

Facility Management



Les entreprises face au travail hybride

Bart Mariman et Stéphanie Janssen (ISS) reviennent sur les tendances en matière de workplace experience.

© PHOTO : KRIS VAN EXEL

DANS CETTE ÉDITION :

Le secteur du nettoyage en pleine transformation digitale.

PAGE 4

Efficacité et épanouissement, les promesses de **l'Activity Based Working**.

PAGE 9

Immobilier neuf : plus rare, plus cher mais d'avantage « future-proof ».

PAGE 11



PEOPLE
MAKE
PLACES



Introduction

Facility Manager, une mission à la croisée des chemins

La Belgian Facility Association (belfa) compte plus de 1.000 membres. Ces professionnels sont issus des divers segments du facility management. Face à l'explosion des prix de l'énergie, à l'obligation de tendre à la neutralité carbone des bâtiments et à bien d'autres défis, le secteur est à la croisée des chemins. Tanja Barella, Directrice de belfa.



Tanja Barella
DIRECTRICE DE BELFA

La digitalisation devient indispensable pour réduire notre empreinte écologique et aider les facility manager dans leur mission.

De multiples chantiers en cours

Depuis 2020, l'organisation du travail au sein des entreprises est profondément bouleversée : pandémie, essor du télétravail, hausse brutale des prix de l'énergie... Que faire ? Réduire les surfaces de bureaux ? Investir dans de nouveaux équipements pour réduire la consommation d'énergie ?



Les objectifs du Green Deal européen mèneront eux aussi à devoir repenser les impacts associés à l'activité des entreprises.

Déménager vers des immeubles plus petits ou plus modernes ? Profiter des possibilités offertes par les espaces de coworking ? Et si on est locataire, tenter de renégocier son bail avec le propriétaire ? Aujourd'hui, c'est le règne de l'incertitude !

Les objectifs du Green Deal européen, notamment parvenir à la neutralité carbone à l'horizon 2050, mèneront eux aussi à devoir repenser les impacts associés à l'activité des entreprises. Couplés à l'explosion des coûts énergétiques, ces objectifs

obligent très souvent les facility managers à couper dans les budgets, du moins à composer avec des budgets limités. D'autant plus qu'ils sont souvent seuls à devoir prendre en charge le budget énergie, alors que tous les services d'une entreprise en consomment.

Digitalisation obligatoire

Dans l'immédiat, les facility managers ont déjà commencé à s'adapter, entre autres en contrôlant mieux la température des bâtiments. De multiples technologies digitales sont d'un grand secours à cet égard. Pensons notamment aux capteurs associés à des systèmes de suivi des consommations.

Le recours à la digitalisation devient en réalité indispensable un peu partout pour réduire notre empreinte écologique et aider les facility managers dans leur mission. Ainsi, dans la restauration, on adapte l'offre de catering journalière en fonction du personnel réellement présent ; en matière de mobilité, on peut réserver des espaces de parking éventuellement dotés de bornes de chargement pour véhicules électriques ; etc.

De plus en plus, il devient nécessaire d'associer très étroitement le facility manager, gestionnaire entre autres des bâtiments, aux décisions qui seront prises en vue de la bonne marche d'une entreprise. Il faut le faire dès maintenant car il s'agit de bien anticiper les problèmes qui se poseront et les solutions à y apporter. ■



5

Catering

Une alimentation saine est moteur de productivité.

8

Acoustique

Réduire les nuisances sonores pour favoriser le bien-être des travailleurs.



fr.planet-business.be

Sur notre site : plus de solutions astucieuses pour vos bureaux.



Planet Business Belgique

@MediaplanetBE

Mediaplanet

Mediaplanetbe

Mediaplanet Belgium

Managing Director:

Leoni Smedts

Head of Production:

Daan De Becker

Production Manager:

Nicolas Mascia

Head of digital:

Stijn Rosiers

Digital Manager:

Nicolas Michenaud

Business Developer:

Lino Marchesi

Project Manager:

Manon Gaudoux

Tel: +32 2 421 18 26

E-mail: manon.gaudoux@mediaplanet.com

Rédaction:

Philippe Van Lil, Olivier

Clinckart

Lay-out:

i Graphic

E-mail: info@i-graphic.be

Print:

Roularta

Distribution:

Trends-Tendances

Mediaplanet contact information:

Tel: +32 2 421 18 20

E-mail: redaction.be@mediaplanet.com

mediaplanet.com

D/2022/12.996/58



CEKA
BELGIUM

Ceka Belgium

SHOWROOM:

Avenue Gustave Demey, 57

1160 Auderghem - Bruxelles

Tél : +32 2 663 46 80

ceka@cekabelgium.be

cekabelgium.be



we are

sustainability

**climate
protection**

**circular
economy**

**renewable
resources**



www.epal.eu

Au bureau, comme à la maison



Isabelle Feuggelen

BUSINESS DEVELOPER CHEZ DESIGN PLUS

Le bureau de papa, avec ses longs couloirs de bureaux individuels aux portes fermées, c'est loin derrière nous. Comme le souligne Isabelle Feuggelen, Business Developer chez Design Plus, place désormais aux espaces propices à la communication.

Texte : Philippe Van Lil

Quelles tendances observez-vous dans l'aménagement des espaces de bureau ?

