

# TOURAINÉ ECO

**LE MAGAZINE  
DE LA CCI TOURAINÉ**

302 | MARS 2020

**ACTUALITÉS | P8**

Comment intégrer et  
manager les millennials

**TOURISME | P9**

Quand la Touraine se met  
au slow tourisme

**DOSSIER | P18**

## IMMOBILIER D'ENTREPRISES **Une Touraine attractive et dynamique**



Prolongez la lecture  
avec l'application CP clicker  
à télécharger gratuitement



**CCI TOURAINÉ**

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Stéphanie Gherissi, designer fondatrice de SG Design.

## DOSSIER

# « L'immobilier doit servir l'agilité des entreprises ! »

**Stéphanie Gherissi, designer d'espaces fondatrice de SG Design, accompagne les entreprises dans leur déménagement de site comme l'aménagement de leurs espaces de travail, avec pour approche le design d'espace expérientiel. Conseils.**

### Comment l'immobilier d'entreprise s'inscrit-il dans une ville ?

Il faut dépasser l'implantation économique, rationalisée au nombre de mètres carrés ! Avec son lieu de travail, chacun assied sa stature et sa position locale : les salariés de l'aéroport participent par exemple à l'économie locale et portent l'image de la ville. Lorsque l'on revalorise des bâtiments, il faut se demander comment l'entreprise impactera l'immeuble, le quartier, la ville et le tissu économique. Il faut être le plus visionnaire possible ! C'est compliqué car le rythme économique s'étant accéléré, les stratégies d'entreprise sont passées de 10 à 3 ans, aussi faut-il être efficace. Cependant chaque dirigeant a une responsabilité : il est garant du statut de ses collaborateurs dans la société et l'écosystème local. Des barrages naturels perdurent souvent pour nombre de salariés lors de transferts, qui doivent réorganiser leur temps de déplacement, temps personnel...

### À quoi le dirigeant doit-il alors veiller lors d'une mutation ou transfert de site ?

L'immobilier étant lié au rapport que chacun a avec son espace de travail, il n'existe pas de solution idéale mais le dirigeant doit tendre vers la meilleure. En impliquant d'abord ses salariés : en communiquant avec eux sur le futur site, qui véhiculera l'image de l'entreprise auprès des clients, fournisseurs et de toute la société. Ce bâtiment étant un outil de communication, il faut le positionner. Il constitue aussi un lieu de protection pour tout salarié : via une rémunération, un statut... une protection sociale. Cet espace doit être une aide à l'évolution de l'entreprise et de ses collaborateurs, il faut co-construire cet espace pour accompagner la stratégie commune. C'est le design d'espace expérientiel : l'immobilier doit servir l'agilité des organisations humaines !

### Sur quels aménagements miser pour que l'espace serve la stratégie des entreprises ?

Il faut ouvrir le champ des fonctionnalités. Au-delà des mètres carrés disponibles, il faut changer sa manière d'appréhender l'espace pour plus de souplesse dans la hiérarchie. Il faut être ingénieux et pragmatique. Cela peut passer par des espaces et mobiliers modulaires, pour miser sur la multifonction des espaces. Une salle de pause agréable, ludique sur laquelle on a investi, peut aussi être utilisée pour des réunions de projets par exemple. Il faut limiter les couloirs fermés, utiliser les lieux de circulation comme supports de communication et ne pas avoir peur de l'openspace qui peut faciliter les interactions et l'innovation. Tout lieu de travail doit être une aide à l'évolution des collaborateurs. Les dirigeants savent que l'espace est un outil managérial, qui permet d'accompagner la dynamique des organisations, dès lors qu'elle est souhaitée et partagée avec tous !

## « LA GARE, TOUJOURS UN LIEU STRATÉGIQUE POUR LES ENTREPRISES »

**La société de promotion immobilière ArtProm a signé la réalisation de nombreux bâtiments phares à l'instar de la Nef au cœur de Tours, qui mixte 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux et des logements, et l'Aéronef à Tours Nord, dont les 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont déjà presque complets. Face à la rareté du foncier sur la métropole, le promoteur est en passe de livrer un bâtiment dédié aux entreprises à Montlouis en s'associant à la SET, et grâce à Touraine Est Vallées.**

« Avec la Nef, nous avons développé un prototype qui mixte bureaux et logements et permet de mutualiser les charges. Le fonctionnement de l'immeuble a été pensé globalement en termes d'énergie, grâce à des techniques de chauffage innovantes notamment », rappelle Antoine Pillot, directeur d'ArtProm, qui souligne l'importance des performances environnementales pour tout programme neuf. Au cœur de Tours, à quelques mètres de la gare, les 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux du bâtiment en verre ont très vite trouvé preneur : « il y a peu d'offres en centre-ville alors que c'est toujours un marché porteur », souligne le promoteur, pour qui les opportunités ne sont pas assez exploitées à proximité des gares. « La gare reste un lieu stratégique pour les entreprises, le TGV étant un lien très efficace vers Paris et tout le territoire. St Pierre-des-Corps est un point névralgique. Descendre de son bureau pour prendre son train et rencontrer son client est le souhait de beaucoup d'entreprises ! ». Le promoteur confirme l'étude du CIT sur le marché tourangeau : « Le quartier des deux Lions est devenu incontournable pour les activités tertiaires, mais il n'y a plus beaucoup de place. »

### Naturalis : des bureaux modulables hors métropole

En attendant des opportunités sur la métropole, le promoteur s'est associé à la SET afin de livrer un bâtiment de 1 000 m<sup>2</sup>, Naturalis, sur la zone Qualiparc de Montlouis\*. Outre le « tiers-lieu » ouvert aux entreprises et travailleurs indépendants, divers bureaux modulables divisibles de 60 à 380 m<sup>2</sup> seront disponibles d'ici quelques semaines. « Grâce à 200 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur le parking, 25 à 30 % des besoins de consommation du bâtiment seront couverts », précise-t-il. Grâce à la communauté de communes Touraine Est Vallées, qui s'est porté acquéreur de 2 plateaux de bureaux sur 3, la collectivité a permis de mutualiser les risques et de lancer l'opération : « Comme il est difficile d'anticiper la demande sur un marché périphérique très détendu, la mutualisation des risques par l'association est une solution intelligente », conclut-il.

\* Cf. Touraine Eco n°299

© ArtProm



Les 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux de la Nef au cœur de Tours ont vite trouvé preneur.