

Corporate Solutions

m²

Textes : Quentin Deuxant – Photos : A3com – P&DS

Mieux de m²

More care for square metres

La crise sanitaire a profondément transformé notre façon de travailler, et donc nos attentes par rapport aux espaces de travail. Prenant en compte le télé-travail, le NEW OFFICE a entre autres priorités le bien-être des collaborateurs et la maîtrise de l’empreinte carbone des entreprises.

The health crisis has profoundly transformed the way we work and our expectations of work-spaces. Factoring in working from home, the NEW OFFICE has the well-being of employees and the control of the carbon footprint of companies at the heart of its corporate philosophy.

En 2020, some 327,000m² of office space was occupied, a figure that includes the pre-leases that commenced in 2019 (finalised in 2020) relating to smaller surface areas.

This indicates a paradigm shift in the way offices are designed and laid out. From now on, there will be an expectation of hybrid solutions proposed on a case-by-case basis. Factoring in working from home, companies could, for example, seek to spread out via satellite offices located off their premises.

Focus on wellness

One of the priorities is to guarantee the well-being of employees, in particular by avoiding excessively long commute times. In addition, emphasis will be placed on information sharing facilitated by alternative spaces. These new offices will be defined by catering for more informal or digital nomad working, as well as places to network or socialise. Instead of large open-plan spaces, there will be more mixed areas, including smaller offices and meeting areas. Technology will be at the forefront of this new way of working, with for example screens to connect with remote workers.

While the ergonomics of the workspaces will always be meticulously thought out, the new offices will be above all “service-oriented”.

Par ailleurs, l’accent sera mis sur les échanges favorisés par des espaces alternatifs. Des environnements informels ou de travail nomades, autant de lieux de convivialité ou d’interactions sociales qui feront les nouveaux bureaux.

En lieu et place des grands open spaces vont se multiplier les espaces mixtes, comprenant des bureaux de taille réduite et des espaces d’échange. La technologie devra se mettre au service de cette nouvelle façon de travailler, avec par exemple des écrans permettant d’interagir avec les collaborateurs en télétravail.

Le bien-être en ligne de mire

Un des objectifs est de garantir le bien-être des collaborateurs, notamment en leur évitant des temps de trajet trop longs.

Si l’ergonomie des espaces de travail restera toujours très soignée, les nouveaux bureaux seront avant tout « serviciels ».

« Les chiffres indiquent un changement de paradigme dans l’aménagement des bureaux. »

“Figures indicate a paradigm shift in the way offices are laid out.”

Eve Finney

Head of Project
& Development Services, JLL



De la réflexion à la livraison

From reflection to delivery

Le département Corporate Solutions réunit une diversité de métiers, de la conception à la prise en occupation. Explications avec Pierre Joppart, Head of Corporate Solutions chez JLL.

The Corporate Solutions department brings together a number of professions, from the design stage to occupancy. Here is what Pierre Joppart, Head of Corporate Solutions at JLL, has to say about this.

Le bien-être des collaborateurs et l'aménagement des espaces sont directement liés à la mutation du travail.

The well-being of employees and the layout of spaces are directly linked to the changing nature of how we work.



PK Comment pourrait-on décrire le rôle du département Corporate Solutions au sein de JLL ?

Ce département propose une approche transversale aux clients qui souhaitent aménager, redévelopper ou construire un immeuble. Il induit une profonde réflexion, bien en amont du projet, sur la stratégie d'occupation d'un immeuble dans le cadre d'une approche patrimoniale ou d'entreprise. Il nécessite par ailleurs de nombreuses compétences, à la fois techniques et de mise en conformité, tout en intégrant la connaissance du marché de l'immobilier, qu'il soit de bureau ou résidentiel, industriel ou de commerce. Le département Corporate Solutions intègre des compétences en *workplace strategy* impliquant les ressources humaines et la communication. Dans un monde en plein bouleversement en raison de la crise du Covid-19, notre mission est plus essentielle que jamais.

Qu'est-ce que cette crise a changé au niveau des demandes des entreprises ?

De nouvelles façons de travailler ont émergé suite à la pandémie, comme le télétravail bien entendu. L'objectif

des entreprises est, plus encore qu'auparavant, de veiller au bien-être des collaborateurs, au bureau comme à la maison. On constate que la demande en matière de mètres carrés a changé, qu'on opte pour des espaces plus polymorphes aussi. Une meilleure connexion du lieu de travail aux transports devient un élément essentiel. C'est dans ce cadre-là que nous avons développé le Commuter, logiciel qui permet de prendre en compte les temps de trajets de chaque collaborateur lors de la recherche de nouveaux espaces de travail.

Ne s'agit-il pas là d'éléments qui avaient déjà émergé avant la crise ?

Si, tout à fait. Mais le Covid a joué un rôle d'accélérateur de ces tendances. Les embouteillages, le temps passé dans le trafic, les open spaces informels, étaient déjà des sujets de discussion. Les employés veulent désormais une meilleure qualité de vie, que ce soit à la maison ou au travail. Il fallait remettre l'humain au centre des préoccupations dans le monde du travail. Aujourd'hui, les entreprises répondent concrètement à ces besoins.

« Avec l'engouement pour le télétravail, le bureau de demain sera avant tout serviciel : un centre de services et de ressources. »



Environnement informel ou de travail nomade, autant de lieux qui feront les nouveaux bureaux.

New offices will cater for more informal or digital nomad working.

Techniquement, quels sont les nouveaux impératifs auxquels un département

comme le vôtre est confronté ?

Au-delà de l'adaptation de la taille des espaces, nous devons désormais accorder une grande importance aux dispositifs de renouvellement de l'air ainsi qu'à l'utilisation de matériaux hygiéniques et faciles d'entretien.

