

Etudiants : où veulent-ils travailler ?

Vogue. La révolution numérique ramène les bureaux en cœur de ville.



Epicentre. Nouvel immeuble phare du « Silicon Sentier », dans le 2e arrondissement, Le centre d'affaires #Cloud-Paris accueille Blablacar, Facebook... Photo : BUSINESS WINE/MIPIM 2016

Larguez les amarres. Après quatre ans de chantier de rénovation, l'imposant paquebot de bureaux #Cloud-Paris flotte désormais au cœur de la capitale, entre la Bourse et l'Opéra. La Société foncière lyonnaise (SFL) et l'architecte Philippe Chiambaretta ont métamorphosé cette ancienne annexe du Crédit lyonnais en centre d'affaires ultramoderne. Qui sont les nouveaux passagers de ces grands plateaux de plus 3 000 mètres carrés offrant une gamme de services complète (restauration, conciergerie, fitness), e-lounge et business center, ainsi que des patios et des terrasses ouvertes sur les toits de Paris ? Les cols blancs du groupe financier Exane (11 000 mètres carrés) mais aussi les collaborateurs du site de covoiturage BlaBlaCar (10 000 mètres carrés) et de Face-book (3 600 mètres carrés). « Le hashtag illustre la trame architecturale et matricielle des façades, la géométrie ergonomique des espaces et des volumes. Il symbolise aussi la mise en réseau, interne et externe, des salariés et entreprises ici présentes et alentour », indique Dimitri Boulte, patron des opérations de SFL.

Grand cru. L'année 2015 aura été un grand cru pour le marché de bureaux parisien. Avec plus de 950 000 mètres carrés placés l'an dernier, le volume de transactions a bondi de 15 %. Il représente 43 % du marché francilien, contre environ 35 % durant les années précédentes. « *L'intense activité des six arrondissements du quartier central des affaires (450 000 mètres carrés, + 18 %) a joué un rôle de locomotive vers le cœur de ville* », souligne Loïc Cuvelier, directeur de la location de bureaux parisiens chez BNP Paribas Real Estate. « *Le long de la rive droite, les arrondissements centraux proches de l'Opéra font désormais jeu égal avec le secteur de l'Etoile, qui perd sa suprématie* », ajoute Alexandre Fontaine, son homologue chez CBRE. Les PME se révèlent particulièrement dynamiques parmi les sociétés ayant pris des surfaces à bail en 2015 : + 11 % pour celles inférieures à 1 000 mètres carrés, + 18 % entre 1 000 et 5 000 mètres carrés.



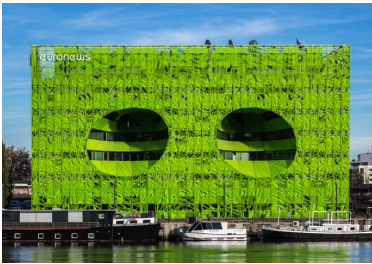
Moderne. A Vavin, dans le 6e arrondissement, ce domino de verre abrite le nouveau siège parisien de La Française.



Transfert. L'entreprise informatique One Point a quitté Boulogne pour l'immeuble Steel à Paris 16e.

Balancier. « *Paris se prête bien à ce type de marché. Son offre de qualité et ses loyers un peu moins chers qu'en 2013 et 2014 correspondent de nouveau aux attentes et aux budgets d'entreprises souhaitant s'y installer* », complète Marie-Laure Leclercq de Sousa, directrice du département agences chez Jones Lang LaSalle. Profitant de la stagnation voire de la diminution des prix immobiliers, beaucoup d'acteurs du marché choisissent en effet, à loyer constant, de s'implanter au centre ou dans l'hypercentre. Petit retour en arrière. Raisons économiques obligent, de nombreuses compagnies bancaires ou d'assurances ont déserté depuis les années 70 les abords de la Bourse. Dans un premier temps, cap vers la Défense, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, puis encore plus loin, dans les nouveaux campus verdoyants de la deuxième couronne francilienne (Saint-Denis...). « *Le mouvement s'est inversé. Montparnasse, la Bourse, le Marais... Aujourd'hui, les quartiers proches de la pointe du compas de Paris intra-muros attirent des sociétés œuvrant dans les domaines juridiques, du luxe, des médias, mais surtout des nouvelles technologies et de la Net économie*, analyse Jean-Frédéric Henry, directeur géné-

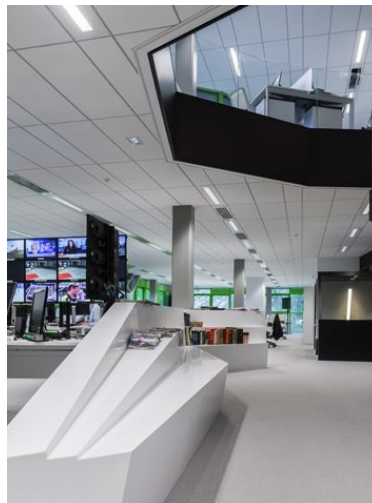
ral entreprises d'Altearea-Coge-dim. Ce mouvement de balancier rappelle celui de la City à Londres : une migration vers les Docklands dans les années 80-90 et, depuis les années 2000, l'attraction urbaine de tours de bureaux assez sexy (Les Shard, Gherkin, Walkie-Talkie...) et le succès d'autres quartiers d'affaires en développement comme King's Cross Saint Pancras ou Farringdon. »



Iconique. Le siège futuriste d'Euronews à Lyon-Confluence.