Isabelle Feuggelen : « Un principe fondamental dans tous les projets actuels est de créer un cœur central au sein des espaces de bureau. Situé de plus en plus directement à l'entrée des sociétés, il est généralement connecté aux autres. Quand il se trouve au rez-de-chaussée, il est parfois le lieu où les occupants de l'immeuble viennent chercher leur café. Cela encourage le networking. Par ailleurs, on observe une tendance à se débarrasser des réceptions classiques installées dans les halls d'entrée. »

L'open space reste-t-il la norme ?

I. F. : « Les gens ne veulent plus de bureaux fermés. Même les CEO et directeurs de départements occupent des espaces ouverts. Ceux-ci ne sont cependant plus conçus sur de grandes surfaces, mais aménagés sur des superficies plus restreintes avec des coins cosy, éventuellement agrémentés de plantes. L'idée est de créer une atmosphère un peu 'comme à la maison'. Hormis cela, chaque espace rencontre un besoin spécifique : conversation en face-à-face, réunion avec une table haute où l'on se tient debout pour plus de dynamisme, concentration dans une pièce où l'on est seul, ... »

À quels éléments faut-il encore être attentif ?

I. F. : « Il est essentiel d'envisager la culture et les valeurs de l'entreprise, l'évolution de ses besoins futurs et la manière dont ses départements collaborent. Dans ce cadre, il est

évident que les gens communiquent bien plus qu'avant, que les espaces de réunion se multiplient au détriment des bureaux individuels et que le télétravail prend de l'ampleur. Les bureaux gardent néanmoins toute leur importance pour autant qu'ils soient conçus sur mesure. »

Un exemple ?

I. F. : « Nous venons de terminer un projet pour une entreprise disposant d'un espace de 4.000 m² de bureaux à Bruxelles. Durant six mois, nous avons analysé son fonctionnement, ses besoins et la façon dont ses collaborateurs avaient envie de travailler. Ses dirigeants se demandaient aussi comment inciter les employés à revenir au bureau. Finalement, nous avons réaménagé tous les espaces avec une dizaine de salons, une quinzaine de salles de réunions, etc. Tout le monde revient au bureau ! » ■

i Les open-spaces ne sont plus conçus sur de grandes surfaces, mais aménagés sur des superficies plus restreintes avec des coins cosy, éventuellement agrémentés de plantes.

Design Plus

Pour plus d'informations :
design-plus.be



© PHOTO : DESIGN PLUS

Le digital au cœur du secteur du nettoyage



Jonathan Prenten

MARKETING & COMMUNICATION DIRECTOR DE LAURENTY

Le digital est de plus en plus présent dans nos vies. Il l'est aussi dans un secteur professionnel où on ne l'attend pas forcément : le nettoyage. Il y constitue même une aide précieuse pour le personnel.

Texte : Philippe Van Lil

Active dans le nettoyage des bureaux et sites industriels, la société Laurenty occupe quelque 4.700 personnes en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et dans le nord de la France. Dans le cadre de ses activités, la digitalisation intervient à deux niveaux : d'une part, la formation, le bien-être et l'encadrement du personnel ; d'autre part, dans l'automatisation de certaines tâches.

Comme le note d'emblée Jonathan Prenten, Marketing & Communication Director, « une grande partie du personnel du secteur ne dispose que d'un niveau de formation relativement faible, souvent limité aux études primaires, ou est issu d'autres cultures, d'où une barrière de la langue. Compte tenu de ces éléments et du peu d'habitude aux technologies numériques, la digitalisation doit être adaptée aux besoins de ces utilisateurs, avec des interfaces simples et conviviales. »



© PHOTO : LAURENTY

Capsules vidéo, parcours guidé, robots-nettoyeurs

Pour s'adapter à ce public, la société propose entre autres des capsules vidéo, sans aucun texte, pour montrer par exemple comment nettoyer un bureau ou charger un chariot pour le nettoyage, avec quels types de produits d'entretien et de matériel. « Grâce à ce système, le technicien de surface ne perd pas de temps à essayer de comprendre ce

qu'il doit faire. On gagne ainsi en efficacité », précise notre interlocuteur.

Une autre aide digitale consiste à fournir au collaborateur le parcours à suivre dans un bâtiment de bureaux. Ainsi, il connaît les locaux à nettoyer et les tâches à réaliser dans chacun d'eux. « Certaines tâches sont quotidiennes, comme prendre les poussières ou laver les sols, alors que d'autres doivent être moins fréquentes, comme laver le dessus des armoires. Ce système est d'autant plus utile que le personnel doit parfois cumuler des tâches dans plusieurs bâtiments et qu'il n'est pas toujours évident de garder en tête lesquelles réaliser dans quels lieux. »

La technologie dans le secteur du nettoyage ne s'arrête pas là. « Nous recourrons aussi à des robots-nettoyeurs, par exemple pour nettoyer le centre des pièces. Ceci laisse plus de temps au personnel pour s'occuper des surfaces moins accessibles comme les plinthes et le dessus des meubles », conclut Jonathan Prenten. ■

i Pour certaines tâches, les sociétés de nettoyage recourent de plus en plus à des robots-nettoyeurs.

LAURENTY
GROUP



Pour former son personnel aux bons gestes, la société propose des capsules vidéo didactiques.

Manger sain, moteur de productivité



Jérémie Lambin

FONDATEUR DE
FREDDY MET CURRY

Manger sain, local et zéro-déchet au bureau, c'est possible ! Jérémie Lambin, Fondateur de Freddy met curry, en fait la démonstration au quotidien à Bruxelles. La durabilité est au cœur de la stratégie de son service traiteur.

