Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Spécial SIMI

Des bâtiments et des hommes

Avec le marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) en mars à Cannes, le SIMI est le salon incontournable de l'immobilier d'entreprise. L'édition 2013 qui se tiendra du 4 au 6 décembre à Paris est l'occasion de sonder un marché toujours bousculé qui veut croire en la reprise économique qui ramènerait du dynamisme.

Une Europe à plusieurs vitesses. C'est ainsi que Thierry Laroue-Pont, directeur général délégué de BNP Paribas Real Estate, décrit le marché de l'immobilier d'entreprise. « Pour les neuf plus gros marchés européens, le volume commercialisé de bureaux subit une correction de seulement 9 % cette année en passant de 4 441 000 de m² en 2012 à 4 060 000 m² en 2013 », déclarait-il récemment à l'occasion de l'annonce des résultats de l'étude User Insight 2013 (l'approche du SIMI provoque un raz de marée d'études et autres baromètres). Les neuf marchés sous le microscope BNP Paribas Real Estate sont Paris, Londres, Munich, Francfort, Berlin, Hambourg, Madrid, Bruxelles et Milan. « Nous avons une Europe à plusieurs vitesses avec Londres qui repart à la hausse de façon très forte, le moteur allemand qui est en train de repartir et même Madrid qui se rattrape. Mais en France, le décrochage est de 30 %. En ce qui concerne le volume d'investissements, le Royaume-Uni et l'Allemagne sont dans le duo de tête et la France est 3e avec une stabilité par rapport à l'année dernière. Sur les six pays, les prévisions 2013 sont de 98 milliards d'euros, une hausse de 14 % par rapport à 2012. » En Ile-de-France, les dix premiers mois de l'année n'ont pas été un bon cru et les transactions de bureaux sont carrément tombées en dessous du volume décennal, avec un décrochage accentué pour les produits de plus de 10 000 m². Avec 23 % des transactions de plus de 2 000 m² dans les 10 premiers mois de l'année, le secteur banque/finance/assurances tire le marché avec un socle industriel qui reste fort (26 %) et un secteur public et parapublic (17 %) dont la contribution n'est pas négligeable.

« Jusqu'à début août, on était dans une tendance dynamique. Mais à la rentrée de septembre, on a constaté une vraie inflexion avec moins de demande exprimée, des placements en baisse et des perspectives en deçà des attentes », constate avec perplexité Roman Coste, directeur général Agency chez CBRE. « Notre analyse est que ce n'est pas lié aux fondamentaux immobiliers qui restent bons, mais à un manque de confiance des opérateurs économiques renforcé par une instabilité dans les prises de décisions politiques. » Spécialiste de l'Ile-de-France, il fait remarquer que les 55 millions de m² bâtis en bureaux sont une somme de sous marchés avec chacun leurs particularités. « La Défense avec ses 4,5 millions de m² de parc est emblématique. Elle se réinvente avec ses nouvelles tours équipées de pergolas, de jardins intérieurs et de fenêtres qui s'ouvrent. Parmi les nouveaux quartiers, les Batignolles dans le XVII[e] arrondissement est un essai transformé qui montre que l'audace paie. Il se dit que les produits en blanc ont trouvé

SIMI 2013 en bref

4-6 décembre
Palais des Congrès Porte Maillot

400
exposants

22 000
visiteurs

Nouveau en 2013
deux séances plénières (Industrie immobilière et économie nationale + le Grand Paris) et une appli mobile pour préparer sa visite : http://simi.salons.groupemoniteur.fr

947e55795a304e0af2a842a4420935663f73c419419d32b

Eléments de recherche : BUREAUXLOCAUX.COM : site web immobilier pour les entreprises, toutes citations

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

preneurs.» Une bonne nouvelle sur un marché où les opérations en gris – moins risquées puisque le projet de commercialisation est déjà entamé avant la construction – sont devenues la norme.

Revenons un instant à l'étude User Insight de BNP Paribas Real Estate (Ipsos) qui sonde en majorité de grandes entreprises tournées vers l'international, des entreprises apparemment plus confiantes en l'avenir que leurs pairs concentrés sur le marché français. Dans l'édition 2013, on apprend qu'elles sont toujours plus portées vers la location que l'achat puisqu'elles sont locataires pour la moitié ou plus de la moitié de leurs implantations à 61 %. Sylvain Hasse, directeur exécutif de BNP Paribas Real Estate, explique que «le fléchissement dans les intentions de déménager à court ou moyen terme n'est pas structurel, mais le fruit d'une inquiétude passagère.» Il constate que l'immobilier s'est financiarisé et que les directions financières sont aujourd'hui à la manœuvre. L'immobilier, deuxième ou troisième poste de charges selon le type d'entreprise, est aujourd'hui considéré comme un élément de création de valeur important.

Au cœur de la stratégie d'entreprise. Cécile Debouzie, directeur au sein du département Real Estate Advisory chez Deloitte, conseille des entreprises sur les questions immobilières. «Leur préoccupation reste l'optimisation des coûts. Toutefois, les directions ont mesuré l'enjeu d'avoir des projets immobiliers vecteurs de la stratégie de l'entreprise. La tendance de fond dans les grandes entreprises est de mener une réflexion immobilière globale au plus haut niveau et plus seulement de parler de mètre carré par collaborateur. On constate la professionnalisation des directions de l'immobilier ou de l'environnement de travail qui ont été créées ou renforcées comme vecteurs de cette stratégie.»

«L'entreprise n'est pas une démocratie», poursuit Cécile Debouzie. «La direction générale doit avoir une idée et échanger avec les collaborateurs. Il faut trouver des compromis pour tendre vers plus de satisfaction et donc de productivité des collaborateurs. Des bureaux modernes aident la rétention des talents.» Un partenariat avec Leesman, spécialiste de la mesure de la satisfaction au travail, permet à Deloitte d'utiliser les réponses d'un panel de 43 000 salariés en Europe. «Ils sont globalement satisfaits de leur environnement. Parmi les axes d'amélioration, ils jugent que l'environnement ne facilite pas assez la créativité. On imagine qu'ils souhaiteraient des salles de travail pour innover, comme chez Deloitte où nous avons un concept ouvert pour nos collaborateurs et nos clients.» Elle veut parler des iZones, des espaces atypiques conçus pour booster l'innovation et déjà présents dans certains cabinets Deloitte en Belgique, au Japon, au Pays-Bas, en Afrique du Sud ou encore en Angleterre et aux Etats-Unis.

Cécile Debouzie partage deux autres constats. «La question de la localisation est importante avec le débat entre la centralité au détriment de la surface et la périphérie avec des loyers moins chers et plus de services. C'est le phénomène des campus qui a connu de grands projets depuis trois ou quatre ans», dit-elle avant d'ajouter qu'on a dépassé le débat de l'open space développé de façon uniforme sur 500 ou 700 m² en préférant un mix alternant bureaux ouverts et fermés et petites salles de réunion. «C'est de l'open space intelligent.»

