

Valeur d'usage du bâtiment tertiaire

La valeur d'usage d'un bâtiment de bureau n'est pas simple à établir ! Elle dépend du bâtiment lui-même. Elle dépend aussi des attentes des occupants ! En termes d'orientations managériales bien sûr, mais aussi du sens précis que les utilisateurs donnent aux mots « qualité de vie ». Une des idées reçues les plus répandues est qu'un bâtiment de bureau doit véhiculer l'image de l'entreprise qui l'occupe… en fait c'est rarement le cas, hormis pour quelques sièges sociaux. En effet, même lorsqu'une entreprise possède un immeuble de bureaux, elle le gère comme une ressource valorisable dont elle pourrait se séparer. Ses services immobiliers ont pour mission d'en maintenir la valeur, et de ce point de vue, une architecture trop typée n'est pas un atout. Il est par contre fondamental que le bâtiment n'aille pas à l'encontre des valeurs et de l'image de la société, mais c'est autre chose.

Rappel des fondamentaux

Avant tout, un bâtiment de bureau doit répondre à des impératifs de modularité : nous avons abordé les fondamentaux de l'immeuble de bureau ici. Le bâtiment tertiaire doit ainsi :

- pouvoir être **recloisonné - décloisonné** sans travaux lourds
- présenter une trame architecturale et technique **facilitant la modularité des espaces**
- avoir des **plateaux librement aménageables** et donc des verticalités regroupées
- être dimensionné pour **garantir un éclairage naturel** et être conforme aux normes incendies.

Par-delà ces attendus classiques, l'immeuble de bureau doit être conçu pour garantir un éclairage naturel des postes de travail et abriter des fonctions d'accompagnement de l'activité.

L'éclairage naturel au cœur des débats !

Le Code du travail prescrit pour chaque poste permanent un éclairage naturel et une vue droite vers l'extérieur. Les approches environnementales ainsi que les derniers labels créés pour être garants d'un bien-être au travail vont au-delà. Sur un plateau, la surface éclairée en premier jour présente donc une valeur d'usage supérieure. On l'appelle la surface utile premier jour. Plus généralement, la taille des baies, l'orientation, la possibilité d'occulter, la position des fenêtres sont un enjeu important en termes de confort d'usage des écrans. De ce point de vue et paradoxalement, les orientations nord-sud sont favorables à ce dernier (écrans perpendiculaires aux baies). Autant dire que la prise en compte de l'ergonomie lumineuse n'est pas des plus simples en termes architecturaux et économiques. Elle est pourtant fondamentale dans le confort des locaux et le bien-être des utilisateurs. Des étages bien conçus, évolutifs, tramés et bénéficiant d'une lumière naturelle agréable constituent un cadre ergonomique de travail. Mais des services particuliers participent activement à la valeur d'usage du bâtiment, et de ce point de

vue le rez-de-chaussée doit être parfaitement pensé.

L'enjeu du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée n'est jamais neutre dans la mesure où il est le trait d'union entre l'espace public et les plateaux, mais aussi parce que travailler en vis-à-vis de la rue n'est pas simple. Le rez-de-chaussée, c'est d'abord l'entrée, le hall - parfois très généreux - orientant les visiteurs par un accueil ou une signalétique soignée. Les impératifs de sécurité donnent lieu à des circuits de plus en plus maîtrisés. Il s'agit alors de concilier accueil, représentation et sécurité, voire contrôle. De ce point de vue, certains locaux comme les salles de réunion de toutes tailles présentent l'avantage de limiter les flux entrants dans les étages. Les fonctions qu'un rez-de-chaussée tertiaire abrite sont plus variées. Le socle du bâtiment est souvent le lieu de fonctions mutualisées : crèches d'entreprises, conciergerie, salles de réunions modulables, salons de convivialité, showroom, et parfois restauration d'entreprise, boutique...

La valeur d'usage d'un bâtiment tertiaire : une équation difficile !

La valeur d'usage d'un bâtiment dépend des attentes des utilisateurs et des conditions d'occupation, toutefois, dans le cadre des études qui nous sont confiées, nous utilisons une série d'indicateurs fondés sur :

- **l'évolutivité architecturale** (trames, largeur, regroupement des verticalités...)
- **l'évolutivité technique**
- **l'indice de surface utile premier jour**
- **l'état technique général**
- **la qualité des parties communes** et de l'interface urbaine du bâtiment
- **la localisation et l'environnement** du bâtiment

Les attentes des utilisateurs nous permettent de pondérer et de relativiser chaque critère pour établir une valeur d'usage adaptée aux priorités de chacun de nos clients. **Chercher à définir l'immeuble de bureau idéal n'a donc aucun sens : chaque organisation a le sien à un moment donné de son existence ! C'est le travail du programmiste d'aider à en définir le programme ou à le dénicher !**

O.T.