Texte : Philippe Van Lil

Les particuliers bénéficient d'un accès de plus en plus aisé à une alimentation bio, locale et zéro déchet. Partant de ce constat, Jérémie Lambin a décidé de « proposer une qualité comparable à sa clientèle d'entreprises, grandes ou petites. Nous avons deux offres : l'une ciblée sur l'événementiel, avec une gamme s'étendant du petit-déjeuner aux walking-dinner, l'autre sous la forme de livraisons de lunchs pour employés. »

Jérémie Lambin ne cache pas qu'il faut parfois encore se battre contre certaines idées préconçues : « Nous faisons la preuve que manger local, bio et sainement n'est pas plus compliqué à adopter ni plus cher. Nous sommes dans la moyenne des prix du marché. Nous faisons aussi comprendre

que lorsqu'elles commandent chez nous, les entreprises s'inscrivent dans une démarche durable globale. » Freddy met Curry travaille en effet aussi avec deux entreprises de travail adapté et effectue ses livraisons à vélo.

Local et zéro déchet

Pour l'aspect local, le service traiteur a la volonté de maximiser la production et la transformation des aliments à Bruxelles et dans ses alentours. « Notre entreprise fait appel à 25 fournisseurs pour toute la gamme de produits, y compris les vins et pâtisseries. Avec eux, nous vérifions systématiquement où ils s'approvisionnent, en privilégiant les produits belges et de saison. »

« Bien que difficile à mettre en œuvre, l'aspect zéro déchet est prioritaire », affirme Jérémie Lambin. « Nos services sont conçus pour avoir un impact minimum. Nous nous assurons que nos fournisseurs s'approvisionnent le plus possible en vrac et, si pas, dans des contenants de grande taille ou réutilisables. En interne, nous minimisons les déchets lors de la production et nous livrons



! Pour l'aspect local, le service traiteur a la volonté de maximiser la production et la transformation des aliments à Bruxelles et dans ses alentours.

dans des contenants en verre réutilisables que nous récupérons après consommation chez nos clients. »

Les recettes sont élaborées avec l'aide de nutritionnistes et selon des formules adaptées à chaque régime alimentaire : végétarien, sans gluten, sans lactose, etc. Pour notre interlocuteur, il est évident que « manger plus équilibré, moins gras et moins sucré se ressent en termes de productivité des collaborateurs. Ils sont bien plus en forme toute la journée, y compris l'après-midi. » ■



Pour plus d'informations :
freddymetcurry.be

Manger plus équilibré, moins gras et moins sucré se ressent en termes de productivité des collaborateurs : ils sont bien plus en forme toute la journée.

Tri des déchets : les entreprises peuvent mieux faire

Le tri sélectif des déchets est une habitude bien ancrée au sein des ménages. Curieusement, en dépit des contraintes légales et des incitants financiers, il n'en va pas toujours de même au sein des entreprises. Même si celles-ci rencontrent parfois des difficultés spécifiques, une bonne organisation et une communication optimale peuvent faire merveille.

Texte : Philippe Van Lil

Quand on parle de tri sélectif des déchets, il s'agit bien sûr des plus courants : les emballages PMC, les papiers et cartons, les restes alimentaires et autres. Du côté du bâton, le non-respect de cette obligation légale peut donner lieu à des amendes. Du côté de la carotte, la conclusion d'un contrat avec une entreprise spécialisée dans l'enlèvement des déchets permet l'obtention de primes auprès des autorités.

En dépit de ces mesures, environ la moitié des déchets ne sont pas triés au sein des entreprises. Cela signifie qu'ils ne sont pas recyclés et revalorisés dans le cadre d'une économie

circulaire. L'impact négatif est évident sur le plan environnemental, mais il l'est aussi pour l'image des entreprises, notamment aux yeux de leurs clients et visiteurs.

”
Trier de manière adéquate dépend bien sûr de la bonne volonté de chaque collaborateur, mais ceci est surtout de la responsabilité de la direction.

Des procédures de collecte systématiques et simples

Trier de manière adéquate dépend bien sûr de la bonne volonté de chaque collaborateur, mais ceci est surtout de la responsabilité de la direction. Question d'efficacité, il faut



! Afin d'être utilisées, les poubelles doivent également être bien visibles dans des lieux fréquentés comme la réception de l'entreprise.

notamment systématiser les procédures de collecte et les simplifier pour les rendre bien compréhensibles, singulièrement auprès du personnel de nettoyage. Après tout, c'est souvent ce dernier qui achemine les déchets collectés vers les conteneurs adaptés.

Parmi ces procédures, cela tombe sous le sens, il faut installer des îlots des différentes poubelles nécessaires. Ce n'est cependant pas suffisant : il s'agit aussi d'y indiquer les types de déchets qui y sont destinés. En termes de simplicité, le recours aux sacs officiels aux bonnes couleurs s'avère bien plus

judicieux, la plupart des utilisateurs y étant déjà habitués à domicile. Afin d'être utilisées, ces poubelles doivent également être bien visibles dans des lieux fréquentés comme la réception de l'entreprise, sa cafétéria ou ses salles de réunion ; les cacher dans un lieu à l'écart ne sert pas à grand-chose.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler aux membres du personnel que leurs efforts sont payants, par exemple en leur communiquant régulièrement le volume de déchets recyclés. C'est ainsi que l'on instaure aussi un cercle vertueux. ■



Workplace experience

Les entreprises face aux défis du travail hybride

La crise du Covid a bouleversé les habitudes en matière de travail, demandant aux entreprises de se réinventer pour garder leurs talents.

