



# SQUARE METER

## Attention à la conception et à la sécurisation des espaces partagés !

Active sur le marché immobilier luxembourgeois depuis octobre 2017, SQUARE METER a pour but d'initier des partenariats immobiliers qui peuvent être de tous horizons. Le premier partenariat noué consiste dans le développement d'un projet de bureau, baptisé *Blue Corner*. Dans le cadre de ce partenariat, SQUARE METER agit en tant que maître d'ouvrage. Idéalement situé dans la zone d'activité Rosswenkel de Contern, le projet a été conçu pour accueillir des espaces de bureaux et des commerces sur 5.400 m<sup>2</sup>. De plus, les concepteurs ont veillé à ce que les alentours apportent une valeur ajoutée aux occupants. Voyons avec Laurent Cooreman, Founder & CEO de SQUARE METER, et Véronique Koch, Director, à quoi il faut être attentif lorsque l'on crée des espaces de vie communs.

### **Le *Blue Corner* comprendra un mix de bureaux et de commerces. Comment sera agencé le bâtiment ?**

Le *Blue Corner* est conçu de manière très flexible et pourra répondre à toute demande entre 350 et 5.400 m<sup>2</sup> de bureaux. Les plateaux ayant une taille de 1.500 m<sup>2</sup> peuvent être divisés en quatre parties. La composition du bâtiment pourra être adaptée en fonction des desiderata des locataires. S'ils préfèrent disposer d'une conciergerie, d'une sandwicherie, d'une crèche... au rez-de-chaussée ou encore que celui-ci soit intégralement réservé à des bureaux, toutes les options seront ouvertes.

### **Quelle est aujourd'hui l'importance de zones communes, partagées entre locataires, dans des immeubles administratifs ?**

Afin de créer de la mixité et de la convivialité dans les bâtiments de bureaux, on observe deux tendances : d'une part, la création d'espaces communs tels que réception, cafétéria, salles de réunion, espaces détente, douches/vestiaires/sanitaires, salle IT, salle de sport... qui sont partagés par les différents occupants d'un bâtiment et peuvent également contribuer à réduire les coûts d'occupation, d'autre part, l'implantation de commerces et de services au pied des immeubles. De nos jours, il est essentiel d'offrir la possibilité à tous ceux qui travaillent au sein d'un même bâtiment de pouvoir se regrouper dans des espaces



**Laurent Cooreman**, Founder & CEO, SQUARE METER.

dédiés, dans un esprit de communauté et de disposer de commerces et de services à proximité directe du lieu de travail. Plusieurs de ces éléments, notamment une réception, une terrasse, des sanitaires et douches ont été pris en compte pour le projet *Blue Corner* ainsi que la possibilité d'accueillir des commerces et services au RDC du bâtiment. Aujourd'hui, il n'est quasiment plus possible d'envisager la construction d'un bâtiment sans concevoir ce type d'espaces, propices aux échanges. Mais cela pose aussi quelques problèmes.

### **Lesquels ?**

Le principal réside dans la confidentialité et la sécurisation de l'information et des



**Véronique Koch**, Director, SQUARE METER.

données. Tout espace dans lequel cohabitent des personnes travaillant pour des sociétés différentes est plus vulnérable. Il faut donc analyser en amont comment l'information peut circuler dans un tel bâtiment et y répondre par une sécurité informatique adéquate et maximale, par exemple en veillant à bien sécuriser les points de connexion qui seront partagés, indépendamment des réseaux propres aux différents occupants. Il faut également être très attentif à l'insonorisation (isolation, tapis, meubles...). De même, il doit y avoir des règles strictes en matière de contrôle d'accès, fermeture de certaines portes, papiers jetés dans les poubelles, destruction d'archives...



Aujourd'hui, un nombre important de sociétés est organisée en *open space*. Ce type d'aménagement permet d'installer plus de personnes dans un espace et augmente également la convivialité des lieux. Une partie de ces sociétés ont également opté pour le concept de *desk sharing*, permettant d'optimiser davantage l'espace de travail. Les opinions vis-à-vis du *desk sharing* divergent. Les adeptes mettent en avant l'augmentation du taux d'occupation des bureaux et la diminution des coûts d'occupation qui en résulte, et les adversaires estiment que cela ne favorise pas spécialement un climat d'entente entre les employés, notamment parce qu'il n'y a pas toujours les mêmes personnes d'un jour à l'autre, qu'il y a trop de monde autour de soi, trop de bruit et que l'absence d'intimité ou l'impression d'être épié peut se révéler pesante. Les espaces de vie communs doivent donc être étudiés avec le plus grand soin, car le bien-être des employés en dépend et impacte leur productivité.

Propos recueillis par Isabelle Couset

## Le Blue Corner en bref :

- Architecte : Rodolphe Mertens
- Ingénieur-conseil : Goblet Lavandier
- Démarrage construction : juin 2018
- Livraison : Q4 2019
- 5.400 m<sup>2</sup> : +/-900 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et +/-1.500 m<sup>2</sup> sur les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages.
- Excellent rapport net/brut : 85 %
- Plusieurs accès à l'immeuble
- 2 escaliers internes, 2 ascenseurs
- Climatisation et ventilation
- Triple vitrage, stores extérieurs et châssis ouvrants
- Contrôle d'accès, alarme intrusion et système de détection d'incendie
- Sanitaires et douches
- Terrasse
- Parking : 113 places dont 15 places pour voitures électriques – Ratio : 1 parking pour 48 m<sup>2</sup> de bureau
- Emplacements vélos
- Une des meilleures connectivités en fibre optique du pays
- Certification BREEAM Very Good
- Accès rapides vers l'autoroute, Luxembourg-Ville, l'aéroport, la gare de Contern et les transports publics nationaux et interrégionaux
- En construction aux alentours : station-service, supermarché, parking...

[www.square-meter.lu](http://www.square-meter.lu)