



Espace Wellio Miromesnil, de Covivio, à Paris VIII<sup>e</sup>. La start-up Notiplus y a installé ses équipes avec 14 postes en contrat de prestation de services.

## Immobilier d'entreprise

# LE MARCHÉ DU BUREAU SE REDIMENSIONNE

*Le traditionnel bail 3/6/9 cède du terrain aux solutions intégrées de coworking ou de services. Start-up en croissance et télétravail redessinent la carte du tertiaire.*

Avec un recul de 46% sur neuf mois, les locations en Ile-de-France accusent leur plus fort recul historique. « Le marché, c'était 2,3 millions de m<sup>2</sup> l'an dernier, ce sera seulement 1,3 million cette année », prévoit Alexandre Fontaine, directeur exécutif bureaux en région parisienne du groupe de conseil CBRE. Les entreprises, qui doivent résoudre des problèmes de réductions d'effectifs, de perte d'activité et de télétravail, hésitent à louer de nouveaux locaux. « La crise sanitaire a poussé une grande majorité de

dirigeants à requestionner leur espace de travail (surface, localisation, bail) », constate Chloé Bonnefous, directrice commerciale de Bureaux à Partager.

### Du mariage au Pacs

Tous entament des revues de détail de leur second poste de dépenses, l'immobilier. Il s'agit, explique la DRH de Suez, Isabelle Calvez, « d'optimiser les mètres carrés inutiles et de réduire les dépenses de frais généraux tels que l'électricité, la climatisation, le parking, etc ». Rapidement, ces dirigeants se heurtent à un obstacle de taille : leur

### OÙ COWORKER

Les villes les plus fournies en espaces de coworking



SOURCE : CUSHMAN & WAKEFIELD.

bail. Aujourd'hui, 95% des entreprises ont un bail dit 3/6/9. C'est le bail classique, qui existe depuis plus de soixante-cinq ans. C'est une sorte de contrat de mariage, où le propriétaire s'engage sur une durée, en contrepartie de quoi le locataire s'engage sur un loyer. Les possibilités de sortie sont rares : tous les trois ans (d'où son nom de 3/6/9).

Mais beaucoup de dirigeants aimeraient transformer ce mariage en Pacs, afin de pouvoir augmenter ou réduire la voilure plus rapidement. Leur grogne n'est pas nouvelle. Et avec le Covid, elle prend une teinte particulière. Certes, face aux diffi-

cultés de leurs locataires, les propriétaires montrent qu'ils ne restent pas arc-boutés sur leurs loyers. Certains les ont réduits, d'autres en ont repoussé le paiement. De leur côté, les locataires ont aussi entamé un bras de fer avec leurs bailleurs.

Xavier Rossignol, fondateur de Bailexpert, renégocie en ce moment les loyers d'une trentaine de PME et d'ETI franciliennes. « *La période est propice, car les propriétaires appréhendent la vacance : nous venons d'obtenir une baisse de 38% sur un loyer pour une imprimerie en Seine-Saint-Denis et, pour une ETI de la Défense, une économie de 400 000 euros, soit l'équivalent d'une année de remboursement de leur PGE.* » La société est passée de 400 euros/m<sup>2</sup>/an à un coût moyen de 280 euros/m<sup>2</sup>/an grâce à la négociation - serrée - d'une franchise de quatre mois de loyer par année d'occupation (sur neuf ans)! C'est aussi grâce à une telle renégociation, explique Julie Ducaud, directrice générale de RTG, que sa société a « *réduit ses charges fixes de 140 000 euros par an* ».



**Nouveau coworking de Regus, dans la tour Ariane de la Défense. Ce type de solution représente 10 à 15% du marché, et pourrait monter à 40% d'ici à 2025.**

Les entreprises à la trésorerie tendue apprécient, mais il y a une contrepartie. « *Ces mesures d'accompagnement ne sont négociées qu'en échange d'une augmentation de la durée du bail, explique Ludovic Delaisse, directeur général de Cushman & Wakefield France. Actuellement, s'il vous reste trois ans de bail, vous allez obtenir de la franchise en échange d'un allongement de celui-ci : un à deux mois par année supplémentaire en moyenne. C'est très apprécié par les entreprises ces temps-ci, parce que cette franchise passe directement dans leur compte de résultat.* »

Mais pour les entreprises en forte croissance, qui n'ont pas forcément besoin de redresser leurs bénéfices, la contrainte de durée est un vrai problème. C'est le cas de Frichti : cette start-up de la restauration, en forte croissance, a dû « *déménager huit fois en cinq ans* », explique Julia Bijaoui, sa cofondatrice, qui a basculé dans la « *prestation de services* », autrement dit le coworking.

