



WRAP-UP 2022

CE QU'IL FAUT RETENIR DE LA VEILLE STRATEGIQUE ET CONCURRENTIELLE

SOMMAIRE

03

INTRODUCTION WRAP UP

2022, une année pleines de surprises ! Mais contre mauvaise fortune, adaptation et innovation !

04

HUMAINS & SOCIÉTÉ CIVILE

Focus sur les grandes tendances et les grands mouvements sociaux et sociétaux.

06

LA VILLE

La notion d'urbanité évolue et la ville avec. Vivre en ville est à réinventer.

09

LE QUARTIER

Le quartier, nouvelle mesure de la vie en ville. Tout à proximité, flux optimisés, le quartier fait loi.

11

BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS

Les nouveautés dans le monde de la construction : matériaux, nouvelles architectures, impératifs et règles écologiques.

13

LE BUREAU

Le bureau « ici » et « ailleurs », voilà le nouveau bureau! Mais à quoi ressemble donc le bureau « au bureau »?

15

SERVICES, ESPACES ET MOBILIERS

Attirer les collaborateurs sur site, nouveau diktat source de l'ultra-servicialisation ?

17

LA RESTAURATION

Une industrie plus bouillonnante que jamais ! Nouvelles normes, nouvelles attentes... des réponses à point !

19

DIGITAL & CONNECTIVITÉ

Puisque le digital est partout, comment l'utiliser de la manière la plus optimisée ?

INTRODUCTION

AU WRAP-UP

2022

2022 a été une année très riche. Riche de changements et de crises, de projets, mais aussi de contraintes, alors que nous les pensions toutes derrière nous. 2022 nous a appris à être plus résilients que jamais, à toujours nous adapter à notre environnement et à ce qui peut arriver inéluctablement. Mais cette année passée a aussi été riche de développements, d'innovations, d'optimisations, de libertés, de critiques constructives pour un meilleur avenir. Un mouvement est en cours.

Les enjeux de cette année passée sont de forts marqueurs des enjeux à venir. 2022 a été une année charnière : ce qui devait être l'année de la reprise et de l'essor post-confinement a été en réalité bien différente. Pour tout essor nous voici maintenant en pleine inflation, ayant essuyé de nombreuses crises impossibles à anticiper. Guerre en Ukraine, crise des énergies, crise des matières premières, crise écologique et événements climatiques forts. Si la crise sanitaire n'avait pas suffi, tous ces événements nous ont fait prendre conscience de la fragilité de notre positionnement d'humain face aux intempéries sociales, politiques, économiques et géologiques. Et dans un même temps, ils nous ont imposés de nous adapter, de (mieux) nous préparer, d'apprendre à prévoir, à anticiper...

Nous voilà en train de nous armer pour mieux affronter demain et surtout mieux le construire.

Au niveau humain, nous ressortons de cette période avec une prise de conscience écologique plus forte que jamais, mais aussi des attentes individuelles plus précises, plus exigeantes et plus intransigeantes. Car nous souhaitons nous donner nous même l'accès à un quotidien plus flexible, plus vert, plus humain, et mieux optimisé.

Nous savons que demain sera plus engagé. Qu'il doit être réinventé ensemble, en adhésion avec notre environnement et nos valeurs. Ce sens du commun, plus grand que nous, de la communauté, retrouve son sens en ces temps difficiles, et participe à la réinvention de la ville et de ses usages aussi.

En ville surtout, il devient nécessaire de réfléchir urgemment aux ressources et aux espaces pour optimiser les énergies, les constructions, les déplacements, les consommations, les flux.

Plus frugaux, plus optimisés, plus mobiles, moins énergivores... tous nos actes doivent s'inscrire dans un effort commun, un effort d'innovation et d'imagination surtout, pour construire la ville et la vie avec laquelle nous allons vivre maintenant.

Que ce soit à un niveau macro, de la société ou de la ville, ou à un niveau plus micro, les bâtiments et les espaces « communs », ce qui ressort est unanime : résilience, flexibilité, nomadisme, tout semble concorder pour s'accorder vers un même but : il faut être en capacité de s'adapter, rester proactif, innovant, pour faire face à un quotidien plus frugal, plus hostile, moins évident.

Une réponse : l'innovation, encore et toujours. Une réponse facile en théorie, qui l'est peut être moins en pratique... mais pas pour tous ! Le tour d'horizon ci-après permet de rebalayer les grandes avancées, innovations et découvertes permettant de faire bouger les choses dans plusieurs domaines.

Dans ce contexte plutôt hostile, la notion de maîtrise du risque a aussi vivement émergée, beaucoup plus fine et moins « naïve » ou idyllique qu'auparavant. Nous avons compris que nous devons monitorer sans cesse pour être prêt. Nous ne pouvons plus rien laisser au hasard.

Ce rapport fait un retour sur les grandes tendances de l'année 2022 avec une approche par grandes entités mettant en avant les grands thèmes sur lesquels arrêter notre attention.

Humains et société civile, ville, quartier, bâtiments et construction, bureau, services, restauration et digital : chaque élément qui constitue notre quotidien par le prisme de l'immobilier d'entreprise.

LES MOTS DE 2022

- RÉSILIENCE
- ÉCOSYSTÈME
- IMMERSIF
- VERT
- PARTICIPATIF
- DATA
- LOCAL
- FLUIDITÉ
- FLEXIBILITÉ
- MIXITÉ
- COMMUNAUTÉ
- OPTIMISÉ



@pexels

RÉSUMÉ#1. HUMAINS & SOCIÉTÉ CIVILE

HUMAINS, CITOYENS, HABITANTS, USAGERS : LA SOCIÉTÉ CIVILE EN MARCHÉ

Au niveau individuel et au niveau du collectif, la société est en changement : les humains ont des attentes, des comportements, des désirs, des exigences et des engagements variés, forts, intransigeants. A la fois êtres vivants, citoyens, habitants de villes, d'ensemble urbains ou des campagnes, quel que soit le type d'utilisateur, les multiples expressions de vies façonnent de plus en plus le monde et ses usages au quotidien.

Au niveau sociétal, de nombreuses actions ont été menées par des associations, des collectifs et des groupements de citoyens dans l'optique d'obliger les entreprises à respecter la législation et les différents accords, notamment au niveau climatique et environnement. Les grandes entreprises et organisations sont tenues pour responsables et doivent maintenant montrer patte blanche. Face à l'importance que revêt ces mouvements humains, la communication médiatique associée et les enjeux socio-économiques, les entreprises ne peuvent que s'aligner. Plus que jamais renseignés et prêts à tout, les citoyens en marche tentent tout ce qui est en leur pouvoir pour obliger les entreprises à faire bouger les choses elles-mêmes.

Les Amis de la Terre, Oxfam France et Notre Affaire à Tous ont par exemple lancés fin octobre **une procédure à l'encontre de BNP Paribas** pour « *non-respect de son devoir de vigilance* », en raison de ses activités de financement des énergies fossiles. Première fois en France et dans le monde qu'une banque commerciale est poursuivie en justice pour son impact climatique, à la veille de la COP27.

Ce type d'actions, de plus en plus récurrentes, poussent les entreprises à faire le premier pas et à être plus exemplaires que jamais, voire même à mettre en œuvre des plans préventifs ou plus stricts que demandé. A **l'instar de l'établissement public Paris La Défense**, qui a sonné la mobilisation générale auprès des 500 entreprises installées là, en affichant l'objectif de réduire de 15 % sa consommation électrique d'ici à la fin de l'hiver, soit un niveau plus ambitieux que celui fixé par le gouvernement avec son « plan de sobriété ». **D'autres aussi prennent les devants.** Double objectif : plaire aux consommateurs et faire des économies dans un contexte tendu. Le tour est joué.

Au delà des aspects climatiques, les normes et usages changent : habitués à de nouvelles règles et habitudes, les exigences sont devenues plus élevées et les usagers plus attentifs, plus aux aguets. Que ce soit vis-à-vis du temps et lieu de travail, de la flexibilité, de la facilité d'accès, des transports, de la consommation, de la qualité des offres de services... les consommateurs veulent tout, tout de suite, à leur manière et à portée de main.

