

Nouveaux espaces de travail :

Effet de mode ou véritable rupture ?

Synthèse du 16^{ème} Forum de l'OTIE

SOMMAIRE

L'année immobilière Bilan 2018	2
Nouveaux espaces de travail : effet de mode ou véritable rupture ?	5
Conclusion par Dominique FAURE Vice-Présidente de Toulouse Métropole	8

L'attractivité de la Métropole se confirme cette année encore avec une forte croissance démographique et une création d'emplois toujours très dynamique. Ces facteurs ont un impact direct sur les marchés d'immobilier d'entreprise qui continuent de progresser. En 2018, Toulouse confirme sa place dans le TOP 3 des marchés régionaux français avec 178 000 m² commercialisés. Notre agglomération se positionne loin devant les marchés de Bordeaux, Nantes, ou Marseille. Mais derrière Lyon qui confirme sa place de leader avec plus de 300 000 m² et Lille toujours deuxième sur le podium avec plus de 280 000 m² commercialisés.

Autre indicateur de l'attractivité de notre marché : les ventes investisseurs. Elles ont continué de progresser notamment dans le tertiaire grâce à de grandes opérations enregistrées en 2018 qui montrent l'appétence des foncières nationales comme internationales pour notre territoire.

Cette évolution est pour partie liée à des mouvements de restructuration des lieux de travail à travers la construction de nouveaux immeubles dernière génération ou de campus qui répondent aux nouvelles formes d'organisation du travail des entreprises, et permettent d'offrir à leurs salariés des services, des espaces de détente ou de sport...

Par ailleurs, ces dernières années émergent également sur notre territoire de nouveaux espaces les « co » : co-working, co-living...

Des changements profonds sont en cours, c'est pourquoi, cette année nous avons voulu faire un focus sur ces évolutions :

- Quelles sont les innovations qui attirent tant les chefs d'entreprises ?
- Quel est l'impact sur l'industrie immobilière comme sur le marché ?
- Est-ce un effet de mode ou une véritable rupture ?





L'année immobilière 2018

Une année très dynamique sur le marché Toulousain d'immobilier d'entreprise pour l'année 2018

CHIFFRES CLÉS 2018



- 178 000 m² de bureaux commercialisés
- Surface moyenne : 730 m²
- 32 transactions > à 1 000 m² dont 6 de plus de 5 000 m²



- 200 000 m² de locaux d'activité et d'entrepôts transactés
- 9 > à 5 000 m²

Cette très bonne performance pour l'année 2018 s'explique par la solidité du marché qui est porté par un tissu industriel stable et diversifié ainsi qu'une économie de services qui continue de créer de l'emploi. Cette croissance régulière et forte soutient les marchés d'immobilier d'entreprise.

Les niveaux de marché confirment la place de Toulouse dans les métropoles françaises les plus attractives

Le marché des locaux d'activité et des entrepôts a bien performé malgré une baisse par rapport à 2017 qui était une année exceptionnelle portée par plusieurs opérations logistiques d'envergure. La part des locaux d'activité a été significative puisqu'elle totalise plus de 110 000 m² pour près de 90 000 m² d'entrepôts. Les grandes transactions de l'année sont au nombre de onze :

- trois en locaux d'activité : Sabena Technics qui va construire deux nouveaux halls de peinture sur Aérocosstellation, Sodis sur la zone de Thibaud et la construction d'un site pour un sous-traitant aéronautique à Portet-sur-Garonne
- huit en logistique : Pionner, Bricomarché, Aflaflex, Gefco, Daher Aérospace et GIFI sur Eurocentre/ Euronord, une sur Escalques avec l'implantation d'OOGarden et une dernière à Castanet-Tolosan avec l'agrandissement de l'usine Coca-Cola.