Renégocier ou déménager. Face au manque de visibilité économique, les entreprises ont tendance à privilégier la renégociation de leurs baux 3-6-9 plutôt que de déménager. Normal quand elles ne peuvent pas prédire l'état de leurs carnets de commandes et prévoir d'embauches. De leur côté, les propriétaires sont très attentifs et préfèrent baisser les loyers plutôt que de se retrouver avec un immeuble inoccupé. La situation profite donc aux locataires et ne les incite pas à déménager. Pour autant, le marché ressent un sentiment diffus que l'offre s'est calée à un bon niveau. Par contre, l'étude User Insight 2013 de

GSE accompagne les projets immobiliers des entreprises

Didier Roux-Dessarps, directeur commercial et marketing, GSE

« Mieux que personne, un chef d'entreprise sait ce dont il a besoin pour son nouveau siège social, son centre de R&D, son usine ou son entrepôt logistique. Notre métier, notre expertise c'est de lui apporter une réponse globale pour sécuriser son projet immobilier. Nous sommes Contractant Général c'est-à-dire que nous sommes l'interlocuteur unique du client des premières études de conception jusqu'à la réalisation clé en main que ce soit pour des clients grands groupes internationaux ou pour des PME. Nous leur offrons des engagements de résultats forts qui leur permettent de se concentrer sur leur métier et d'externaliser les risques de leur projet immobilier. Notre volonté est d'accompagner nos clients dans leurs différents projets immobiliers; bien sûr en France, en Europe mais également en Chine. La Chine est un très

bon exemple. Nous y sommes depuis 1996, plus de 15 ans avec une licence spécifique de construction. Aujourd'hui notre connaissance de ce marché, de ses contraintes, normes, réglementation mais également des entreprises tous corps d'états, nous permet de proposer à nos clients une offre globale clé en main totalement sécurisée.»

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Panel d'investisseurs représentant 100 milliards d'euros d'actifs immobiliers en France

Intention d'investissement pour 2013 : 6 milliards d'euros

En regard, intention de vente : 2,6 milliards d'euros

Intention de développements en blanc : aucune

Développements pré-commercialisés : 24 %

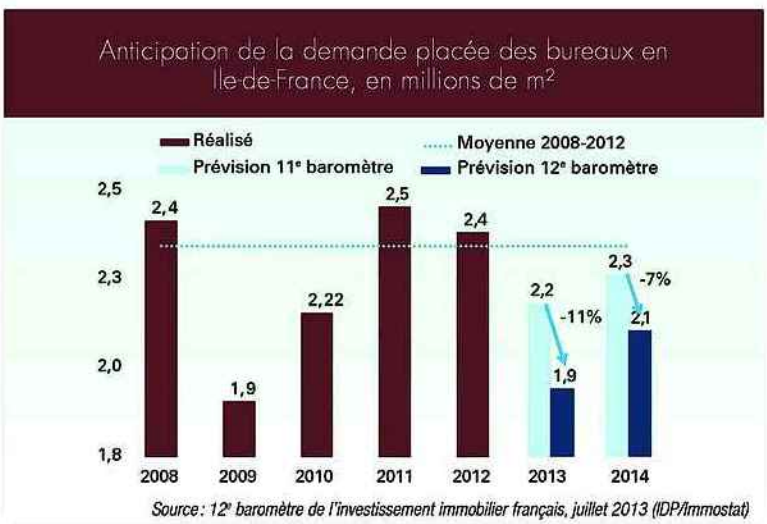
Actifs à restructurer : 21 %

Source : 12e baromètre de l'investissement immobilier français, juillet 2013 (IDP)

BNP Paribas Real Estate pointe la lassitude comme argument pour déménager. « Après 9 ou 12 ans, est-ce qu'on a envie de faire six ans de plus ? Les entreprises répondent de plus en plus souvent non », constate Sylvain Hasse.

Une entreprise considère plusieurs paramètres quand elle envisage un déménagement. Son espace actuel est-il trop grand ? Est-elle au bon endroit pour être le plus visible et le plus attractif possible, notamment pour les recrutements ? Le bâtiment est-il ancien et peu efficace ? Les principales motivations d'un déménagement sont le besoin de croître, l'échéance du bail, la recherche d'économie, la rationalisation de sites qui se regroupent ou une réorganisation stratégique. Mais aussi l'amélioration de la productivité (par exemple en évitant le second jour, cet accès limité à la lumière directe qui est mal vécu, ou en accédant à de nouveaux services de restauration, de salle de sport, de conciergerie) et la mise en conformité.

Déménager permet souvent de densifier l'espace et donc de réduire le nombre de m² nécessaires. Le nombre de m² par collaborateur est en baisse et se situe en moyenne autour de 15 m². Une tendance que les professionnels de l'immobilier explique par des bâtiments mieux pensés et par le phénomène croissant du nomadisme. Avec moins de m², un changement représentera donc théoriquement une économie. Autre plus, les franchises de loyer consenties par les propriétaires qui peuvent atteindre deux mois de franchise par année d'engagement. D'entrée de jeu, le locataire bénéficie de plusieurs mois de loyers gratuits en contrepartie de son engagement. On constate aussi que les propriétaires sont disposés à prendre en charge certains travaux d'aménagement nécessaires avant l'entrée dans les lieux. « C'est tout le jeu de la négociation », confirme un spécialiste du conseil en immobilier d'entreprise. « Parfois, il y a intérêt à déménager quand on cumule les économies sur les m², les aménagements pris en charge par le propriétaire et l'amélioration de l'image liée à la nouvelle implantation. »



Source : 12e baromètre de l'investissement immobilier français, juillet 2013 (IDP/Immostat)

« Un déménagement, c'est très fort. Ca peut booster le moral car l'immobilier est fédérateur pour les employés », explique Stanislas Leborgne, directeur du Développement Régions chez CBRE. « La restructuration des entreprises sera toujours un moteur pour l'immobilier. Les indicateurs de la demande exprimée se sont stabilisés, mais ils ne repartent pas à la hausse. Ils sont sur un niveau bas. Si le taux de croissance est de moins de 1,5 %, les entreprises n'embauchent pas et l'effet est négatif sur nos activités. » A contrario, une reprise de l'emploi…

Paris attire les investisseurs étrangers.

Dans le secteur de l'immobilier, EY intervient dans ses champs d'expertises classiques d'audit et de conseil. Mais aussi en apportant une aide aux acquisitions, à la valorisation et au financement auprès des acteurs de toute la chaîne, des constructeurs aux promoteurs aux investisseurs de toutes sortes aussi bien français qu'internationaux. « Avec Londres, Paris est l'une des principales places mondiales pour les investisseurs immobiliers, particulièrement pour les bureaux et pour les centres commerciaux. La taille et la profondeur du marché sont un des atouts de notre économie. Les plus petites villes européennes attirent moins les investisseurs étrangers car, plus restreint, le marché apparaît comme plus risqué », explique Jean-Roch Varon, associé EY et responsable du secteur Real Estate d'EY France. Et de citer un fleuron des centres commerciaux. « Le centre Beaugrenelle qui vient d'être ouvert après une complète rénovation a été mis en vente par la foncière Gecina. On connaîtra l'acquéreur de ce centre pleinement commercialisé et flambant neuf d'ici début 2014. »

Jean-Roch Varon ne serait pas étonné qu'un investisseur étranger se porte acquéreur de Beaugrenelle. Après tout, l'investissement étranger représente 50 % des opérations immobilières dans l'Hexagone. On trouve aussi bien des fonds anglo-saxons de private equity comme Blackstone que des fonds souverains comme Adia pour Abu Dhabi ou le fonds norvégien Norges qui investit la rente du pétrole et des fonds asiatiques avec