Dématérialisation, flexibilité, rapidité, offre, choix, liberté... après des mois de contraintes et d'usages nouveaux, hors de question de revenir en arrière. Aux entreprises et collectivités de s'adapter, coûte que coûte.

“

People are humans with needs and different drivers of productivity. You need to understand that diversity and cater to it. It's not a one-size-fits-all model anymore.

”

London School of Economics professor Laura Giurge



@pexels

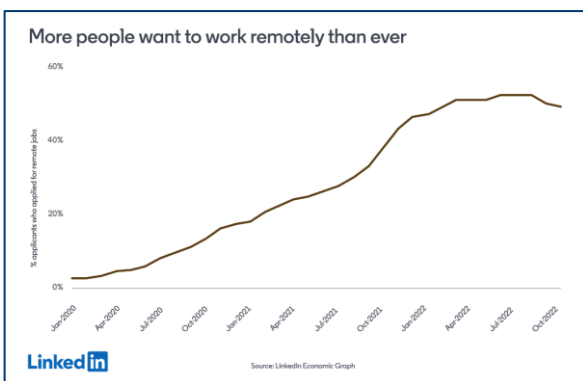
Flexibilité, services, local, accès, digitalisation, rapidité... du choix et de la liberté !

Voilà ce que recquierent les citoyens ... rien que cela ! Ce qui est considéré comme normal et acceptable change. L'épanouissement avant l'argent par exemple, est un bon résumé de ce que nous voulons après covid. Cette période que nous avons traversée et la sortie de confinement qui s'est avérée être beaucoup plus difficile que prévue n'ont pas manqué de changer les perspectives.

Le **baromètre JLL 2022 sur les nouvelles préférences des salariés**, mené dans dix pays et auprès de 4 000 personnes, est sans ambiguïté : la qualité de vie est devenue la préoccupation numéro 1 pour 66% des salariés, avant même la garantie d'un salaire confortable. Et la première raison de quitter son poste. Avec un désir persistant de flexibilité au travail toujours en haut des listes de vœux.

Ainsi, le travail hybride et flexible n'est pas près de disparaître ! Malgré une réticence parfois de plus en plus forte de la part de certains employeurs, l'attente vis-à-vis de la flexibilité nouvellement gagnée est toujours aussi forte auprès des travailleurs, et bien ancrée.

Après y avoir goûté, comment revenir en arrière ?



“ *It helps us move away from focusing on inputs as a measure of performance to focusing on quality.* ”

London School of Economics professor Laura Giurge.

Une étude LinkedIn Economic Graph a montré qu'aux Etats-Unis les travailleurs continuent de prioriser la flexibilité et l'équilibre vie privée-vie pro rendue possible par la pandémie, même dans ce contexte économique menaçant. Malgré la baisse d'offres pour des postes à distance, celles-ci continuent de recevoir plus de la moitié des candidatures.

Au delà de ce nécessaire besoin de flexibilité – synonyme de liberté ? – les citoyens changent aussi leurs manières de consommer.

Consommer moins, consommer mieux : en 2022 la frugalité est le nouveau cool, une tendance qui ne va que s'accroître sur 2023. Cette apparition rapide de la notion de frugalité découle des nouvelles tendances de consommations responsables actuelles : durables, écologiques, seconde main, recyclable....mais pas que ! Dans une période de crises multiples, les consommateurs ont peur d'un avenir économique qui noircit, et tentent de s'adapter et d'anticiper... en consommant moins. Mais en consommant mieux.

“Frugality is on the spectrum between necessary and contemporary – finding new ways to save is becoming an American pastime,” Jeremy King, CEO and founder of Attest.

La remontée en **force de la tendance des boutiques de seconde main**, d'app d'upcycling, de partages, de dons, traduit bien ce double souci, à la fois écologique et financier. Fin du fast fashion ? Peut-être pas encore. Mais on s'en approche à grands pas avec des consommateurs de plus en plus soucieux de bien acheter, pour eux et pour la planète.

Enfin, en ce qui concerne les services et les attentes, les consommateurs veulent plus de transparence, de rapidité, de choix, mais pas moins de contact humain pour autant. Voir chapitre 6.

RÉSUMÉ#2. LA VILLE

Ecosystème vivant

La ville évolue avec les usages

Entre standardisations, réglementations, contraintes et évolutions, la ville est aujourd'hui à la croisée des chemins. Un exode rural qui continue, des besoins de capacité d'accueil qui augmentent, des pressions écologiques et environnementales plus sévères, des risques énergétiques constants, des manques d'approvisionnement... comment la ville réagit et se transforme au fur et à mesure pour absorber tous ces éléments ?

Transports, services, flux, énergies...interactions multipliées avec l'environnement, recherche de fluidité, écosystèmes en création : la ville se transforme avec une recherche d'intégration et de symbiose plus poussée que jamais.

On a pris conscience que la ville est une organisation vivante, en mouvement.

Apprentissage de 2022 : la ville n'est pas un processus, c'est une organisation. La ville est un écosystème complexe qui doit être considéré comme tel pour être vécu simplement. Les infrastructures urbaines décident de la circulation des informations, des biens et des personnes. Chaque époque a élaboré son modèle urbain à partir de considérations politiques, économiques et sociales et on le ressent fortement aujourd'hui.

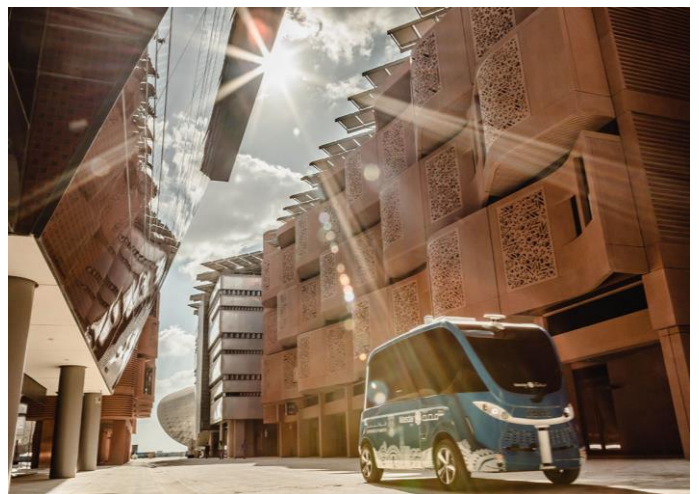
La ville des dernières décennies, modelée par la voiture, est rapidement en train d'être remplacée par un autre modèle. Un modèle nouveau, en construction, qui se veut plus distributif, plus organique, plus dynamique.

Dans la ville occidentale et connectée d'aujourd'hui, le champ d'action spatial est désormais global et le rapport au temps devient immédiat, tandis que dans l'échange et le partage l'usage devient plus important que l'objet même, le service plus valorisé que la propriété du bien. Multi-usages, multimodale, multi-flux, la ville vit au rythme de ses usagers.



La traduction urbaine s'incarne par un espace-temps global et immédiat, dont la valeur dépend de son intensité d'usage. Finalement, la connexion aux flux importe plus que le lieu en soi. Cette réalité qui est la notre est en train d'évoluer : toutes les considérations sociales, économiques et écologiques de cette année écoulée nous ont fait prendre conscience de l'importance d'autre chose : de l'importance de l'aspect vivant de l'écosystème qu'est la ville, et des interactions entre les acteurs et entités qui la composent.

L'émergence des questions et de ces nouveaux enjeux interroge sur la responsabilité des acteurs privés dans la construction de l'urbain. Les crises profondes auxquelles nous sommes confrontés imposent un nouveau regard, une nouvelle attention : prendre soin des personnes, s'y adapter, pour finalement conjuguer innovation et différenciation, multiplicité, dans ce contexte où les solutions d'hier n'apportent plus de valeur aux problématiques d'aujourd'hui.





@villageolympique

Il est primordial de faire une place à l'initiative collective et individuelle, d'accepter la transgression et le divertissement qui attirent la jeunesse et favorisent la création et l'émergence d'idées neuves. Cette réflexion de long terme nécessite une ouverture réelle aux habitants et visiteurs des villes pour favoriser leur (ré)appropriation de cet espace-temps.

