouverture des espaces de travail, la collaboration, l'ergonomie, l'acoustique, l'informatique et la facilité de déplacement et de connexion. Au-delà de la transformation physique du cadre de travail, les Smart Ways of Working impliquent également un changement de philosophie dans l'organisation du travail. Une série d'ateliers a été organisée afin d'accompagner les responsables d'équipe dans la gestion de ce changement : flexibilité du travail, responsabilisation, règles de vie dans les espaces de travail partagés sont autant de sujets qui ont trouvé leur place afin d'assurer une transition sereine et constructive et d'exploiter au mieux les nouvelles possibilités d'échange et de communication.

En 2017, Befimmo a poursuivi son travail de réflexion sur le Nouveau Monde du Travail afin de continuer à être à l'écoute de son équipe, veiller à son bien-être, et expérimenter en son sein des formes d'aménagement et organisation innovants et potentiellement transférables au portefeuille immobilier en exploitation.

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse approfondie des Objectifs de Développement Durable (ODD)¹, réalisée courant 2017, a permis à Befimmo d'identifier les enjeux sur lesquels les activités de Befimmo pourraient avoir un impact positif ou négatif et de définir les priorités stratégiques. D'après cette analyse, l'axe stratégique **Monde du travail** impacte les sous-objectifs des ODD suivants :



3.9 : Réduire nettement le nombre de maladies dues à des substances chimiques dangereuses et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol sur le lieu de travail



8.2 : Parvenir à un niveau élevé de productivité économique par la modernisation technologique et l'innovation : offrir des espaces de travail agréables et innovants

8.8 : Promouvoir la sécurité sur le lieu de travail

¹ <http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>



INDICATEURS CLÉS

La meilleure façon de mesurer cette évolution du monde du travail et la capacité de Befimmo de s'y adapter est d'observer le taux d'occupation de ses immeubles, le développement de la communauté dans les espaces de coworking et donc indirectement la satisfaction des locataires.

Befimmo applique pour l'ensemble de son portefeuille tant en exploitation qu'en construction/rénovation la méthode mondiale d'évaluation de la performance environnementale et de durabilité des immeubles développée par BREEAM. Elle prête une attention toute particulière lors de la phase design de ses projets à la future satisfaction des occupants et utilisateurs de ses immeubles et souhaite les fidéliser en leur offrant des espaces de qualité, bien situés, flexibles, performants en termes de gestion environnementale, d'utilisation de l'espace, etc. Le niveau de certification BREEAM élevé et les critères de qualité qu'elle recherche dans ses développements prennent en compte l'ensemble des considérations et exigences de santé et de bien-être des personnes.

De plus, Befimmo suit et s'inspire également d'autres benchmarks et certifications, tels que la certification Well², Be Exemplary³, etc. qui tiennent compte du bien-être de l'occupant.

INDICATEURS	DESCRIPTION	RÉFÉRENCES GRI STANDARDS & EPRA sBPR	RÉSULTAT 2017	OBJECTIFS
Asset health and safety assessments	<i>H&S-Asset refers to the proportion of assets controlled by the reporting company for which health and safety impacts have been reviewed or assessed for compliance or improvement.</i>	H&S -Asset 416-1	55%	100%
Asset health and safety compliance	<i>H&S-Comp refers to any incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary standard concerning the health and safety impacts of assets assessed during the reporting period.</i>	H&S -Comp 416-2	2	Zéro
Taux d'occupation spot des immeubles disponibles à la location	Loyers en cours/(loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).	EPRA Vacancy Rate	94,44%	Amélioration continue

² <https://www.wellcertified.com/>

³ Bâtiments bruxellois exemplaire <https://urbanisme.irisnet.be/be-exemplary>