

L'évolution de l'immobilier d'entreprise

TEXTE : BÉATRICE SOMVILLE

Effet de mode ou tendance lourde ?

Les changements étaient dans l'air, la crise est venue accélérer le mouvement. Au fil des mois, l'émergence de nouveaux comportements observés tant du côté des entreprises que de leurs salariés, s'est traduite sur le terrain.

Chacun semblant y trouver son compte – plus de productivité pour les uns, plus de flexibilité pour les autres – il ne devrait pas y avoir de retour en arrière, prédisent les conseillers en immobilier d'entreprise. Des professionnels qui, en dépit de la crise, s'en tirent plutôt bien sur le PAAP où le marché s'est globalement bien tenu.

« La métropole d'Aix-Marseille n'a pas connu le même retrait que certaines grandes métropoles. L'impact négatif a été moins important. On a même vécu une année record avec plus de 60 000 m² de bureaux loués ou vendus sur le Pays d'Aix, » confirme Martin Paillet, Directeur général associé de **Figuière Immobilier Arthur Loyd**. « Beaucoup de projets étaient déjà dans les tuyaux, mais il n'y a eu aucune remise en question. On a assisté en 2020 à un retour du mouvement exogène, amorcé il y a 20 ans avec l'arrivée du TGV. On a revu des entreprises quitter Paris pour venir s'installer ici. Autre constat, les sociétés veulent plus que jamais des locaux à leur image en cohérence avec leur politique RSE. Près de 45% des ventes placées ont ainsi eu lieu dans le neuf, qui a fait un bond de 50% par rapport à 2019! »

Réduction des surfaces de bureaux

« En ce qui concerne les bureaux, on se dirige doucement vers le flex office » commente Hector Aubrun, gérant d'**HVS Real Estate**, agence spécialisée dans le conseil immobilier d'entreprise.

« Même s'il est probable que l'on s'oriente vers des formules hybrides, le télétravail est bien entré dans les mœurs ! Cette nouvelle flexibilité va forcément entraîner une réduction des surfaces de bureaux. On a déjà pu observer le phénomène chez plusieurs de nos clients, certains sont allés jusqu'à les réduire de moitié, d'autres ont renégocié avec leur propriétaire pour rester dans les mêmes locaux. »

Cette réduction des surfaces de bureau se double d'une redistribution des espaces. Les locaux ont été repensés en attribuant moins de m² pour les postes de travail, au profit d'autres espaces dédiés à l'échange, la créativité, la formation...

« Aujourd'hui, s'ils veulent concurrencer les espaces de coworking, les propriétaires se doivent d'être attractifs et plus souples, à la fois sur les mesures d'accompagnement et sur les durées d'engagement. Pour la requalification des espaces induisant un coût supplémentaire, ils vont aussi devoir revoir leur offre de bureaux en seconde main » rappelle le gérant d'HVS.

« Sur ce marché très structuré, les conseillers en immobiliers d'entreprise se conduisent davantage en confrères qu'en concurrents, » souligne Hector Aubrun. « Il n'est pas rare que nous réalisons des opérations à plusieurs, comme en témoigne le programme de 4100 m² (rue Frédéric Joliot) pour lequel nous avons été mandatés avec CBRE et Nexity, pour le groupe Lazard. » Enfin, note encore le dirigeant, « avec la crise, l'immeuble lui-même est devenu un outil de communication pour l'entreprise via l'image qu'il véhicule, par rapport au bien-être de ses salariés. »

Chez **CBRE**, Catherine Valette, directrice adjointe de l'agence aixoise, responsable du département bureaux en charge de la location et de la vente auprès des clients utilisateurs, fait le même constat concernant une révision à la baisse du calibrage des mètres carrés. « Les entreprises commencent à revenir du télétravail, mais cette expérience va quand même entraîner des changements et le développement du flex office aura des répercussions sur le nombre de mètres carrés achetés ou loués !