Formidable terrain de jeu public-privé-citoyen la ville de demain se crée autour de différents espaces temps : celui de la nature urbaine, de l'innovation, de l'anticipation, des flux, de l'optimisation et des échanges, mais aussi de l'humain, augmenté par une digitalisation au service des usages. Dans ces enjeux urbains, **le village Olympique Paris 2024 est-il l'exemple parfait de la ville du futur ?**

Le projet retenu pour le Village illustre la volonté de faire de Paris 2024 un projet environnemental innovant, répondant aux besoins des athlètes pendant les Jeux et à ceux des collectivités locales sur le long terme.

Le village réparti sur 3 communes accueillera plus de 20 000 athlètes et leur staff pendant les Jeux. Le village olympique est conçu pour devenir un nouveau quartier d'habitations, de bureaux et de commerces, viable à long terme et adapté aux prévisions climatiques de 2050. **Il prévoit même des espaces refuges pour supporter les événements climatiques extrêmes qui devraient se multiplier**

Après les Jeux, dès 2025, le quartier comportera :

- 2 500 nouveaux logements ;
- 1 résidence étudiante ;
- 1 hôtel ;
- Un parc aménagé de 3 hectares ;
- 7 hectares environ d'espaces verts ;
- 120 000m² d'activités, bureaux et services ;
- 3 200m² de commerces de proximité.

Un projet co-construit, pour et par les athlètes :

Recueil des attentes, besoins, points de vue, il était impossible pour Paris 2024 de concevoir le Village sans écouter les athlètes eux-mêmes.

**LA VILLE,
UN ESPACE TEMPS EN
CONSTRUCTION PAR DE
MULTIPLES ACTEURS.**
La ville évolue avec les usagers



**OUVERT, DYNAMIQUE, ÉCOLOGIQUE,
HUB DE RENCONTRES, DE PARTAGES,
DE MIXITÉ SOCIALE ET D'USAGES,**
*le village des athlètes est-il une
représentation de la nouvelle vie urbaine ?*



***Le village olympique incarnera
notre vision de la ville
européenne.***

Nicolas Ferrand, directeur général exécutif de la Société de livraison des ouvrages olympiques Solidéo

Une ville de plus en plus verte et plus rurale ?

Un lien plus fort entre la ville et la nature est devenu un prérequis en plus de la prise de conscience de la nécessité d'avoir un meilleur accès en ville à l'approvisionnement de produits et matières premières nécessaires.

Poussé par plusieurs facteurs, écologie, crise sanitaire, soucis logistiques et financiers... la nécessité de produire plus proche et d'émettre moins est devenue primordiale, en plus d'une volonté renouvelée de réintégrer la nature dans la ville. Face à ce double objectif de produire local, de réduire les émissions et de réimplanter la nature en ville, l'agriculture urbaine peut-elle être une solution ?

Les fermes urbaines naissent et voient le jour dans plus en plus de villes. c'est une première étape qui marque un tournant dans la vie de la ville et dans le rapport urbain/rural : les villes cherchent à détenir la capacité de se nourrir et de subvenir à leurs besoins, sans faire appel à la campagne (plus ou moins) alentours.

Les fermes urbaines pourraient être une solution plutôt de bon augure, et **un marché qui pourrait valoir 33 milliards d'ici 2030.**

Si cette solution n'est peut être pas viable à grande échelle, elle pourrait néanmoins désengorger les dépendances aux campagnes, et aider à nourrir les 6.5 milliards de personnes qui vivront en ville au milieu du 21eme siècle.

Bustanica a Dubai est un exemple qui se veut réunir durabilité, écologie et efficacité, ayant besoin de 95% de ressources en moins que des méthodes d'agricultures traditionnelles

@bustanica



Ne pas connaître l'avenir que cette solution représente n'empêche pas l'agriurbanisme d'entrer en France aussi : renaissance maraîchère à l'est de Nantes **cinq fermes urbaines ont revues le jour à l'intérieur du périphérique nantais.** Organisé autour de ces exploitations, le projet urbain Doulon-Gohards s'appuie sur l'histoire et la géographie de ces anciennes terres maraîchères.

Coup d'accélérateur pour la mobilité douce

Liberté – rapidité – praticité, la mobilité douce ou alternative est soudain très demandée. Souhaitable pour beaucoup, possible pour certains, pratiquée... en partie ! Des envies certes, mais des blocages, tensions et freins.

Exit la voiture pour les petits trajets, notamment en ville ou pour les endroits facilement accessibles en transports est un souhait largement partagé. On veut plus de mobilité, moins d'émissions et moins de bouchons. (Cette considération ne concerne pourtant bien que les villes, les environnements ruraux et péri-urbains n'étant que peu ou très peu touchés par ces considérations.)

Une étude de Freenow (taxi) sur l'avenir de la mobilité en entreprise montre que si la voiture de fonction reste un avantage salarial apprécié par de nombreux collaborateurs, **59% de ceux ayant la possibilité d'y accéder se disent prêts à y renoncer en faveur d'un budget de mobilité équivalent.** Un budget annuel qui leur permettrait de sélectionner le mode de transport de leur choix, y compris pour certains déplacements personnels. Les causes de cette popularité déclinante : les embouteillages (51%), le coût du carburant (44%) ou bien encore le stationnement (38%).

Les déplacements à vélo



“

Climate-controlled indoor farms have key advantages over traditional farms. They can grow year-round, produce more food, and aren't as vulnerable to pests or extreme weather. Bringing the farm closer also reduces the need for transportation and refrigeration. The industry is creating a food source that is available, affordable and accessible.

Nona Yehia of Vertical Harvest Farms.

”

RÉSUMÉ #3.

LE QUARTIER

La notion de quartier a toujours eu de l'importance pour les villes et les habitants. Mais aujourd'hui plus que jamais : le concept de « tout à pied », tout accessible facilement et rapidement se développe de plus en plus. Avec des attentes renforcées en termes de possibilités et de flexibilité dans l'espace et le temps, le besoin de proximité est accru. Plus l'offre de services à proximité est grande, moins le temps et les efforts sont nécessaires pour y accéder. **La liberté augmente à mesure que la logistique est réduite.**

Ainsi aujourd'hui la notion de quartier rejoint la notion d'écosystème : de plus en plus de villes actuelles et futuristes parlent de centres systémiques, les critères étant la mobilité, la proximité, la fluidité et la rapidité.

L'autre critère important, au-delà de la multiplicité et de la richesse de l'offre, est celui de la diversité humaine et de la mixité sociale.

Réseaux serviciels importants et développés, connectivité, accès, fluidité, multiplicité, diversité... le principe de quartier réside dans le développement de multitudes de « villes » dans la ville pour gagner en efficacité, en temps, en énergies et en interactions positives.

En 2022 le quartier se transforme et prend un sens nouveau : plus développé, plus large. Jusqu'ici agglomérat de résidences, avec quelques services de proximité, éventuellement une école ou une église,

le quartier prend le large : restaurants, entreprises, parcs et jardins, centres sportifs...

les citoyens en devenant plus exigeants favorisent le développement de ces 'petit' écosystèmes, villes à pied dans la ville. Ce déclic ayant certainement été créé puis renforcé par le développement des campus, belle représentation de ce type d'écosystème.



@société du grand paris

La notion de ville change : on ne veut plus que tout soit accessible dans sa ville, on veut que tout soit accessible à moins de 15min à pied, dans son écosystème proche.

Le développement des quartiers, sur quels critères ?

Plusieurs critères priment fortement dans la création de ces nouveaux lieux de vie écosystémiques : focus sur les points nodaux qui favorisent le développement de ce type d'écosystème.

Les transports, et notamment les gares :

Premier critère, la mobilité ! Un nouveau développement urbain naît aux abords des gares (exemple flagrant avec le projet du Grand Paris qui refaçonne des quartiers oubliés et mis à l'écart : Saint Ouen, banlieues etc...). L'idée étant que les habitants n'aient pas besoin de la voiture pour rejoindre ces points centraux de transports. Pour la Société du Grand Paris, le pari est fort : rendre avec les collectivités et Île-de-France Mobilités les transformations possibles... d'autant plus nécessaires qu'avec le Grand Paris Express l'estimation est faite que **95% des habitants de la métropole vivront à moins de 2 km d'une gare.**

De la verdure, des services... la nature et la vie à proximité ! Parcs, écoles, commerces... mais aussi énergies renouvelables, indépendance énergétique, fermes urbaines... les nouveaux écoquartiers se développent avec des critères de plus en plus exigeants et élevés. Face aux crises, les habitants ont pris conscience de ce qui importe le plus : l'accès aux ressources et à l'énergie. C'est donc ce qui est demandé, voire exigé maintenant en ville.