Les ventes à utilisateurs de grandes surfaces ont été particulièrement dynamiques notamment pour les locaux d'activité puisqu'elles représentent un cinquième de la demande placée. Le marché de seconde main est resté prédominant faute de produits neufs disponibles. Et l'enquête montre que le stock de seconde main a fortement progressé sur un an pour atteindre près de 315 000 m² et par la libération d'entrepôts de grandes surfaces. Cette tendance s'explique par l'état de ce stock immédiat qui est peu qualitatif. Les parcs d'activité historiques les plus denses restent les plus offreurs : 123 800 m² dans le secteur nord et 76 000 m² dans à l'est. Le neuf totalise un peu plus de 55 000 m² principalement localisé au nord de l'aire urbaine.

Évolution des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts (en m²)
 Locaux d'activité et entrepôts : 114 opérations dont 14 comptes propres



Source : Otie 2018

L'année immobilière 2018

Pour la première fois, le marché toulousain de bureaux atteint 178 000 m².

Il est porté par un grand nombre de très grandes transactions majoritairement dans des programmes neufs comme le campus d'Orange, le futur siège social de Latécoère, nouveau siège de Space Systems entité d'Airbus Defense and Space, et le développement d'un immeuble rénové pour InSitu Business centre. Quatre opérations de plus de 10 000 m² liées à une croissance externe des entreprises ou à une stratégie de regroupements de plusieurs sites sur un seul programme. Des demandes toutefois assez récurrentes sur le marché toulousain qui explique sa progression régulière depuis plusieurs années. Pour satisfaire ces nouvelles demandes, les entre-

prises sont obligées de se tourner vers des produits à construire. Effectivement, difficile voire impossible de trouver ces très grands programmes dans le stock de seconde main, mais pas seulement ; les entreprises ont la volonté de disposer d'immeubles qui répondent à de nouveaux critères managériaux, à leur image...

Une dynamique également portée par les moyennes surfaces qui représentent près du tiers du nombre de transactions. Les PME/PMI toulousaines participent activement à l'économie locale dans les activités diversifiées, l'énergie et l'environnement ou encore la formation et l'immobilier. Avec 20 % de la demande placée, les petites entreprises continuent de rester actives sur le marché (même si la part qu'elles représentent en surface placées est marginale).

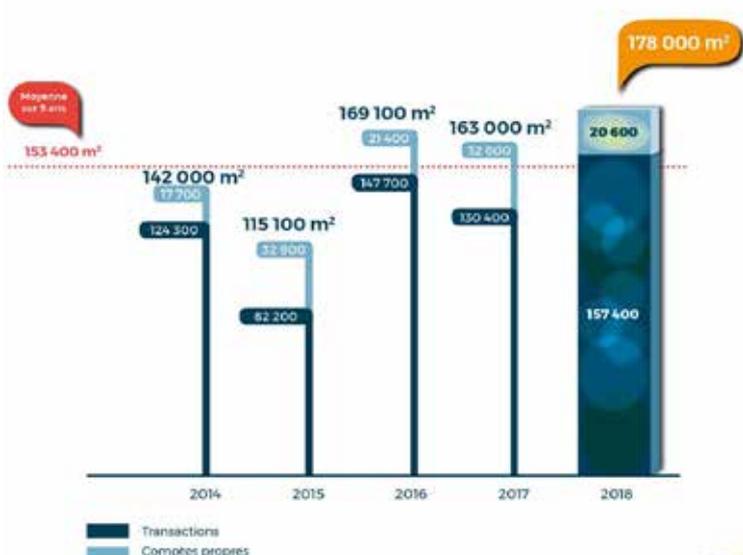
Avec 219 000 m², les stocks de bureaux sont en légère baisse sur un an (-9 %).

Cette offre est concentrée sur deux secteurs : le nord-ouest avec 82 000 m² et 61 000 m sur le sud-ouest. La part des bureaux neufs représente seulement 15 % de l'offre avec 33 500 m². Mais les nombreux projets lancés ou programmés devraient pouvoir répondre aux attentes des entreprises. Toutefois, la programmation de cette production est à anticiper et à phaser afin d'éviter la sur-offre sur certains pôles et la concurrence entre les pôles.



Évolution des surfaces de bureaux commercialisées (en m²)

Bureaux : 245 opérations dont 3 comptes propres





L'année immobilière 2018

Les loyers de bureaux se maintiennent dans le neuf comme dans le seconde main

Les niveaux de loyers restent stables ou connaissent une très légère augmentation sur quelques secteurs géographiques. L'écart entre les pôles économiques reste toutefois marginal. La valeur prime en bureaux affiche 220 euros sur le centre-ville et 160 euros/m²/an pour des locaux neufs.