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Manufacture Plaine Achille : le renouveau de Saint-Etienne

Pierre Artru, président d'Altavia Saint-Etienne

Symbole du renouvellement urbain et du rebond économique de Saint-Etienne, Manufacture Plaine Achille a pour ambition de devenir le quartier des métiers créatifs et de l'innovation. Ce programme d'aménagement piloté par l'EPASE (Etablissement public d'aménagement de Saint-Etienne) favorise la cohabitation entre le monde de l'art et le design et celui de l'entreprise. Avec ses 200 000 m² de constructions neuves ou réhabilitées dans un cadre de 100 hectares, ce quartier montant accueille déjà la Cité du design, Télécom Saint-Etienne, le pôle optique Rhône-Alpes ou encore le Laboratoire Hubert Curien. Pierre Artru, président d'Altavia Saint-Etienne, explique pourquoi son entreprise s'est installée dans le bâtiment de l'Imprimerie l'été dernier.

« Altavia est le 4e groupe de communication en France spécialisé depuis 30 ans dans les enseignes à réseaux. Nous voulions être dans ce quartier créatif pour être entourés d'entreprises qui nous ressemblent. Nous avons appris qu'il allait y avoir de l'espace

à l'Imprimerie dans un loft industriel qui est à notre image. Le projet architectural d'Alexandre Chémetoff correspondait à nos valeurs dans la démarche de développement durable. Mais nous avons pu co-créer notre propre espace avec notre architecte sur 1 500 m² qui comprennent un studio photo et tous les outils digitaux. L'EPASE a eu une posture très ouverte et très réactive, leur équipe est à l'écoute. Aujourd'hui, nous faisons venir nos clients et nos prospects dans cet espace qui nous correspond bien. »

les traditionnels japonais et coréens rejoints depuis deux ou trois ans par des investisseurs chinois qui se professionnalisent et s'intéressent à l'immobilier. Le retour des vacances d'été a mis du baume au cœur des acteurs de l'immobilier avec, selon Jean-Roch Varon, le retour massif des Américains et des Asiatiques. « Ils croyaient au risque d'éclatement de l'euro et avaient stoppé leurs investissements en zone euro en décalage avec ce qui était ressenti en Europe. Aujourd'hui ils sont de retour », se félicite-t-il.

La reprise tant attendue. « Sur le marché des bureaux, nous sommes en bas de cycle après la crise de 2007 qui a figé le marché et fait baisser la demande. Après avoir connu des déboires sur des bâtiments en blanc impossibles à commercialiser, les constructeurs ne construisent plus que quand ils ont trouvé des locataires ou des investisseurs. Cela crée une situation avec peu de vacances, mais uniquement parce qu'on a peu construit. Tant que la croissance de l'économie réelle ne sera pas revenue, on sera dans un bas de cycle », analyse Jean-Roch Varon chez EY. Évidemment, il y a des exceptions à la tendance des opérations en gris. « À La Défense, avec ses tours de grande hauteur qui demandent des délais de construction autour de deux ou trois ans, les investisseurs doivent commencer à construire d'abord et commercialiser plus tard. Certaines tours sortent aujourd'hui dans un marché déprimé », constate-t-il.

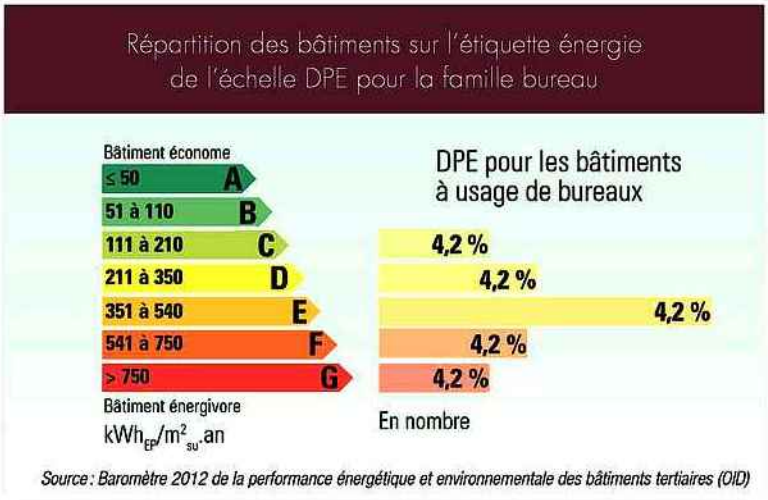
Selon lui, il suffirait de pas grand-chose pour faire repartir le marché à la hausse. « Si on crée 100 000 emplois, cela représenterait un million de m² à mettre sur le marché rapidement. On pourrait vite manquer de produits aux standards de qualité qui sont attendus aujourd'hui. Les loyers ne remonteraient pas nécessairement car ils se sont maintenus à un bon niveau, mais on verrait la mise en route de nouveaux projets. Dans le lapse de temps, on utiliserait des bâtiments anciens avec un phénomène de rénovation du parc tertiaire qui existe déjà. » Il affirme qu'un flux potentiel colossal n'attend qu'un signe avec des compagnies d'assurances qui ont des allocations vers les investissements immobiliers, des institutionnels et des investisseurs étrangers. En ce qui concerne spécifiquement les compagnies d'assurances, les règles prudentielles Solvency aboutissent souvent à une augmentation de l'investissement des compagnies françaises et européennes sur des supports immobiliers (actifs en direct ou financement). « Il y a une masse financière disponible très significative en France et au niveau mondial. Il peut y avoir un effet d'accélérateur important dès qu'il y aura une légère reprise de l'emploi », conclut-il avec espoir.

Neuf et ancien. Avec une livraison sous 12 à 18 mois, les opérations en gris ne répondent pas aux besoins d'une PME qui se rend compte qu'elle va devoir déménager et doit donner son congé dans un délai de six mois. « L'offre est tellement tendue sur le neuf que cela n'incite pas à bouger et peut même freiner le développement de l'entreprise », affirme Stanislas Leborgne,

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64



Source : Baromètre 2012 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires (OID)

le spécialiste des régions chez CBRE. « L'offre de seconde main augmente et en tout cas ne se résorbe pas. Le problème est le coût des travaux pour ces bâtiments des années 70, 80 et 90 qui sont de véritables poubelles énergétiques. La loi ne demande pas de se mettre en conformité sauf si on fait des travaux », continue Stanislas Leborgne. « Ces friches tertiaires coûtent cher à restructurer. Un coup de jeune n'en fera jamais des bâtiments neufs. Beaucoup de bureaux sont transformés pour d'autres usages comme le logement ou l'hôtellerie si l'environnement est intéressant. Ou alors ils sont rasés pour reconstruire. »

Anticipations des acteurs les plus actifs à l'investissement en 2013

41 %	compagnies d'assurance et assimilés
29 %	SCPI-OPCI Retail
10 %	investisseurs moyen-orientaux ou asiatiques
7 %	fonds opportunistes
5 %	foncières cotées
4 %	fonds non cotés
3 %	autres investisseurs européens
1 %	investisseurs nord-américains