© CBRE Catherine Valette

bureaux de 200 m² et qui aujourd'hui prennent des immeubles entiers. Je suis admirative des belles pépites que se développent sur le Pôle. C'est un marché recherché car stable avec des entreprises sérieuses qui se tiennent bien. Ce qui a également changé, c'est la sensibilisation de nos clients à la dimension environnementale, indique Catherine Valette, les entreprises vont vers les locaux de dernière génération, ils veulent de l'immobilier vert, des immeubles en autoconsommation. Ce que nous commercialisons en neuf ou à construire répond à 90% aux critères environnementaux. »

Colliers International élargit la palette de ses activités

« Même si on a tous un peu souffert pendant la crise, le bilan sur le Pôle reste très positif à la fois dans le tertiaire et dans l'industriel » remarquent à leur tour Edouard Renaut et Paul Eric Roubaud, directeurs associés chez **Colliers International**, soulignant eux aussi l'écart entre l'offre et la demande, tant au niveau du foncier que du bâti alors que l'appétence pour les immeubles neufs est importante.

« Nous croyons en l'avenir du Pôle et nous comptons bien poursuivre notre croissance » confient les deux directeurs, qui ne manquent pas de projets. « Nous allons embaucher deux ou trois personnes dans les prochains mois, nous envisageons de nouvelles implantations dans la région et surtout nous allons proposer, comme nous le faisons déjà sur Paris, une palette de services complémentaires tels que la maîtrise d'ouvrage,



© CBRE

Après un léger fléchissement de la demande, le marché semble avoir retrouvé une dynamique mais se heurte malheureusement parfois à un manque de foncier » remarque Catherine Valette.

La crise n'a pas empêché CBRE d'enregistrer une croissance de plus 16% en 2020 avec à son actif la signature d'un beau programme de 6000 m² !

« Le marché est essentiellement tourné vers la location qui représente entre 80 et 85 % de nos transactions » explique la directrice.

« Nous continuons à assister à l'émergence de nouvelles sociétés qui ont démarré sur Aix avec des petits



© Figuière Immobilier Arthur Loyd

l'expertise immobilière, l'accompagnement dans les travaux ou encore l'accompagnement au changement dans l'entreprise.»

En attendant Colliers International est en train de réaliser sur la zone de Lenfant une opération d'envergure (5 immeubles) qui devrait notamment accueillir Bureau Véritas.

De la théorie à la pratique

Exemple représentatif parmi ceux qui ont réduit la voilure, le groupe Hopps a libéré 2000m² sur les 6000m² qu'il occupe sur l'Europarc.

Situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, ces locaux accueilleront prochainement SILAEXPERT, plateforme informatique qui regroupe là deux sites qu'elle occupait dans la région.

«Il y a un an et demi, nous sommes tous, à quelques exceptions près, passés au télétravail» explique Éric Paumier, coprésident de Hopps Group. «On s'est aperçu que ce fonctionnement nous convenait. Une étude a confirmé que 86 % des personnes concernées étaient satisfaites et la formule a été validée en interne. Aujourd'hui les salariés sont en télétravail la moitié du temps et nous accueillons donc au quotidien 150 personnes au lieu de 300, ce qui nous a permis de récupérer pas mal de mètres carrés et de les remettre à la location. Une partie des économies réalisées ont été réinvesties dans la décoration intérieure et les aménagements pour rendre les espaces de travail plus conviviaux et favoriser les rencontres entre collègues» commente Éric Paumier. «Nous avons réinvesti les lieux de manière différente et nous programmons également des animations au cours desquelles 100% des gens peuvent se retrouver.» Le bâtiment qui abritait déjà un restaurant et des installations sportives, est plus que jamais orienté vers la qualité de vie au travail.

Le logistique en quête de foncier

«Le marché des locaux d'activités se porte bien lui aussi mais le problème du foncier y est plus prégnant», commente Martin Paillet de **Figuière Promotion Arthur Loyd**. Regrettant que l'on ne puisse développer de parc d'activités mixte sur le Pôle. «Il faut répondre aux besoins du marché», explique le dirigeant, citant l'exemple de J. Factory commercialisé en exclusivité par Arthur Loyd sur la rue Frédéric Joliot. Ce programme, qui comportait 70% de locaux d'activités et 30% de bureaux, a été commercialisé à 90% avant le démarrage des travaux !