Pour les locaux d'activité, les écarts de prix à la location dans le neuf sont importants selon la typologie de l'immeuble, la part dédiée aux bureaux... Les variations des loyers observées vont de 65 à 125 euros/m²/an. Pour la logistique, les prix moyens dans le neuf varient en 45 et 50 euros/m²/an.

Les ventes investisseurs se sont bien comportées en 2018

Au niveau national, le marché investisseur a encore progressé pour dépasser les 30 milliards d'euros. Un marché essentiellement francilien puisqu'il capte près des trois quarts des ventes de l'année.

Les acteurs institutionnels demeurent les plus actifs : assureurs et fonds d'investissement en particulier. Du côté vendeurs, on observe une progression des promoteurs grâce à l'augmentation des opérations en VEFA. Sur Toulouse, les investisseurs locaux sont toujours présents.

Le bilan des ventes investisseurs en régions atteint les 7 milliards d'euros, c'est un montant record qui s'explique par la vente de nombreuses opérations en VEFA dans les capitales régionales; notamment à Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux mais aussi Marseille.

Toulouse se positionne dans le Top 3 des métropoles régionales avec un marché évalué à plus de 440 millions d'euros vendus toutes classes d'actifs confondus. Cette année, les ventes investisseurs

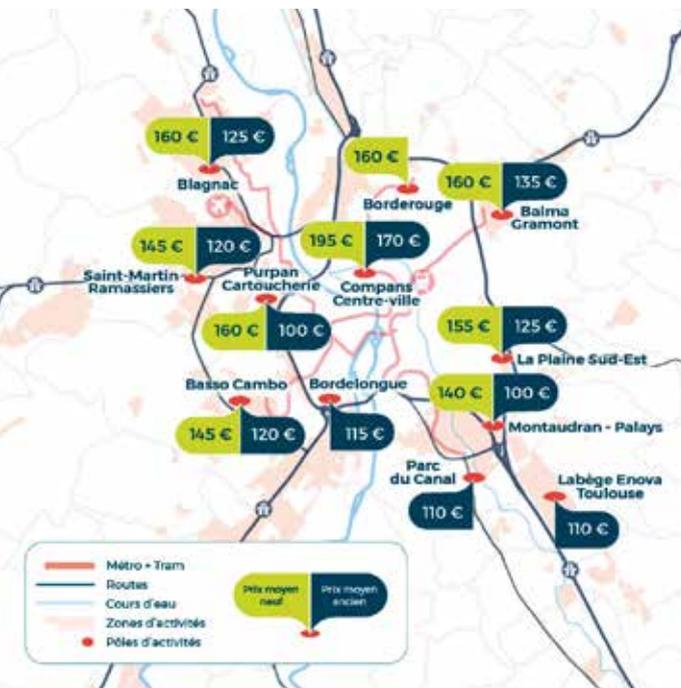
se sont essentiellement portées sur les opérations de bureaux et ce, faute de produits à la vente dans le commerce comme dans la logistique. Les opérations tertiaires représentent 370 millions contre 262 millions en 2017. Cette hausse significative s'explique par le nombre d'opérations et la qualité des immeubles vendus dont une majorité est des immeubles neufs ou des bâtiments anciens restructurés, comme

- Skypark sur la zone des Ramassiers
- Wooden Park à basso-cambo
- La vente du siège Latécoère en centre-ville
- Et l'immeuble Opalink sur Borderouge.

A noter également la vente du portefeuille de Gécina à Batipart composé de 7 programmes pour plus de 90 000 m² de bureaux.

Cette dynamique devrait perdurer sur l'année 2019 et ce grâce au lancement de plusieurs programmes en VEFA sur les zones tertiaires de Borderouge, la Cartoucherie, Toulouse Aérospatiale ou encore autour du futur parc des expositions MEET.