Source : 12e baromètre de l'investissement immobilier français, juillet 2013 (IDP)

Rappelons la réglementation qui régit les travaux de performance énergétique depuis 2008. « Dans un immeuble achevé après 1948 et au-dessus de 1 000 m² de projet quand les dépenses d'investissement impactant la performance énergétique sont supérieures à 330 euros HT le m², vous devez diminuer la consommation thermique conventionnelle de 30 % », explique Christian Béaur, directeur maîtrise d'ouvrage et développement durable chez CBRE. « Si on ne rentre pas dans ce cadre de la réglementation thermique globale qui concerne les travaux lourds de réhabilitation, on est dans la réglementation thermique élément par élément sur des aménagements plus légers. Le premier cas de figure permet plus de performance et de cohérence. »

En province, de grosses opérations boostent la demande placée. C'est l'indicateur par excellence de la santé du marché d'immobilier d'entreprise. La demande placée – l'ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains – est stable sur les neuf premiers mois de l'année, affirme-t-on chez CBRE. Mais avec une réserve de taille. « La demande placée résiste bien en termes de valeur. Mais 2013 a été particulier avec quatre opérations exceptionnelles représentant au total 100 000 m² », explique Stanislas Leborgne, spécialiste des Régions chez CBRE. « En général, on fait une seule transaction de plus de 20 000 m² par an. Mais nous en avons eu trois à Lyon et une à Bordeaux. C'était arrivé en 2011 en Ile-de-France avec les méga transactions de Thalès à Gennevilliers, SFR à Saint-Denis et Carrefour à Massy qui avaient dopé les volumes. »

Cette année, le quarté gagnant se compose de Sanofi pour 22 000 m² à Gerland, la SNCF avec 22 000 m² également à la Part-Dieu et Alstom avec 29 000 m² dans le quartier du Carré de Soie à Villeurbanne. Alstom vient de poser la première pierre de son bâtiment SIKLY où emménagera en 2015 l'ensemble des employés et des activités d'électroniques ferroviaires d'Alstom Transport aujourd'hui éparpillés sur cinq bâtiments à Villeurbanne. Enfin à Bordeaux, c'est la communauté urbaine qui fait construire son siège sur 22 000 m². Le secteur public et parapublic continue donc à représenter une part importante de la demande placée.

« Ces quatre transactions sont l'arbre qui cache la forêt, mais les chiffres en régions résistent bien par rapport à l'Ile-de-France qui est plus à la peine. Cependant sans ces transactions, on aurait eu un recul d'environ 10 % en 2013 », relativise Stanislas Leborgne. Il constate que Lille résiste bien avec une demande placée qui augmente et qui bénéficie de la profondeur du marché. « On compare souvent Lille à Toulouse car le nombre de m² est similaire, mais Toulouse est porté par l'aéronautique alors que Lille est mieux réparti sur plusieurs secteurs à côté de la grande distribution », estime-t-il. À Marseille et Aix, une belle année 2012 est suivie par un recul important. Le marché reste porté par le public avec notamment une opération de 4 500 m² de la Caisse Primaire d'Assurance-maladie sur Euromed. La belle couverture médiatique offerte à Marseille Provence en tant que Capitale Européenne de la Culture 2013 aura des répercussions positives sur la demande placée, mais il faut s'attendre à un délai. Aix, qui est plus portée par le privé, a également souffert avec un retrait de 30 % cette année. Toulouse accuse un net repli de 32 % de la demande placée avec des entreprises qui préfèrent renégocier leur bail par manque de visibilité et de confiance.

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

L'Ecoparc Rovaltain lance sa 3e phase de développement

Michèle Roche, directrice, Ecoparc Rovaltain

« Ce parc d'activités est né en 2001 avec la mise en service de la gare Valence-TGV qui est le premier critère d'implantation pour les entreprises. Aujourd'hui on peut dire que c'est une réussite économique avec 100 entreprises installées, plus de 1650 emplois et 68000 m² de bâtiments construits. Après le quartier de la Gare dédié au tertiaire et le parc du 45e Parallèle dédié à l'industrie, nous lançons la 3e phase. Le parc de la Correspondance doublera à terme la capacité d'accueil de l'Ecoparc actuel. Le premier projet emblématique sera une plateforme européenne de recherche en écotoxicologie et toxicologie environnementale sur plus de 13000 m² dont les travaux débuteront en 2014. D'autres projets sont à l'étude avec deux promoteurs. Certifié ISO 14001, le parc de la Correspondance a été conçu en privilégiant un aménagement durable qui favorise la biodiversité, la gestion naturelle des eaux de pluies ou encore la mutualisation du stationnement. Ce parc de 17 ha offre des opportunités d'implantation ou d'investissement à hauteur de 100 000 m². »

Performance énergétique: -38 % d'ici 2020. Impossible de discuter avec des professionnels de l'immobilier sans que le sujet du développement durable ne s'invite dans la conversation. En 2012, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) publiait son premier baromètre pour mieux cerner les enjeux, les réalisations et les bonnes pratiques. L'OID regroupe des acteurs importants de l'immobilier tertiaire, privés et publics, qui représentent un patrimoine de plus de 5 millions de m², soit plus de 800 bâtiments représentatifs du parc immobilier tertiaire français (bureaux, commerce et logistique). Les indicateurs du baromètre, dont on attend la seconde édition au SIMI dans quelques jours, donnent une image de l'état énergétique de ce patrimoine et doivent servir à rénover, améliorer et favoriser la gestion d'actifs tertiaires plus sobres en énergie. Pour le baromètre 2013, on est passé de 800 à 1200 bâtiments et la méthodologie a été renforcée par un audit externe pour garantir la robustesse des indicateurs. Au fil du temps, le baromètre suivra l'évolution de la situation avec, toujours en ligne de mire, les objectifs de réduction de 38 % à l'horizon 2020 comme le veut la loi Grenelle 2. Un premier point délicat est de fixer l'unité de mesure (énergie finale ou énergie primaire) et la référence servant de base. Tout le secteur d'immobilier, qui fonctionne sur des cycles longs, attend aujourd'hui en retenant son souffle le décret d'application sur les travaux de performance énergétique qui fixera ces points. Le président Hollande a annoncé que le décret, maintes fois repoussé depuis 2010-2011, sortirait l'année prochaine sans faute.

Le président de l'OID, Loïs Moulas, explique qu'en attendant le décret, le Plan Bâtiment Durable vient de signer le 31 octobre dernier une charte dont les signataires s'engagent volontairement à appliquer certains efforts de performance énergétique. « Mettre le secteur en marche est déjà un pas énorme quand on considère les enjeux financiers et la situation économique. Des études ont pu montrer qu'avec les engagements volontaires des acteurs, l'objectif peut être atteint. » Plusieurs difficultés viennent compliquer le sujet: 40 % du marché est le secteur public qui n'a pas franchement les moyens de lancer de grandes dépenses, 30 % sont les petits propriétaires du « tertiaire diffus » qui ne sont pas les mieux informés sur ces problématiques complexes et le reste des pure players qui ont plus de moyens. Mais s'imposer des travaux qui n'étaient pas prévus d'ici 2020 ne va pas de soi dans la conjoncture actuelle.