Pendant le confinement le e-commerce s'est littéralement envolé. Ce nouvel essor du secteur a entraîné dans son sillage une véritable explosion de la demande d'entrepôts et de locaux dédiés à la logistique.

«Le mode de consommation a changé. Les gens, y compris les personnes âgées, ont pris l'habitude de se faire livrer à domicile et là aussi, il ne devrait pas y avoir de retour en arrière» explique Paul Éric Roubaud chez **Colliers International**.

Chargé de la commercialisation des locaux dédiés aux activités de production et de stockage chez **CBRE**, Eric Lebreton confirme cet essor directement lié à la livraison des achats faits sur le net. «Nous sommes en retard par rapport aux pays du Nord, mais le pli est pris et ça va continuer à se développer, peut être avec des bâtiments plus petits et plus près des villes et avec des transports doux, mais toujours en mode livraison.»

Malheureusement cette demande clairement identifiée, doit faire face à une pénurie de locaux. «Après la zone de Lenfant, où tout est pratiquement commercialisé, il n'y a plus de terrain disponible pour ces activités ! On essaie de requalifier des friches, mais c'est difficile et lourd pour redémarrer. On arrive actuellement à faire quelques opérations, mais quand les taux vont remonter ce sera plus difficile. La situation a changé, avant on louait facilement quelque soit l'état, désormais ce n'est plus le cas. C'est au propriétaire bailleur d'être responsable et d'assumer l'entretien et l'embellissement des locaux» souligne Eric Lebreton, rappelant au passage que le secteur fournit des emplois durables, la logistique ne se dématérialisant pas.



Martin Paillet

© Figuière Immobilier Arthur Loyd



© Multiburo

Multiplication des centres d'affaires et espaces de coworking

L'idée n'est pas franchement neuve mais elle a été revisitée et c'est une nouvelle génération de centres d'affaires parfaitement en phase avec l'air du temps qui se développe et vient concurrencer l'offre des propriétaires bailleurs.

Cette nouvelle génération réunit sur le terrain les précurseurs du secteur remis au goût du jour et les nouveaux arrivants.

Un des arguments phare de ces lieux de travail qui cumulent souvent bureaux privatifs et espace de coworking c'est l'absence de bail et des contraintes qui l'accompagnent. Ici, on signe des contrats de prestations de services et l'engagement n'excède pas un an. Rappelons que l'immobilier représente le second poste de dépenses de l'entreprise.

«On vient s'installer chez nous, parce que l'on sait que l'on peut partir facilement. À nous de faire en sorte que nos clients aient envie de rester. Ça passe par une qualité irréprochable des services» résume bien Manuel Brousseau, président de NidAix, arrivé en juin dernier sur le Pôle.

Mais la flexibilité n'est pas tout, le concept qui a évolué pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises va bien au-delà. «On ne vend pas que des murs» précise le dirigeant.

À l'indéniable atout que représente un engagement plus souple, viennent s'ajouter une offre all inclusive au niveau des prestations de services (entretien, clim, internet, électricité, cuisine...) proches de l'hôtellerie, une optimisation du confort pour assurer un maximum de bien-être aux occupants et enfin, la création d'animations et d'événements afin de favoriser les rencontres entre les différentes sociétés en présence sur un même site. De quoi séduire une clientèle très diversifiée, composée de start-up, d'indépendants, de directions régionales, de bureaux administratifs, de salariés détachés, d'auto-entrepreneurs...

Des anciens toujours dans la course

Parmi les premiers à s'être lancés dans la gestion de centres d'affaires, on trouve des majors comme **Regus** et **Multiburo**.

