

# ANALYSE "STAY OR LEAVE"

UNE PLUS-VALUE POUR LES COLLABORATEURS POUSSE AU DÉMÉNAGEMENT



Ces luminaires en verre soufflé à la forme innovante inspirée de bulles de savons ont été créés par le designer néerlandais Alex de Witte pour le fabricant belge DARK.



L'immeuble Marquis a été choisi pour héberger les nouveaux bureaux de bpost banque. Une bonne localisation à deux pas de la gare centrale facilite la mobilité des collaborateurs. Des installations techniques de pointe intégrées dans l'immeuble donnent plus de confort aux occupants.

Le choix a porté sur une répartition selon les départements, avec des aménagements modulaires afin de garantir la flexibilité nécessaire par rapport à la croissance attendue. Les postes de travail sont regroupés par quatre. Toutes les tables de travail sont réglables en hauteur au profit de l'ergonomie et équipées de nouvelles chaises de bureau, ergonomiques elles aussi. Chaque poste de travail est doté d'un moniteur 24". On ne trouve plus trace nulle part de blocs tiroirs, le déménagement et le tri des documents qui est allé de pair ayant permis de réduire de 30 % le nombre des armoires nécessaires.



Sous chaque table de travail se trouve une poche en nylon, une solution particulièrement pratique pour la gestion des câbles.



bpost banque – Banque de la Poste jusqu'en 2012 – est une joint-venture 50/50 entre BNP Paribas Fortis et bpost. Tout commence en 1995 avec une clé de répartition équivalente entre la Générale de Banque et La Poste. Au cours de la période 2005-2006, bpost banque déménage de la rue des Colonies pour s'installer dans la tour de Brouckère où elle loue deux étages et demi. Une situation logistique peu attrayante compte tenu de la dispersion dans le bâtiment.

En mars 2013, le département de facility management initie la démarche de recherche d'un hébergement qui soit mieux adapté aux besoins actuels. Rester dans les bâtiments actuels constituait aussi une option, mais le contrat de location pour la tour de Brouckère arrivait à échéance en novembre de cette année et la question d'un déménagement éventuel était donc bien inscrite à l'agenda. Pour ne rien laisser au hasard, bpost banque a confié cette analyse « stay or leave » à Freestone, conseiller « tenant only » et société de sourcing spécialisée dans l'optimisation du Total corporate building lifecycle (real estate, workplace et facility). Il fallait, en recherchant un nouvel hébergement, respecter non seulement la neutralité budgétaire mais aussi cette règle importante : le nouveau bâtiment de bpost banque devait se situer à cinq minutes à pied du siège central de bpost en face de la Monnaie. « Ce qui réduisait considérablement les possibilités de choix à trois bâtiments à peine », explique Bob Verdonck, managing partner de Freestone. Finalement, le choix est tombé sur le bâtiment Marquis totalement rénové en 2009 et situé à proximité de la gare centrale et face à la cathédrale Sainte-Gudule. Après trois mois d'étude et un mois de

- ① Des casiers de rangement individuels sont mis à disposition. Aucune clé n'est nécessaire, l'accès à ces casiers se fait via le badge d'accès dont dispose chaque travailleur.
- ② Des « cockpits » agréables ont été aménagés pour la collaboration ou le travail nécessitant de la concentration.
- ③ Espace de discussion. Mobilier Alcove Xtra high Sofa by VITRA.



négociation pour le nouveau contrat de location, le moment était venu de se pencher sur l'aménagement proprement dit et, début juillet, le nouveau siège de bpost banque a été mis en service.

#### Coûts d'utilisation plus faibles et technique moderne

Choisir un nouvel hébergement devait aussi générer un avantage financier. Le bâtiment Marquis est certifié Breeam (Good – 2\*) avec des prestations énergétiques évidemment bien meilleures que dans la tour de Brouckère qui date des années 60. Sur le plan du confort, la rénovation technique du bâtiment, avec notamment un système de refroidissement et de ventilation intégré aux plafonds acoustiques, présente un bilan positif. Bien que le loyer nu soit semblable à celui de l'ancien bâtiment, les coûts fixes du bâtiment Marquis sont plus bas. L'espace loué dans le bâtiment Marquis a été proposé gros œuvre fermé.