Battersea Power Station Londres, exemple 'commercial' de la ville dans la ville

Ce qui fut à l'époque à l'origine de la production d'un 5ème de l'électricité londonnienne revoit aujourd'hui le jour avec une autre aura :

Battersea Power Station a réouvert en tant que centre vivant et vibrant de la ville après plusieurs essais ratés pour remettre la station électrique au goût du jour : bureaux, appartements, restaurants, boutiques accueillent maintenant des habitants, travailleurs et passants dans l'immense quartier.

À la fois lieu de vie, lieu de travail et lieu de destination, ce nouveau quartier regroupe tout ce dont les usagers peuvent avoir besoin, et même plus.

(En France, nous pourrions comparer cet écosystème avec celui de la Défense, regroupant à la fois des habitations (en développement perpétuel), des étudiants, des travailleurs et des visiteurs du centre commercial.)

La question qui demeure est celle-ci : ces types d'écosystèmes sont-ils le futur des villes ?

On peut supposer que oui, la mixité d'usages étant de plus en plus un critère primant dans la construction et la réhabilitation des quartiers. Aujourd'hui, la ville valorise une diversité maximale dans les espaces de travail, les lieux de vie, de rencontres ou de loisirs. Une tendance que l'on retrouve dans le secteur immobilier qui accorde une place centrale aux enjeux de développement durable, à l'inclusion et à l'usage réel des espaces. Le principe de mixité des usages s'affirme ainsi comme la nouvelle norme d'urbanisme et guide la réalisation des nouveaux ensembles immobiliers, plus 'vertueux'.

A Battersea, Apple devient le premier locataire du lieu, occupant 6 étages de l'ancien bâtiment principal de la station aux quatre cheminées blanches marquant la skyline de Londres. Le quartier qui se développe autour de la centrale est **100% aligné avec les nouvelles attentes** :

le site internet annonçant le projet étant d'ailleurs lui-même complètement « tendance » : des couleurs vives, des animations, un plan interactif... des gros efforts sont mis sur l'attractivité du site nouvellement réouvert. Un enjeu, attirer son public.



RÉSUMÉ#4. Bâtiments & constructions

Réusage, constructions résilientes, low-tech, data, efficacité et optimisation... Comment orchestrer tous les nouveaux enjeux?

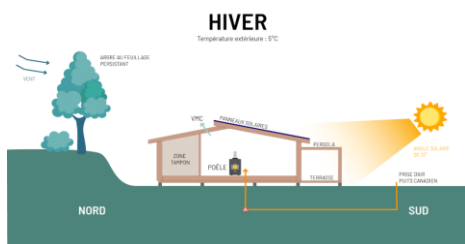
Le bâtiment, les matériaux et la construction d'une manière générale ont bien évolué au cours des dernières années et en 2022 particulièrement. Nouvelles normes, attentes et approches différentes, on ne privilégie plus les mêmes éléments. La construction 2022 aura vu plus que jamais l'arrivée de la notion de résilience et l'accent est désormais mis sur la mixité et le réusage dans l'immobilier. Ce ne sont plus des options mais des prérequis, voire des obligations.

Première incitation, l'invitation **forte à réutiliser et non à démolir**, pour limiter les déchets et la reconstruction de bâtiments qui peuvent encore servir. Pour les nouvelles constructions, on construit avec en tête les enjeux de réemploi et de réversibilité des bâtiments, nouveaux enjeux centraux : le bâtiment réellement écologique, c'est celui qui peut avoir plusieurs vies et qui a pensé à sa déconstruction avant d'être construit.

De plus, l'été 2022 a été particulièrement dur avec une canicule sévère sur plusieurs pays du globe. Cet événement, qui semble devenir plus récurrent, nous force à réinventer de nouvelles manières de construire, en nous servant de tous les éléments à disposition pour combattre les éléments naturels : matériaux, éléments architecturaux, principes de construction, végétalisation...tout est bon à prendre.

Low tech, l'innovation respectueuse de l'environnement se développe rapidement, avec un fort engouement pour le retour aux sources !

Plusieurs pistes sont ou ont été explorées au cours de l'année passée : **les nouveaux bâtiments seront-ils construits selon un modèle d'architecture bioclimatique ?** Une possibilité dont on tient compte.



@Homaj maison bioclimatique

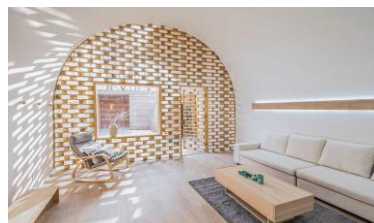


@icade

Certains ont prit le parti d'innover pour répondre aux nouvelles normes : 2022 était l'année **du béton bas carbone, avec** de multiples entreprises se lançant sur ce secteur. D'autres se tournent vers des matériaux ou des techniques connus des anciens mais plus du tout utilisés (dans nos pays occidentaux) comme **solutions low-tech, peu coûteuses et efficaces : la terre crue, la peinture blanche, les toitures végétales, les canaux souterrains...**

(cf page suivante)

L'économie des ressources étant aussi importante que la nature des ressources utilisées, certains en font leur cheval de bataille **et travaillent sur les matériaux comme axe d'avenir** : la terre crue, mais aussi la paille, le béton de chanvre, la pierre, le béton bas carbone....



@Cavehouse par Hypersity - Chine



« Deuxième Élément » : un projet phare du programme de reconstruction d'Euroméditerranée à Marseille : **une conception Bioclimatique, réversible et des performances environnementales élevées** qui optimisent le confort et minimisent les consommations énergétiques. Ventilation naturelle, transition intérieur/extérieur,

protections solaires coulissantes en double peau, appartements évolutifs pour s'adapter aux besoins mouvants de leurs occupants, autant d'exemples d'une conception imaginée pour ceux qui y vivent. L'îlot utilise aussi le principe innovant de la Thalassothermie pour chauffer et produire l'eau chaude de ses bâtiments.



@5Facades

Avec autour de 70% de la population mondiale vivant en région urbaine d'ici 2050, les centres urbains doivent urgemment réfléchir aux moyens de réduire la température en ville.

Renforcé par la canicule de cet été, les villes ont conscience plus que jamais de la nécessité de construire 'efficacement' contre les événements climatiques, quels qu'ils soient : chaleur, inondations, les innovations fument pour changer les choses.

Retour sur des techniques ancestrales redéveloppées pour utiliser tous les dispositifs possibles à moindre coûts financiers et énergétiques :

Les couloirs de froid :

Des espaces dédiés aux modes de transports multimodaux où le confort thermique pour les piétons, cyclistes et commutants est mis en avant comme principal élément de design. En utilisant des stratégies pour atténuer la chaleur, comme des arbres et plantes, de nouvelles structures architecturales, plus d'arrêts de bus ou de parking vélo... des solutions simples mais qui peuvent se révéler aidantes.



La peinture réfléchissante

Modifier et amplifier les fonctionnalités de nos bâtiments est une autre approche pour garder les villes 'vivables'. 'Cool roofing', ou l'usage de technologie de peintures solaires en est un exemple : couvrir les toits de peintures blanches permet effectivement de réduire la chaleur drastiquement. Crème solaire de toits, les revêtements isolants et réfléchissants innovants ont la côte.



rendering of the CartujaQanat district. @EMASESA



Les canaux souterrains

Seville est récemment soudainement devenue très old school ! Dévoilant un projet de canaux souterrains basés sur une technologie Perse vieille de 1 000 ans, les 'qanat' ayant pour objectif de réduire la température des rues de 10 degrés Celsius. Le projet, financé à 80% par des Fonds Européens, est dirigé par la mairie, elle-même appuyée par des institutions comme l'Université de Seville.



@Menno Schaefer

Les toitures végétales

Deviennent possiblement une mode et une manière durable de protéger de la chaleur. Les toitures recouvertes de végétation pourraient réduire la chaleur d'une maison tout en nettoyant l'air intérieur et en réduisant les effets des orages.