Entretien avec Bart Mariman et Stéphanie Janssen, respectivement Chief Commercial Officer et Workplace Experience Manager chez ISS.

Texte : Olivier Clinckart

En quoi le travail hybride représente-t-il une opportunité pour l'entreprise et ses collaborateurs ?

Bart Mariman : « En pleine crise du Covid, beaucoup de sociétés ont pris des décisions un peu hâtives, en implémentant un homeworking à 80 % ou à 100 %. Un choix qui a vite montré ses limites au niveau de la cohésion sociale et de l'évolution de carrière : ce n'est pas seul dans son bureau chez soi qu'on développe sa carrière, mais au contact des autres. Pourtant, aujourd'hui, une société qui demanderait de revenir au bureau cinq jours par semaine se mettrait en difficulté, surtout en pleine guerre des talents : la génération Z veut surtout de la flexibilité ! »

Stéphanie Janssen : « Dans cette optique, le travail hybride participe clairement à un bon équilibre travail-vie privée et il est donc appelé à se maintenir. Parallèlement, les sociétés vont devoir s'adapter à ce défi, mais elles peinent encore actuellement à trouver les solutions optimales, du fait que le taux d'occupation de leurs locaux par rapport au nombre de mètres carrés est plus faible qu'avant, créant une atmosphère inoccupée, et du fait qu'elles peinent à cadrer une nouvelle manière de travailler hybride. La clé pour résoudre cette problématique est d'effectuer une bonne 'analyse Workplace', afin de définir une approche stratégique qui favorisera les bonnes décisions, et d'avoir une culture d'entreprise basée sur la flexibilité. »

B. M. : « À la fin du confinement, il a été constaté que c'étaient essentiellement les générations X et Z qui revenaient le plus



Bart Mariman

CHIEF COMMERCIAL OFFICER CHEZ ISS



Stéphanie Janssen

WORKPLACE EXPERIENCE MANAGER CHEZ ISS

rapidement au bureau. Nous avons ainsi effectué des études pour des clients qui nous demandaient de les conseiller pour ramener les employés au bureau. Les coûts énergétiques peuvent être une bonne motivation : un employé qui travaille chez lui consomme évidemment plus d'énergie. Mais une autre source d'attractivité peut résider dans un espace de coworking, qui offre de nombreux attraits, comme par exemple un restaurant commun partagé entre plusieurs sociétés et qui permet de diversifier les contacts sociaux. »

S. J. : « Beaucoup de nouvelles sociétés créent de nouvelles ressources afin de venir supporter la flexibilité des employés tant appréciée par les nouvelles générations, comme les sociétés qui développent des hubs de coworking un peu partout à Bruxelles et en périphérie, offrant aux employés une plus grande élasticité quant à leur choix de lieu de travail. Et donne aux employeurs la possibilité de fermer parfois leur siège principal un jour par semaine et/ou de réduire la superficie de leurs bureaux, avec un effet positif sur les coûts énergétiques et du personnel. »

Les critères ESG jouent-ils aussi un rôle important ?

B. M. : « Ils jouaient déjà un rôle depuis quelques années, mais avec une certaine frilosité des entreprises, dès le moment où cela avait un impact sur leur budget. La donne a changé avec l'arrivée de la génération Z sur le marché du travail. La jeune génération se sent investie d'une mission de sauver une

Beaucoup de nouvelles sociétés créent de nouvelles ressources afin de venir supporter la flexibilité des employés tant appréciée par les nouvelles générations.

Stéphanie Janssen

planète que les aînés ont largement contribué à abimer. Elle est donc très sensible à ces objectifs, et les investisseurs sont à leur tour particulièrement attentifs à ce que les sociétés dans lesquelles ils investissent respectent les critères ESG.

Ainsi, nous constatons chez nos clients une collaboration de plus en plus étroite entre les Facility Managers et les RH, alors qu'auparavant, ces deux services étaient totalement indépendants l'un de l'autre. Or, une coopération entre ces services peut augmenter considérablement la satisfaction au travail et la productivité au sein d'une entreprise. »

La clé du succès réside-t-elle dans la combinaison réussie entre Building Design et Service Design ?

S. J. : « Au sein de la génération Y, 77 % des individus sont plus intéressés par les expériences acquises que par les biens matériels. Cela en dit long sur la mentalité de cette génération, qui va représenter 60 % de la force de travail en 2025. Il faut donc que les sociétés comprennent ce changement et développent une culture basée sur l'expérience, afin de garder leurs talents et éviter un certain détachement vis-à-vis du sentiment d'appartenance à l'entreprise et une déconnexion au niveau de la collaboration entre collègues.

Pour stimuler cet engagement et une meilleure productivité au sein de l'entreprise, le *Building Design* gère plusieurs aspects : le taux d'occupation pouvant créer un environnement dynamique, la bonne gestion des lieux et des typologies de travail et de la digitalisation permettant une utilisation pro-

ductive et intelligente, ainsi que le look & feel de l'aménagement favorisant un environnement agréable et fonctionnel. Dans le *Service Design*, on cherche de plus en plus un niveau de service supérieur qui ressemble presque à un niveau de service hôtelier, sous la supervision d'un Hospitality Manager, créant des services et des événements propices aux besoins de chaque société. »

Les nouveaux Food Services constituent donc également un critère à prendre en compte ?