### Des offres tout-compris

Avec la sous-location et le bail dérogatoire (de moins de trois ans), le coworking est une de ces alternatives au 3/6/9 qui séduisent de plus en plus d'utilisateurs. Ces trois options représentent déjà 10 à 15% du marché et pourraient d'ici à 2025 peser plus de 40%. On compte déjà, en France, plus de 1 700 espaces de coworking, selon l'indice développé par Bureaux à partager. C'est trois fois plus qu'en 2015, avec des opérateurs très divers : des spécialistes, comme WeWork, Regus (Spaces), Knotel (Deskeo), des constructeurs, comme Bouygues (Wojo) et Nexity (Morning), des indépen- ▶▶▶

Photos : SP/Claire Curt - SP/Regus

## PUBLI-COMMUNIQUÉ



# Fuyez Paris ! RESPIREZ EN BEAUVAISIS !

**Au cœur de l'Oïse (1<sup>er</sup> territoire européen 100% fibré pour l'internet très haut débit), la ville de Beauvais a remporté, en février 2020, le précieux label : « Ville où il fait bon vivre » !**

**A**udacieuse et inspirante, ville phare du Beauvaisis, Beauvais est une ville d'Art et d'Histoire, fière de son patrimoine hérité de traditions séculaires. Ce sont 2000 ans d'Histoire que le Beauvaisis offre à vos regards, avec son quartier épiscopal abritant la cathédrale Saint-Pierre, le plus haut chœur gothique du monde (48,5 m). Le Beauvaisis inspire avec ses vertes campagnes, ses forêts, ses plans d'eau, ses rivières. Embarquez pour le paradis proche de Paris pour élever vos enfants et mieux vivre votre vie !

À une heure de la capitale, le Beauvaisis est doté du plan d'eau du Canada où la baignade et de nombreux sports nautiques sont possibles. De grands espaces verts, de sublimes forêts sont à découvrir à pied, à vélo ou à cheval. Plus de 1000 kms de pratiques d'activités de pleine nature à parcourir !

Les prix de l'immobilier sont particulièrement attractifs pour trouver son petit coin de paradis.

Beauvais est une ville sportive, avec plus de 16 000 licenciés dans des disciplines diverses dont notamment le cyclisme et l'escrime. Arnaud Demare, la perle du cyclisme hexagonal, et Luidgi Midelton, double champion du monde junior d'escrime, sont beauvaisiens.

### BEAUVAIS LA VILLE QUI MONTE

Au-delà des 60 destinations internationales proposées (de Marrakech à Pise, en passant par Thessalonique, Rome, Barcelone, Venise ou encore Varsovie), à l'aéroport de Beauvais, vous pourriez aussi prendre votre envol pour un baptême de l'air et des vols découvertes avec un instructeur professionnel. De plus, les jeunes peuvent, dès la classe de 3<sup>ème</sup>, passer le Brevet d'Initiation Aéronautique.

La vie culturelle est riche : pas moins de 9 festivals sont programmés, comme « Le Blues autour du Zinc » en mars, le Festival international de Violoncelle en mai ou Pianoscope en octobre. Des concerts sont organisés toute l'année par la Scène de Musiques

Actuelles de Beauvais (ASCA) et la Scène Nationale Théâtre en Beauvaisis offre des spectacles s'adressant à tous les publics, dès la petite enfance. Bénéficiant d'un tissu économique très diversifié, le Beauvaisis est aussi une terre d'innovation technologique : REV'AGRO, le pôle territorial en innovation, agritech et numérique agricole, permet entre autres de favoriser et de stimuler la création de nouvelles entreprises. Le site AGCO/GIMA de Beauvais constitue le centre d'excellence mondiale pour l'engineering et la production de tracteurs de la marque Massey Ferguson. Le leader européen de l'informatique agricole, Isagri (« 16<sup>e</sup> entreprise française où il fait bon travailler »), a son siège à Beauvais. Avec l'institut UniLaSalle, le Beauvaisis est au 1<sup>er</sup> rang en matière de recherche et de formation d'ingénieurs dans les sciences de la Terre, du vivant et de l'environnement... 2000 étudiants sont accueillis sur le campus de Beauvais. 125 hectares de terrains sont disponibles pour implanter votre activité et une cellule d'accueil des cadres est là pour vous aider dans vos démarches d'intégration. Vous ne le saviez pas : le grand couturier, Hubert de Givenchy, et le créateur du premier groupe industriel de publicité et de mobilier urbains, Jean-Claude Decaux, sont beauvaisiens ! Inspirant, non ?