LE BIOMIMÉTISME, UNE ALTERNATIVE ENVISAGEABLE ET POSSIBLE ?

Pour Kalina Raskin, directrice du Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis (CEEBIOS), la recherche, l'innovation et les applications connaissent une vraie accélération : **« nous n'avons plus besoin de convaincre les entreprises aujourd'hui, elles viennent nous voir spontanément, et plus seulement pour des conférences de sensibilisation : elles veulent en faire une valeur ajoutée concurrentielle »**. Une tendance liée également à la mobilisation des acteurs académiques et à une curiosité accrue des politiques. « Cela permet de positionner des projets ambitieux, comme cela se fait déjà en Allemagne et en Suisse ».

Au delà du fort engouement pour le sujet, certains en France ont déjà pris le parti de développer des projets en tirant parti des forces du biomimétisme, pour le meilleur.



Lilypad, la cité amphibie autosuffisante @Vincent Callebaut Architectures

RÉSUMÉ#5.

Le(s) bureau(x)



Crédits © AERMONT - Viguier Architecture

Le bureau, théâtre de changements sociétaux forts

En 2022 les bureaux évoluent fortement, dans la continuité des mouvements engendrés par la crise sanitaire : le bureau, qu'il soit sur site ou ailleurs, a changé.

S'il est sur site, en présentiel, il est bien mieux qu'avant : meilleurs espaces, meilleurs services, meilleure connectivité. Les employeurs savent qu'ils doivent mettre en place de nombreuses actions pour faire revenir et maintenir les collaborateurs sur place. Mais la notion même de bureau a changé : l'année passée a été une réelle transition entre le bureau ici (mais mieux) et le bureau partout : en 2022 le nomadisme se démocratise, apportant son lot de changements. Connectivité, portativité et liberté, la notion de travail à distance s'élargie, on ne travaille plus seulement de chez soi, mais de partout. Tout endroit avec une connexion devient un bureau potentiel, démultipliant les possibilités en même temps que la concurrence pour le bureau physique. Si les collaborateurs peuvent travailler de n'importe où, choisir l'environnement de travail qui leur convient, pourquoi reviendraient-ils au bureau ? Au-delà d'un aspect social et managérial évident et éprouvé, les entreprises doivent s'adapter et se mettre à la page pour garder leurs collaborateurs en présentiel.

Le bureau est devenu plus qu'un lieu où l'on travaille, c'est devenu un hub social qui incarne les mutations de la société. Le bureau, véritable théâtre des évolutions de la société est un objet d'étude intéressant et riche, qui en dit long sur les attentes des collaborateurs. Décors sur roulettes, pour des acteurs qui entrent et sortent, des scènes en tout genres se jouent au quotidien dans ces nouveaux immeubles mixtes et évolutifs. Lever de rideaux.

Les nouvelles tours de bureaux, en construction, en réaménagement ou livrées récemment, tiennent compte des nouvelles attentes et nouveaux usages.

Nouveau siège de Vinci Immobilier, l'immeuble InDéfense **accompagne l'évolution de l'immobilier tertiaire** : 10 000 m² de bureaux répartis sur 7 étages, complétés par 250 m² de commerces en pied d'immeuble. La lumière naturelle inonde tous les niveaux et l'escalier central dessert chacun des 7 niveaux par des paliers ouverts et ponctués de terrasses et balcons. Sur la façade côté rue, un escalier extérieur permet d'accéder au rooftop végétalisé de 150 m². Pour répondre aux nouveaux modes de travail, InDéfense a été conçu selon le modèle du « smart office ». Modulables et flexibles, les plateaux de bureaux sont configurables pour répondre à tous les besoins. À côté, de nombreux espaces de convivialité multi-usages sont disponibles, avec une offre de restauration variée et évolutive au fil de la journée (restaurant avec self et service à table, boulangerie-épicerie).

Tour Hopen à la Défense n'est pas en reste non plus : présentée comme une « **tour iconique métamorphosée, qui incarne la réinvention de la ville, et de la société.** Un lieu où progrès économique, social et humain sont reliés, un espace pour travailler, se rencontrer, prendre du temps pour soi et s'engager. » Hopen est pleine de promesses.

LES MOTS DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX EN 2022

FLEXIBLE

ANTICIPATIF

BAS CARBONE

MODULABLE

OPTIMISÉ

RÉUSAGE

Les différents types de bureaux : tendances, points communs et divergences d'approches

- La tour Tertiaire 'prime' : certains font le choix d'un bureau 'luxe' avec une approche de services et d'espaces hauts de gamme.
- Le campus fait presque oublier le bureau ! Un environnement « créé » pour que le bureau s'y fonde, entre services et espaces naturels.
- L'immeuble s'efface au profit de la vie de quartier : l'immeuble de bureaux fait partie d'un quartier ou d'un écosystème qui s'étend au delà de ses murs.
- Le bureau se mutualise : espaces et services à l'usage deviennent le nerf de la guerre de ces lieux de travail.



Les tours classiques sont condamnées par des limites intrinsèques, encore acceptables il y a quelques années mais désormais réhivitoires: verticalité, cloisonnement, minéralité, absence d'accès extérieur.

Les fondamentaux de la tour traditionnelle ont été repensés pour répondre au changement de paradigme complet actuellement en cours dans l'organisation du travail. **Les principaux éléments distinctifs sont :**

- intégrer la nature au cœur de l'actif tertiaire
- favoriser une efficacité énergétique toujours plus accrue, grâce à des applications digitales, des labels, normes...
- ces aspects écologiques (bas carbone, réduction d'énergie) sont primordiaux, à condition que le reste soit aussi à la hauteur (cohérence discours et positionnement)
- une prise en compte des nouveaux enjeux de mobilité douce est maintenant à prévoir
- les vues les plus avantageuses maintenant dédiées aux espaces de services (Fitness, Coworking, Rooftops...)
- la mixité d'usage et l'ouverture sur l'extérieur

Ces éléments rappellent la tendance actuelle à brouiller les limites : les entreprises doivent créer des bâtiments et des services qui s'intègrent dans leur écosystème, leur environnement, voire qui les boostent, les améliorent et prennent part à la vie de quartier ou s'y fondent, en osmose.

Le bureau à l'usage, un mythe tentant qui a du mal à devenir réalité ? S'il est vrai que cette pratique se développe fortement avec les espaces de coworking notamment qui donnent le 'la', le bureau à l'usage est plus simple pour certains que pour d'autres. Les grands partisans sont évidemment les locataires, qui en voient la valeur ajoutée immédiatement. Du côté bailleurs ou mainteneurs, la logique est un peu différente. La nature intrinsèque de certaines pratiques, comme dans les métiers du facility management, ou de certaines lois protégeant les travailleurs les plus 'à risques' ne favorisent pas le développement d'une maintenance des bâtiments à l'usage, malgré la demande forte.

Le marché de l'immobilier tertiaire est en train de subir une mutation majeure à laquelle les opérateurs de FM n'ont pas encore trouvé de réponse opérationnelle ni de modèle économique innovant.

Les modes de travail et contrats associés ont évolué, impactant l'empreinte immobilière de l'entreprise et l'ajustement des usages aux réels besoins et situations des collaborateurs et des clients de l'entreprise. Ces évolutions réinterrogent la contribution du FM à la compétitivité et à l'agilité de l'entreprise. Le modèle économique des acteurs de la profession doit en conséquence entamer sa mutation pour s'adapter aux usages multimodaux.



Nous croyons à la nécessité de flexibiliser l'accès aux espaces de travail et d'un glissement des besoins des entreprises vers le bureau « à l'usage ». L'évolution des modes de travail et les nouveaux usages ancrent les pratiques vers davantage de flexibilité et de nomadisme. Les entreprises recherchent désormais des lieux qui soient expérientiels, à forte valeur servicielle, pour toujours mieux accueillir leurs collaborateurs.

Jean-Claude Bassien, DG délégué Nexity.

RÉSUMÉ#6.

