

## AG Insurance réinvente le lieu de travail

04 juillet 2023

Depuis la crise de Corona, la vision du travail de bureau a profondément changé. Être physiquement présent tous les jours n'est plus une obligation. AG Insurance a cherché une nouvelle façon d'organiser ses bureaux afin qu'ils restent attractifs même pour les employés qui travaillent de plus en plus souvent à domicile. Pour ce projet "Reinvent The Workplace", le département des ressources humaines a réalisé une enquête sur les besoins et les souhaits du personnel et a fait appel à un architecte d'intérieur pour les dessiner.

AG Insurance a décidé de réduire le nombre d'immeubles de bureaux à Bruxelles de 4 à 2 et de rendre les sites restants plus attrayants pour les employés "hybrides". Les 2 bâtiments qui seront conservés sont situés entre le boulevard Emile Jacqmain et la rue Neuve au cœur de Bruxelles et ont respectivement plus de 20 et 30 ans. AG Insurance nous a demandé de nous occuper des installations techniques. Nous avons adopté une approche progressive.

### Travailler par phases

Dans une première phase, nous avons procédé à une évaluation approximative des possibilités d'augmenter la valeur des bâtiments grâce à des interventions respectueuses de l'énergie. Pour ce faire, nous avons réalisé, au cours de l'été 2021, un audit énergétique sur la base des documents de construction, une visite du site avec l'entreprise de maintenance et une réunion avec le client afin d'identifier les plaintes des employés de bureau. Fin 2021, nous avons ensuite réalisé une étude de faisabilité effective dans laquelle nous examinons la faisabilité pratique de chaque intervention en plus du coût et du gain en émissions de CO2. Nous vérifions notamment si le bâtiment a la capacité d'accueillir de nouvelles installations, stabilité suffisante, espaces techniques et quelles en sont les conséquences acoustiques.

Sur la base de l'étude de faisabilité, AG Insurance a décidé de s'attaquer à un étage par bâtiment dans le cadre d'un projet pilote. Début 2022, nous avons donc entamé la 3e phase de notre approche : l'étude détaillée pour ces 2 étages types, avec des spécifications et des plans affinés. Sur le plan technique, nous prévoyons, entre autres, un système de ventilation suffisamment dynamique pour répondre aux exigences d'un mode de travail flexible, avec une capacité maximale de 1-200 employés par étage. Des capteurs sont donc installés à différents endroits pour contrôler les niveaux de CO2.

Cet essai sur les deux étages de type est achevé et évalué de manière positive. Le département des ressources humaines d'AG Insurance étudie à présent avec l'architecte d'intérieur la manière dont les autres étages seront aménagés. Une fois que cela sera éclairci, nous concevons les installations techniques qui répondent à leurs besoins. Cela signifie que nous concevons et réalisons l'ingénierie alors que le projet est encore en phase d'affinement des programmes.

### ROI

Dans des projets d'une telle envergure - ici, une surface totale de 45 000 m2 - il est évidemment important de déterminer dans quel délai et de quelle manière l'investissement total sera récupéré. Comme l'enveloppe du bâtiment n'est pas rénovée, nous estimons à 30 % la réduction des émissions de CO2 grâce à de meilleures installations techniques. En outre, les interventions améliorent également le niveau de confort des utilisateurs. Cela augmente la valeur du bâtiment sur le marché. Sur la base de ces paramètres, nous pouvons conclure que les investissements seront amortis en un peu plus de 10 ans.

Mais ce n'est pas tout. AG Insurance emploie environ 4 400 personnes. Si ces interventions augmentent la satisfaction du personnel au travail, il s'agira d'un investissement efficace, complet et durable.

### Assurer la continuité

Pendant la mise en œuvre de ce projet, 50 % des locaux resteront en service. Ce n'est pas un hasard, car la transition vers une consommation d'énergie sans fossile ne se fera jamais assez rapidement s'il faut à chaque fois attendre la fin d'un cycle d'occupation ou la fin de vie d'un bâtiment. En travaillant étape par étape dans la phase d'étude et de conception - première estimation sommaire après audit énergétique, étude de faisabilité effective, étude d'exécution détaillée - et en réalisant les travaux par phases, nous irons plus vite vers de grandes économies en CO2.

Vous souhaitez en savoir plus sur ce projet et/ou sur les possibilités de rendre votre projet durable ?

Contactez notre expert Sébastien Belpaire :

sebastien.belpaire@ingenium.be - 050 40 45 30.