Le plus grand avantage réside toutefois dans la période négociée sans loyer ET dans l'intervention financière considérable du propriétaire dans les coûts d'aménagement. Pour pallier le manque d'expérience dans de tels projets et absorber la charge de travail complémentaire, Freestone est resté mobilisé même après avoir trouvé un nouvel hébergement afin de mener à bien le projet dans sa totalité. « Le respect du timing extrêmement strict fut crucial pour la réussite de ce projet », témoigne Bob Verdonck. Piet Van Petegem, directeur IT et membre du comité de direction de bpost banque : « Le projet devait constituer l'épilogue d'un processus de réforme de bpost banque visant à en faire une banque dynamique et moderne. L'équipe de projet, composée de collaborateurs de bpost banque et d'experts Freestone, s'est vu confier un mandat important. »



Des cloisons en verre à double paroi assurent l'isolation acoustique des salles de réunion. Suite à un sondage en interne, toutes les salles de réunion portent un nom emprunté aux figures qui se trouvaient sur les billets de banque à l'époque du franc belge.

« Dans la mesure où une entreprise dispose rarement du temps et de l'expertise nécessaires pour réaliser des projets occasionnels mais essentiels de ce type, nous avons dirigé et suivi le projet de A à Z. Space planning, étude des aménagements intérieurs et appels d'offres se sont donc succédé à un rythme soutenu »

« Space planning, étude des aménagements intérieurs et appels d'offres se sont succédé à un rythme soutenu », précise Roeland Van Assche, project manager de Freestone. « Dans la mesure où une entreprise dispose rarement du temps et de l'expertise nécessaires pour réaliser des projets occasionnels mais essentiels de ce type, nous avons dirigé et suivi le projet de A à Z. C'est ainsi que huit fournisseurs potentiels ont été contactés pour le mobilier de bureau après quoi trois d'entre eux ont été invités à présenter une solution-test après réception des offres. »

**Prêt pour le travail flexible**

Le nouvel hébergement au sein du bâtiment Marquis abrite 260 postes de travail sur un seul niveau. Aujourd'hui, des postes de travail sont aménagés pour les 220 ETP et une vingtaine de collaborateurs ICT externes. Tout est prêt pour appliquer les principes du Nouveau Travail, avec une utilisation flexible des postes disponibles. Mais dans un premier temps, ce n'est pas encore le cas.

« Avant l'aménagement, il a fallu amener l'indispensable infrastructure technique », se rappelle Piet Van Petegem. « Pas moins de 67 km de câbles ont été déroulés pour des connexions réseau fiables. Un réseau Wifi avec et sans fil est déployé sur la totalité de la superficie de bureau. »

Le choix a porté sur une répartition par département, avec des aménagements modulaires afin de garantir la flexibilité nécessaire par rapport à la croissance attendue. Toutes les partitions des espaces sont en verre pour assurer un flux maximum de lumière naturelle. Les postes de travail sont regroupés par quatre. Les managers occupent à deux les postes de quatre places. Les directeurs disposent encore de leur propre bureau. Par ailleurs, il existe des « cockpits » agréablement aménagés pour favoriser la collaboration ou des travaux de concentration. Chaque collaborateur dispose d'un badge personnel qui permet divers accès, ouvre un casier sans clé et donne accès aussi à plusieurs services.

Pour le choix de la couleur des intérieurs, l'inspiration vient de la corporate identity de bpost banque. C'est ainsi que le blanc est la couleur principale mais la décoration n'est pas terne pour autant, le rouge et le bleu conférant des accents subtils.

Eduard Coddé  
Geoffrey Fritsch

**Réunion et communication efficaces**

Un système moderne de réservation des salles de réunion (Evoko) en garantit une occupation plus élevée et un meilleur rendement. De plus, les salles sont équipées de toute la technologie disponible pour rendre les réunions efficaces, comme une liaison extrêmement aisée entre les portables et le grand écran (Barco Clickshare). En plus des salles de réunion fermées, il existe aussi des espaces ouverts pour des réunions debout.

La grande cafétéria sert également d'espace de rencontre. La présence non seulement de tables et de chaises mais aussi de poufs accroît la sensation d'être « comme à la maison ». Les grands écrans plats qui y sont installés contribuent à renforcer la communication interne.



**Fournisseurs et prestataires**

**Real Estate & Workplace Consultancy**  
Freestone [www.profacility.be/freestone](http://www.profacility.be/freestone)

**Mobilier et partitions**  
Benches : Vitra Tyde  
Chaises de bureau : Vitra ID-Chair  
Fauteuils de discussion : Vitra Alcove  
Cockpits : Vitra  
Cloisons : Beddeleem [www.profacility.be/beddeleem](http://www.profacility.be/beddeleem)

**ICT**  
Technique salles de réunion : Barco Clickshare  
Système de réservation de salles de réunion : Evoko  
Électricité, câblage de connexion, câblage de sécurité : Electro Zwijsen  
Réseau sans fil : Cisco  
Écrans pour la communication interne : LG

**Security**  
Contrôle d'accès et détection d'intrusion : Siemens