S. J. : « Les personnes qui travaillent à la maison consacrent parfois un temps non négligeable à devoir cuisiner, d'où l'intérêt pour l'employeur de développer une bonne stratégie en matière de Food Service. »

B. M. : « La population jeune actuelle compte déjà beaucoup plus de végétariens, ce qui aura un impact croissant sur la restauration. À cet effet, nous travaillons avec nos clients via une enquête auprès des différentes générations, pour mieux cerner leurs aspirations en la matière. L'important étant, justement, de considérer toutes les générations : en fonction du secteur d'activité, le nombre de profils jeunes et plus âgés peut varier.

Permettre aux employés de se retrouver dans un environnement qui leur procure toute l'énergie nécessaire est un élément-clé aujourd'hui, où le turnover est très important dans certaines sociétés, avec un coût considérable comme conséquence. La guerre des talents, ce n'est pas uniquement trouver les bons collaborateurs, mais aussi savoir les garder ! » ■

Nous constatons chez nos clients une collaboration de plus en plus étroite entre les Facility Managers et les RH, ce qui n'était pas du tout le cas auparavant.

Bart Mariman



Pour plus d'informations :
be.issworld.com



➤ Aujourd'hui, la tendance est d'avoir recours à des matériaux résistants à l'abrasion et plus simples à nettoyer que les mousses et tissus.

Confort acoustique : essentiel pour le bien-être des travailleurs

Un environnement de travail bruyant nuit à la concentration et à la qualité du travail. Des solutions optimales permettent d'aménager les espaces pour éviter un tel inconfort acoustique. On peut y avoir recours dans des immeubles déjà construits, mais le mieux est de les intégrer dès la conception des bâtiments. **Texte :** Philippe Van Lil



Ruben Lannoo

RESPONSABLE DE
PRINT ACOUSTICS

Faites l'expérience : claquez des mains dans une vaste église aux surfaces en marbre ou en dallages de pierre... Ça résonne ! Faites de même dans votre salon... Ses tentures et son canapé en tissu absorbent le bruit et les effets de résonance. Comme l'analyse Ruben Lannoo, Responsable de Print Acoustics, une division de Triplaco, « la physique est implacable : plus le volume d'un espace est grand, plus la réverbération causée par un bruit se prolonge. De plus, toutes les surfaces dures ne font que l'amplifier. »

Conception du bâtiment

Ces principes s'appliquent bien sûr aussi aux environnements de travail. Si ce n'est qu'ici, il est très souvent désagréable de devoir évoluer dans un endroit bruyant. Non seulement, on peut y avoir besoin de concentration, mais en plus il est gênant d'entendre les conversations des collègues situés à proximité. « Heureusement, il existe aujourd'hui de nombreuses solutions de confort acoustique qui permettent de réduire les nuisances sonores et de favoriser le bien-être des travailleurs », se réjouit notre interlocuteur.

Cinq facteurs permettent d'atténuer le niveau de bruit dans un bâtiment, dont quatre sont liés à la conception de son gros œuvre : l'isolation des façades, évidemment primordiales si le bâtiment est situé à proximité d'une voie ferrée ou d'un axe routier ; l'isolation aérienne à l'intérieur du bâtiment, autrement dit les cloisons séparant les locaux ; l'isolation du bruit de contact, par exemple la manière dont les

planchers sont conçus et dont les bruits passent plus ou moins d'un étage à l'autre ; l'isolation des bruits d'installations telles que des cages d'ascenseur ou des toilettes. « Si ces facteurs sont défaillants, c'est qu'à la base, il y a un défaut de conception du bâtiment. On peut certes les mitiger, mais on ne pourra jamais les supprimer complètement », nuance Ruben Lannoo.

Aménagements intérieurs

Le cinquième facteur concerne l'absorption dans les aménagements intérieurs. Comme en témoigne notre interlocuteur, c'est ici une tendance en pleine expansion : « Depuis la création de notre société il y a une quinzaine d'années, nous participons au salon 'Architect at Work'. Au début, nous étions à peine deux entreprises actives dans ce secteur à être présentes à cet événement ; nous sommes à présent plus d'une vingtaine. Les problèmes de bruit constituent une dimension désormais fortement prise en compte par les architectes et les maîtres d'ouvrage. »

Par aménagements intérieurs, il faut entendre tout ce qui permet de contrecarrer les réverbérations de matériaux comme la pierre ou le métal. Cela peut être par exemple le placement de moquettes ou, comme le propose Print Acoustics, celui de panneaux. Pour limiter le bruit, l'entreprise offre une multitude d'options : « Nous pouvons intégrer nos panneaux sur toutes les surfaces, avec divers matériaux d'absorption sonore, des formes très variées et des motifs décoratifs dans toutes les couleurs. Ces panneaux peuvent être rainurés, microperforés, percés, posés de manière invisible, etc. »

Les problèmes de bruit constituent une dimension désormais fortement prise en compte par les architectes et les maîtres d'ouvrage.

Idéalement, il faut prendre en compte la dimension acoustique dès la conception du projet mais, dans certains cas, nous pouvons intervenir très simplement.



