

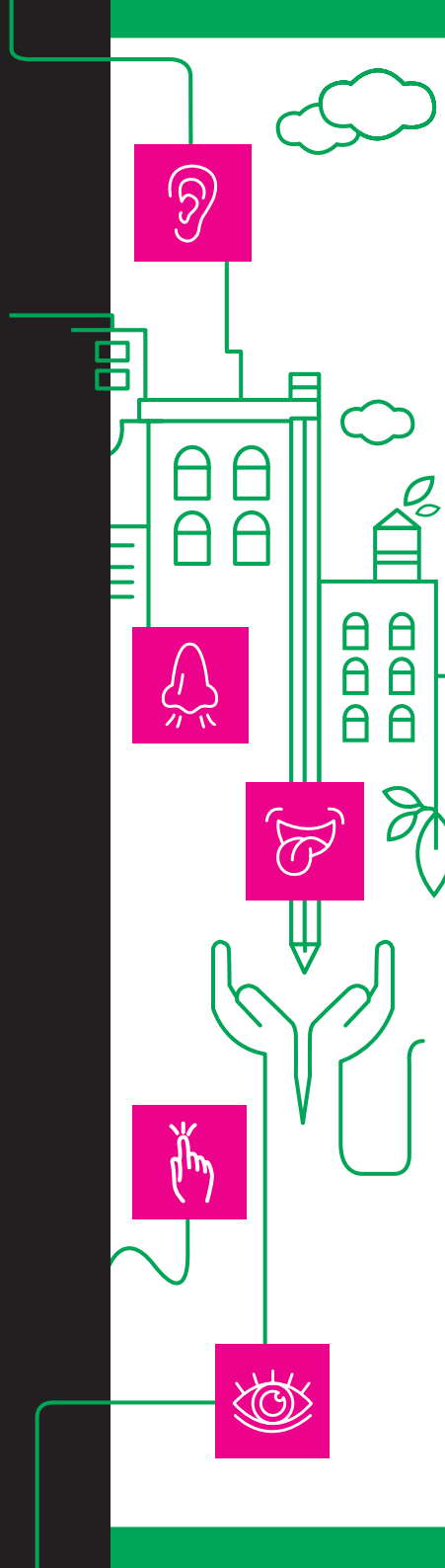
Expériences


IMMOBILIERES

5 sens

au service de
la performance

CBRE *Build on
Advantage*





Bureaux ouverts sur la nature, variété des aménagements, luminosité naturelle, confort acoustique... Le confort sensitif des collaborateurs se place désormais comme un axe stratégique des entreprises.

Comment faire de cette démarche un facteur de performance ?

Comment aménager des locaux qui répondent pleinement aux besoins biologiques fondamentaux de chacun ?

Quelques pistes de réflexion, études, experts et chiffres à l'appui.

¹Enquête Actinéo, 2011.

²Étude quantitative du neurochirurgien Patrick Georges, 2011.

³World Green Building Council, 2015.

QUAND LE CONFORT AU TRAVAIL INFLUENCE LES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES

Créer un environnement de travail confortable implique avant tout de mettre le corps humain dans les meilleures conditions pour optimiser ses capacités intellectuelles et physiques.

RECHERCHER LE CONFORT POUR ATTEINDRE LA PERFORMANCE

Réduire le bruit, contrôler les températures et le taux d'humidité, proposer des matériaux agréables au toucher, autant de mesures qui favorisent l'efficacité des collaborateurs. Une étude scientifique de 2011 démontre d'ailleurs qu'un environnement bien conçu conduit à un gain de productivité de 5 %¹ et contribue à réduire le *turnover* et les maladies. Au contraire, il est établi qu'un *open space* bruyant fait chuter de 50 %² les performances intellectuelles et de 37 %² la qualité du travail.

« Le bureau de demain sera polyvalent et ouvert sur la nature, avec une véritable prise en compte des facteurs sensoriels ».