Créé il y a 35 ans sur Lyon et présent sur l'Europarc de Pichauray depuis 20 ans, Multiburo, filiale de la Société Lyonnaise Vendôme de Gestion et Participation qui détient aussi Billon immobilier, peut se targuer d'une belle expertise. «Nous avons été précurseurs de ce type d'offre et nous avons su la faire évoluer» explique Pierre Alain Touchard, Area Manager pour la région Sud. «Nous sommes propriétaires de 1300m² – 40 bureaux, 2 salles de réunion et un espace de coworking – dont la configuration se module en fonction de la demande. Les locaux ont été remis au goût du jour et un jardin de 300m² a été aménagé cet été pour offrir un espace de convivialité supplémentaire.» Multiburo connaît un très bon taux de fidélisation avec des clients présents sur son site depuis plus de 15 ans ! «Les trois quarts du CAC 40 sont passés dans le réseau Multiburo» rappelle Pierre Alain Touchard.

Au chapitre des avantages, notons ici l'accès gratuit des locataires aux 25 adresses de Multiburo en France en Belgique et en Suisse.

«La concurrence ne nous fait pas d'ombre, conclut le dirigeant, chacun ayant ses spécificités.»

Créé en 1995 par Fabienne Crépy, **Actimart** fait également partie des anciens. L'entreprise, qui s'est développée au fil des ans, dispose aujourd'hui de 800m² occupés par 32 bureaux (de 10 à 80m²)

et 2 salles de réunion modulables. Le turn over est assez régulier mais Actimart a aussi ses fidèles présents depuis la création.

«Implanté rue André Ampère, nous sommes particulièrement bien situés, on ne peut pas rivaliser avec les grandes chaînes, mais on se situe dans la moyenne, on s'adapte et on s'améliore en permanence. Notre argument, c'est d'une part le sur-mesure, notamment au niveau du mobilier, et d'autre part la proximité que nous entretenons avec nos clients. Nous sommes ouverts à la négociation et nous avons des tarifs particuliers pour les auto-entrepreneurs» explique Odile Richelme, présente depuis 20 ans dans l'entreprise. Poursuivant sa route, Actimart est en train de créer un espace restauration avec cuisine pour que ses occupants puissent déjeuner sur place et devrait aussi se doter prochainement d'un espace de coworking.

Arrivée en 2014 sur le PAAP, **Cowork'in Aix** bénéficie aussi d'une belle antériorité. «Je suis un artisan du secteur» commente Bénédicte Dammann, fondatrice du centre d'affaires, très satisfaite de sa situation au Mercure où elle occupe le second et le troisième étage. «Ici, nous ne sommes pas isolés, nous avons une vraie vie de quartier avec des restaurants au pied de l'immeuble.» Passée au fil du temps de 200m² à 650m², Bénédicte Dammann compte bien continuer à se développer et pourrait à terme disposer de 1250m². «Dès qu'un locataire classique s'en va, je transforme l'espace en bureaux privatifs». Cowork'in Aix propose aujourd'hui un espace partagé de 12 postes et 18 bureaux privatifs de 1 à 6 postes plus une salle de réunion qui se loue à l'heure ou à la journée.

Le centre d'affaires est accessible 24 heures sur 24. «Nous formons une

petite communauté avec les gens qui sont là depuis longtemps. On déjeune ensemble et on propose des animations en fonction des propositions des occupants des lieux.

La com' qui passe par Facebook, Instagram ou encore LinkedIn est efficace. Aujourd'hui je refuse du monde, mais trois nouveaux bureaux devraient être disponibles sous peu.»

Des nouveaux qui ne sont pas des novices

Forts de concepts bien peaufinés et déjà validés dans d'autres villes où leur enseigne est présente depuis un certain temps, les derniers arrivés sur ce marché en plein développement n'hésitent pas à investir lourdement pour séduire les entreprises actuellement en pleine réflexion.

«**NidAix** est un projet d'ampleur sur lequel nous travaillons depuis 2 ans. Nous voulions offrir aux entreprises un endroit inspirant et il nous fallait trouver le cadre adéquat pour amener une touche en plus en termes de qualité de vie. Nous avons eu un coup de cœur pour un bâtiment situé sur l'Europarc de Pichaury. Nous avons investi 3,5M€ dans l'achat et la rénovation de l'immeuble» explique Manuel Brousseau. «Nous avons opté pour un environnement à la fois convivial et très qualitatif notamment au niveau du confort sonore.