La performance énergétique n'est pas synonyme de travaux qui, par nature, n'agissent que sur le levier de la performance intrinsèque (isolation, vitrage, menuiserie, équipement,...). Deux autres leviers ne demandent pas de travaux et coûtent moins cher à mettre en œuvre: ce sont l'utilisation et l'exploitation. « Aujourd'hui, il y a des normes, certifications et réglementations pour optimiser l'exploitation et on a des outils de suivi et de reporting », constate Loïs Moulas. « Quand le décret sortira, je pense que la problématique aura commencé à entrer naturellement dans les mœurs. Dans les plus de 2000 m², il y a l'obligation de l'annexe environnementale. Cela deviendra compliqué de renouveler des baux quand on sera entouré de bâtiments HQE. Les grands preneurs seront attirés vers les bâtiments vertueux. »

Témoignages: un centre de R&D et un centre d'appels. Quand Schneider Electric a eu besoin de construire son centre de R&D « Horizon » de Carros dans les Alpes-Maritimes, il s'est rapproché de GSE. « Très à l'écoute de nos besoins, GSE a été un véritable partenaire pour ce projet aussi bien sur le plan financier que technique pour permettre la réalisation d'un bâtiment extrêmement performant sur un plan énergétique », explique Christophe Bourgue, directeur Schneider Electric de ce centre de R&D inauguré en 2011. « Ce qui a fait le succès de ce projet, c'est une équipe, une co-conception impliquant l'architecte, le constructeur GSE et Schneider Electric. Un des défis qu'il fallait relever était de rapprocher les équipes R&D et la production. Le résultat est à la hauteur de nos exigences: un bâtiment labellisé BBC au service de la qualité au travail. »

Benoît Hovine est directeur des exploitations chez Icare, une filiale du groupe Europ Assistance spécialiste de la garantie

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Ports de Paris: un catalogue foncier riche, une vaste zone stratégique

Benoît Mélonio, directeur du développement, Ports de Paris/Haropa

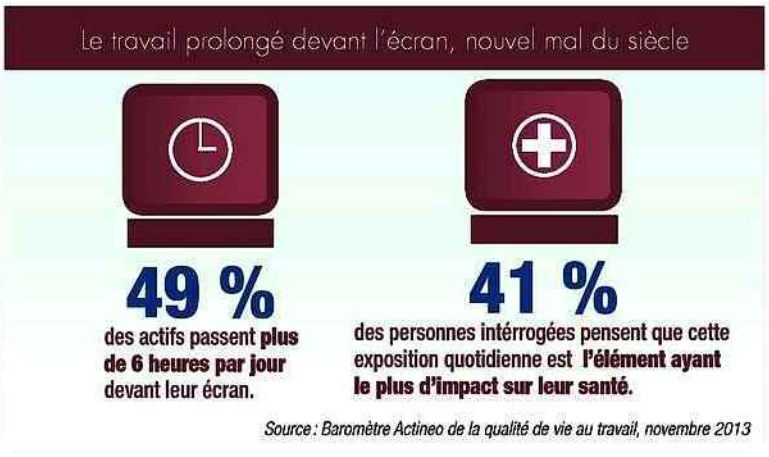
« Sur 14000 hectares, nous gérons 2,7 millions de m² d'immobilier: logistique et industriel, ancien et neuf, petites et grandes surfaces. Ports de Paris est l'espace logistique du Grand Paris et la porte d'entrée de l'Europe sur une vaste zone de 25 millions de consommateurs avec un bon accès ferroviaire. En plus de nos ports de Paris, Rouen et Le Havre, nous avons des partenariats avec les ports de Haute et Basse Normandie, de Bourgogne, de Champagne et d'Ardennes dont nous commercialisons l'offre foncière dans notre catalogue. Notre point fort est de toujours avoir 500 hectares disponibles pour des implantations.

© GPMR - P. Boulen

Au Havre, signalons le chantier multimodal international qui sera terminé fin 2014. Nous commercialiserons des zones logistiques exceptionnelles, idéales pour l'import-export et la grande distribution, pour se connecter au monde avec des coûts plus faibles grâce à la proximité. Les entrepôts du Havre qui ont attiré de grands logisticiens, y compris des Allemands ou des Suisses, sont pleins et nous relançons la construction de nouveaux entrepôts, arrêtée par la crise et les vacances. Parmi les implantations récentes, France Boissons s'est installé sur 20 000 m² et ColiPoste sur 10 000 m² à Gennevilliers. Une grosse implantation prévue pour 2017 est un espace de stockage pour le chimiste Odfjell. Une autre opération est une plateforme à Achères près de Saint-Germain-en-Laye pour rééquilibrer la logistique francilienne à l'ouest. Enfin, la raffinerie Petroplus, qui ne nous appartient encore, pourrait être convertie pour un usage industriel et logistique. »

et des services automobiles. En 2002, la société a choisi d'implanter un centre d'appel au Mans pour trois raisons. « La proximité de Paris qui était essentielle pour nous puisque le siège restait à Boulogne-Billancourt, l'aspect de tradition automobile pour notre activité de garantie automobile avec un besoin de techniciens après-vente automobiles et l'aide de Le Mans Développement », énumère Benoît Hovine. En installant cette activité au Mans, la société a fait des économies immobilières bien sûr, mais a aussi réduit son turn-over. « On avait un réel problème de turn-over dans les équipes opérationnelles tout simplement parce qu'on se faisait « pirater » nos salariés par des sociétés de location longue durée qui avaient les mêmes besoins. On avait plus de 20 % de turn-over et nous en sommes maintenant à 1 % par an », constate-t-il. Un autre plus est la proximité du lycée Sud où il trouve un vivier de titulaires du BTS après-vente automobile.

Mais le dirigeant pousse aussi le témoignage sur un terrain plus personnel. « J'avais une clause de résidence dans mon contrat de travail. Je suis installé depuis 6 ans avec mes enfants et nous vivons en plein centre-ville. On a une vie qui est plus simple. Peut-être que Le Mans propose moins d'offres culturelles qu'à Paris, mais elles sont tellement plus accessibles ici que l'on en profite plus. Je regrette quelques fois que nos salariés partent à des dizaines de kilomètres et bénéficient un peu moins de cet effet de proximité qui est si puissant. »



Et les collaborateurs? Le baromètre de l'Observatoire Actineo de la qualité de vie au bureau, une étude commanditée par les professionnels de l'aménagement et du mobilier de bureau et réalisée par l'institut CSA, vient de sortir à temps pour le SIMI. Il fait plusieurs constats sur le ressenti des actifs parmi lesquels on remarque « une insatisfaction légèrement croissante ». La qualité de vie est en train de prendre le pas sur le « plan de

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Interview

« Nous croisons des impératifs immobiliers avec des impératifs métiers »

Après 20 ans de promotion immobilière tertiaire chez Nexity, Bertrand Jasson a rejoint Orange en 2011. Il est directeur de l'immobilier du groupe Orange depuis juillet 2013.

Comment s'organise l'immobilier ?