© PHOTOS : PRINT ACOUSTICS

Des panneaux dernier cri

Comme le précise encore Ruben Lannoo, « cette diversité est très importante de nos jours car nous sommes actifs dans de multiples secteurs d'activités : bureaux, théâtres, hôpitaux, maisons de repos, bâtiments publics, salles de sport, etc. Autrefois, on pouvait encore se contenter par exemple de matériaux à base de MDF avec des perforations visibles pour absorber le son, ce qui n'est pas très esthétique et qui est surtout dépassé en termes d'efficacité. »

Aujourd'hui, la tendance est aussi d'avoir recours à des matériaux bien plus résistants à l'abrasion et plus simples à nettoyer que les mousses et tissus. « On fabrique aussi de plus en plus de panneaux à base de bouteilles en plastique recyclées. C'est à la fois très rigide, extrêmement performant et écologique. »

En guise de conclusion, Ruben Lannoo insiste sur l'importance de prendre en compte la dimension acoustique dès la conception d'un projet : « Nos produits peuvent contribuer à réduire les problèmes quand on s'aperçoit par exemple qu'un nouveau bâtiment provoque des soucis. Le plus simple est toutefois d'intégrer une solution comme la nôtre dès l'origine. Cela évite notamment de payer pour une solution sur mesure, qui est toujours possible mais plus chère. En outre, c'est toujours plus difficile d'intégrer des objets comme des panneaux dans un espace qui n'a pas été conçu pour cela. Toutefois, dans certains cas, on peut aussi intervenir très simplement, par exemple en remplaçant des portes d'armoire par des portes fabriquées avec nos matériaux absorbants. » ■

PRINT ACOUSTICS
your silent partner

Pour plus d'informations :
printacoustics.be

Efficacité et épanouissement, les promesses de l'Activity Based Working



Christine Rillaerts

ADMINISTRATRICE DE BUROCONCEPT

Ces dernières années, l'aménagement des espaces de bureau a beaucoup évolué. Après l'avènement du télétravail, place à l'Activity Based Working ! Rencontre avec Christine Rillaerts, Administratrice au sein de Buroconcept.

Texte : Diane Theunissen

Qu'est-ce que l'Activity Based Working ?

Christine Rillaerts : « Dans un environnement de travail classique, chaque personne a un lieu de travail défini. Cela peut être un bureau individuel fermé, un bureau partagé ou un poste de travail en openspace. Dans son travail, chaque personne doit accomplir différentes tâches : du travail quotidien d'encodage et de traitement de données, des coups de téléphones, des réunions formelles, des réunions informelles, etc. Le principe de base de l'Activity Based Working, c'est que ces tâches vont se réaliser dans différents lieux qui sont étudiés, pensés et conçus pour donner un environnement idéal à ces activités-là. »

Comment cette tendance se traduit-elle en termes d'aménagement des espaces de bureau ?

C. R. : « Dans les bureaux, on voit apparaître toutes sortes de lieux : il y a des salles de réunion comme les one-to-few, des petites salles de réunion qui accueillent maximum 4 à 6 personnes mais qui sont équipées de manière à pouvoir aussi jouer le rôle d'un bureau individuel. On a également des one-to-one, plus discrets. On se retrouve avec une grande panoplie d'ingrédients, des Activity Based Stations. »

Quelle est la démarche de Buroconcept ?

C. R. : « La toute première chose que l'on met en place, c'est une initiation, une présentation. Notre objectif, c'est de créer des choses qui fonctionnent et qui ont fait leur preuve. C'est pour ça que j'insiste sur le fait que nous avons de l'expérience. »

Quels sont les avantages du Activity Based Working ?

C. R. : « Les gens vont se retrouver à fonctionner dans des espaces beaucoup plus adaptés



© PHOTO: BUROCONCEPT

– chaque espace sera pensé pour une activité. Par exemple, lorsque le travailleur va s'installer dans un bubble pour donner un call, elle bénéficiera d'un environnement de travail idéal : d'une part, elle ne va pas déranger ses collègues (...) et d'autre part, elle leur fera comprendre qu'il ne faut pas la déranger. L'espace dédié aux appels offre un environnement optimal à cette activité ; taille, acoustique, équipement, etc. »

Le fait de bouger d'une station de travail à une autre n'aide-t-il pas les travailleurs à structurer leur journée ?

C. R. : « Si, c'est beaucoup plus dynamique ! Les gens vont se rencontrer au-delà des départements : au lieu d'être toujours assis en face du même collègue, on va rencontrer une multitude d'autres gens et potentiellement échanger. » ■

Le principe de l'Activity Based Working, c'est que les tâches sont effectuées dans des espaces spécifiquement conçus pour celles-ci.

BUROCONCEPT
Basé en groupe

Pour plus d'informations :
buroconcept.be

Mobilier de bureau : sauvons les meubles !



Jeremy Van Mullem

FONDATEUR DE RELIEVE FURNITURE

Chaque année en Europe, on jette près de 43 millions d'articles de bureau... dont 90 % finissent incinérés ! Un grand nombre de ceux-ci sont pourtant encore en parfait état. Autant leur donner une seconde vie...

Texte : Philippe Van Lil

Comme l'explique plaisamment Jeremy Van Mullem, Fondateur de Relieve Furniture, son entreprise « permet de reloger le mobilier orphelin. Nous devons partiellement notre existence à une aberration : beaucoup d'entreprises se débarrassent de tout leur mobilier tous les 5 à 7 ans, parce qu'il est amorti d'un point de vue comptable ou tout simplement par envie de changement. »

Une grande partie de ce mobilier est encore en très bon état, voire quasiment neuf. « Or, nombre d'organisations, notamment dans le secteur associatif ou le milieu scolaire, ne disposent pas d'un budget conséquent à y consacrer. Nous fournissons dès lors une piste basée sur l'économie circulaire et solidaire, qui évite de tout simplement de jeter », précise-t-il.