Entouré d'espaces verts, le centre est doté, en rooftop, d'une vaste terrasse de 250m², aménagée pour pouvoir y travailler mais également pour les afterwork, les séminaires et autres événements conviviaux.»

NidAix se déploie sur 1500m², comprenant bureaux privatifs, méga salle de réunion, salle de visioconférence, espace de coworking ainsi que deux cuisines et des espaces de stockage. Les locataires signent un contrat de prestations de services d'un an maximum avec 2 ou 3 mois de préavis. Aujourd'hui 90% des bureaux individuels sont réservés. Ici on essaie de maximiser les rencontres pour favoriser échanges et business en multipliant les événements : ateliers, conférences, formation, master class.

NidAix fait partie du réseau Nid'Office. Présent sur Lyon depuis 2008, avec Nicolas Daumont, le réseau est en plein développement. NidAix met gracieusement à disposition de ses occupants l'offre de Buroclub qui compte plus de 300 centres en France et à l'étranger.

«On n'est pas près de disparaître, on s'adapte à la demande des grandes entreprises très



Jérôme Lautier

intéressées par des solutions plus souples. On maîtrise tout le process, on est en pleine explosion, on a de beaux jours devant nous,» le ton est donné. Celui qui s'exprime c'est Jérôme Lautier.

Directeur régional de **Newton Offices** pour la Méditerranée, il est aussi directeur du site du Pôle, un immeuble de standing ouvert en avril dernier. Idéalement situé face au golf, le site aixois compte 5300m² et propose 117 bureaux privatifs personnalisables d'un

à dix postes, 476 postes de travail, une vaste salle de réunion et un espace de coworking d'une vingtaine de places. L'offre haut de gamme de Newton, entreprise marseillaise créée par Guillaume Pellegrin, développe un concept à la fois souple et hybride qui fait la part belle aux espaces communs et au bien-être des salariés. «On a travaillé sur trois éléments importants : la lumière, les espaces communs et l'isolation phonique et thermique» précise Jérôme Lautier. «L'équipe aixoise, qui comprend 5 personnes chargées des relations clients, est issue de l'hôtellerie. Ils sont là pour faciliter les conditions de travail. Nous sommes spécialisés dans les capitales régionales» explique le directeur, rappelant que Newton est déjà présent sur Marseille, Lille, Montpellier, Nice et Lyon. Partenaire d'un fonds d'investissements américain Newton compte bien poursuivre son maillage du territoire. Une vingtaine de projets devraient voir le jour notamment sur Nice, Toulouse et Bordeaux. On peut bien sur passer d'un site à l'autre sans surcoût.

En étant toujours plus attentifs à la qualité de l'environnement et des prestations qu'ils proposent, les centres d'affaires qui se positionnent en facilitateur pour les entreprises qu'ils déchargent de tous problèmes de gestion, continuent à ajouter de belles cordes à leurs arcs !

CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Figuière Immobilier Arthur Loyd

235 rue Léon Foucault
arthurloyd-provence.com

HVS Real Estate

1285 rue André Ampère
bureauxlocaux.com/agence/hvs-real-estate-2254

CBRE

Europarc de Pichaury C1
1330 avenue JRG de la Lauzière
cbre.fr

Colliers International

Europarc de Pichaury C7
1330 avenue JRG de la Lauzière
colliers.com/fr

CENTRES D'AFFAIRES ET ESPACES DE COWORKING

NidAix

Europarc de Pichaury C2
centre-affaires-aix-en-provence.fr

Multiburo

Europarc de Pichaury B5
multiburo.com

Actimart

1140 rue André Ampère
centre-affaires-actimart.fr

Cowork'in Aix

485 rue Marcellin Berthelot
cowork-in.fr

Newton Offices

1165 avenue JRG de la Lauzière
newtonoffices.com



Bénédicte Dammann