MixCité. La révolution digitale, le bouleversement des modes de consommation et la flexibilité des processus de travail, nomadisme, co-working (voir encadré p. 92), tout concourt à privilégier la centralité. Une rapide desserte de transports, l'animation commerçante et culturelle d'une agréable vie de quartier sont autant d'atouts majeurs propres à séduire et retenir les meilleurs talents de la jeune génération Y mixant davantage vies professionnelle et privée. Les entreprises sont prêtes à payer au prix fort cet environnement dynamique. « Avoir sa place dans la cité devient un élément déterminant pour une société qui veut s'ouvrir sur un monde en pleine mutation, être connectée pas seulement au niveau technologique, mais à la ville qui bouge », note Gilles Betthaeuser, président de Colliers International France (ex-AOS Studley). « L'approche conviviale des nouveaux espaces de bureaux privilégie la qualité de vie et les échanges, que ce soit autour d'un verre ou d'un repas, à l'intérieur ou près du lieu de travail », confirme Will Woodhead, président de Savills France. De fait, des start-up de la nouvelle économie comme

Wistiki, Vocalcom, Wallix, Smart Adserver ou Save my Smartphone affichent un goût toujours plus prononcé pour le-quartier central des affaires. « Le loyer et les charges ne sont désormais que des éléments parmi d'autres du coût immobilier. Les gains de productivité que l'emplacement autorise compensent aux yeux de beaucoup d'utilisateurs tout ou partie des surcoûts de loyer », relève l'étude Paris Vision 2016 du cabinet Knight Frank. Nul doute qu'avoir un siège à Paris au lieu d'une adresse en première ou seconde couronne favorise la visibilité d'une marque à l'international et facilite des levées de fonds.



Identité architecturale. Professeure à l'Essec, Ingrid Nap-pi-Choulet est formelle : « Il devient essentiel de bien penser l'espace de travail pour qu'il soit économe et permette d'associer la performance du bâtiment, de l'entreprise, à la productivité du travail. » Dès lors, son esthétique et son confort sont calibrés sur mesure, participant à l'objectif de bien-être de salariés pouvant travailler plus tard le soir. Spécialisée dans la transformation numérique de ses clients (banques, services publics, entreprises de commerce), l'entreprise informatique One Point quitte Boulogne-Billancourt pour s'implanter fin mars 2016 dans un immeuble Eiffel proche du Trocadéro. « Mélange de brique et d'acier, larges baies vitrées, mezzanine

de grande hauteur, jardin intérieur... Pour rénover « Steel », Pallissad Architectures a créé des espaces en commun conviviaux « comme à la maison ». Ils offrent un cadre de vie attrayant pour attirer les talents pouvant aussi y travailler avec certains de leurs clients », s'enthousiasme Philippe Le Trung, directeur du développement de Foncière des régions. Si les codes de décoration en vogue dans l'hôtellerie sont souvent largement repris, ce n'est pas le cas du siège d'Euronews, qui a migré d'Ecully pour rassembler 800 salariés sur un même site : un étonnant cube vert futuriste posé sur les berges de Lyon Confluence. « L'emplacement et l'architecture iconique choisis par la première chaîne d'information en Europe veulent incarner son identité dynamique et high-tech », analyse Gilles Betthaeuser. A l'image du bâtiment Challenger, siège de Bouygues Construction en banlieue parisienne, ou du futur siège d'Apple en forme de vaisseau spatial dans la Silicon Val-ley, une architecture singulière qui traduit une identité d'entreprise forte.

Compétition. Début 2012, le groupe Carlyle et l'architecte Frank Hamoutène ont été les premiers à faire s'envoler au cœur de Paris l'ovni architectural du 32 (rue) Blanche, métamorphosant un ancien entrepôt des Galeries Lafayette en immeuble tertiaire dernier cri occupé depuis par Criteo. « Les grandes licornes françaises devront s'adapter à leur succès et à l'accélération du temps. Elles pourront garder leur flagship dans le QCA, mais expatrieront sans doute leur back-office en périphérie lorsqu'elles auront besoin de très grands espaces de bureaux », pronostique Marie-Laure Leclercq de Sousa. « D'ores et déjà, les nouvelles ZAC Batignolles et Paris Rive gauche sont des poches de développement foncier pour les recherches supérieures à 5 000 mètres carrés », indique Loïc Cuvelier. Mais le quartier d'affaires de la Défense n'a

pas dit son dernier mot. Afin de sortir du lot, il prévoit de lancer cet été des animations inédites (bar à cocktails,

etc.) visant à renforcer cette fameuse identité tant prisée des communautés de la nouvelle économie ■

par Bruno Monier-Vinard

47 %

47 % centre-ville

30 %

30 % quartiers d'affaires en périphérie

23 %

23 % zone résidentielle ou rurale

Préférence géographique de travail des étudiants. **Enquête Ville et numérique.**

Chaire immobilier et développement durable, Essec, sous la direction de la professeure Ingrid Nappi-Choulet, 2015.

Le Mipim, grand-messe du monde tertiaire



Projet. Les tours Duo à Paris Rive gauche.

international.

Analyse de la conjoncture, présentation des plus beaux projets d'aménagement en France et dans le monde : les tendances du marché de l'immobilier de bureaux, de la logistique et du commerce s'exposent au Mipim, le Salon mondial de l'immobilier d'entreprise, qui se tient à Cannes du 15 au 18 mars, au Palais des festivals. Un rendez-vous incontournable pour tous les décideurs, financiers, promoteurs, entreprises, collectivités locales, prestataires de services. Clou de la réunion : la remise des Mipim Awards, le 17 mars, par un jury

Combien se loue un bureau en Ile-de-France

720 €/m² QCA **650 €/m²** la Bourse **515 €/m²** la Défense **250 €/m²** 2^e couronne (cœur d'Orly...)