La direction de l'immobilier d'Orange gère 6 millions de m² en France, dont 3,6 millions en pleine propriété et 2,4 millions en location pour 400 millions d'euros de baux externes par an. Par ailleurs, nous avons un rôle de conseil auprès des filiales dans 28 pays. La direction de l'immobilier se compose de 575 personnes avec quatre missions. Anticiper les impacts des évolutions du Groupe sur l'immobilier et les traduire en solutions différenciées par métier. Conduire les projets immobiliers jusqu'à la mise à disposition des locaux. Garantir la sécurité des personnes et des biens, la qualité de service aux bâtiments et aux occupants. Mettre à disposition du Groupe la valeur dégagée par la maîtrise des coûts immobiliers et la valorisation pertinente du patrimoine.

Quels sont les enjeux auxquels vous êtes confrontés ?

Le premier enjeu est d'anticiper les impacts de l'évolution du groupe sur l'immobilier, notamment la réduction en volume des installations techniques ainsi que les évolutions métiers. Nous devons valoriser ou vendre ces locaux devenus disponibles. Le deuxième enjeu est d'accompagner les départs à la retraite qui représentent 30 000 personnes d'ici 2020. Nous devons resserrer les équipes et gérer les immeubles qui sont en surcapacité. La direction de l'immobilier est, elle aussi, impactée par ces départs. C'est son 3e enjeu. Notre organisation comprend un siège et 10 unités de gestion immobilière régionales, amenées à passer à cinq en miroir des directions réseaux.

Parlez-nous de vos outils de pilotage.

Nous avons un important système d'information avec des indicateurs de pilotage de l'activité et une gestion documentaire très riche de tous les immeubles. Nous travaillons sur les schémas directeur immobilier territoriaux avec les occupants : nous ne sommes pas une foncière, nous croisons les impératifs immobiliers avec les impératifs métiers afin de dégager ensemble les solutions immobilières les plus pertinentes, alliant performance sociale et performance économique.

carrière » avec la localisation géographique du lieu de travail jugée de plus en plus importante. Plus de 2 collaborateurs sur 5 considèrent que l'aménagement de l'espace, critère de bien-être qui monte en puissance, n'est pas suffisamment pris en compte dans l'entreprise. Tout en continuant à considérer que les relations avec leurs collègues sont les éléments fondamentaux du bien-être au travail. Parmi les sources de désagrément, les personnes interrogées citent les nuisances sonores de leurs voisins au premier rang et à moindre degré l'éclairage, le confort du siège ou la qualité de l'air intérieur. Le travail prolongé devant un écran se généralise : 68 % des actifs y passent entre 4 et 8 heures par jour avec diverses plaintes sur des douleurs de dos, à la nuque, aux yeux et à la tête. Le baromètre constate que 5 % des actifs pratiquent le télétravail de façon fréquente alors que 90 % continuent à travailler le plus souvent dans un bureau. Mais ces bureaux sont de plus en plus partagés (66 % dont 17 % dans un open space). Le « modèle Accenture », ces collaborateurs qui ne disposent pas d'un bureau attitré, représente 11 % des actifs, une augmentation de 5 % par rapport au dernier baromètre en 2011.

Paris-Saclay : projet scientifique, économique et urbain. Parmi les projets emblématiques du moment et des années à venir, Paris-Saclay est incontournable. « Pour la première fois, l'Établissement public Paris-Saclay sera présent au SIMI pour montrer l'avancement du projet et les opportunités », annonce Guillaume Pasquier, le directeur général de ce vaste chantier scientifique, économique et urbain. « Sur le plan scientifique, le potentiel intellectuel de ce territoire est unique en France et peut-être en Europe avec la présence du CEA, du CNRS, de Polytechnique et d'HEC entre autres. C'est un projet économique avec une concentration de R&D et de start-ups. Du point de vue de l'urbanisme, le site n'était pas adapté au développement envisagé et nous menons des travaux d'infrastructures pour créer un campus urbain au cœur de ce vaste territoire avec la première vague de la ligne 18 annoncée avant 2023. »

Paris-Saclay avance sur trois fronts : la constitution d'un campus dont le financement public est le moteur, le recrutement d'entreprises (déjà la société japonaise Horiba a ouvert un centre de R&D et celui d'EDF accueillera bientôt 1 500 chercheurs) et l'aménagement urbain. « Saclay est déjà un grand pôle scientifique : 15 % de la recherche française est là. On ne part pas d'une feuille blanche, mais il y avait un déficit d'aménagement. Nous tirons partie de la taille du projet – 2 millions de m² – pour faire des choses innovantes à échelle comme le smart grid électrique et la géothermie pour le réseau de chaleur ». Guillaume Pasquier cite aussi la mutualisation des équipements tels que les logements étudiants et de nombreux autres éléments du campus (restaurants, bibliothèques, laboratoires de langue). « Saclay est au cœur d'un territoire agricole préservé par l'absence de desserte. C'est un élément de qualité de vie que nous allons protéger au maximum. Notre projet est à la frange du plateau près du métro et sera fortement urbanisé. » A quoi ressemble l'avenir proche sur le plateau de

947e55795a304e0af2a842a4420935663f73c419419d32b
AGENCEMAJE
7956638300506/GCP/OTO/2
Eléments de recherche : BUREAUXLOCAUX.COM : site web immobilier pour les entreprises, toutes citations

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Saclay? « La première phase de desserte sera un bus avec une voie dédiée qui desservira Massy et Saint-Quentin en 2015. Le jalon suivant en 2016-2017 sera la première rentrée de Centrale, l'arrivée d'EDF et le premier quartier urbain avec 2000 logements étudiants et 1500 logements familiaux. » Guillaume Pasquier tient à préciser que, si le campus est le cœur du projet, c'est tout la zone alentour qui devrait monter en puissance et attirer de nouvelles activités.

BureauxLocaux.com, disséminateur d'information. Sophie Desmazières n'est pas tombée de la dernière pluie. En 2012, elle a créé le salon du SIMI avant qu'il ne soit cédé deux ans plus tard au Goupe Moniteur. En septembre 2008, elle s'associe à Vincent Gadonneix, président de Batiactu Groupe qui édite des sites d'information dans ce secteur, pour lancer BureauxLocaux.com. « Nous sommes un site d'annonces immobilières pour les entreprises avec 15000 annonces à la location et à l'achat pour tout type de surfaces partout en France. Nous avons 50000 visites par mois, un chiffre en croissance de 50 % par rapport au trafic 2012 », résume Audrey Blanchard, la directrice déléguée de la société qui avait déjà travaillé aux côtés de Sophie Desmazières à la création du SIMI avant de poursuivre le développement du salon au sein du Groupe Moniteur. « Nous nous voulons un outil d'aide à la décision, un facilitateur pour leur donner accès à l'offre immobilière et à la comparaison des prix. Nos visiteurs sont représentatifs du tissu économique français avec 80 % d'entreprises de moins de 50 salariés qui recherchent des moyennes surfaces. Typiquement c'est le dirigeant, peut-être le directeur financier qui conduit la recherche. » Pourquoi avoir créé un site? « Il y a 5 ans, il n'y avait pas de portail pour l'immobilier d'entreprise. D'autres sites se sont créés et n'ont pas perduré. Les entreprises cherchent à la fois dans les agences et sur les sites. Elles mandatent une agence, mais continuent leur propre veille sur Internet qui est disponible à tout moment… ».