Plateforme B2B

Relieve Furniture a créé une marketplace B2B : les entreprises désireuses de se débarrasser de leur mobilier peuvent le proposer à la vente ou à la donation à d'autres acteurs. « Pour les associations dans le besoin et les écoles, les prix sont extrêmement réduits, voire purement symboliques. Pour les entreprises, dont celles en début d'activité qui ne disposent pas non plus de beaucoup de moyens, ils restent très attractifs. Une partie des recettes est reversée à des associations. » Précision importante : aux utilisateurs de la plateforme, vendeurs et bénéficiaires, à s'accorder entre eux sur les modalités de stockage et de transport.

La plateforme permet essentiellement la revente de chaises, de bureaux, tables, armoires, canapés, luminaires et systèmes de rangement. Elle travaille aussi en collaboration avec deux autres partenaires spécialisés : l'un pour tout le matériel électronique, qui doit toujours faire l'objet d'une révision ; l'autre pour tout ce qui est tapis, carpettes, etc.

Globalement, Jeremy Van Mullem estime que sa société a déjà pu réaffecter plus de



© PHOTO: PRIVE

La société a réaffecté plus de 26.000 articles, soit une économie de plusieurs millions d'euros pour les organisations bénéficiaires, mais aussi de plus de 2.000 tonnes d'équivalent carbone.

26.000 articles. Ceci représente une économie de plusieurs millions d'euros pour les organisations bénéficiaires, mais aussi de plus de 2.000 tonnes d'équivalent carbone. Ces chiffres sont appelés à augmenter. À l'horizon 2024, l'ambition de notre interlocuteur est de continuer à se développer à l'international, notamment au Royaume-Uni où la société est déjà présente... « Le problème est le même partout ! », conclut-il. ■

Relieve Furniture

Pour plus d'informations :
reliefefurniture.com



Avez-vous des problèmes de connexion téléphonique? Vos appels se coupent-ils? Êtes-vous êtes injoignables?

Garantissez un signal gsm optimal aux occupants grâce à WAVETHRU!

WAVETHRU est traitement de surface appliqué sur le vitrage, qui permet de laisser à nouveau entrer le signal mobile dans le bâtiment. Cela ne change rien à l'aspect esthétique de vos vitrages ni à leurs performances thermiques. Optez pour une solution passive, durable et qui fonctionne pour tous les opérateurs téléphoniques.

Avantages

- **ALL IN ONE**

WAVETHRU améliore le signal pour tous les opérateurs et toutes les technologies (Tetra / 2G / 3G / 4G / 5G). Sans aucune action ni frais de maintenance de votre part...

- **SO EASY & FLEXIBLE**

Notre équipe se déplace chez vous pour réaliser le traitement WAVETHRU qui est directement appliqué sur vos vitrages existants, là où vous en avez réellement besoin. Nous nous occupons de tout, rapidement et sans créer le moindre chantier puisque nous n'installons aucun matériel ou câblage. Vous ne vous apercevrez même pas de notre passage...

- **SOLUTION ALTERNATIVE PASSIVE ET DURABLE À L'INSTALLATION D'ANTENNES SUPPLÉMENTAIRES**

Notre solution est passive, ne requiert pas d'électricité de fonctionnement, ne consomme pas d'énergie, ne nécessite pas de maintenance et n'a pas à être remplacée. Et cela vous coûtera deux fois moins cher qu'un système actif (DAS ou repeater).

Simply connected through glazing.

Vous rencontrez ce type de problème et souhaitez le résoudre rapidement?

Contactez-nous et nos experts se déplaceront dans vos bureaux gratuitement pour réaliser un diagnostic de votre situation de connectivité mobile.

Gérald Moenaert

0499/54.43.27

gerald.moenaert@agc.com



SCANNEZ
pour fixer un rendez-vous

Immobilier neuf : plus rare, plus cher mais davantage « future-proof »



Vincent Gérin

FONDATEUR & DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ANIXTON ET PROFESSEUR À L'ULB

Le choix d'un immeuble de bureau dépend de multiples critères, de surcroît en constante évolution comme les prix de l'immobilier et de l'énergie. Des changements forcés par la crise sanitaire paraissent temporaires. Ils risquent de s'installer dans la durée.

Texte : Philippe Van Lil

Entre le début de la crise sanitaire et aujourd'hui, le taux d'occupation estimé des bureaux a chuté de 50 % environ, en raison notamment du télétravail. Parallèlement, le besoin de salles de réunion a fortement augmenté, passant de 20 à près de 50 % des surfaces totales. Et pour cause, comme le pointe Vincent Gérin, Fondateur & Directeur général d'Anixton, « nombre d'employés se rendent désormais au bureau essentiellement pour y rencontrer leurs collègues, y travailler en équipes ou participer à des formations. Pour les attirer, certaines entreprises ont même totalement transformé les espaces de travail pour les

rendre plus cosy, à l'image de très beaux appartements ou de lobbys d'hôtel. »

Autre mutation, liée à la mobilité : beaucoup d'entreprises s'interrogent sur la localisation idéale de leurs bureaux. Faut-il centraliser à proximité de moyens de transports en commun ou délocaliser dans plusieurs villes grâce à des espaces de coworking distincts ? Les débats vont bon train.