Thibaut Forest,
Architecte d'intérieur, CBRE Workspace

APPROCHE SENSITIVE : DES BÉNÉFICES CONCRETS

Le marché tend à rendre au corps humain sa légitimité au sein des environnements professionnels. L'approche sensitive s'impose ainsi durablement car elle répond à une logique implacable : sans bon fonctionnement du corps et de l'esprit, point de performance. Saviez-vous que la couleur jaune stimule l'énergie ? Qu'une vue depuis un bureau dégagée et portée sur des éléments végétaux peut augmenter de 25 %³ la mémoire ? Qu'un système de ventilation et de traitement de l'air performant accroît de 11 %³ la productivité des collaborateurs ?

D'autres solutions boostent aussi la performance comme les postes ergonomiques « assis-debout ». Ils facilitent les mouvements et permettent de travailler dans différentes postures, ce qui favorise la circulation sanguine et l'oxygénation du cerveau. Le constat est sans appel : la performance immobilière passe désormais par la qualité au mètre carré et le confort, plus que par la quête du ratio idéal surface/densité.

LA COULEUR
JAUNE
STIMULE
L'ÉNERGIE

+25%
de mémoire
dans un bureau avec
une vue dégagée
et portée sur des
éléments végétaux

+11%
de productivité
avec un système
de ventilation
et de traitement
de l'air performant

6

CLÉS POUR UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL PERFORMANT

ACTIVITÉ PHYSIQUE ET ERGONOMIE



Entre **25 000** et **35 000 euros**⁴ par an par salarié, c'est le coût des TMS (troubles musculo-squelettiques) induits par de mauvaises postures.

⁴Santiago Pardo, 2010.

LUMIÈRE NATURELLE ET VUE SUR LA NATURE



3 à 15 % d'augmentation de la performance avec une meilleure qualité de l'éclairage⁵.



10 % de réduction du taux d'absentéisme dans un bureau avec vue sur l'extérieur⁶.

QUALITÉ DE L'AIR



Jusqu'à **11 %** de gain sur la performance en augmentant les débits de renouvellement d'air.

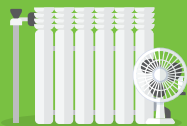


Pour éviter la sensation de confinement, le Code du travail fixe un débit de **25 m³/h/pers** mais on peut viser un débit de **36m³/h/pers** pour suivre les recommandations des normes en vigueur⁷.

⁵ESD design guide for office and public buildings, 2007.
⁶The economics of biophilia, 2011.

⁷Ludovic CHAMBE, 2016.

CONTRÔLE THERMIQUE



Entre **21°C** et **22°C** la performance des salariés est la plus élevée.



3 % d'accroissement de la performance en contrôlant la température⁸. La performance baisse de **2 %** pour chaque degré supérieur à 25°C⁹.

⁸World Green Building Council, 2015.

⁹Influence de la qualité de l'environnement intérieur dans les bureaux sur la performance des occupants, 2013.

RESTAURATION ET DÉTENTE



Au moins **45 minutes**, c'est la durée recommandée par la médecine du travail pour la pause déjeuner.



La qualité de vie au travail est le **2^e** critère d'appréciation du travail, derrière l'intérêt pour le poste mais devant le niveau de rémunération¹⁰.

¹⁰Enquête Actinéo, 2011.

CONFORT ACOUSTIQUE



66 %¹¹ de baisse de la performance dans un espace bruyant.

- Pour minimiser les perturbations du rythme circadien (les cycles biologiques d'éveil et de sommeil), le choix des systèmes d'éclairage, l'accès à la lumière et à la nature sont primordiaux.
- Pour capter la concentration et ménager vos collaborateurs, il est possible d'installer des « générateurs de bruits blancs », qui permettent d'émettre en continu un bruit de fond neutre.
- Pour créer des espaces différents au sein d'un plateau de travail, les couleurs, les matériaux et le traitement acoustique sont des atouts incontestables.
- Pour assurer le confort et la performance des salariés, on peut diffuser des odeurs stimulantes ou apaisantes.

¹¹GreenBuild International Conference and Expo, 2015.