Prix moyens de location en 2018 (en €/HT/m²)



Source : Otie 2018

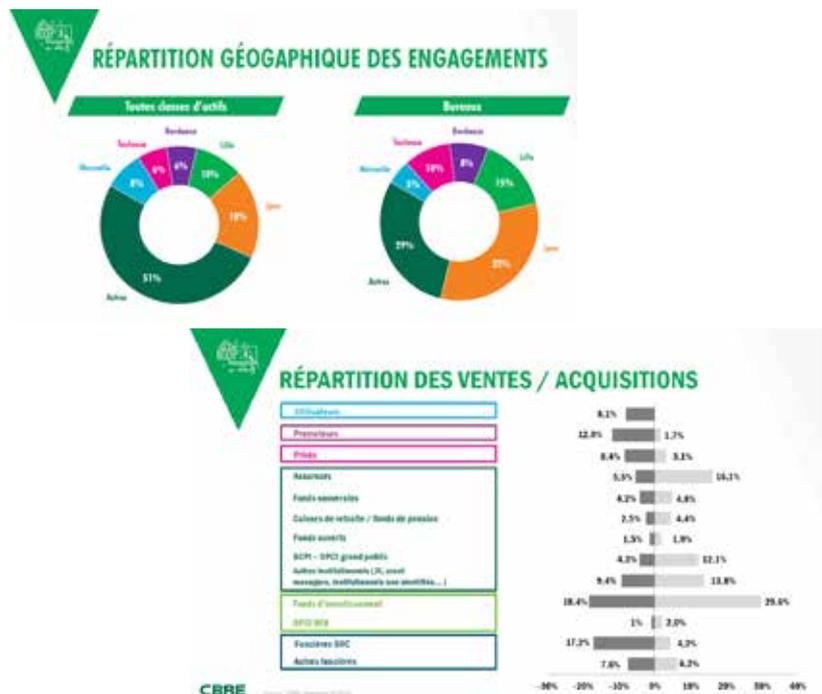


Table Ronde

Nouveaux espaces de travail : effet de mode ou véritable rupture ?

Une nouvelle offre se développe pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises

La création de nouveaux espaces de travail est un phénomène récent puisqu'il a émergé à partir des années 2000 avec la révolution numérique et l'iPhone en est le symbole. La révolution numérique a favorisé ces changements avec le développement d'outils et d'applications qui permet aux salariés d'être autonomes.

Un marché avec d'importantes perspectives de croissance

C'est un phénomène global avec plus de 14 000 espaces recensés dans le monde et une croissance annuelle de 30 % d'après les experts. Si les premiers ont été créés aux Etats-Unis, les précurseurs en Europe, sont les scandinaves.

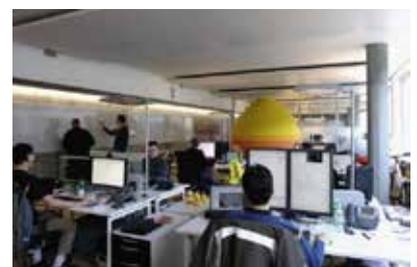
En France, le développement est plus récent marqué par la création de la « Station F » à Paris qui est reconnu comme le plus grand incubateur du monde (34 000 m²). En moins de quatre ans, ces nouveaux lieux de travail représentent 130 000 m² en Ile-de-France. En régions, la création de ce type d'espaces date d'environ deux ans ; ils se sont d'abord développés à Lyon, Bordeaux et Nantes.

Ils sont situés majoritairement dans des lieux centraux à proximité des transports en commun et des aménités urbaines. Les perspectives de croissance sont importantes ou la progression attendue est estimée à 40 % par an sur les prochaines années et à partir de 2025, le marché devrait croître à un rythme annuel de 15 à 20 %.

Ces bâtiments répondent à de profonds changements sociologiques tout en modifiant le modèle économique de l'immobilier d'entreprise.

Les grandes entreprises réaliseront à terme des économies en optimisant l'occupation de ses surfaces grâce au flexoffice. Par ailleurs, si les prix locatifs des espaces de coworking sont plus élevés, cette offre peut-être avantageuse car elle évite des investissements importants (immobilier, mobilier, services...). En outre, elle permet une plus grande souplesse contractuelle puisque les entreprises ne sont pas soumises aux baux classiques.