Aujourd'hui, les collaborateurs qui viennent au bureau sont en recherche de socialisation et d'échanges d'informations. Le « hot desking » – ou « desk sharing » – devient ainsi plus populaire, tout comme les espaces qui favorisent l'interaction, toujours sous contrainte sanitaire. La mise en place d'outils informatiques qui permettent d'échanger à la fois avec les équipes au bureau et celles à la maison devient aussi incontournable. Enfin, l'érgonomie du poste de travail, au bureau comme à la maison, doit être aujourd'hui particulièrement soignée.

Comment travaillez-vous concrètement avec les entreprises qui font appel à vos services ?

Les besoins d'aménagements diffèrent d'une entreprise à l'autre. Nous commençons donc toujours par discuter avec le client pour en savoir plus sur son activité, sur ses

perspectives de croissance et sur sa pratique du télétravail. Nous pouvons compter pour cela sur notre département Consulting. Celui-ci regroupe des compétences organisationnelles et en sciences humaines. Cette équipe captera les éléments essentiels pour l'entrepris et devra les transmettre à nos ingénieurs et architectes, qui les traduiront alors concrètement dans un programme d'aménagement. Ensuite, nous aidons les entreprises à préparer la communication interne liée à ces changements.

How would you describe the role of the Corporate Solutions department at JLL?

This department offers a cross-cutting approach to clients wanting to convert, redevelop or construct a building. It encourages deep reflection, very early on in the project, on the occupancy strategy of a building as part of a heritage or business approach. It requires many skills, both technical and compliance-related, including knowledge of the property market, whether offices or housing, industrial or retail property. The Corporate Solutions department draws on workplace strategy skills which require human resources and communication. In a world thrown into turmoil by the Covid-19 crisis,

our mission has become more important than ever.

What has this crisis changed in terms of business demands?

The pandemic has led to new ways of working, such as teleworking of course. Companies' objectives are now more than ever to ensure the well-being of their employees, both at work and at home. The demand for square metres has changed in favour of spaces which are more polymorphic. Making sure that the workplace is well connected with public transport has

"With the increase in teleworking, the office of tomorrow will be above all service-based: a service and resource centre."

become crucial, which is why we have developed Commuter, a software that optimises commuting times from a sustainable development perspective when looking for new workspaces.

Are these not factors that had already emerged before the crisis?

Yes, absolutely. But Covid has helped to accelerate these trends. Traffic jams, the time spent in traffic, informal open spaces were already topics of discussion. Employees now want a better quality of life, whether at home or at work. The focus must be turned back to people in the world of work. Today, companies are responding specifically to these needs and there is no turning back.

L'info en plus The extra info

L'hybridation du lieu de travail permet d'améliorer la productivité du collaborateur : il est plus concentré sur sa tâche lorsqu'il est seul, et plus impliqué lorsqu'il est amené à échanger.

Hybridisation of the workplace improves employee productivity: they are more focused on their tasks when they are alone, and more involved when they have to interact.

53%

des travailleurs dans le monde prévoient de continuer à télétravailler 1 à 2 jours par semaine au cours des 2 prochaines années.
of workers around the world plan to continue teleworking 1 to 2 days a week over the next 2 years.

4,1%

Le taux de vacance des bureaux au Luxembourg.

The office vacancy rate in Luxembourg.

Technically-speaking, what are the new demands departments like yours are faced with?

Apart from adapting the size of spaces, we must now give high priority to air renewal systems as well as the use of hygienic and easy-to-maintain materials. Today, employees who come to the office want to mix socially with others and exchange information. "Hot desking" or "desk sharing" has therefore become more popular, as are spaces that encourage interaction, always in keeping with sanitary restrictions. Introducing IT tools that enable interaction with teams in the office and at home has also become essential. And lastly, particular attention needs to be given to the ergonomic design of the workstation, in the office and at home.

How do you work specifically with companies that use your services?

The needs in terms of fitting out work differ from one company to another. That is why we always start by talking to the client to find out more about their business, their growth prospects and their use of telework. Our Consulting department, which brings together expertise in organisation and human sciences, takes care of this for us. This team understands what factors are most important for the company and informs our engineers and architects, who then set them out in a development programme. Next, we help the companies to prepare the internal communication link to these changes.

Le département grands comptes The corporate Accounts department

Pour les clients présents sur plusieurs pays, avec un large portefeuille de biens, JLL dispose d'un département Grands Comptes (Corporate Accounts), qui agit comme un véritable facilitateur.

« Nous mettons à disposition de ces groupes un seul contact pour tous leurs démarches. Nous gérons le transactionnel – acquisitions, locations, etc. – ainsi que l'évaluation des biens ou le reporting financier en développant des outils sur mesure dans notre centre d'excellence », explique Pierre Joppart. « À l'aide de logiciels dédiés, nous offrons des standards élevés aux clients internationaux exigeants sur l'ensemble de leurs avoirs immobiliers. » Pour le responsable du département Corporate Solutions de JLL Luxembourg, ce département s'avère tout simplement indispensable aujourd'hui. « Il est au cœur de l'activité d'un broker aujourd'hui,

et le groupe JLL y porte donc une attention toute particulière. »

« For clients with a presence in several countries and large property portfolios, JLL has a Corporate Accounts department, which acts as a real facilitator. "We provide these groups with a single point of contact for all their needs, managing the transactional process - acquisitions, rentals, etc. - as well as asset valuation or financial reporting with the help of customised tools developed in our centre of excellence," explains Pierre Joppart. "With the help of special software, we offer high standards for our discerning international clientele targeting the full range of real estate assets." For the head of the Corporate Solutions department at JLL Luxembourg, this department is simply indispensable now. "It is at the heart of any broker's business these days, and the JLL Group is acutely aware of this."