**Vous voulez implanter votre entreprise, trouver un travail dans le Beauvaisis, vous loger et être conseillé :**

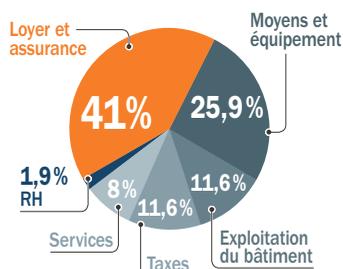
Plus d'informations sur : [www.beauvais.fr](http://www.beauvais.fr)

**Beauvais**   
THE PLACE TO BE

►►► dants, comme Bureaux à Partager et Volum, et même des foncières comme Covivio (Wellio) et La Française (NewtonSquare). Pour Olivier Estève, directeur général de Covivio, cette solution « permet aux entreprises de préserver leur attractivité, et ce en bénéficiant d'une réelle capacité d'adaptation dans le temps. Nous proposons des offres dont le bail commercial fera toujours partie, mais dont il n'est plus le seul cadre possible ».

## Des frais à optimiser

La répartition du coût d'un poste de travail



SOURCE : BUZZY RATIOS

En plus du loyer, les baux traditionnels induisent 40 à 50% de coûts supplémentaires.

Pour les utilisateurs, le principal avantage, c'est le tout-compris. « Parce qu'au-delà du loyer, il y a, dans le 3/6/9, entre 40 et 50% de coûts induits supplémentaires », explique Gabriel Roucel, fondateur de Volum, une société de coworking. Au loyer, il faut en effet ajouter « l'avance de trésorerie, les garanties, le coût des travaux, d'Internet, de l'électricité, du ménage... », liste Frank Zorn, PDG de Deskeo.

La société de recrutement Avizio vient de s'installer dans un espace géré par Volum dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris : « L'offre concurrente, un bail classique, était plus chère dès qu'on intégrait le coût des travaux », confirme Gabriel Roucel. En prenant l'exemple d'un plateau de bureaux de plus de 1 100 m<sup>2</sup> à Opéra, à Paris, Deskeo a calculé qu'en deçà d'une durée de six ans, une entreprise paierait moins cher en restant dans ses locaux avec services qu'avec un bail classique. Or, s'interroge Xavier Rossignol, de Bailexpert, « aujourd'hui, quelle société est capable de s'engager sur six ans de location fermes ? »

**Eric Tréguier**

# Transformer des locaux vides devient rentable

*Vacants, des millions de mètres carrés vont être valorisés en logements ou entrepôts. Un effet secondaire du Covid.*



Guillaume Mousseau / Sp

**Ancien siège de Burberry France, dans le quartier de la Madeleine, à Paris. Le groupe Novaxia a pu racheter cet immeuble haussmannien vacant à un prix permettant d'en faire des logements.**

**L**e rebond économique attendu en 2021 n'y fera rien : la pandémie va laisser sur le carreau des entreprises et entraîner des suppressions d'emplois. Les besoins en bureaux en seront affectés, une tendance qui sera accentuée par la montée en puissance du télétravail. « On ne reviendra pas à la situation d'avant Covid », prévient Magali Marton, directrice des études du groupe de conseil Cushman & Wakefield. Deux jours de télétravail par semaine pour un employé francilien sur deux, et ce sont 10 millions de m<sup>2</sup> qui deviennent inutiles. C'est lourd, sur un parc total de 55 millions

de m<sup>2</sup>. Et ces immeubles vides s'ajoutent à ceux qui l'étaient déjà : « 3,2 millions de m<sup>2</sup> en 2019 », précise l'architecte Christiane Schmuckle-Mollard. Au total, l'excédent par rapport aux besoins du marché représente l'équivalent de 2 000 à 3 000 immeubles. Que faire de tous ces espaces ? La solution semble évidente : les transformer en logements. Ou, pourquoi pas, en entrepôts. Après tout, les confinements ont dopé la livraison à domicile et montré les limites du réseau actuel. « En 2018, on avait 10% de ventes en digital, en 2030, on sera à 30-40%, et on prévoit que le marché de la logistique va ►►►