L'évolution des aménagements de bureaux en 6 photos





Des évolutions qui révolutionnent la conception et l'organisation des modes de travail

Aujourd'hui, cette transformation concerne avant tout les startups qui sont les créateurs de ces nouveaux concepts et les très grandes entreprises. Pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises et

de leurs salariés, **▼▼ La clé de voûte de ces projets est fondée sur le développement de nouveaux modes d'organisation du travail, des bureaux se réinventent avec des solutions multiples et des aménagements flexibles au sein même de l'immeuble. La modularité devient l'essence même de ces nouveaux projets immobiliers, elle guide la conception des aménagements en :**

▼▼ L'immeuble doit être représentatif du management de l'entreprise, de son état d'esprit.

▼▼ L'immeuble doit être représentatif du management de l'entreprise, de son état d'esprit.

grâce à un mobilier mobile et adaptable aux différentes situations. Aujourd'hui, les nouveaux projets architecturaux sont également conçus pour favoriser une organisation interne plus agile et plus flexible fondés sur un système dit « matriciel » avec des espaces évolutifs en fonction des projets ;

- proposant des lieux de partage et de rencontres plus informels tout en favorisant l'innovation et l'intelligence collective avec la création de terrasse, de jardin voire des espaces agricoles (des serres, des ruches...), de coins repos/café...

Les frontières entre vie professionnelle et personnelle sont de plus en plus ténues. L'environnement de travail propose une offre de services personnels mais aussi des loisirs éclectiques. Le mobilier prend une place importante dans la construction de cet univers car ils modifient profondément les codes institutionnels en

mettant en scène l'esprit de l'entreprise. Tout est pensé pour intégrer différents usages et favoriser le sentiment du vivre ensemble, sans oublier le bien-être comme le confort des collaborateurs ;

- offrant la possibilité de travailler « hors les murs » : les coworking, les tiers-lieux, les fablabs... Ce nomadisme est rendu possible grâce à la digitalisation. Ces bureaux sont en majorité

connectés aux réseaux de transports en commun performants localisés dans les centres villes où l'on trouve toutes les aménités urbaines. Cette déconnexion physique est permise grâce à une nouvelle gestion du personnel fondée sur l'autonomie et la responsabilisation de chacun.

Ces nouveaux espaces de travail offrent dorénavant un véritable cadre de vie. Ils participent au sentiment d'appartenance à une communauté, notion cruciale pour attirer les talents. Sont d'ores et déjà identifiées

quelques limites à cette transformation. Pour l'entreprise, c'est de faire naître le besoin de retrouver physiquement son écosystème, ses pairs, de maintenir une culture d'entreprise. Pour les salariés, c'est être en capacité à se déconnecter pour ne pas être en prise constante avec le milieu professionnel. Par ailleurs, cette flexibilité généralisée pourrait se traduire par une plus forte demande de contrats d'embauche en Freelance et avec à long terme la disparition des CDI.

à une communauté, notion cruciale pour attirer les talents. Sont d'ores et déjà identifiées quelques limites à cette transformation. Pour l'entreprise, c'est de faire naître le besoin de retrouver physiquement son écosystème, ses pairs, de maintenir une culture d'entreprise. Pour les salariés, c'est être en capacité à se déconnecter pour ne pas être en prise constante avec le milieu professionnel. Par ailleurs, cette flexibilité généralisée pourrait se traduire par une plus forte demande de contrats d'embauche en Freelance et avec à long terme la disparition des CDI.





Focus sur des exemples toulousains

Deux exemples évoqués lors des échanges permettent de comprendre la philosophie de ces projets qui s'appuient sur les usages et la culture d'entreprise :

Le nouveau siège social du Crédit Agricole dans le centre-ville de Toulouse

Le futur siège social reconstruit sur l'ancien site, d'une surface de 10 000 m² proposera des espaces de travail ouverts pour favoriser les échanges et aussi de nombreux espaces de confidentialité ainsi que de salles de réunion.