Services, espaces & mobiliers

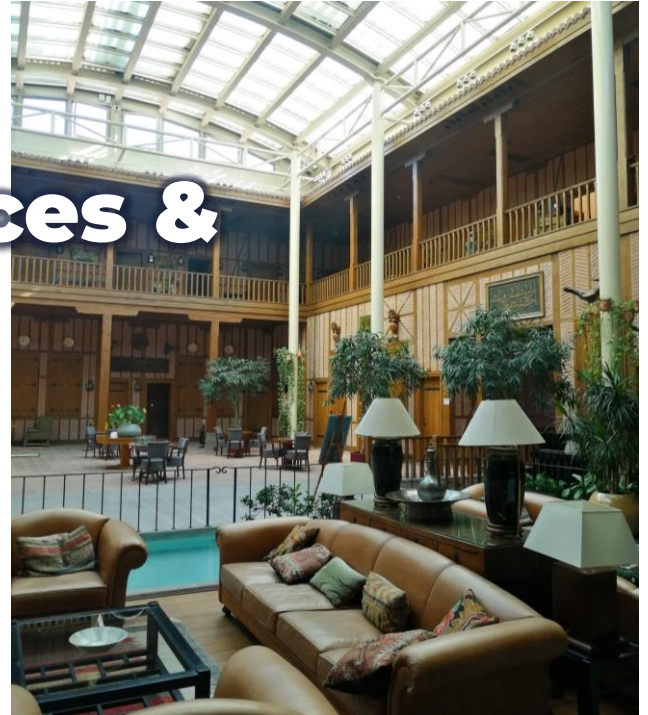
Quand on parle de services, **l'hospitality est définitivement le mot de l'année** : développement rapide d'un concept phare qui remet les services et l'humain au centre (par rapport à la data, à l'automatisation, à la digitalisation servicielle à outrance prônée depuis quelques années).

Face à l'hôtelification du bureau observée et déployée par beaucoup cette année, nécessité d'usages mais aussi une attente utilisateurs, nombreux sont ceux qui ont compris qu'il fallait se tourner (rapidement) vers plus de contacts dédiés et de services attentifs pour rester compétitifs.

Dans un contexte d'ultra servicialisation du quotidien, au bureau, à la maison, les offres ont dû s'adapter à l'évolution des usages et des attentes : plus nomade, plus libre, plus exigeant. Les espaces sont repensés pour une offre différente, à plus forte valeur ajoutée.

La nécessité de faire (re)vivre les espaces et si possible de manière optimisée, s'appuie non seulement sur une programmation de services plus efficace, plus tendance, plus adaptée, dont la restauration est un morceau phare, mais pas que. Les espaces eux-mêmes, la manière dont ils sont agencés, aménagés, décorés, le mobilier (de seconde main évidemment)... tout concourt à la création de l'attrait du lieu.

Il n'y a non plus un espace mais des espaces, et même au-delà : des moments, des attentes, des envies, des usages. La programmation se tourne maintenant vers l'utilisation coordonnée, intelligente et innovante d'espaces multi serviciels qui peuvent évoluer en fonction de l'heure et des moments. Avec une adaptation aux flux et aux attentes collaborateurs qui prime.



LE SERVICE SEUL N'EST PLUS SUFFISANT.

Avec la pandémie, les utilisateurs sont devenus très exigeants. Les services autrefois les plus attractifs sont aujourd'hui la base minimum nécessaire pour que les collaborateurs daignent revenir travailler au bureau. Ce n'est plus forcément suffisant pour qu'ils en aient envie ou s'y sentent bien.

Ce qui diffère aujourd'hui ce n'est plus nécessairement le niveau de services, devenu un attendu ou une norme, mais la manière dont on approche l'actif dans son environnement : c'est bien la manière d'approcher les services et la manière de les proposer.

Si le service aux occupants n'est plus suffisant seul, c'est aussi parce que les services doivent fonctionner avec le bâtiment et les espaces, ensembles : le bâtiment et son fonctionnement doivent concourir au bien être des collaborateurs, comme un tout.

Un bel espace de restauration, avec une offre bio et de saison, sera attirante certes, mais encore plus dans un patio ouvert sur une terrasse au 15ème étage avec vue sur la ville, en lumière naturelle...

Tout s'imbrique : les services n'ont de sens que dans un environnement et un bâti attirant et approprié, moderne, flexible...

La programmation de services doit être repensée comme un tout : un bâtiment, des espaces et des services qui s'y intègrent parfaitement et viennent améliorer l'expérience utilisateurs, voire même la justifier : les collaborateurs ne se déplacent plus « pour rien ».



Quand l'espace devient service : acoustique, luminosité, espaces verts...

Ainsi, les espaces eux-mêmes deviennent des services. L'approche de l'espace est en train de prendre un tournant majeur et il devient difficile de séparer la programmation de services de la programmation des espaces.

Si les aspects techniques des lieux ont toujours été intégrés au processus de programmation, d'autres aspects jusqu'ici parfois peu ou pas traités entrent en compte aujourd'hui : l'esthétique, la taille, l'accessibilité, l'acoustique, la localisation, la luminosité, la vue, l'ouverture vers l'extérieur...

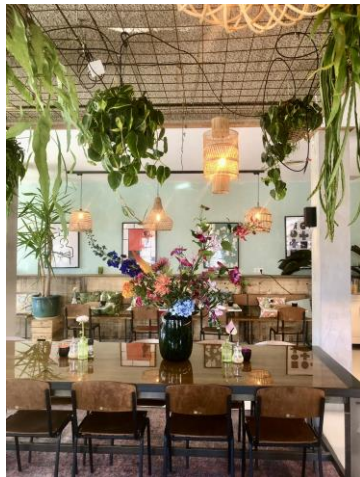
Exit les salles de sport ou les restaurants d'entreprise en sous-sol, sans réel parti pris et sans 'vraie' raison, si ce n'est de gagner de la place.

La part belle est faite aux espaces accueillants les services aux occupants. La machine à café trône au milieu d'un espace de convivialité, réel lieu d'échanges et de rencontres, voire de détente. Les plus belles vues, les espaces lumineux en premier jour sont dédiés en premier aux lieux de services et de pauses, pour augmenter l'expérience utilisateurs de toutes les manières possibles.

Acoustique, luminosité, décoration, esthétisme, tout est mis en œuvre pour que le lieu concourt au bien-être et à l'effet serviciel recherché, mais aussi à l'efficacité des collaborateurs. Outre le confort, l'acoustique peut par exemple être un réel vecteur de concentration ou son contraire, comme peut l'être aussi la luminosité à certains moments de la journée.

De même, les espaces verts dont les bienfaits ne sont plus à prouver, envahissent les bureaux, les terrasses et les toitures toujours dans la même optique de favoriser un environnement collaborateur vecteur de bien être et d'efficacité. Parfois trop, le juste dosage entre nature et jungle ne semblent pas toujours facile à trouver pour tous.

Véritable vecteur de ressourcement et d'apaisement, un environnement incluant des plantes est toutefois devenu une norme, sans même devoir pousser le niveau d'exigence à un jardin partagé ou à des espaces « agricoles » en toiture.



Hall d'accueil d'Arboretum





2022, une année intense pour la restauration collective

Tri 5 flux, fin du plastique à usage unique, réemploi, biodéchets, produits durables... 2022 a été une année chargée côté réglementation en restauration.

Côté consommateurs, aussi, les attentes étaient élevées. Tout cela dans un contexte serviciel et professionnel changeant rapidement. Pour faire face aux nouveaux usages et aux nouvelles attentes de nombreux nouveaux players entrent sur le marché ou prennent leur envol cette année. Une chose est sûre, si les consommateurs ont plus d'exigences, ils n'en requièrent pas moins de contact : que ce soit en salle ou au service, l'ère du tout digital n'est pas encore pleinement installée. Les nouvelles offres, plus diversifiées, plus événementielles, plus variées ne comptent pas plus de frigo connectés pour autant.

Pour pallier le contexte économique tendu, le gouvernement revoit fin 2022 ses attentes et aide à la prise de décision dans les marchés publics de restauration pour faire face à la flambée des prix des matières premières, des matériaux, des emballages, des transports et de l'énergie pour **adapter leurs futurs marchés publics de fourniture de denrées alimentaires et de restauration collective à l'évolution du contexte économique.** Des recommandations pour le secteur public aussi applicables aux acteurs privés. Référentiel d'indices de prix et guide de bonnes pratiques, le gouvernement aide à produire des outils pour stabiliser la situation alimentaire face au contexte.