10 % de vacance locative

La question des locations est tout aussi marquante. Notre interlocuteur souligne le chiffre de 10 % de vacance locative : « Environ 1,2 million de m² de bureaux sur un parc de 12 millions sont entièrement inoccupés. À cela, s'ajoutent les nombreuses surfaces non utilisées pleinement en raison du télétravail. On serait donc plus proche de 2 millions de m² au total. Ceci peut mettre l'occupant dans une position de force au moment de négocier un contrat de bail ou un achat immobilier. »

Parallèlement à ce phénomène, les loyers



i CALA, un nouveau siège durable et aménagé en NWOW pour Synergies Wallonie à Liège.

de base des bâtiments neufs, bien situés et énergétiquement performants, sont extrêmement élevés : de l'ordre de 300 € le m² par an, contre environ 200 € pour les bureaux plus anciens. Toutefois, estime Vincent Gérin, « Compte tenu des coûts énergétiques qui flambent et de la densité d'utilisation bien plus faible des bâtiments anciens, un bâtiment neuf reste plus intéressant et participe grandement à la réduction de l'empreinte carbone des sociétés. »

Le problème, c'est que ces bâtiments sont aussi très rares, « notamment parce qu'à Bruxelles, en raison des délais d'obtention des permis, cela prend de 5 à 10 ans pour parvenir à la mise sur le marché d'un bâtiment. C'est d'autant plus dommage qu'avec l'évolution rapide des techniques - automatisation, isolation, etc. -, ce type de bâtiment est moins performant qu'il aurait pu l'être lorsqu'il arrive sur le marché. » ■

Un bâtiment neuf est intéressant en termes de coûts d'énergie et participe à la réduction de l'empreinte carbone des sociétés.



ANIXTON
Membres de la Chambre Belge des Architectes

Domiciliation d'entreprise et externalisation administrative : des solutions qui existent !

La domiciliation d'entreprise est la plaque d'immatriculation de tout projet entrepreneurial. Fondateurs de AAM-Solutions, une jeune start-up installée à Rhode-Saint-Genèse, Teresa Ragusa et Dominique Salykov souhaitent mieux informer sur les enjeux de la domiciliation d'entreprise en Belgique.

Que signifie la domiciliation d'entreprise selon la loi belge et quelle est son utilité ?

Teresa Ragusa : En Belgique, le siège social correspond à l'adresse juridique et administrative d'une société. L'adresse du siège social en Belgique est obligatoire et est indiquée à la Banque-Carrefour des Entreprises. L'entrepreneur peut opter pour domicilier le siège social à son adresse personnelle, dans un local commercial qu'il exploitera pour son activité ou encore auprès d'un prestataire de services aux sociétés qui domiciliera son entreprise.

Dominique Salykov : C'est dans ce créneau que nous intervenons avec AAM-Solutions ! Les entrepreneurs sont de plus en plus nombreux à choisir ce type de domiciliation. Cela leur permet de disposer d'une adresse en-dehors du domicile privé, tout en béné-



i Dominique Salykov et Teresa Ragusa, fondateurs de AAM-Solutions.

ficiant de divers services tels que la gestion, les conseils, la réexpédition et la numérisation de leur courrier ou encore la mise à disposition de bureaux et de locaux.

Quelle est la réelle plus-value pour l'entrepreneur qui se tourne vers un prestataire de services aux entreprises qui domiciliera leur société en Flandre ?

T. R. : Les avantages sont pluriels. Chez AAM-Solutions, nous souhaitons avant tout mettre le focus sur l'accompagnement. Il ne s'agit pas simplement de proposer à l'entre-

preneur une simple ouverture de boîte aux lettres mais plutôt de se montrer disponible pour le guider dans les choix liés à son activité. Certains clients viennent nous voir car ils ne savent pas vers quel type de société se tourner par exemple une SComm, SNC, SRL... Ces acronymes peuvent rebuter et chaque type de société a un coût bien différent.

D. S. : D'autres clients ne sont pas au courant des avantages qu'offre la région flamande par rapport aux autres régions en Belgique. En effet, chaque personne majeure en Bel-

gique peut devenir chef d'entreprise sans gestion ni diplôme. Nous nous assurons que le futur entrepreneur ait les connaissances nécessaires pour diriger une entreprise et nous l'accompagnons dans toutes les démarches administratives.

Qu'en est-il pour l'externalisation clients et experts comptables ?

T. R. : Un prestataire de services aux sociétés permet à l'entrepreneur de pouvoir s'appuyer sur un partenaire ayant l'expertise et le savoir-faire nécessaire pour traiter les tâches chronophages de la gestion d'une société qu'elles soient administratives, légales ou financières.

D. S. : Tout à fait ! Les experts-comptables sont submergés par la quantité de tâches non comptables qui encombrant leurs journées. Nous leur permettons de déléguer toutes les tâches administratives afin qu'ils puissent se concentrer sur leur cœur de métier. ■



Pour plus d'informations :
aam-solutions.com

global design & build

28 ANS DE SAVOIR FAIRE D'AMÉNAGEMENT D'ESPACE DE TRAVAIL

De la création à l'exécution, nous concevons et réalisons vos ambitions en totale adéquation avec vos besoins.



Retrouvez l'ensemble de nos réalisations et de nos métiers sur
www.globaldesignbuild.be



Generate a QR code by browsing through the 'More' option on the left-side object panel.

☎ 02 663 27 40
global@globaldesign.be
Chaussée de la Hulpe 185
1170 Watermael-Boitsfort