La « Place du village », située en rez-de-chaussée, autour d'un patio, est un élément central du projet. Un groupe de travail interne a été mis en place pour réfléchir sur l'usage et l'investissement de ce lieu central par les salariés. Des questions subsistent pour faire évoluer les habitudes et les comportements d'un public très institutionnel. Pour Pascal Fenasse, il faut jouer sur la configuration de cet espace et son usage : une machine à café et de la restauration légère pour susciter le besoin, du mobilier confortable et des aménagements pour susciter l'envie (plantes vertes, des œuvres d'art...). Des aménagements qui doivent être à l'image de la culture d'entreprise pour David Habrias. Mais, le changement passera avant tout par une évolution dans le management selon Gérard Pinot.



Le futur Campus d'Orange à Balma

Ce campus sera composé de quatre bâtiments de bureaux, d'une surface totale de près de 19 000 m² à Balma. Ce projet a été conçu en co-construction avec les salariés précise Delphine Marie Peronne. Des ateliers avec des collaborateurs ont favorisé une démarche dynamique dans la réalisation de ce programme. Cette opération est le fruit de la prise en compte du bien-être des salariés avec de nombreux lieux de convivialité, notamment dans le futur parc dont une partie dédiée est à la pratique sportive. David Habrias explique que la structure a été conçue pour faciliter les rencontres, les interactions. En outre, il précise que cet immeuble est modulable pour permettre à terme de faire évoluer son occupation.

Le cahier des charges très précis reprend les besoins exprimés par les salariés, notamment la prise en compte du développement durable et de l'accessibilité par voie cyclable.

Futur Campus d'orange à Balma



Nouveau siège du Crédit Agricole - Toulouse



Conclusion du forum par Dominique FAURE, Vice-Présidente de Toulouse Métropole



L'attractivité est au cœur du projet métropolitain et les très bons résultats du marché de l'immobilier d'entreprise montre la confiance de tous les acteurs en notre territoire. Nous en sommes très heureux. L'accueil de nouvelles entreprises est au cœur de nos préoccupations. Notre défi est de pouvoir répondre à leurs besoins en créant des conditions d'accueil optimales et variées selon leur vocation économique, notamment sur les pôles économiques majeurs. Nous construisons ou restructurons aujourd'hui de grands pôles économiques en réalisant des projets de développement urbain ambitieux ainsi que des travaux de requalification des pôles existants :

- le futur quartier d'affaires toulousain sur Toulouse Euro Sud Ouest,
- Toulouse Aérospatiale avec son vaisseau amiral le B612 qui est en cours de développement sur des activités liées à l'espace, les systèmes embarqués et l'aéronautique,

- l'Oncopole dédié aux sciences de la vie qui entame une nouvelle diversification de ses activités,
- Francazal qui accueille des entreprises de la mobilité du futur,
- et vingt nouveaux projets urbains innovants lancés dans le cadre de l'appel à projets Dessine-moi Toulouse.

Cette stratégie de développement économique doit également s'accompagner d'une vraie réflexion sur l'organisation de la programmation immobilière pour éviter les très fortes concurrences entre les programmes et les territoires. Un travail que nous devons engager tous ensemble pour améliorer la lisibilité de l'offre, phaser et planifier la production et gagner ainsi en opérationnalité. L'expertise des membres de l'Otie doit être au cœur des réflexions pour mieux répondre aux attentes des entreprises.

Nous remercions les intervenants pour la richesse des débats de ce forum qui s'est déroulé le 06 février 2019

- Jean Bergougnan, Cushman & Wakefield
- Marc Delpoux, BNP Paribas Real Estate Transaction, Président de l'OTIE
- Pascal Fenasse, InSitu Business Centre
- Mathieu Galy, CBRE
- Guillaume Joly, BNPPARIBAS Real Estate
- David Habrias, Kardham
- Christian Peyge, Placity
- Gérard Pinot, Génie des lieux

- Dominique Faure, Vice-Présidente de Toulouse Métropole

Avec la collaboration de l'aua/T pour l'organisation et la restitution des actes du Forum et de Martin Venzal pour l'animation du forum