Des préoccupations législatives, gouvernementales et sociales qui dépassent les frontières de la France et **même de l'Europe,** pour le mieux.



Dans l'assiette, on note un niveau d'exigence de plus en plus élevé : du goût, du sain, du local, du varié, du bio. Couplé à une meilleure gestion des déchets, plus de transparence sur leur traitement, de la sensibilisation pour des bonnes pratiques. Du côté du contenant aussi, il devient plus personnalisé, plus « on the go », mais aussi plus soucieux de l'environnement. Exit le plastique, la consigne en verre refait surface largement, pour couronner l'explosion du réutilisable ou a minima du recyclable.

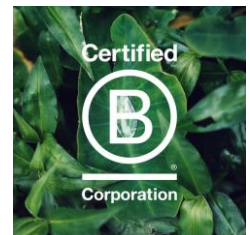
Le contre-coup de ces attentes : une augmentation du prix du plateau moyen, qui subit aussi les pressions financières des crises des matières premières et énergétiques. Un **prix plus élevé pour lequel les consommateurs sont dans l'ensemble prêts à payer.**

RÉSUMÉ#6. La restauration

Ces attentes fortes et ces nouveaux actes de consommation sont représentatifs de ce que la société veut construire pour le présent et pour les générations futures.

« *Chaque fois que l'on décide de ce que l'on mange, on décide aussi du monde dans lequel nous voulons vivre demain* », Mauro Colagreco

Face aux attentes consommateurs plus engagées, les entreprises n'ont d'autres choix que de se mettre à la page et de proposer des actions concrètes dans l'assiette mais aussi en amont. Labels, normes, signatures de convention, accords, les initiatives se multiplient pour séduire le consommateur: B-corp, entreprise à mission, certains s'engagent plus que d'autres.



Compass Group France (171 millions de repas/an) et la Coopérative Agricole (2200 entreprises coopératives fournissant 70 % de la production agricole française) ont signé une convention de partenariat pour soutenir la pérennité des filières alimentaires et garantir la qualité, la variété et l'origine France des repas servis. Une démarche forte qui s'inscrit dans ce contexte de transformation du secteur de la restauration collective.

En entreprise, l'offre de **restauration proposée au WOJO Montparnasse** qui a ouvert ses portes avec FRICHTI en prestataire est un bon exemple de la mise en place d'une restauration sur site moderne qui se veut plus proche des consommateurs



« *Nous aurions pu choisir de mettre des frigos connectés à chaque étage, mais notre volonté était de susciter un lien entre le responsable de la cafétéria et les coworkers. Il devient un collègue supplémentaire, qui se*

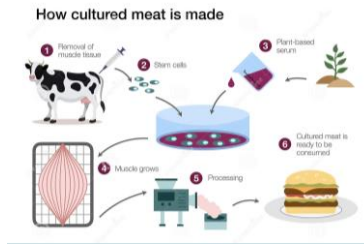
rappelle les habitudes de consommation de chacun d'un jour sur l'autre. Ce lien personnalisé est très important à nos yeux dans la perspective de faire venir les gens »,

Lucie Hoche, manager du site Wojo Montparnasse.

Foodtech, l'innovation de la ferme à l'assiette

L'année qui vient de se terminer marque aussi une augmentation forte de l'innovation dans la food :

De la ferme à l'assiette, de nombreuses initiatives et start-up ont vu le jour avec pour objectif d'améliorer les processus et l'alimentation quotidienne, à travers des outils, des process, ou même des aliments développés en laboratoire, comme la viande. Si le futur de l'alimentation ne se passe pas (encore) entièrement dans les laboratoires, il est cependant certain que la foodtech a de beaux jours devant elle. Tout ce qui peut favoriser une autonomie alimentaire, de grande échelle, meilleure, écologique, rapide, et financièrement viable va continuer de se développer pour palier aux contraintes et enjeux globaux actuels.



@Wirestock

Les vitamines Ritual embarquent la transparence des formules un poil plus loin : depuis septembre, ils proposent de la tracabilité pour leurs ingrédients. L'initiative, nommée "Made Traceable" permet aux consommateurs de tracer chaque nutriment directement depuis sa source. Si la transparence est déjà un bon point, la directrice de 'l'impact' souhaite pousser le curseur : **"Traceability is more than transparency. We think of traceability as transparency with receipts."** Lindsay Dahl, chief impact officer at Ritual,



@Naio Technologies : robot Dino



Le restaurant des JO, une restauration (viable) du futur ? Une alimentation durable, plus locale, plus végétale mais surtout plus ambitieuse pour le plus grand restaurant du monde :

Par rapport à ses prédécesseurs, Paris 2024 rehausse l'ambition environnementale et sociale avec pour la première fois à 2 ans des Jeux, des objectifs chiffrés, structurés autour de 6 engagements phares, qui se déclinent ensuite en 60 sous engagements, pour chaque type de produits ou services, comme par exemple : 100% de viande française et durable, 100% de produits laitiers origine France, 100% de produits issus de la pêche durable, œufs 100% plein air et origine France...

Une belle ambition, qui doit encore se transformer en promesse, avant de finir concrètement dans nos assiettes.

PARIS 2024 PREND DES ENGAGEMENTS POUR UNE ALIMENTATION PLUS VÉGÉTALE, PLUS LOCALE, PLUS RESPONSABLE

2 DIVISER PAR 2 L'EMPREINTE CARBONE DES REPAS ET ONICKS DES JEUX	2 LA QUANTITÉ DE PLASTIQUE À USAGE UNICÉLULAIRE
100% ALIMENTATION CERTIFIÉE	100% DES RÉGIONS FRANÇAISES REPRÉSENTÉES
80% D'ORIGINE FRANCE	25% D'APPROVISIONNEMENT À -50 250 KM
80% DE PRODUITS LABELLISÉS	1 RECETTE PAR RÉGION
30% DE PRODUITS BIO OU EN CONVERSION	1 ÉQUIPE DES ATHLÈTES DU COÛT
	MIN 10% D'INERTION POUR LA RESTAURATION SUR LES SITES ET 10% DE VILLAGE DES ATHLÈTES
	100% DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS REEPPROCHÉS
	100% RESSOURCES ALIMENTAIRES DIVERSIÉES



De même d'autres initiatives commencent à voir le jour pour développer la traçabilité dans la consommation alimentaire. Logiciels, process, étiquettes, sensibilisation, tous les moyens sont bons.

Ainsi, les services et notamment la restauration se développent plus que jamais pour satisfaire des exigences consommateurs. Ce qui fera la différence pour les entreprises peut cependant se placer à un autre niveau, celui de **L'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE**.

« Plus que jamais, outre une programmation de services qui se doit d'anticiper les usages, à minima de les faciliter, c'est dans la performance de l'exploitation immobilière que l'on va trouver de nombreux gisements d'amélioration. Comportements et actes d'achats sont en train de prendre un nouveau sens. Accompagner la mise en service de bâtiments résilients, efficaces et responsables passera par une exploitation innovante et plus intelligente de ces derniers... Nous tenons là, peut-être l'équation manquante qui permettra d'encourager intelligemment le retour des employés sur leur lieu de travail habituel. »

Pierre Alexandre Paul, consultant senior Jaicost

RÉSUMÉ#7.

Digital & Connectivité

En 2022 le digital aussi n'était pas en reste : data, sécurité, métavers, NFT, IA, média, marques... l'expansion digitale continue. Qu'en est-il du connecté ? Les médias sont en crise mais évoluent : entre facebook (Meta) en mort lente, Instagram et Tiktok qui continuent leur expansion, Twitter et ses histoires, LinkedIn, l'apparition de nouveaux espaces de chat plus protégés et cryptés que jamais... malgré les crises, les **réseaux sociaux continuent-ils de faire la pluie et le beau temps** ? Nouveaux outils de recherche des jeunes générations, Tiktok, Instagram, WeChat etc continuent de créer des univers voire même de modifier les comportements sociaux et les langages. Le développement de plus en plus d'outils privés, cryptés, où l'anonymat prime, ainsi que la sécurisation des données et de la vie privée, sont plus attendus que jamais.

