



Des bureaux qui font du bien

Santé et bien-être dans les bureaux de demain

« La santé et le bien-être des occupants préoccupent peu les promoteurs de bureaux. On se contente de suivre la législation, les normes, on essaie d'obtenir les labels. On estime qu'on a fait le job, sans trop se poser de question. Il y a pourtant beaucoup à découvrir. »

Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic, cofondateurs de WO₂

Depuis sa création il y a 7 ans, l'innovation est dans les gènes de Woodeum-WO₂. Le groupe a mis au point les premiers bâtiments bas carbone de référence dans le pays. Il continue à renforcer projet après projet son avance technologique sur la mise en œuvre des matériaux bio-sourcés, notamment le bois CLT.

Aujourd'hui, WO₂ innove à nouveau en intégrant des médecins et biologistes dans ses équipes projets, aux côtés des architectes, designer et ingénieurs. La santé et le bien-être sont les grands enjeux des entreprises de demain : recrutement, motivation, productivité, lutte contre l'absentéisme,... plusieurs études ont démontré qu'un salarié qui se sent bien au travail est plus loyal, créatif, productif et beaucoup moins absent ou malade qu'un salarié mal à l'aise avec son environnement de bureau.

Notre objectif est de dessiner ce que doivent être les bureaux de demain sur le plan de la santé et du bien-être, à l'heure où la possibilité du télétravail donne le choix de rester chez soi. Autour des équipes de promotion et de recherche de WO₂, nous avons mobilisé :

- un architecte : Nicolas Laisné,
- des médecins et biologiste : le Docteur Nicolas Carreau, le Docteur Florence Aviat, le Professeur Didier Lepelletier et le Docteur Pierre Parneix
- un designer : Olivier Saguez,
- des consultants techniques et industriels : Artelia, Carrier

Le Dr Carreau est un médecin généraliste de ville qui suit 2 000 patients parmi lesquels 40 % d'actifs. Il identifie trois grandes familles de pathologies liées à la vie de bureaux :

1. **Stress** : insomnie, céphalée, humeur dépressive, voire burn-out...
2. **Épidémie & infections** : virus, rhume, grippe, angine,...
3. **Défaut dans l'hygiène de vie** : diabète, obésité, troubles musculo squelettiques, lombalgie, hyperlipidémie...

Pour chacune de ces pathologies, nous avons recherché des réponses concrètes pour définir le détail d'un *Protocole WO₂ pour la maîtrise du risque pandémique, la santé et le bien-être au bureau*. Ce protocole s'appuie sur :

- une **étude bibliographique** menée par Florence Aviat et relue par le Professeur Lepelletier sur la santé des personnes dans les bâtiments en bois, recensant 71 articles publiés dans des revues scientifiques à comité de relecture, qui démontre **les bénéfices du bois et de la nature sur l'équilibre physiologique et psychologique des personnes**



- un **cahier des charges architectural** mis au point avec Nicolas Laisné et Olivier Saguez afin de **maximiser le confort des bureaux en s'appuyant sur les ressources naturelles** : une structure en bois massif visible, une grande hauteur sous plafond (3m), des vraies grandes fenêtres pour une ventilation naturelle, des surfaces extérieures utilisables (terrasses, balcons), des escaliers intérieurs et extérieurs qui donnent envie
- des **technologies de renouvellement et de purification de l'air intérieur** par captage sélectif, filtrage de particules, filtrage des micro-gouttelettes et usage d'un rayonnement UV anti-virus (en cours de développement avec Artelia et Carrier).
- des **équipements systématiques de bien-être et d'hygiène de vie** : potager, places de vélo, restauration bio, espace dédié au sport à l'intérieur et à l'extérieur

Notre ambition est de créer des bureaux écologiques, un cadre de travail épanouissant pour les salariés où l'on améliore sa santé au lieu de la détruire. **« Bon pour la planète et bon pour la santé », voilà ce qui nous guide.** Ce protocole se matérialise par 12 engagements qui seront intégrés à la conception des immeubles WO2 à compter du 1^{er} juillet prochain, notamment les projets Arboretum à Nanterre et Poissonniers à Paris 18^{ème}, qui totalisent 150 000 m².

Les 12 engagements de WO₂ pour la santé et le bien-être dans les immeubles de bureaux neufs

des ressources naturelles

- objectif de minimum 2,5 m de hauteur de vitrage pour éclairer naturellement
- ventilation naturelle : des ouvrants sur la moitié de la façade
- du volume d'air : minimum 3 m de hauteur sous plafond
- une densité maîtrisée : un quart de l'emprise non bâtie

un bâtiment résilient

- une structure en bois massif largement visible
- 20% des surfaces de bureaux en surfaces extérieures utilisables
- un air purifié ou renouvelé toutes les 7 minutes*
- des escaliers qui donnent envie

un cadre de vie sain

- autant de places de vélo que de voiture
- un espace dédié au sport intérieur et extérieur
- un potager urbain par projet une restauration bio et locale



A propos de Woodeum-WO2

Créé en 2013 le groupe Woodeum-WO2 est le promoteur immobilier français de référence spécialiste des techniques de construction bas carbone. Pour limiter l'empreinte carbone et accroître le bien être des occupants, Woodeum-WO2 développe des solutions constructives innovantes mettant en œuvre des matériaux biosourcés de haute technologie, notamment le bois massif CLT.

Le groupe a été fondé par Guillaume Poitrinal et Philippe Zivkovic et compte aujourd'hui plus de 70 collaborateurs. A l'été 2019, le groupe ALTAREA-COGEDIM a pris une participation de 50% dans le capital de la filiale résidentielle désormais appelée WOODEUM. Cette société a déjà livré et mis en travaux 895 logements, démarre la construction de 697 logements supplémentaires en 2020 et en a plus de 2 500 en développement.

WO2, contrôlée à 100% par ses fondateurs, est elle spécialisée dans la promotion de bureaux bas carbone. La société dispose d'un portefeuille de 292 000 m2 de bureaux livrés ou en travaux. Les fondateurs de WO2 et Ivanhoé Cambridge ont lancé en 2019 le fonds d'investissement ICAWOOD, doté de 750 millions de fonds propres, afin de concevoir et développer des bureaux bas carbone de nouvelle génération dans la Métropole du Grand Paris ; les projets sont développés selon les techniques constructives sobres en carbone mises au point par WO2. Par sa taille, ICAWOOD est le plus grand fonds d'investissement actuellement actif sur le marché de la promotion immobilière en région parisienne.

Contacts

Comité scientifique

- Dr Florence Aviat : + 33 6 63 27 71 75 florenceaviat@gmail.com
- Pr Didier Lepelletier : + 33 2 40 08 70 67
- Dr Nicolas Carreau +33 6 60 14 63 59 nicolas.carreau@wanadoo.fr
- Dr Pierre Parneix +33 6 82 80 43 90

Architecte

- Nicolas Laisné (Nicolas Laisné Architectes) : + 33 6 61 71 77 26 nl@nicolaslaisne.com

Designer

- Olivier Saguez (Saguez & Partners) : + 33 1 66 64 00 a.pasquier@saguez-and-partners.com

Bureaux d'études

- Europe Mortier (Artelia) : + 33 6 34 16 71 80 europe.mortier@arteliagroup.com

Contact Presse

Arielle Polailon

a.polailon@wo2.com / 06 61 74 34 88