ENGAGER UNE DÉMARCHE SENSITIVE, UNE QUESTION FINANCIÈRE

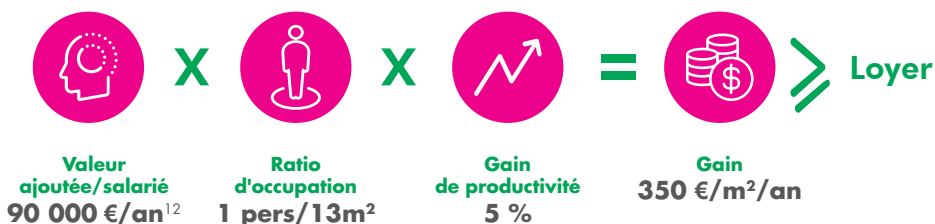
Alors que les stratégies de densification des espaces et d'hyper-productivité semblent dépassées, nous constatons que les entreprises sont prêtes à investir financièrement pour booster la performance de leurs salariés.

L'APPROCHE SENSORIELLE AU COEUR DE LA PERFORMANCE

En dehors des normes dictées par le Code du travail, de nombreuses solutions, simples à mettre en place, contribuent à préserver la bonne activité sensorielle des collaborateurs. Toutes sont sources de gains financiers. Santiago Pardo, ergonomiste pour Humanscale, entreprise spécialisée dans le mobilier de bureau, confirme le bien-fondé de cette théorie, « *prévenir les maladies et minimiser les risques nécessitent d'adapter le travail à l'homme et non l'inverse, ce qui permet d'éviter des frais considérables liés aux arrêts maladie* ». On peut, par exemple, réduire l'absentéisme en optimisant la qualité de l'air ou stimuler le rythme biologique du corps avec un éclairage naturel.

COMMENT QUANTIFIER LES GAINS DE PRODUCTIVITÉ LIÉS À LA DÉMARCHE SENSITIVE ?

Selon Ludovic Chambe, responsable développement durable pour CBRE l'impact financier lié au confort du salarié peut se traduire par l'équation suivante :



Sachant que la masse salariale représente le poste de coût principal de l'entreprise, l'intérêt de l'approche sensorielle n'est plus à démontrer. Un retour sur investissement réel !

¹²Insee, 2015.



CBRE, PREMIÈRE ENTREPRISE CERTIFIÉE « WELL BUILDING »

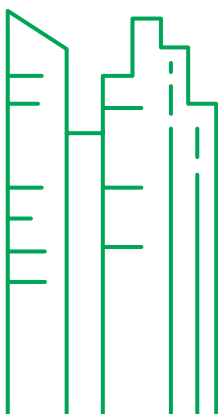
Le siège de CBRE à Los Angeles est, depuis deux ans, le premier bâtiment certifié par la norme "Well Building Standard" (développée par le cabinet de conseil Delos). La France s'engage également sur cette voie, avec des certifications de plusieurs immeubles comme le 55 rue D'Amsterdam à Paris ou les Tours Duo.

Cette nouvelle certification place l'utilisateur au centre des projets immobiliers et s'appuie sur sept critères : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. À mi-chemin entre une politique santé et des standards techniques, elle s'adresse aux investisseurs, ainsi qu'aux utilisateurs et aux promoteurs. Pour Ludovic Chambe, *« elle permet de penser le bien-être du salarié dans l'ensemble de ses dimensions, tout au long du cycle de vie des bâtiments, en intégrant l'ensemble des parties prenantes ».*

Comment optimiser l'environnement
de travail de ses collaborateurs ?
Comment augmenter leur productivité
sans faire l'impasse sur leur confort ?
Quelle démarche privilégier dans
un contexte de maîtrise des coûts ?

Expériences Immobilières est
une série d'études réalisées par CBRE
qui explore les différents thèmes
de votre stratégie immobilière.

Elle vous accompagne pour répondre
à toutes vos questions, témoignages
d'experts à l'appui.



CBRE *Build on
Advantage*

145 - 151 rue de Courcelles
75824, Paris Cedex 17

T: +33 1 53 64 00 00
www.cbre.fr

Contact CBRE
ludovic.chambe@cbre.fr
yann.miolini@cbre.fr