En ville et dans les bureaux, au delà d'applications quotidiennes des usagers pour un mieux être serviciel sur site et en dehors, les usages que les entreprises peuvent faire du connecté commencent enfin à être perçus à leur juste valeur : data, optimisation, connectivité, reporting, contrôle, anticipation... certains comprennent enfin l'intérêt du digital dans l'exploitation et la maintenance. Qu'elle soit servicielle ou technique, l'expertise humaine appuyée à une base de données logicielle digitale et connectée performante et précise, devient très puissante. On commence aussi à prendre toute la mesure des innovations dans la tech, dans la data et collecte, vis à vis des enjeux actuels vers une exploitation et une maintenance plus vertes, plus propres, plus transparentes, plus rapides, plus anticipées, plus optimisées, plus sourcées, plus traçées... Optimisation des flux énergétiques, des déchets, des flux humains, les effets positifs sont multiples pour celui qui décide de doter intelligemment son immeuble d'un réseau de captation de données optimisé et intelligent.

Mais avec connectivité, nomadisme et rapidité des échanges d'informations viennent forcément de forts enjeux en termes de sécurité de l'information et de confidentialité. Autant de questions soulevées dans le même temps qui ne rendent pas facile les transitions, notamment pour les plus frileux.



Un quotidien de plus en plus connecté et optimisé

Commerce, télétravail, gestion du temps, méditation, restauration, loisir, divertissement, transport, santé, conciergerie... aujourd'hui tout passe par le digital. Côté utilisateur les interfaces évoluent, tout comme le process, pour rendre les expériences consommateurs les plus fluides possibles. Côté marques, les algorithmes, la captation et le traitement des données sont pareillement de plus en plus développés pour suivre les consommateurs et utiliser les données à bon escient.

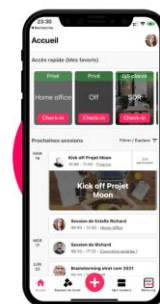
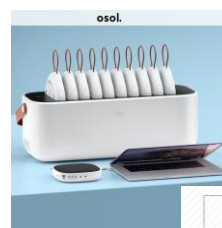
Que ce soit dans le commerce, dans la restauration, ou même dans la santé, les applications évoluent pour rendre les process de plus en plus simples et efficaces. Habités à des expériences e-commerce de plus en plus efficaces et rapides (one-click, click and collect etc), **les marques cherchent à rendre les livraisons plus efficaces que jamais** et à éviter à tout prix les « pain points ». Mais quel que soit le secteur, la recherche d'objectif est la même : **que les consommateurs viennent, et reviennent.**

Les logiciels deviennent de plus en plus performants et prédictifs avec l'aide de l'IA pour aider les entreprises dans la maîtrise logistique, la maîtrise des coûts et des risques et dans la facilitation de l'expérience utilisateur, de l'achat à la réception et à la fidélisation.

L'IA, des applications pas encore toutes suffisamment développées ou utilisées. Un besoin de formation et d'adaptation.



UPFLEX



Flex office

Télétravail

Bureau partagé

Your power. Everywhere.

www.osol.fr

UNIVERS PARALLÈLE

Les multiples applications du métavers

ONT-ELLES UN INTÉRÊT POUR

L'IMMOBILIER?

Le métavers, un monde de possibles qui n'attire pas encore « à sa juste valeur »

De multiples applications (formation, détection, reproduction et stockage de savoir etc) mais encore (trop) peu prises en compte aujourd'hui. Dans le secteur de l'immobilier et de l'exploitation en particulier, de multiples applications pourraient à terme être développées pour aider les constructeurs, mainteneurs et exploitants dans leurs tâches. Immeubles fantômes, projections, visites virtuelles, meta room, l'avenir du métavers en immobilier est loin d'être exploité à 100%.

Du digital intégré au métavers, N'Y A-T-IL QU'UN PAS? La réponse ne semble apparemment pas si facile que ça. 2022 n'était pas l'année du métavers. Si c'est bien en 2022 que le métavers émerge et gagne en visibilité, ce n'est pas pour autant que son usage explose comme attendu. Les deux principales plateformes Sandbox et Decentraland, respectivement d'une valorisation a plus d'un milliard, n'auraient peut être pas eues la participation active escomptée....

Les idées fusent et semblent bonnes sur le papier, mais leurs applications dans la vraie vie est loin d'atteindre les effets et les chiffres attendus, et est loin d'une adoption par le plus grand nombre. Et si la cible n'était peut être pas la bonne (pour l'instant) ? A l'instar de la VR qui s'est rapidement développée comme un divertissement « populaire » ou à usage professionnel (médical, formation, architecture, design...), le métavers semble n'être utilisé pour l'instant que par les marques, les institutions, et les gouvernements.

Certain comme Carrefour ou Atari on fait le pari du développement de ces plateformes en investissant parfois massivement pour avoir leur part de « terrain ». Effet de « fame » ou réel

investissement, difficile à dire et les retombées des internautes et consommateurs ne sont pas toujours positives.

Une évolution qui va pourtant très certainement continuer pour l'année à venir : dans de nombreux domaines les applications de VR, AR et du

métavers sont destinées à se développer avec des objectifs bien précis. Et les marques l'ont bien compris : de la formation, au partage de savoirs et de pratiques, aux entraînements, au tourisme ou même à l'interaction avec les utilisateurs, les exemples d'utilisations bénéfiques sont multiples et très prometteurs. Pilotes, chirurgiens, maisons de luxe, même la police s'y met !

2023 devrait mettre un peu plus le métavers en lumière... et dire au plus grand nombre si oui ou non il faut s'y mettre.



GOODBYE 2022

HELLO 2023

2022, une année riche. Voilà comment résumer ces douze mois qui auront eu le mérite de nous surprendre tous... pas forcément dans le sens escompté.

Alors que la société attendait un regain post crise sanitaire, les événements en ont décidé autrement. Crise sociale, crise écologique, guerre, crise énergétique, crise des matières premières... une année finalement très dense et sombre, qui a marqué les esprits par une croissance de la résilience plus forte que jamais pour tous.

Mais si l'horizon peut paraître sombre, cette année a été riche de solutions : face à des environnements plongés dans des problèmes liés aux crises multiples, l'innovation, la réflexion et l'invention éclatent. Société, vie en ville et au bureau, écosystèmes, transports, commerces, habitats, médias, réseaux... le partage et la création de ressources nouvelles, les solutions multiples et innovantes, les nouveautés, les chemins de traverses : tout cela montre bien la force de l'être humain mais aussi l'urgence à changer, enfin prise en compte.



C'est bien ce qui fait la richesse de 2022 : les multiples décisions prises pour améliorer ensemble les choses pour un avenir meilleur.

Un rapport conclusif qui allie contemplations, résumés et hypothèses projectives liées aux évolutions constatées.

SOURCES

Nous prenons pour sources tous les sites, blogs, magazines, journaux et études de grands acteurs de l'immobilier et du bâtiment, de la restauration, de la construction, du gouvernement, de l'écologie, du gouvernement, des cabinets d'architecture et de design, les rapports de performances des grandes entreprises, des associations et institutions, les rapports d'études des instituts et cabinets d'expertise comme CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Franck, BNP REPM ...en bref, tout. Pas de parti pris, pas de biais, ni d'intérêt quelconque de notre part. Un simple balayage de la société pour en ressortir les grands enjeux et perspectives.

Scan et analyse des sites internet du secteur

www.facilities.fr
www.workplacemagazine.fr
www.tomorrowsfm.com
www.fmindustry.com
www.businessimmo.com
www.usinenouvelle.com
www.neorestauration.com
www.SNRc.fr
www.snacking.fr
www.maddyness.fr
<https://www.republik-workplace.fr/>
<https://usbeketrica.com/fr>
<https://www.lemoniteur.fr>
<https://www.archistorm.com>
<https://www.influencia.net/>
 Etc...

**Liste non exhaustive. Ces sources évoluent et changent d'un rapport à l'autre.*

Pour nous écrire, c'est ici !

Camille DE MONTABERT
Cpaillotdemontabert@jaicost.fr

Xavier JIBIDAR
Xjibidar@jaicost.fr

