

Parcs d'entreprise: quand le bien-être réinvente les anciens sites industriels

Le bonheur au travail se cultive aussi en périphérie des villes

Qu'ont en commun les villes de Long Island City dans l'Etat de New York et de Crystal City en Virginie ? Étonnamment, elles ont toutes deux séduit dernièrement le géant Amazon pour l'installation de ses deux sièges, et ce, alors qu'elles sont situées en périphérie des métropoles ultra prisées que sont Manhattan et Washington. «*Ce n'est pas n'importe quelle banlieue*», précise le [site américain CityLab](#), «*elles sont denses, ont des espaces et activités mixtes et sont accessibles par transports*». La tendance à la délocalisation vers la banlieue fonctionnelle pleine de services est telle qu'elle a fait l'objet d'une étude aux Etats-Unis en 2018. De plus en plus, les entreprises privilégient des espaces «*vibrants, diversifiés, que l'on peut parcourir à pied et bien desservis par les transports*», notent les experts de l'étude. Si la grande métropole reste attractive, avec, d'ici 2050, 70% des 9 milliards d'habitants qui vivront dans des villes, **la banlieue est en train de réinventer sa proposition de valeur.**

En France, l'attrait pour les centres urbains persiste. La tendance se fait pour l'instant au détriment des banlieues, selon l'INSEE, qui note depuis 2011 un ralentissement des zones périurbaines au profit des villes de plus de 300 000 habitants, et que confirme un dernier recensement de 2018. «*Les grandes agglomérations retrouvent leur attractivité, autour desquels se resserre désormais la croissance, au détriment des périphéries. La dynamique est particulièrement visible dans les banlieues les plus éloignées de ces centres* », explique Vincent Vallès, chargé d'études à l'Insee cité par *LaCroix* en décembre 2018. **Autrement dit, si la ville moyenne française s'étend, il lui reste, dans le même temps, à réinventer ses périphéries et convaincre les PME et les foyers de s'y installer.**

Des gouvernances et des aménagements “usager-centrique”

Pour cela, les attentes des salariés des entreprises sont scrutées. Celles-ci se révèlent être de plus en plus axées sur le bien-être. Sur leur lieu de travail, les Français plébiscitent ainsi «*des crèches d'entreprises, un espace de convivialité pour se détendre avec ses collègues, des boissons à disposition, une salle de sport...*», notait une **étude menée en 2017 par OpinionWay** auprès de plus de 1 000 personnes. Autant d'exigences qui façonnent de nouvelles stratégies d'aménagement et de gouvernance que l'on qualifie désormais de “usager-centrique” (orientées sur les utilisateurs), soit des parcours “individuels” tournés vers les “usages”, comme le montre l'étude «[Qui gouvernera la ville \(de\) demain](#)» (Ibicity / Partie Prenante / Espelia) de 2017.

Les employeurs sont d'autant plus attentifs à ces attentes et aux habitudes de leurs salariés que **le mal-être au travail coûterait chaque année, par employé, 12 600 euros dans le secteur privé**, selon une étude Mozart Consulting de 2017 citée par Europe1.

A l'heure de la mobilité des salariés et des échanges accélérés, la réhabilitation des périphéries des villes et du centre devient donc un véritable enjeu de compétitivité. De même, on ne compte plus le nombre de certifications qui viennent noter les efforts d'une ville et des sites d'entreprises : palmarès “Great Place To Work” des villes préférées des Français pour travailler, WELL Building Standard du Well Building Institute, “Observatoire du bien-être en ville”, “référentiel Qualiville” de l'AFNOR et l'Université technologique de Compiègne...

Strasbourg tire son épingle du jeu

Régulièrement, la ville de Strasbourg parvient ainsi à rafler quelques-unes de ces distinctions. En 2018, le classement "Great Place to work" - qui privilégie "la qualité de vie" et "le dynamisme économique" - la plaçait en 15^e position. En septembre 2018, l'**Eurométropole de Strasbourg** a publié son plan local d'urbanisme qu'elle s'est fixée d'achever à l'horizon 2030. Elle y accorde une place importante à la **mixité des territoires** : *"Les quartiers mono-fonctionnels, qu'il s'agisse d'habitats ou d'activités, limitent la possibilité de 'vivre dans la proximité'. Ils aboutissent à des paysages urbains homogènes niant parfois l'identité des territoires. Il existe donc un enjeu fort à aller vers davantage de mixité fonctionnelle, tant pour des questions de fonctionnement que de cadre de vie"*, note le Conseil de l'Eurométropole. Dans les zones d'activités, il s'agit de moderniser pour proposer notamment de nouveaux services, nécessaires aux salariés (restaurants, équipements de proximité), aux entreprises (sous-traitance, nettoyage, entretien, maintenance), ainsi que des services communs (informatique, reproduction, conseil...). Ces aménagements doivent lui permettre la création de **27 000 emplois d'ici 2030**.

Ces nouvelles attentes des citoyens et des sociétés, les promoteurs immobiliers et les spécialistes du "property management" les ont bien comprises. A Strasbourg toujours, chez Proudreed nous exploitons ainsi au maximum les capacités de services et d'aménagement mixte via notre site baptisé le "**Parc des Forges**" situé au Nord-ouest du centre-ville, entre la gare routière et deux parcs. Notre fer de lance est l'immeuble "**Terracotta**" et ses 4250m² d'espaces de travail, certifié "BREEAM" (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) en niveau "Very Good", au coeur de 27 hectares de parc. Au final, l'objectif est bien de s'adapter au mieux aux usages des salariés français pour qui, à **59%**, **le bien-être au travail est devenue la priorité numéro 1** (sondage CRM/BVA, 2018).