BureauxLocaux.com publie également un baromètre prospectif sur les entreprises en recherche de bureaux. « On ressent des petits signes de frémissement par rapport à l'année dernière avec les deux tiers des 350 répondants qui sont en recherche, motivés par le développement de l'entreprise », explique Audrey Blanchard. « Pour les délais de décision, la moitié d'entre eux recherchent à moins de six mois, ce qui exige de la flexibilité. On voit un intérêt pour les baux précaires de moins de 24 mois ou la sous-location. » En plus des annonces et de son baromètre des prix basé sur les transactions en France et surtout en Ile-de-France, BureauxLocaux.com BureauxLocaux.com propose aussi des actualités sur toutes les aspects qui ont un impact sur l'immobilier d'entreprise et des informations juridiques. « L'immobilier, bien que la deuxième dépense après les salaires, n'est pas leur cœur de métier. Tout en faisant appel à des professionnels, les dirigeants aiment se faire leur propre avis. Nous leur donnons accès à des informations, comme les prix, qui étaient difficiles à trouver il y a encore 10 ans. »

Real Mobile Estate, jeune cabinet fortement technologique. Lény Hénon et son associé Dustin Boulanger se sont connus dans un cabinet de conseil immobilier lillois. Voici environ un an, ils se sont associés pour créer Real Mobile Estate, une société spécialisée dans la vente et la location de surfaces professionnelles (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, terrains).

Isoparc, le Parc d'Activités de Touraine à la croisée de trois autoroutes

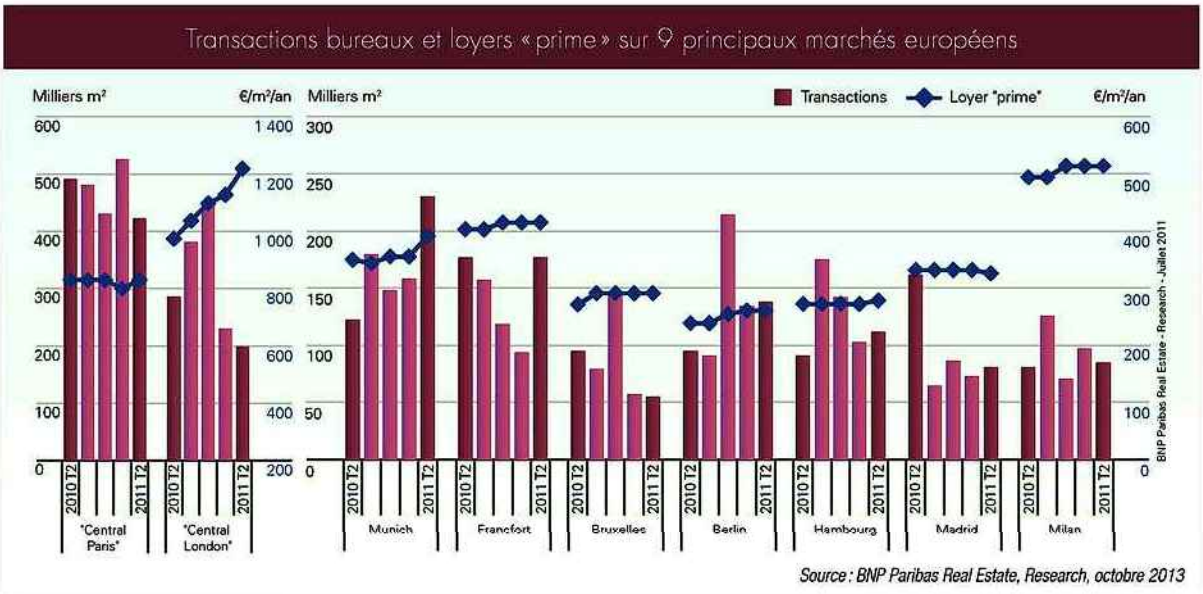
Ce parc multi produits (industries, entrepôts, commerces, bureaux, hôtels, services,…) est installé sur 235 hectares près de l'échangeur de l'A10 au sud de Tours où il jouit d'une situation idéale au cœur de la région Centre. Cet argument séduit les entreprises à l'instar d'Indre Logistique dont la plate-forme logistique reçoit les invendus de la presse dans un entrepôt de 4600 m² ou HL Display, n° 1 mondial en solutions d'aménagement de surfaces de vente, qui a emménagé en 2012 dans un bâtiment neuf de 6000 m² plutôt que de mettre son précédent entrepôt aux normes avec d'importants travaux. « Nous recherchions un bâtiment moderne et pratique permettant une solution clé en main adaptée à notre activité. Que l'entrepôt d'Isoparc soit neuf et aux normes de sécurité nous a d'emblée intéressés », explique Clément Charpillet, directeur des zones Europe du Sud et Moyen Orient de HL Display. Début novembre, la société TLD Europe posait la première pierre de l'usine où elle fabriquera son tracteur d'avion Taxibot sur un site de 3 hectares. Véolia Eau a également annoncé son installation prochaine. « Terre d'avenir pour les entreprises » sous la gestion du syndicat mixte Sud Indre Développement, Isoparc continue à s'équiper: Très Haut Débit, desserte de transport et aire de covoiturage ainsi qu'un Pôle Services (crèche, restauration, salle de visioconférence,…) sont prévus pour fin 2014 et entrent dans le cadre du programme PALME (Parc d'Aménagement Labellisé Management Environnemental).

Une nouvelle entreprise s'implante sur Isoparc

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64



Source : BNP Paribas Real Estate, Research, octobre 2013

« Nous pensions qu'il y avait des choses à faire avec les nouvelles technologies pour être plus efficaces dans la commercialisation d'immeubles et mieux accompagner les propriétaires et les locataires », explique Lény Henon, directeur associé. « Par exemple, quand on se rend chez un propriétaire, on remplit une fiche et on fait des photos avec notre iPad. Un mandat est généré et le produit est publié en ligne dès la sortie du rendez-vous. On ne perd pas de temps et on évite la perte d'informations. » Real Mobile Estate pratique également la visite de locaux sur Internet en 360°. « Il y a un an, un grand groupe en courtage d'assurances avait fait appel à nos services pour un produit en location. Parmi les visites, un produit convenait à notre interlocutrice qui devait faire valider le choix à Paris. Grâce à un lien renvoyant vers une visite en 360°, c'était possible facilement. Nous ne révolutionnons pas le métier, mais cela n'existait pas à Lille en immobilier d'entreprise. Nous nous sommes entourés de fournisseurs pour sourcer les bons outils », explique modestement le jeune agent immobilier. « Quand on n'a que cinq ans d'expérience dans l'immobilier professionnel, on ne peut pas concurrencer les gros cabinets et leur réseau. Alors on se démarque avec ces outils. A Lille, on se connaît tous et on commercialise les mêmes produits. Chercher une maison est un plaisir pour lequel on peut prendre le temps. En immobilier d'entreprise, il faut aller à l'essentiel. En 2013, Internet est incontournable pour capter de la demande, mais la notoriété des agents est fondamentale et les grandes enseignes rassurent. Pour nous, il faut faire mouche pendant les visites et se différencier. »

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

La flexibilité des colocations et sous-locations. Dans le grand arbitrage entre un déménagement et une réorganisation de l'espace, Real Mobile Estate apporte sa contribution à la réflexion. « Parfois déménager n'est pas la meilleure solution. Ainsi nous avons aidé un expert-comptable qui venait de décrocher un nouveau contrat et avait besoin de plus de place sans savoir combien de temps le nouveau contrat durerait. Nous avons trouvé 70 m² en sous-location pour six mois et sans engagement. Nos clients sont ravis que nous puissions leur offrir autre chose, c'est très bien perçu », explique Lény Hénon qui espère bien que ses clients se souviendront de lui dans le futur. Il constate que les entreprises, dont les carnets de commande sont malmenés, ont du mal à s'engager dans des baux classiques et sont preneuses de solutions comme le co-working et les centres d'affaires. « Mais entre les deux, il n'y a pas grand-chose. Or, certaines entreprises n'exploitent pas tous leurs m². On assiste au développement de la sous-location ou de la colocation. Les bailleurs les autorisent car ils ont intérêt à garder leurs locataires. C'est une solution anti-crise pour les entreprises. » Signe des temps, le site Bureauxapartager.com vient de se lancer. D'ailleurs les dirigeants de Real Mobile Estate, tous les deux jeunes trentenaires, ont adopté la solution de la sous-location pour leurs propres besoins. « Nos voisins sont un expert-comptable et un gestionnaire de patrimoine. Nos propres bureaux sont fermés et nous partageons le personnel de ménage, le standard téléphonique, la connexion Internet ou encore l'imprimante. Ce n'est pas qu'une solution de démarrage. C'est convivial et un reflet d'une nouvelle façon de travailler. On peut aussi partir à tout moment avec un préavis court de trois mois. »

Une autre façon de se démarquer est à travers l'accompagnement. « Nous voulons aider les entreprises dans leur mobilité, leur projet d'entreprise. Avec un réseau de partenaires, nous recommandons des prestataires pour des travaux. Ce n'est pas du copinage, nous en proposons plusieurs car nous mettons en jeu notre crédibilité. Ce n'est pas un service tarifé. Par contre, nous offrons de servir de chef d'orchestre du déménagement pour un coût. Les concurrents ne le proposent pas car ils ne sont pas payés pour cela. Mais dans les TPE et PME avec lesquelles nous travaillons, c'est ingérable pour le chef d'entreprise de tout faire. En suivant un cahier des charges et selon leur budget, nous les aidons à changer de mobilier ou à choisir un nouveau standard téléphonique puisque le déménagement est source de remise en cause des prestataires. »

L'éco-quartier du Mans: énergie positive et mixité. Des bâtiments mélangeant entreprises et particuliers, une crèche intergénérationnelle, un système d'aspiration des déchets: pour le nouvel éco-quartier du Mans, le promoteur ArtProm a de grandes ambitions. François Pillot a commencé à travailler au Mans en tant que maitre d'ouvrage délégué de la gare TGV inaugurée en 1989. Depuis, ArtProm a été partie prenante dans toutes les phases de développement des quartiers d'affaires qui ont poussé autour de la gare. L'éco-quartier est aujourd'hui son projet phare avec plusieurs grandes ambitions dont celle de ramener les habitants de la campagne pour vivre en ville. « On va faire en sorte d'être à énergie positive ce qui est novateur pour un projet de

Novaxis et Novaxud poussent autour de la gare TGV du Mans

Jean-Marie Macouin, délégué général, Le Mans Développement

« En 1989, la gare TGV arrivait au cœur du Mans. Depuis nous avons construit 140 000 m² dans le quartier Novaxis et 40 000 dans le quartier Novaxud. Avec 18 allers-retours TGV pour Paris par jour et notre réseau autoroutier, nous attirons les entreprises qui sont à l'étroit à Paris grâce à des loyers quatre fois moins chers et un turnover beaucoup plus faible. Aujourd'hui, nous avons encore des réserves de foncier en particulier avec les 4,5 hectares que nous récupérons d'un ancien hôpital. La prochaine phase de Novaxud proposera 100 000 m² supplémentaires dans les années à venir. Nous continuons à travailler avec le même promoteur, Artprom, dont le projet d'écoquartier est fabuleux avec une incidence sur le coût de construction minime puisqu'il passe de 140 à 150 euros le m². Sur ce joli emplacement aux abords de l'eau, Artprom prévoit un mix de logements et de bureaux avec la chaleur des bureaux utilisée pour chauffer les logements et vice versa ou encore deux fois moins d'ascenseurs puisqu'ils sont mutualisés. Le premier bâtiment qui a démarré est celui de Pôle Emploi. Dans les cartons des élus, il y a aussi la construction d'un nouveau centre de congrès sur ce site.

Ville industrielle, Le Mans s'est diversifiée dans le tertiaire. Un autre axe de développement est le transport combiné (ferroviaire/routier) que les élus ont l'ambition de renforcer en utilisant les réserves foncières du site Réseau Ferré de France. C'est un pari sur l'avenir alors que l'augmentation du prix du carburant et les taxes sur les routes sont à prévoir. »

Challenges
L'économie en temps réel
33 RUE VIVIENNE
75002 PARIS - 01 44 76 92 31

28 NOV/04 DEC 13
Hebdomadaire
OJD : 229211

Surface approx. (cm²) : 4176
N° de page : 64

Match Rive Gauche/Rive Droite (bureaux)	
Rive Gauche	**Rive Droite**
Taux de vacances	
3	4,1
% du parc de moins de 5 ans	
2,2	1,2
Loyers moyens pondérés en € HT HC/m²/an neufs - restaurés - rénovés	
438 € état d'usage	470 € état d'usage
334 €	360 €
Secteur tertiaires	
Montparnasse Front de Seine Zac Paris Rive Gauche	Triangle D'or Opéra Bourse Bercy - Gare de Lyon

Source : compilation CBRE, octobre 2013

70 000 m² », annonce Antoine Pillot, le fils du fondateur d'ArtProm qui prend la suite avec son frère Edouard. « La mixité bureaux, logements et commerces sera un aspect important, en mettant les commerces à la marge pour améliorer leurs zones de chalandise. La mixité sera aussi entre une crèche et un béguinage, une maison pour personnes âgées non dépendantes, avec des lieux de vie communs tels qu'un potager et un restaurant. Nous réduisons la circulation le plus possible en la faisant passer dans les parkings en sous-sol. Nous travaillons sur un système d'aspiration des déchets avec une méthode finlandaise moins coûteuse et des bornes enterrées en pied d'immeuble. Comme nous sommes près d'une zone inondable inconstructible, le cadre restera verdoyant et agréable. » ArtProm vient de terminer la Nef, un bâtiment mixte logement et bureaux à énergie positive à Tours, qui aura en quelque sorte servi de prototype à l'éco-quartier. « Mon père est un passionné du bâtiment et de la ville et il a toujours été un peu atypique. Déjà en 1982, il avait construit à Tours un bâtiment isolé de l'extérieur et avec des planchers chauffants. Il nous a transmis cette passion. Nous ne réfléchissons pas aux dispositifs fiscaux, mais aux occupants. D'ailleurs si les entreprises ont bien compris le concept de coût global, pour les particuliers qui ne sont pas encore sensibilisés il faut faire attention à ne pas aller trop vite. »